



COMMUNE DE BRECH'H
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 3

NOTE DE PRESENTATION

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC
DU 17 décembre 2025 AU 17 janvier 2026

SOMMAIRE

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION	
Préambule	3
A. Objet de la procédure.....	3
B.Choix de la procédure.....	4
C. Déroulement de la procédure.....	4
2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION	
2.1 Les modifications des dispositions du règlement écrit.....	5
2.1.1 Dispositions générales – définitions ajoutées ou clarifiées	5
2.1.2 Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser	11
2.1.3 Dispositions applicables aux zones agricoles.....	14
2.1.4 Dispositions applicables à l'Annexe n°1	16
2.2 Un nouveau pôle de centralité commerces – secteur de Penhoët.....	17
2.2.1 Analyse du quartier de Penhoët.....	17
2.2.2 Projet de délimitation du périmètre.....	20
2.3 Mise en compatibilité du PLU avec le PLH	22
2.3.1 Réajustement des objectifs de mixité sociale	22
2.3.2 Modifications apportées aux orientations d'aménagement et	22
de programmation (OAP)	
3. LES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU.....	28

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

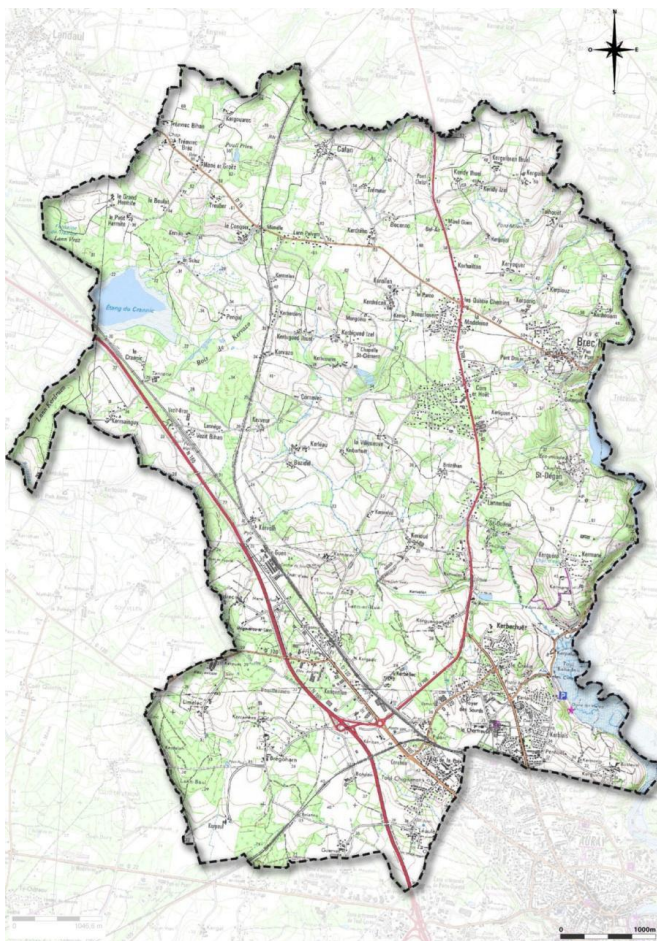
PREAMBULE

Ce dossier a pour objet la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brec'h approuvé le 27 mai 2019.

La commune de Brec'h : rappels

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.

Brec'h compte environ 7355 habitants. La commune bénéficie d'une desserte ferroviaire et routière particulièrement bien développée. Elle est limitrophe de la gare ferroviaire d'Auray. La proximité de la RN165 reliant Nantes à Quimper, de la ligne ferroviaire et du littoral atlantique lui confère une position privilégiée.



A. Objet de la procédure

L'arrêté du maire n° Urba 2025/175 en date du 18 juin 2025 précise l'objectif de cette modification :

- Consolider la rédaction de la partie écrite du règlement du PLU et y apporter des modifications ponctuelles : correction d'erreurs matérielles, ajouts ou précisions de définitions aux dispositions générales, complémentarités sur quelques articles dans les zones urbaines, agricoles, annexes.
- Création d'un nouveau périmètre de centralité sur le secteur de Penhoët à proximité de la gare d'Auray, en compatibilité avec le volet commercial du SCoT du pays d'Auray.
- Intégrer les objectifs de production de logements sociaux du nouveau PLH du pays d'Auray.

B. Choix de la procédure

Le champ d'application de la modification simplifiée est conforme aux articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme et apparaît justifiée car elle :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est donc justifiée au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.

C. Déroulement de la procédure

- Arrêté du maire pour le lancement de la procédure de modification simplifiée du PLU de Brec'h.
- Consultation de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) pour « examen au cas-par-cas » de la nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale.
- Délibération du conseil municipal précisant les modalités de la mise à disposition du dossier au public.
- Notification du projet aux Personnes Publiques Associées.
- Mise à disposition du public du dossier comprenant : l'arrêté, la délibération du conseil municipal, la note de présentation et ses annexes (les pièces du PLU proposées à la modification), les avis formulés par les personnes publiques associées, un registre permettant au public de formuler ses observations).
- Rectification éventuelle du projet afin de tenir compte des avis, des observations du public.
- Présentation par le maire du bilan de la mise à disposition du projet au public et par délibération du conseil municipal adoption de la modification simplifiée.

2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1 Les modifications des dispositions du règlement écrit


2.1.1 Dispositions générales – définitions ajoutées ou clarifiées

- Définitions et règles

Il est proposé soit d'intégrer soit d'apporter des éléments complémentaires à certaines définitions afin de clarifier ces dernières lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

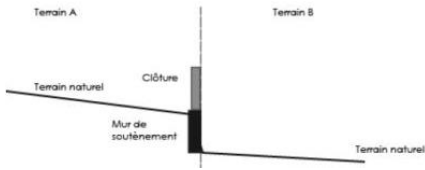
Justification

Il convient de compléter la définition d'une annexe qui n'est pas assez explicite et qui porte à interprétation lors de projet.

Avant modification	Après modification
<p>Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</p> <p>Illustration (non exhaustive) :</p> <p style="text-align: center;"><u>Annexe – Illustration (non exhaustive) :</u></p>  <p>Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut pas avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire. Liste non exhaustive : remise, abri de jardin, garage, local vélo, cellier.</p>	<p>Une annexe est une construction à caractère accessoire et non habitable. Non habitable au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale. L'annexe est non accolée à la construction principale.</p>

Justification

La définition d'un **mur de soutènement** est introduite afin de clarifier son statut au regard des règles d'implantation, de hauteur et d'aspect, et d'éviter toute ambiguïté d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, dans un souci de sécurité juridique et de bonne intégration paysagère des projets."

