PLUI Modification simplifiée N°3

broc̈liande communauté

PLUI	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Modification simplifiée N°3	30/06/2025		

1 rue des Korrigans, 35380 Plélan-le-Grand
02 99 06 84 45 – www.broceliande.bzh

Sommaire

1. Préambule

1.1. Contexte

1.2. Procédure

2. Objet de la modification simplifiée

2.1. Modification de la hauteur maximale au règlement graphique

3. Annexes

3.1. Arrêté de prescription

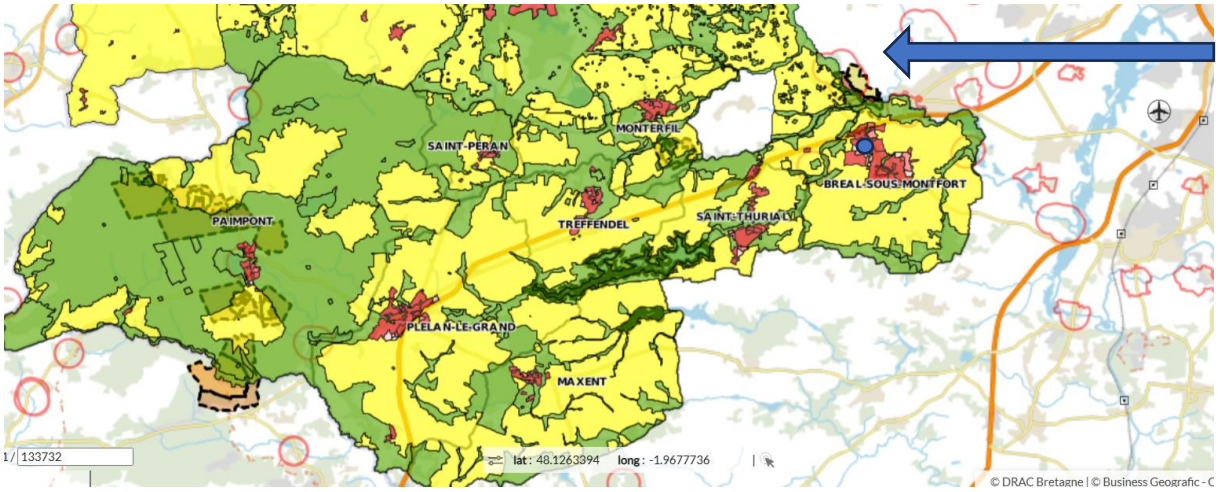
1. Préambule

1.1. Contexte

Le PLUi de Brocéliande Communauté a été approuvé le 21 juin 2021. Il a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée consistant à corriger certaines erreurs matérielles graphique ou littérales.

La présente modification simplifiée porte sur l'évolution de la hauteur maximum de 15m à 18m sur la parcelle ZE n° 183, d'une surface de 5.7 ha, sur la commune de Bréal-sous-Montfort, en zone UA (activité).

Il s'agit uniquement d'une modification de la hauteur mentionnée au règlement graphique, sans impacter la règle générale relative à la hauteur sur l'ensemble de la zone UA. Le détail est présenté ci-après en partie 2.



1.2. Procédure

La procédure de modification simplifiée est régie par le Code de l'urbanisme.

- Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

- Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan

devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

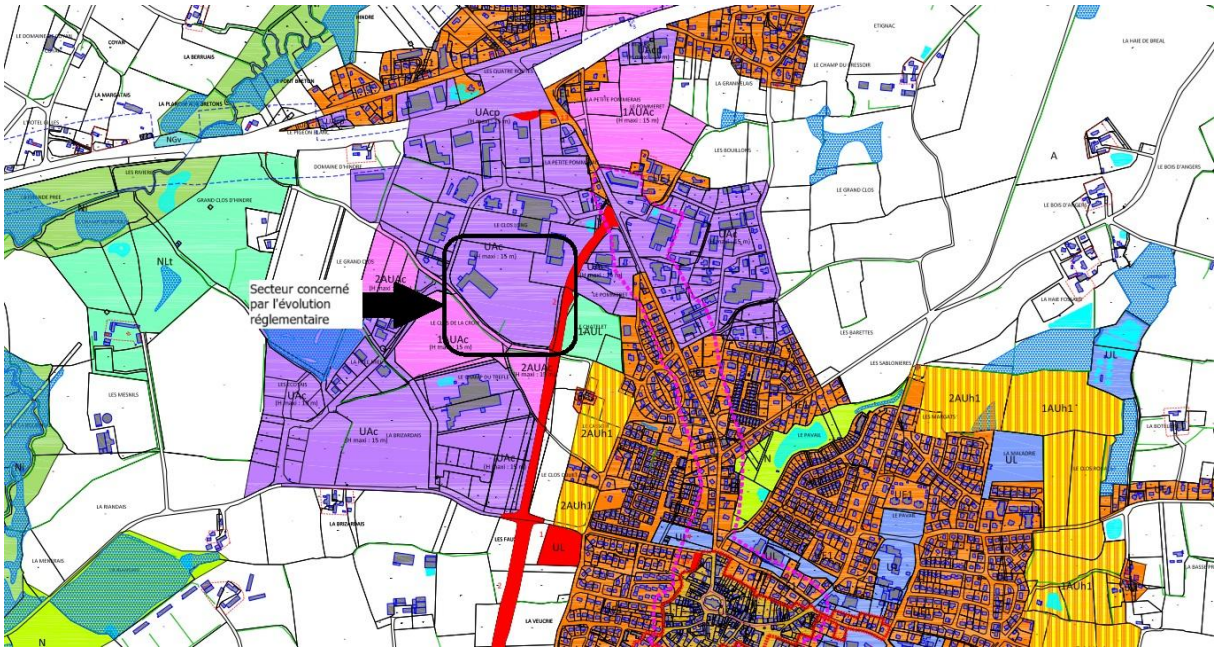
Compte tenu de la simplicité de la procédure, un **arrêté du Président de Brocéliande communauté en date du 30/06/2025** engage la procédure de modification simplifiée. Une délibération viendra compléter les modalités de la concertation avant la participation par voie électronique du public en décembre.

Le présent dossier permet de détailler les modifications à apporter au document d'urbanisme pour faciliter l'avis de l'autorité environnementale au cas par cas sur la nécessité pu non d'une évaluation environnementale de la procédure, puis des personnes publiques associées et enfin du public.

2. Objet de la modification

2.1. Modification de la hauteur maximale au règlement graphique

Le secteur concerné par la présente modification porte exclusivement sur la parcelle cadastrée ZE N°183 sur la commune de Bréal-sous-Montfort. Il fait partie du périmètre du permis d'aménager du Hindré et **le règlement applicable est celui de la zone UAc du PLUi**, approuvé le 21 juin 2021.



Aucune servitude particulière ne s'y applique par ailleurs. Une protection de haie bocagère sur un linéaire d'environ 40m n'est pas modifiée.

Les zones UA sont destinées à accueillir les activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou de services.

Les activités commerciales, notamment les commerces de proximité, sont seulement autorisées dans les zone UAc en distinguant les espaces situés dans les centralités urbaines.

Le terrain se situe hors des périmètres de centralité définis à l'article 12 des dispositions générales, et y sont donc interdites les activités commerciales répondant à des besoins courants (quotidiens ou hebdomadaires) au sens du SCOT tels que les magasins alimentaires spécialisés (boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie...), les bureaux de tabac, les magasins de presse, les pharmacies...

