



COMPTE-RENDU DE REUNION N°12

GROUPE DE TRAVAIL

Date : mercredi 1 octobre 2025

Heure : 14h

Présents :

- Groupe de travail : Charles-Édouard FICHET (Maire), Pierre GUILLARD (conseiller municipal), Brieuc DE KERSABIEC (conseiller municipal), Corinne MENIER (adjointe), Louis MENIER (adjoint)
- Autres : Anne Claire DAVOST (L'Atelier d'Ys)

Excusée : Valérie LE GAREC (secrétaire de mairie), Lise SAPORITA (Ploërmel Communauté)

I. Les activités en campagne (STECAL)

En dehors du bourg, c'est-à-dire en zone principalement agricole, le territoire peut accueillir des bâtiments agricoles (ou utilisés dans le prolongement de l'activité agricole) ou des extensions de logements existants. Les entreprises en place qui souhaitent s'agrandir peuvent exceptionnellement bénéficier de STECAL, c'est-à-dire un périmètre au sein duquel de nouvelles constructions peuvent être autorisées spécifiquement pour le projet. Les élus proposent les STECAL dans le PLU, et la CDPENAF donne un avis conforme, rendant la création du STECAL possible ou non. La CDPENAF est principalement attentive à ce que l'activité porte le moins possible atteinte à l'activité agricole. L'extension d'activités existantes est globalement plus facile à argumenter que la création de nouvelles activités.

Dans son PADD, SAINT-BRIEUC-DE-MAURON a réservé environ 0,2 ha de consommation d'ENAF pour la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour l'activité.

1. Projet de centre d'accueil social

Une habitante a contacté la mairie pour évoquer un projet de création de centre d'accueil d'adolescents et jeunes adultes en santé mentale. Ce centre aurait un volet hébergement (environ 5-10 jeunes) et un volet de soin par le contact animaux/humains, d'où une localisation en dehors du bourg. En plus du terrain, au moins deux bâtiments seraient nécessaires : un pour l'hébergement et un pour les animaux et le matériel. Des formes d'habitat léger sont également une possibilité pour héberger les bénéficiaires. La porteuse de projet n'a pas le statut d'exploitante agricole aujourd'hui.

Plusieurs localisations sont envisagées pour ce projet, dont certaines sur la commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON :

- Au Moulin de Bédée, au nord-est de la commune, où réside la porteuse de projet. Le secteur borde un cours d'eau avec un périmètre de risque d'inondation (en bleu ci-dessous) et des zones humides inventoriées probablement sous estimées (en violet ci-dessous). En termes d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF en vert ci-dessous), les abords des bâtiments existants sont déjà consommés.



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON Élaboration du PLU



Le Moulin de Bédée

- A la Métairie des Landes, à l'ouest de la commune. Les bâtiments existants correspondent à une ancienne ferme, le secteur est donc considéré comme ENAF (en vert ci-dessous). La création d'une activité autre qu'agricole sur le secteur engendrerait de la consommation d'ENAF.



La Métairie des Landes (bâtiments de gauche)

Mme DAVOST indique les enjeux de la création d'une telle activité en campagne en termes d'urbanisme. Elle est autorisée si elle est l'activité secondaire d'une exploitation agricole. L'hébergement est autorisé dans les bâtiments existants ou dans leurs extensions. Dans les autres cas, la création d'un STECAL est nécessaire. Elle doit être justifiée et est susceptible d'engendrer de la consommation d'ENAF. La création d'habitat léger qui ne serait pas secondaire à l'activité agricole nécessite également la création d'un STECAL, puisque la création de nouvelles habitations n'est par principe pas autorisée en zone agricole. Par ailleurs, elle peut nécessiter la création administrative d'un camping.

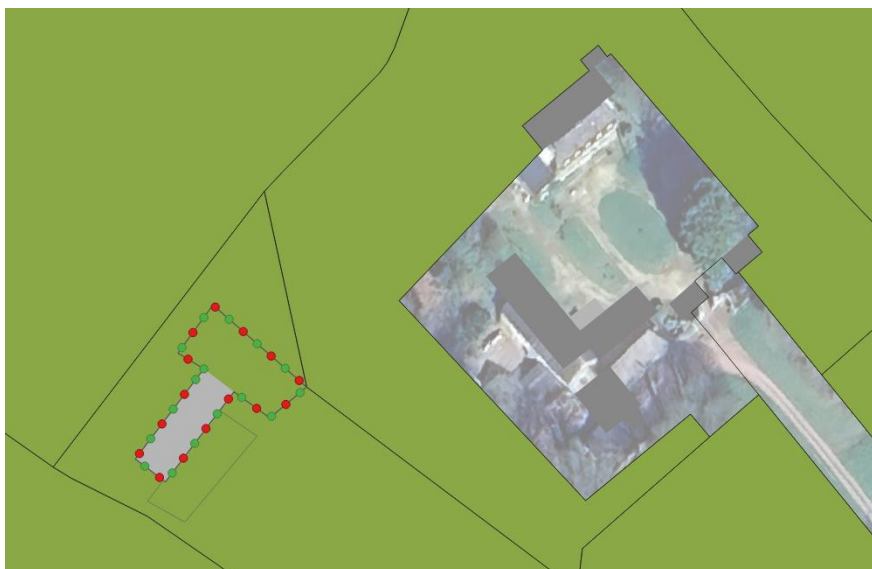
2. Extension d'une entreprise de travaux forestiers

M. de Kersabiec a une entreprise de travaux forestiers située à La Gaptière. Il souhaite étendre son hangar sur une surface de 12x18 m afin d'y stocker son matériel. Une travée centrale du hangar existant pourrait être supprimée.