Avant modification	Après modification
<p>Aucune définition</p>	<p>Un mur de soutènement est un mur dressé sur un terrain en pente pour retenir la terre, ne dépassant pas le niveau du terrain retenu, avant tout terrassement, et d'une hauteur maximum de 0.50 m.</p> 

Justification

La définition des **habitations légères de loisirs** (HLL) est ajoutée afin de préciser leur nature, leurs conditions d'implantation et leur régime juridique au sein du PLU, permettant ainsi d'encadrer leur développement de manière cohérente avec les objectifs d'aménagement du territoire et de préservation des paysages

Avant modification	Après modification
Aucune définition	Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

La définition des **résidences mobiles de loisirs** (RML) est intégrée afin de distinguer clairement ces installations des autres formes d'habitat léger ou mobile, de préciser leur statut au regard du droit de l'urbanisme, et de garantir une application cohérente des règles locales, notamment dans les secteurs soumis à des enjeux paysagers, environnementaux ou touristiques

Avant modification	Après modification
Aucune définition	Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Justification

La définition des **Tiny Houses** est introduite afin de préciser leur statut juridique en tant qu'habitat mobile ou léger, d'encadrer leur implantation sur le territoire communal, et d'éviter les confusions avec d'autres formes d'habitats alternatifs, dans une logique de sécurité juridique et de cohérence des règles d'urbanisme

Avant modification	Après modification
Aucune définition	Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Justification

La définition d'une **voie ouverte à la circulation publique** est ajoutée afin de clarifier les notions utilisées dans le règlement du PLU, notamment en ce qui concerne les règles d'implantation par rapport aux voies, et de sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme en distinguant clairement les voies publiques, privées, et les accès non autorisés

Avant modification	Après modification
<p>Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies privées des lotissements ainsi que les chemins ruraux). Les chemins d'exploitation et les sentiers piétonniers n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.</p> <p><i>Routes départementales</i> : conformément à l'article 3.15 du règlement départemental de voirie (article R116-2 du Code de la voirie routière), il est interdit de planter à moins de 2 m de la limite du DPRD des arbres et des haies.</p>	<p>Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies privées des lotissements ainsi que les chemins ruraux) lorsque rien ne s'oppose à son usage par le public. Les chemins d'exploitation et les sentiers piétonniers n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions spécifiques aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.</p> <p><i>Routes départementales</i> : Consulter le règlement départemental de voirie</p>

Justification

La définition du **volume principal** est introduite afin de préciser la manière dont est identifié le bâtiment principal sur une parcelle, notamment pour l'application des règles relatives aux annexes, aux hauteurs ou à l'implantation, et d'assurer une instruction homogène et juridiquement sécurisée des projets sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU

Avant modification	Après modification
Aucune définition	Le volume principal d'une ou plusieurs constructions formant un ensemble architectural constitue celui qui est le plus important et qui généralement a le faitage le plus haut.

Justification

La définition du **volume secondaire** est introduite afin de différencier clairement les constructions annexes ou complémentaires du volume principal, et ainsi permettre une application précise des règles relatives aux implantations, hauteurs, emprises ou usages, dans un souci de cohérence architecturale et de maîtrise de l'occupation du sol

Avant modification	Après modification
Aucune définition	Caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous faitage inférieures à celles du volume principal.

Justification

La définition de la **yourte** est introduite afin de clarifier son statut en tant qu'habitat léger, souvent utilisé à des fins d'hébergement alternatif ou touristique, et de permettre un encadrement adapté de son implantation au regard des objectifs d'urbanisme, de préservation des paysages et de gestion des usages du sol

Avant modification	Après modification
Aucune définition	<p>En cas d'occupation temporaire et saisonnière, les yourtes sont assimilées à des habitations légères de loisirs (HLL), définies à l'article R111-37 du code de l'urbanisme "Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs", et sont donc pourvues d'équipements intérieurs.</p> <p>En l'absence d'équipements, elles sont considérées comme de simples tentes.</p> <p>Si elles comportent des équipements extérieurs et intérieurs et sont occupées de façon pérenne, elles sont assimilées à des constructions de droit commun.</p> <p>Si elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an, elles sont regardées comme des résidences démontables étant considéré qu'elles doivent être facilement et rapidement démontables.</p>

Justification

La définition de la **piscine** est intégrée afin de préciser les aménagements concernés par les règles du PLU en matière d'implantation, d'emprise au sol ou d'aspect, et de garantir une application cohérente et sécurisée des prescriptions d'urbanisme, notamment dans les secteurs soumis à des enjeux paysagers, patrimoniaux ou environnementaux

Avant modification	Après modification
Aucune définition	<p>Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où « elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implanté ». Le bassin doit être situé à une distance de 3 m minimum de la limite séparative et 5 m minimum en limite de voies.</p>

Justification

La définition de l'**ombrière** est introduite afin de qualifier précisément ces structures, qu'elles soient destinées à l'ombrage ou au support d'installations photovoltaïques, et de permettre une application adaptée des règles d'urbanisme en matière d'emprise, de hauteur, et d'intégration paysagère, notamment dans les zones de stationnement ou d'activité

Avant modification	Après modification
Aucune définition	Les ombrières sont définies comme des panneaux photovoltaïques portés par une structure dont les caractéristiques permettent de produire un abri contre le soleil et les précipitations au bénéfice d'une activité humaine de quelque nature qu'elle soit conformément à l'instruction ministérielle du 27 juin 2023 relative à la loi ENR du 11 mars 2023. Ce sont des constructions créatrices d'emprise au sol soumises à autorisation d'urbanisme.

Justification

La définition du **terrain naturel** est introduite afin de fixer une référence claire pour l'application des règles de hauteur et d'implantation des constructions, en évitant les interprétations variables selon les cas de figure, et en assurant une instruction homogène et équitable des projets sur l'ensemble du territoire.

Avant modification	Après modification
Aucune définition	Terrain situé au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet.

Justification

La définition des **combles** est introduite afin de préciser les volumes situés sous toiture pouvant être pris en compte dans le calcul des hauteurs, de la surface de plancher ou des possibilités d'aménagement, dans le but d'éviter toute ambiguïté d'interprétation et de garantir une application cohérente et équitable des règles du PLU

Avant modification	Après modification
Aucune définition	CE 06/12/2017 : le comble se situe au-dessus du niveau du toit. Il est situé en toiture et est caractérisé par des ouvertures spécifiques. Il doit être situé dans le volume de la charpente. La hauteur du comble au droit de la façade par rapport à l'égout ne peut excéder 1,8 au-delà on parle d'un étage supplémentaire.