Dans cette zone, le paragraphe 2.1.4 du règlement littéral du PLUi prévoit les dispositions suivantes :

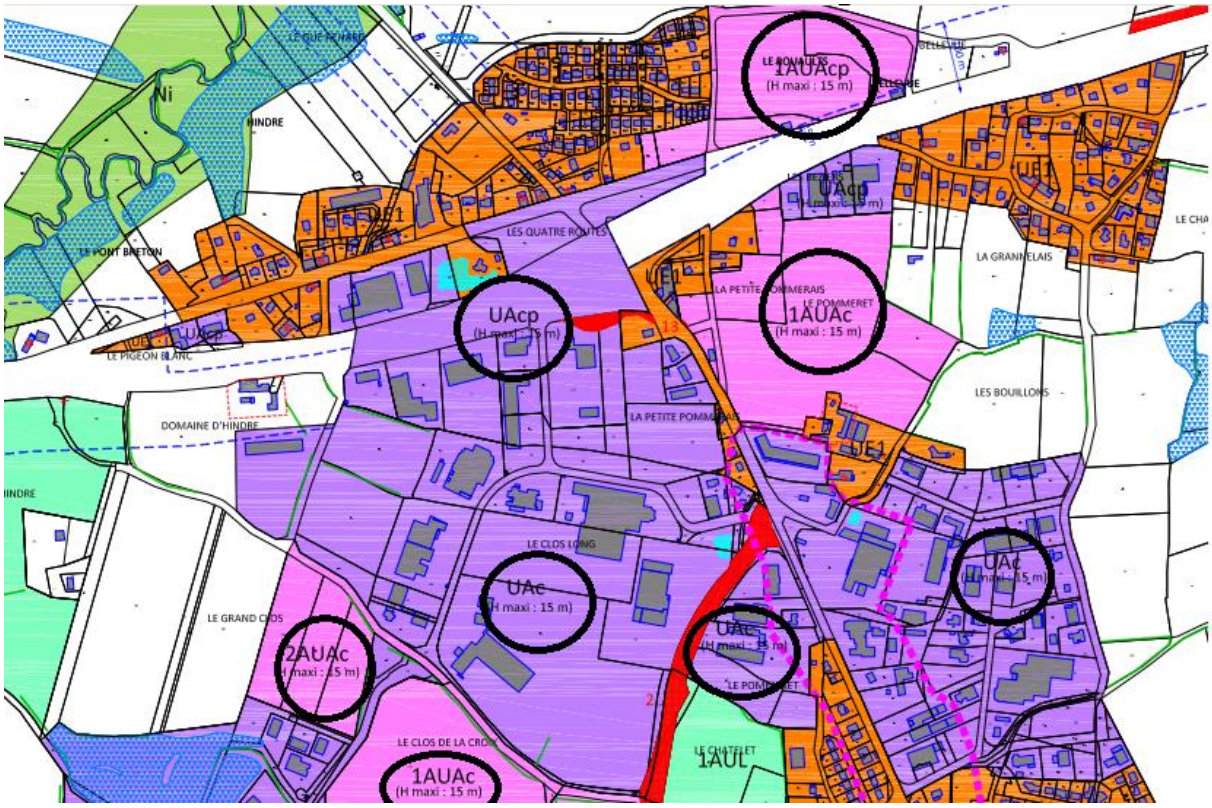
2.1.4 » Hauteur des constructions

Sauf indication différente figurant au document graphique ou dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas 5 % de l'emprise de la construction (cheminées, silos, citernes...).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