Le secteur est actuellement classé en ENAF (espace boisé). Le STECAL dessiné ci-dessous s'étendrait sur une surface de 500 m² environ et pourrait donc engendrer la consommation de 500 m² d'ENAF si le porteur de projet n'a pas le statut d'exploitant.



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON Élaboration du PLU



Périmètre du STECAL à la Gaptière (points rouges et verts)

II. Introduction au règlement

Après la phase d'analyse territoriale et celle du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), l'élaboration du PLU entre dans sa phase réglementaire. Au cours des prochaines réunions, le groupe de travail va élaborer les documents du PLU opposables aux porteurs de projet : le règlement écrit, le plan de zonage et les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP). Ils devront être cohérents avec le PADD.

1. Le zonage

Le plan de zonage (ou règlement graphique) d'un PLU présente 4 grandes zones :

- Les **zones U** correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les **zones AU** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles se divisent en deux grandes sous-catégories :
 - Les zones 1AU, immédiatement constructibles ;
 - Les zones 2AU, nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles. Au-delà de 6 ans, et sans acquisition foncière significative, les zones 2AU tombent et redeviennent des zones agricoles.
- Les **zones A** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les **zones N** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON Élaboration du PLU

Chacune de ces 4 grandes zones peut comporter des sous-zones. Par exemple, la zone U peut être divisée en sous-catégories :

- UA : centre ancien
- UB : extensions pavillonnaires
- UE : équipements publics
- UI : activités économiques

En plus des zones, le plan de zonage figure des symboles correspondant notamment aux outils du PLU : éléments de paysage à préserver, zones humides, changements de destination, emplacements réservés, etc. Ils s'appliquent de la même façon sur tout le territoire, et le règlement écrit en détaille les modalités d'application.

2. Le règlement écrit

A chaque zone correspond un règlement écrit, qui se structure autour de 3 chapitres :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
3. Équipements et réseaux

Le groupe de travail détaille la liste des destinations et sous-destinations du Code de l'urbanisme. Pour chaque zone délimitée dans le PLU, il devra déterminer les sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites.

3. Pré-zonage des zones urbaines

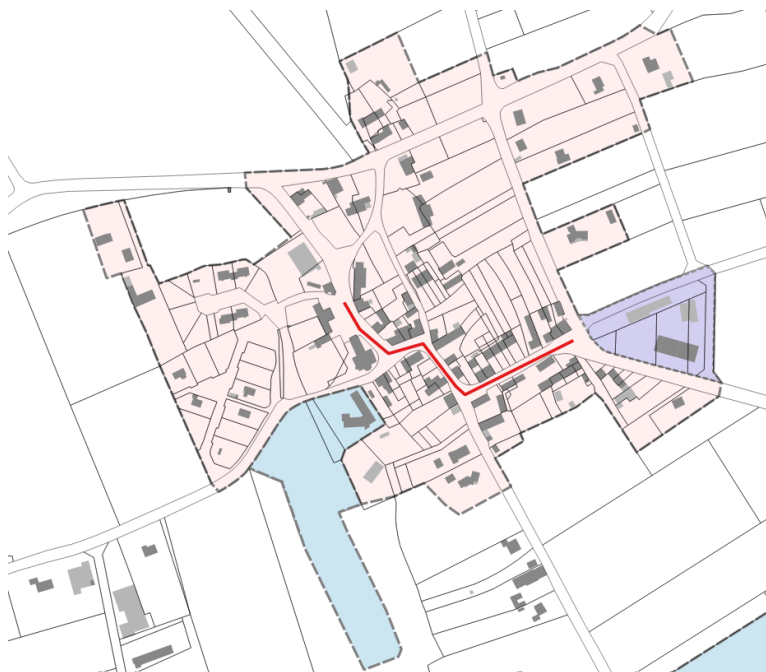
Mme DAVOST montre au groupe de travail une base de zonage des zones U, qui seront ajustées au cours des prochaines réunions. Pour chaque zone, le groupe de travail définira son contour précis et le règlement associé.

SAINT-BRIEUC-DE-MAURON présente un bâti ancien en cours de bourg, avec principalement des maisons en pierre, alignées sur la voirie ou avec un muret, en partie mitoyennes, et souvent plus hautes que dans les extensions pavillonnaires plus récentes. Il est donc envisageable de distinguer une zone UA (centre ancien) et une zone UB (extensions récentes), avec des règles différentes afin de préserver la cohérence visuelle du centre ancien. Cependant, les règles plus strictes du centre ancien risquent d'empêcher la faisabilité de certains projets, notamment d'habitat léger.

Après discussion, le groupe de travail opte pour une seule zone d'habitat avec un seul règlement associé (UB), mais en imposant des règles supplémentaire le long du linéaire reporté en rouge ci-dessous. Il s'agit de conserver le caractère propre au bâti historique sur la rue principale.



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON Élaboration du PLU



Pré-zonage du bourg : habitat en rose (UB), économie en violet (UI), équipements en bleu (UE)

Le groupe de travail convient par ailleurs de consulter l'association Hameaux légers, qui promeut l'habitat léger, afin d'adapter son règlement aux caractéristiques de cet habitat.

Documents annexés au présent compte-rendu :

- Présentation « Elaboration du règlement »
- Lexique du règlement

Prochaines réunions :

- Mercredi 7 janvier à 14h : règlement de la zone d'habitat (UB)
- Mercredi 4 février à 14h