Ajout point 18 : Les logements sociaux

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou opération de construction comportant plus de 10 logements ou d'une surface de plancher de plus de 650 m², comprendra à minima 25 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession sociale.

Dans les OAP, les objectifs de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée à réaliser sont ceux indiqués dans chacune des OAP et sont des objectifs de logements minimum.

Entre dans l'objectif de production de logements sociaux :

Le terme « logement locatif social » comprend :

-Les logements familiaux

- * Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), logements dit « très sociaux » pour les ménages les plus modestes.

- * Prêt locatif à usage social (PLUS) considéré comme le logement aidé classique de référence et le plus fréquent.

- * Prêt locatif social (PLS) logement dit « intermédiaire » pour les ménages disposant de revenus plus élevés.

-Le financement des places en hébergement temporaires et logements d'insertion (Foyer jeunes travailleurs, pension de famille, autres résidences sociales)

- Les logements privés conventionnés ANAH

-Les logements communaux conventionnés.

Le terme « accession sociale » comprend :

-Les logements en location-accession en prêt social location-accession (PSLA)

-les logements en accession via du Bail Réel Solidaire (BRS)

-la cession de logements sociaux communaux

-la vente HLM

Le terme accession aidée « locale » correspond à des produits (logements ou lots) vendus sous certains plafonds tels que définis au PLH.

Afin de faciliter l'instruction des projets, les modalités de calcul permettant de déterminer le nombre de logements sociaux à réaliser : nombre de logements à réaliser x pourcentage de logements sociaux applicable.

En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Ainsi, si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

2.1.2 Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser

- Articles Ua 1 – UB 1 – US 1 – occupations et utilisations du sol interdites – il est proposé d'ajouter dans les interdictions la réalisation de box, de garages isolés qui sont autorisés dans les zones d'activités.

Zonage	Avant modification	Après modification : sont interdits
Ua – Ub et US	Aucune observation	Les projets de construction d'entrepôts dans le cadre de la réalisation de box, de garages isolés, même détachés les uns des autres.

- Articles Ua 2 et UB 2 : modification du pourcentage de logements locatifs sociaux et de logements en accession à la propriété en conformité avec le PLH. Au lieu de reprendre pour chaque zonage concerné, la règle concernant les logements sociaux, il est proposé un rappel de cette règle qui sera intégrée dans les dispositions générales

Zone	Avant modification	Après modification
Ua – Ub	Article 2 en application de la Loi engagement National pour le logement modifié par la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion » et de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite mettre en place une servitude de 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements sociaux en accession à la propriété sur l'ensemble des zones Ua définies par le PLU. Cette servitude s'appliquera sur toute nouvelle opération de construction de 10 logements et plus. Le chiffre obtenu par l'application du taux sera arrondi à l'unité supérieure. La règle évoquée ne s'applique pas aux secteurs soumis à OAP, en effet dans ces derniers les objectifs de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée à réaliser sont ceux indiqués dans chacune des OAP.	Pour les logements sociaux, il faut se référer au paragraphe n°18 sur les logements sociaux, dans la partie dispositions générales.

- Article Ui 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières. Il est proposé de supprimer le paragraphe en lien avec le volet commercial du SCoT qui est définie dans le document graphique du PLU (périmètre ou linéaire commercial). Ce paragraphe aurait dû être supprimé lors de cette modification (erreur matérielle).

Zone	Avant modification	Après modification
UI	Les activités concernées par le volet commercial du SCOT (schéma de cohérence territoriale) et du DAC (Document "aménagement Commercial) sont des activités de commerces de détail c'est à dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives)...Toutefois, ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès (hall d'entrée, cage d'escalier) afin d'accéder aux autres niveaux.	

- Articles Ua 3 – Ub 3 et Us 3 : Voirie et accès : Il est proposé d'ajouter un paragraphe dans le cadre de la division d'une unité foncière concernant la création de nouveaux accès pour des raisons de sécurité.

Zonage	Avant modification	Après modification
Ua – UB - Us	<p>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.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucune opération ne peut être desservie uniquement par :</p> <p>Les pistes cyclables Les sentiers piétons dont c'est le seul usage</p>	<p>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.</p> <p>Dans le cadre d'une propriété foncière subdivisée, la desserte de l'ensemble des parcelles bâties et non bâties devra être assurée par une entrée commune. Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Aucune opération ne peut être desservie uniquement par :</p> <p>Les pistes cyclables Les sentiers piétons dont c'est le seul usage</p>

- 1 AUa 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières. Il s'agit de reprendre le taux de logements locatifs sociaux et de logements en accession à la propriété à prendre en compte lors de la réalisation de projet en conformité avec le PLH. La proposition de rédaction ramène au point n° 18 « les logements sociaux » dans les dispositions générales.

Zonage	Avant modification	Après modification
1 AUa	<p>Article 2 en application de la Loi engagement National pour le logement modifié par la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion » et de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite mettre en place une servitude de 20 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements sociaux en accession à la propriété sur l'ensemble des zones Ua définies par le PLU.</p> <p>Cette servitude s'appliquera sur toute nouvelle opération de construction de 10 logements et plus. Le chiffre obtenu par l'application du taux sera arrondi à l'unité supérieure. La règle évoquée ne s'applique pas aux secteurs soumis à OAP, en effet dans ces derniers les objectifs de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée à réaliser sont ceux indiqués dans chacune des OAP.</p>	Pour les logements sociaux, il faut se référer au paragraphe n°18 sur les logements sociaux, dans la partie dispositions générales.

- **1 AUe** : proposition de supprimer l'ensemble des règles applicables à ce zonage qui n'existe plus dans le document graphique du PLU suite à la modification n°2 en date du 16 mai 2022 (erreur matérielle).
- **1 AUi 2** : Il est proposé de supprimer le paragraphe en lien avec le volet commercial du SCoT qui sont définies dans le document graphique du PLU (périmètre et linéaire commercial).

	Avant modification	Après modification
1AUi	La zone 1AUi correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés à des activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature.	La zone 1AUi correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés à des activités professionnelles, industrielles et artisanales et commerciales de toute nature.