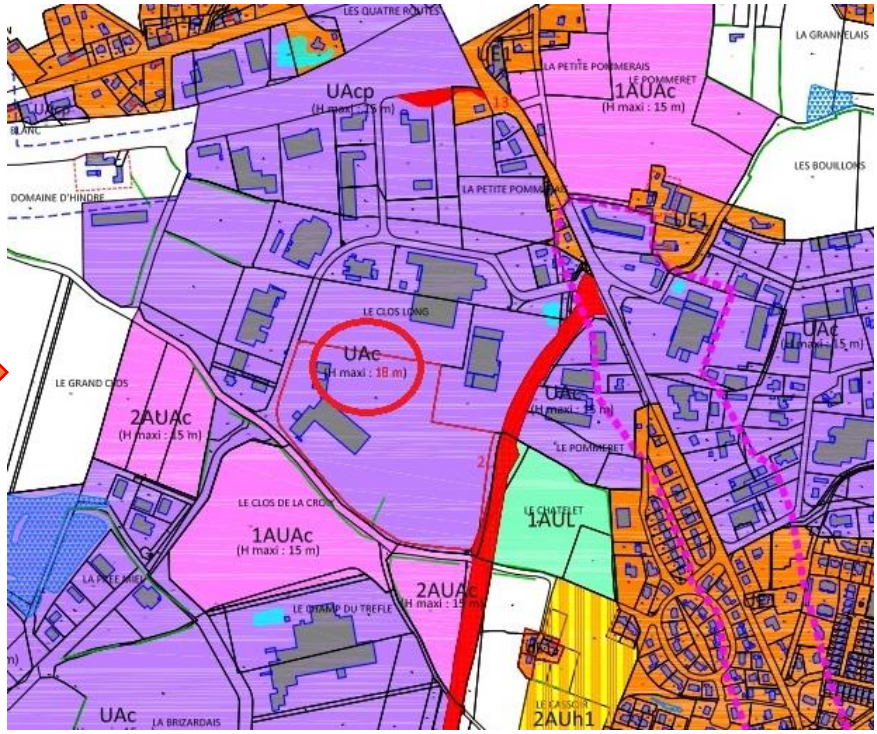
Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 0,50 mètres.

En l'occurrence, au moment de l'élaboration du PLUi, les élus de la commune de Bréal-sous-Montfort, avec l'accord de la commission urbanisme intercommunale, ont souhaité autoriser une hauteur supérieure au règlement graphique, afin de favoriser la densification et l'accueil d'entreprises sur cette commune de la périphérie métropolitaine, avec un **maximum actuel de 15m**.



La présente modification vise à faire évoluer la règle de hauteur sur une grande parcelle passant de 15m à 18m. Le règlement graphique pourrait donc évoluer de la façon suivante :

La parcelle est détourée de façon à marquer la limite d'application de la nouvelle règle de hauteur de 15m à 18m.



Le règlement littéral quant à lui n'est pas modifié.

3. Annexes

Arrêté n° 2020-20 du 30/06/2025 :

Envoyé en préfecture le 01/07/2025
Reçu en préfecture le 01/07/2025
Publié le
ID : 035-243500618-20250630-AR2025_20-AI

brocéliande communauté

ARRETÉ

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Arrêté n°2025-20 du 30/06/2025

Le Président de Brocéliande Communauté,

Article 1 – Objet de la modification simplifiée
Par le présent arrêté, le Président de Brocéliande Communauté prescrit la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, afin de faire évoluer la hauteur maximum autorisée sur la parcelle cadastrée ZE N° 183, située sur la zone d'activité du Hindré de Bréal-sous-Montfort, de 15m à 18m, soit dans une limite de 20%.
Cette modification, conforme aux objectifs de développement économique et d'aménagement du territoire, sera reportée exclusivement sur le règlement graphique concerné, sans incidence sur le reste du territoire et sur les autres documents du PLUi.

Article 2 – Conformité réglementaire
Cette modification simplifiée est engagée en application des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, et ne porte pas atteinte aux conditions énoncées à l'article L.153-45, notamment :

- Elle n'entraîne pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction dans la zone concernée,
- Elle ne diminue pas ces possibilités de construction,
- Elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article 3 – Modalités de mise à disposition du public
Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, une délibération du conseil communautaire ultérieure reviendra sur les objectifs poursuivis et définira les modalités de la concertation du public.

Article 4 – Consultation des personnes publiques associées
Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées seront consultées sur le projet de modification simplifiée.

Article 6 – Publicité de l'arrêté
Le présent arrêté sera publié sur le site internet de Brocéliande communauté et affiché en mairie des communes membres.

Arrêté exécutoire par transmission et réception en Préfecture le :
Fait à Plélan-le-Grand, le 30 juin 2025

brocéliande communauté

Le Président,
Bernard ETHORÉ

Le Président,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de son acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.