2.1.3 Dispositions applicables aux zones agricoles

- **Article A2** : Il est proposé de modifier la rédaction du paragraphe concernant la construction de logement professionnel agricole pour les exploitants agricoles, et enfin de supprimer le paragraphe sur les commerces (périmètre de centralité commerces créé).
- **Article A2 et N2** : Il est proposé d'ajouter un paragraphe concernant les extensions autorisées afin de bien définir le caractère limité conformément à la loi littoral.

	Avant modification	Après modification
A2	<p>L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement justifiées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuel ou sociétaire) et que l'implantation de la construction se fasse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité, hameau, village ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation. - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation. <p>L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement d'activités de tiers, protégées par la zone.</p>	<p>L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement justifiées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée).</p> <p>La création d'un logement professionnel agricole peut être octroyée dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la limite d'un seul logement par exploitation individuelle. - la limite d'un par associé, pour les GAEC. - Dans tous les cas la nécessité de logement professionnel agricole devra être clairement démontrée par le porteur de projet. <p>Pour éviter le mitage, les conditions d'implantation suivantes seront à respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etudier toutes les possibilités sur le site de valorisation d'un bâti existant de caractère ou tout autre bâtiment déjà existant et à usage non agricole pour le transformer en logement de fonction. - Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité, hameau, village ou zone constructible à usage d'habitat situé dans le voisinage proche du corps d'exploitation. Le projet ne devra pas nécessiter d'équipement collectif nouveau (voirie, eau, électricité). <p>En cas d'impossibilité à justifier, une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation, une servitude notariée pour ce logement de fonction sera demandée afin d'anticiper les évolutions d'usage future.</p>

2.2 Un nouveau pôle de centralité commerces – secteur de Penhoët

2.2.1 Analyse du quartier de Penhoët

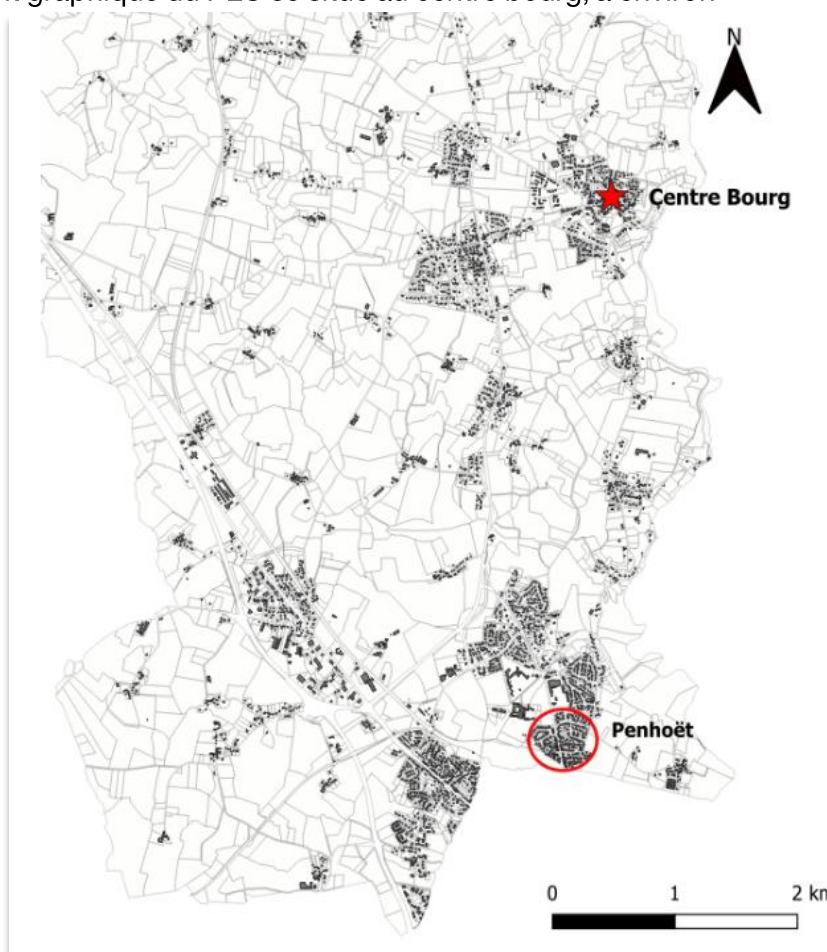
Un seul secteur de centralité pouvant accueillir et maintenir les commerces existants a été créé lors de la modification simplifiée n° 2 du PLU approuvé le 16 mai 2022 en compatibilité avec le volet commercial du SCoT. Il a été aussi ajouté un linéaire commercial afin de préserver les commerces déjà existants.

Ce périmètre délimité dans le règlement graphique du PLU se situe au centre bourg, à environ 5.5 kms du secteur de Penhoët à proximité de la gare d'Auray.

La particularité du territoire communal est de disposer de 3 secteurs urbanisés :

- Le centre bourg et les secteurs de Bonnerfaven et Corn er Hoët à l'ouest.
- Penhoët et Toulchignanet en limite de la commune d'Auray
- Kerstran au Sud-Ouest de la commune

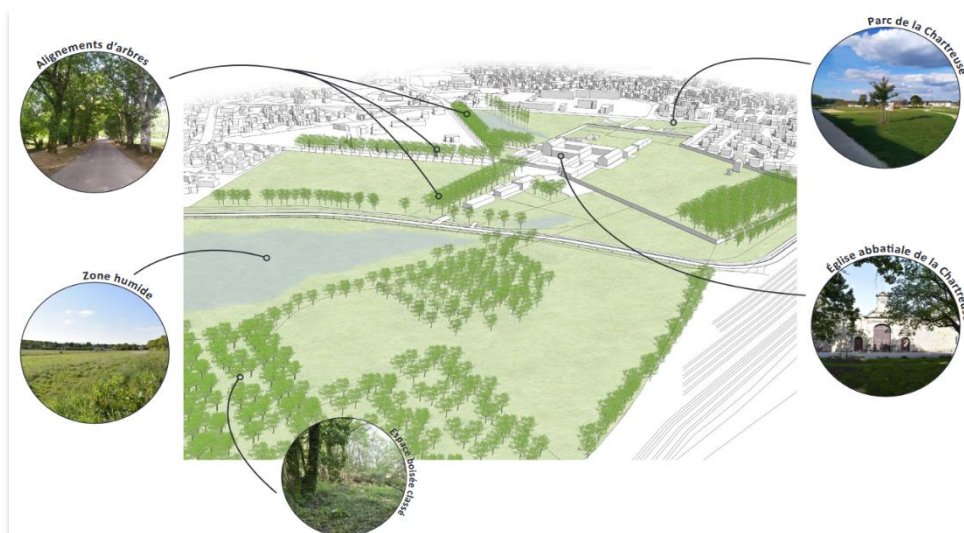
Dans les dispositions générales du règlement écrit du PLU sont identifiées les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien indiquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives).



Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du pays d'Auray donne comme objectif : « les activités commerciales et artisanales qui irriguent les petites villes, bourgs et quartiers nécessitent d'être maintenues et confortées, en dynamisant les centre villes et en favorisant la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés en complémentarité avec le commerce de centre-ville. »

La proposition de créer un nouveau périmètre de centralité sur ce secteur répond aux critères du DOO du SCoT à savoir :

- Conforter le commerce existant et favoriser la concentration et la diversité du commerce de proximité afin de favoriser les effets d'entraînement.
- Le quartier rassemble une mixité de fonctions :
 - Logements : secteur urbain résidentiel avec des projets de développement sur sa partie Ouest (OAP La Chartreuse).



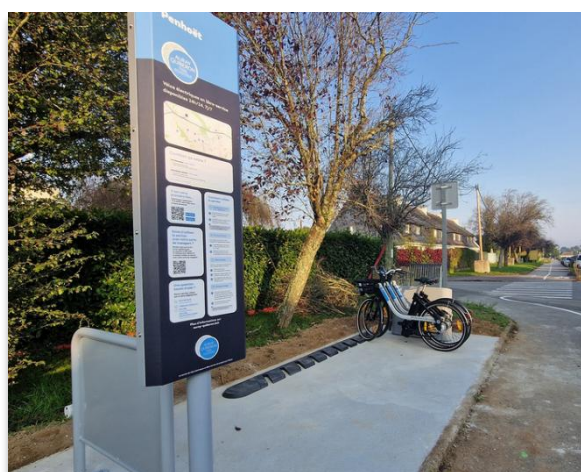
- Services et administrations : Lycée d'enseignement professionnel des métiers d'arts, service administratif mairie, CCAS, EHPAD de la Chartreuse, le site de l'association Gabriel Deshayes,



- Espaces de sociabilisation : parc de la chartreuse...



- L'existence et la continuité d'aménagement de pistes cyclables (station vélos électriques) qui relient les quartiers et des cheminements piétons qui permettent l'accessibilité de la rue Pierre Allio.



2.2.2 Projet de délimitation du périmètre

Le périmètre de centralité commerciale du secteur Penhoët répond à des enjeux à la fois urbains, économiques, sociaux et environnementaux. Il s'agit tout d'abord de redonner une fonction de cœur de quartier aujourd'hui largement résidentiel et dévitalisé sur le plan commercial. L'implantation de commerces de proximité (boulangeries, épicerie, services paramédicaux, commerces culturels et artisanaux) permettrait de répondre aux besoins essentiels des habitants sans nécessiter de déplacements motorisés vers Auray ou le centre de Brec'h, favorisant ainsi une vie de quartier plus autonome, conviviale et durable.

Ce périmètre de centralité jouerait également un rôle clé dans l'accompagnement des projets urbains en cours, notamment le développement de l'écoquartier de la Chartreuse avec ses 220 logements prévus. L'arrivée de nouveaux habitants renforce la nécessité d'une offre commerciale locale adaptée, capable d'absorber les besoins par l'accroissement démographique sans saturer les pôles voisins. Il s'agit ici de penser à rendre les services accessibles à pied ou à vélo, ce qui est totalement en cohérence avec les politiques d'aménagement durable actuelles.

En s'appuyant sur les infrastructures de mobilité déjà existantes (gare rénovée, parking, passerelle piétonne, lignes de bus et réseau de vélos électriques) ce projet tirerait avantage d'un positionnement stratégique dans les flux du quotidien. Penhoët pourrait ainsi devenir une véritable porte d'entrée attractive pour Brec'h, captant à la fois la clientèle locale, les voyageurs en transit, les usagers de la gare et les étudiants du lycée Bertrand Du Guesclin. L'existence de terrains vacants, notamment celui de l'ancien "Pôle équipement", représente une opportunité foncière, permettant une implantation rapide et adaptée à la morphologie urbaine existante.

Du point de vue économique, recréer un tissu commercial diversifié est aussi un moyen de renforcer l'économie locale, de créer des emplois et de soutenir l'artisanat de proximité, tout en limitant la vacance commerciale. En intégrant des activités respectueuses du cadre de vie (services de santé, commerces alimentaires, loisirs culturels), ce projet favoriserait la qualité de l'environnement urbain, en évitant l'implantation d'activités génératrices de nuisances ou de forte artificialisation.

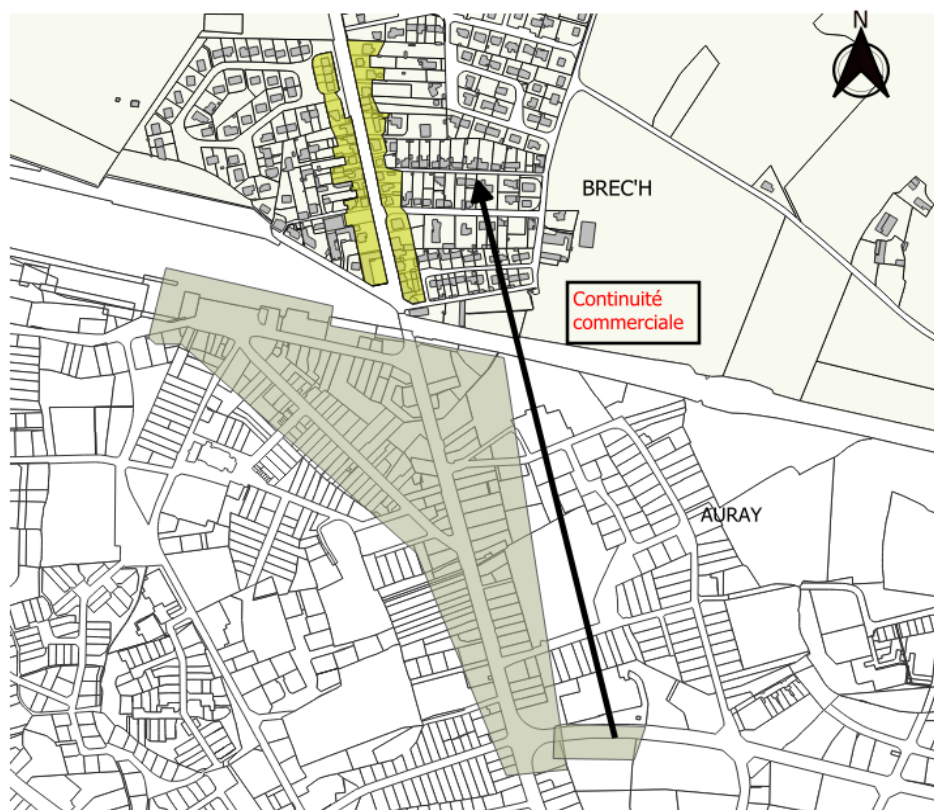
Enfin, ce périmètre de centralité commerciale permettrait de formaliser une continuité urbaine cohérente entre Auray et Brec'h, dans une logique de complémentarité et non de concurrence : tandis qu'Auray conserverait son rôle de pôle urbain majeur, Penhoët deviendrait un secteur de transition, un quartier vivant et actif, avec sa propre identité commerciale, tout en contribuant au rayonnement global du bassin de vie.

Il convient en complément de la création de ce nouveau périmètre de créer un linéaire commerce.



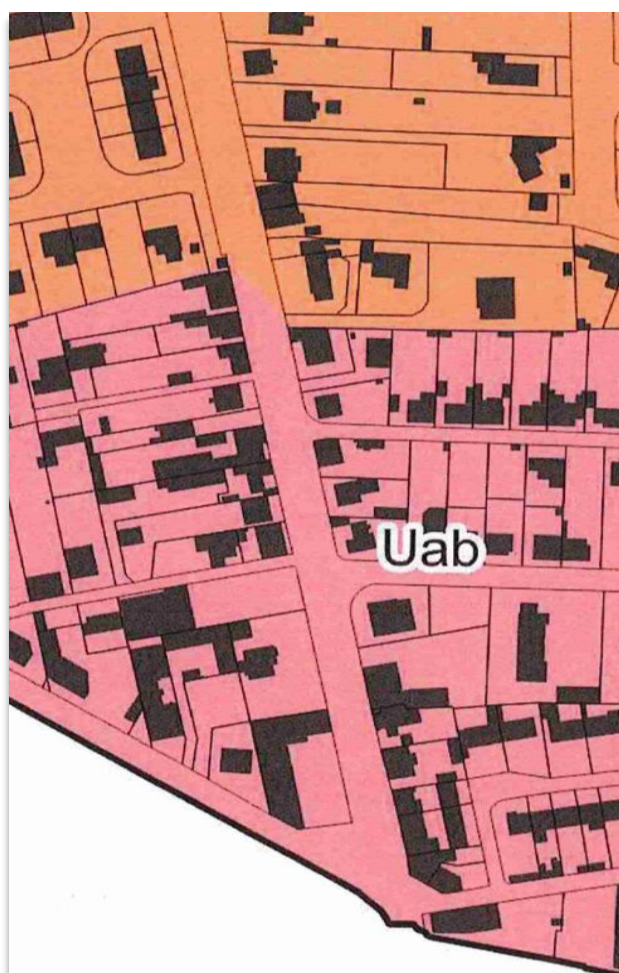
Perimetre de centralite
commercial
AURAY-BREC'H

- Perimetre commercial Brec'h
- batiments
- Perimetre commercial Auray
- parcelles AURAY
- parcelles BRECH

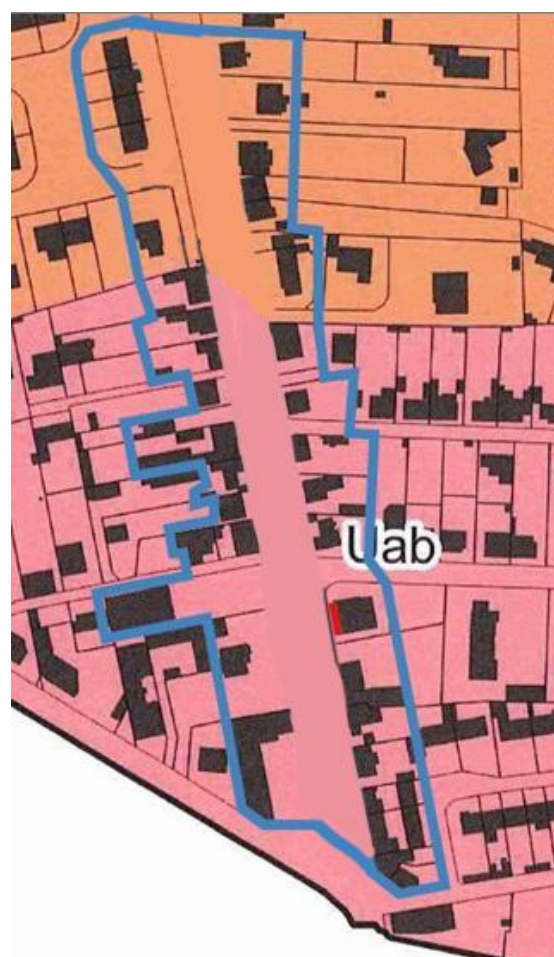


➤ Projet de modification du règlement graphique du PLU

Avant modification



Après modification



2.3 Mise en compatibilité du PLU avec le PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document structurant pour la Communauté de communes. Il décline les réponses locales à apporter aux préoccupations des habitants en matière de logement. Il est établi par l'EPCI pour l'ensemble des communes membres. Il est élaboré pour 6 ans et fixe les objectifs en matière de constructions et de réhabilitation du parc de logements, définit les actions à mettre en place pour répondre aux besoins du territoire.

En application de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les orientations du PLH dans un délai de trois ans. Le PLU traduit de manière opérationnelle les orientations du PLH (enveloppes urbanisables, servitudes de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs, règles de densité...).

Il s'agit d'intégrer les nouveaux taux applicables pour la commune de Brec'h sans augmenter le nombre de logements prévus dans le PADD. La répartition s'effectuera entre les logements sociaux et les logements privés.

2.3.1 Réajustement des objectifs de mixité sociale

Il est précisé dans le règlement écrit du PLU la définition du logement social et un renvoi à cette définition pour les zonages concernés.

Afin de favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale, il est ainsi précisé dans le PADD que les nouvelles opérations devront participer à la mise en œuvre d'une politique en faveur du logement social. Un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) et de 10 % en accession à la propriété (AP) était retenu conformément au PLU de 2016 à 2022.

L'évolution envisagée est de répondre aux objectifs de la loi SRU et d'être en compatibilité avec le PLH en vigueur (2023 – 2028) qui redéfinit des objectifs de mixité sociale soit 25 % de LLS et 20 % de AP. La répartition se traduira avec une augmentation des logements sociaux et une diminution des logements privés.

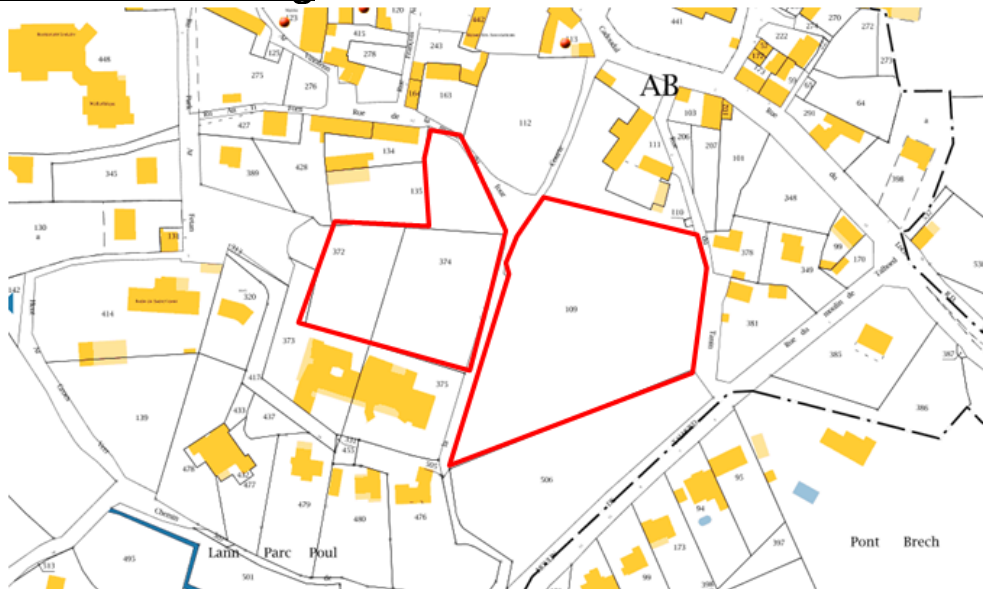
Afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme, le règlement écrit du PLU précisera les modalités de calcul permettant de déterminer le nombre de logements sociaux à réaliser (dans les dispositions générales) – nombre de logements à réaliser x pourcentage de logements sociaux applicable.

2.3.2 Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) non ou partiellement réalisées seront modifiées en prenant en compte dans la prévision de logement, les objectifs du PLH à savoir 25 % de locatif social, 20 % d'accession sociale. Le nombre de logements sociaux s'appliquera au prorata du nombre total de logements réellement créés.

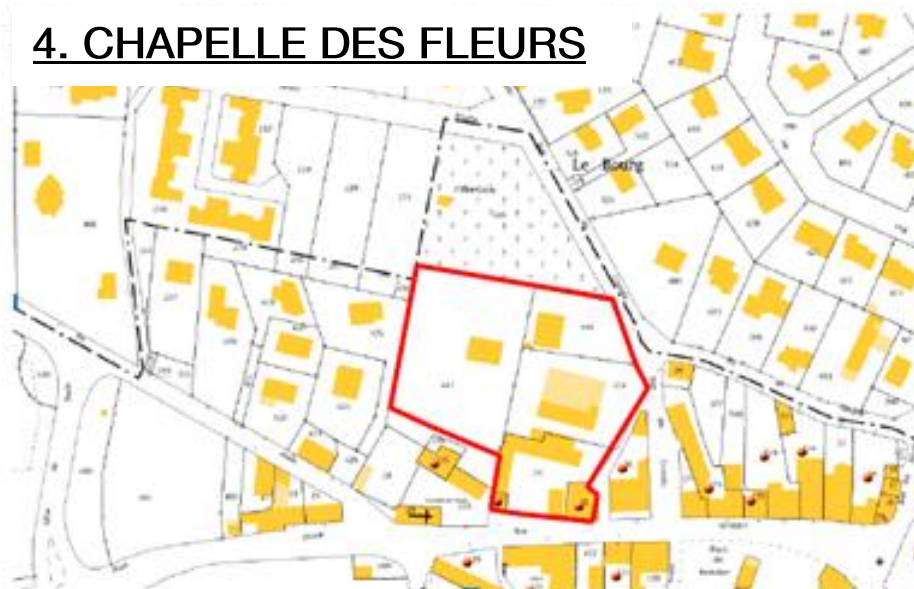
- | | |
|---|---|
| ○ OAP n° 1 « Centre bourg » modifiée | ○ OAP n°11 « Kerizan – Economie » |
| ○ OAP n° 2 « Ar Goh Penher » réalisée | ○ OAP n°12 « Corohan - Porte Océane » modifiée |
| ○ OAP n°3 « Moulin » non modifiée | ○ OAP n°13 « Toulchignanet Ouest » modifiée |
| ○ OAP n°4 « Chapelle des fleurs » modifiée | ○ OAP n°14 « Toulchignanet Est » modifiée |
| ○ OAP n°5 « Pont Douar » modifiée | ○ OAP n°15 « Chartreuse » modifiée |
| ○ OAP n°6 « Corn er Hoët » réalisée | ○ OAP n°16 « Impasse du Lavoir » réalisée |
| ○ OAP n°7 « Quartier Ouest » réalisée | ○ OAP n°17 « Keriquellan – Economie » |
| ○ OAP n°8 « La Madeleine » modifiée | |
| ○ OAP n°9 « Kerstran Ouest » modifiée | |
| ○ OAP n°10 « Kerstran Est – Economie » | |

1. Centre Bourg



PLU avant modification	Total 38 logements Secteur 1 : 14 logements Secteur 2 : 24 logements	<u>Secteur 1</u> : dont 5 logements sociaux <u>Secteur 2</u> : dont 7 logements sociaux
PLU après modification	Total 38 logements Secteur 1 : 14 logements Secteur 2 : 24 logements	38 logements dont <u>Secteur 1</u> : dont 4 logements locatifs sociaux et 3 logements d'accèsion à la propriété minimum. <u>Secteur 2</u> : dont 6 logements locatifs sociaux et 5 logements d'accèsion à la propriété minimum.

4. CHAPELLE DES FLEURS



PLU avant modification	27 logements minimum	27 logement minimum dont 6 logements sociaux
PLU après modification	27 logements minimum	27 logements dont 7 logements locatifs sociaux 5 logements d'accèsion à la propriété

5. PONT DOUAR



PLU avant modification	<p>Total 57 logements 2 AUa 14 logements 1 AUa (ZK414) 16 logements</p> <p>1 AUa (ZI113) 13 logements 1 AUa (ZK425) 3 logements 1 AUa (ZK413) 9 logements</p>	<p>Dont 4 logements locatifs sociaux Dont 8 logements locatifs sociaux et 6 logements d'accèsion à la propriété</p>
PLU après modification	<p>Total 57 logements 2 AUa 14 logements</p> <p>1 AUa (ZK 414) 16 logements</p> <p>1 AUa (ZI113) 13 logements</p>	<p>57 logements dont 4 logements locatifs sociaux et 3 logements d'accèsion à la propriété</p> <p>4 logements locatifs sociaux et 3 logements d'accèsion à la propriété</p> <p>3 logements locatifs sociaux et 3 logements d'accèsion à la propriété</p>

8. LA MADELEINE



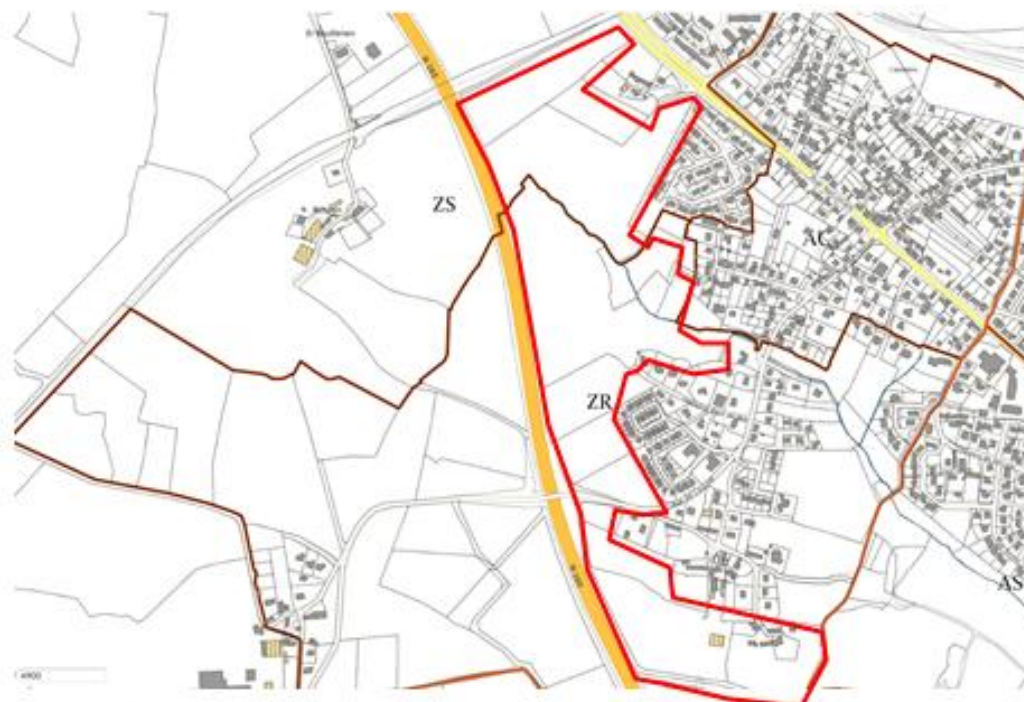
PLU avant modification	15 logements	Dont 3 logements sociaux
PLU après modification	15 logements	15 logements dont 4 logements locatifs sociaux 3 logements d'accèsion à la propriété

9. KERSTRAN OUEST



PLU avant modification	58 logements minimum	Dont 18 logements sociaux
PLU après modification	58 logements minimum	58 logements dont 15 logements locatifs sociaux 12 logements d'accèsion à la propriété

12. COROHAN – PORTE OCEANE



PLU avant modification	107 logements minimum	dont 21 logements sociaux 10 logements d'accèsion à la propriété.
PLU après modification	107 logements minimum	107 logements dont 27 logements locatifs sociaux 21 logements d'accèsion à la propriété

13. TOULCHIGNANET OUEST



PLU avant modification	20 logements minimum	Dont 4 logements sociaux
PLU après modification	20 logements minimum	20 logements dont 5 logements locatifs sociaux 4 logements d'accèsion à la propriété

14. TOULCHIGNANET EST



PLU avant modification	27 logements minimum	Dont 6 logements sociaux
PLU après modification	27 logements minimum	27 logements dont 7 logements locatifs sociaux 5 logements d'accèsion à la propriété

15. CHARTREUSE



PLU avant modification	220 logements minimum	Dont 50 logements sociaux 20 logements d'accèsion à la propriété.
PLU après modification	220 logements minimum	220 logements dont 55 logements locatifs sociaux 44 logements d'accèsion à la propriété

➤ REPARTITION DES LOGEMENTS PAR OAP

Nom	<u>Logements privés</u>		<u>Locatifs Sociaux</u>		<u>Accessions à la propriété</u>		Total
	Avant modification	Après modification	Avant modification	Après modification	Avant Modification	Après Modification	
Centre Bourg	26	20	12	10	0	8	38
Ar goh Pen her	8	8	0	0	0	0	8
Moulin	4	4	0	0	0	0	4
Chapelle des fleurs	21	15	6	7	0	5	27
Pont Douar	39	37	12	11	6	9	57
Corn er hoët	25	25	8	8	4	4	37
Quartier Ouest	46	46	22	22	16	16	84
La Madeleine	12	8	3	4	0	3	15
Kerstran ouest	40	31	18	15	0	12	58
Kerstran EST	0	0	0	0	0	0	0
Kérizan	0	0	0	0	0	0	0
Corohan -Porte Océane	76	59	21	27	10	21	107
Toulchignanet ouest	16	11	4	5	0	4	20
Toulchignanet EST	21	15	6	7	0	5	27
Chartreuse	150	121	50	55	20	44	220
Impasse du lavoir	9	9	0	0	0	0	9
Keriquellan << économie>>	0	0	0	0	0	0	0
Total	493	409	162	171	56	131	711

3. LES MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU

Les pièces modifiées du PLU :

- Les OAP (répartition des logements privés et sociaux)
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique (le périmètre de centralité commerces sur le quartier de Penhoët).

Ces documents seront mis à jour en concordance avec les éléments de la modification simplifiée n° 3.