



COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°14

GROUPE DE TRAVAIL

Date : mercredi 4 février 2026

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), Lise SAPORITA (Ploërmel Communauté), Anne-Cécile SELLEM (responsable ADS, Ploërmel Communauté)

Excusée : Valérie LE GAREC (secrétaire de mairie)

Le groupe de travail échange sur les nouvelles du territoire :

- Le SCoT du Pays de Ploërmel est arrêté et en cours de consultation des personnes publiques associées.
- Le projet de lieu de répit devrait se réaliser sur la commune de Concoret plutôt qu'à Saint-Brieuc-de-Mauron, où l'emplacement pressenti est contraint par la présence de zones humides et inondables.
- Le propriétaire de la parcelle ZD44 se questionne sur la constructibilité du terrain en attendant le futur PLU. Pour le moment, c'est la carte communale qui s'applique (terrain constructible), mais la mairie peut surseoir à statuer sur une demande de permis d'aménager ou de construire, au motif qu'il s'oppose au PADD débattu en Conseil municipal.

I. Règlement de la zone d'habitat UB

L'association Hameaux légers a transmis des suggestions d'éléments de règlement adaptés aux spécificités de l'habitat léger. Le groupe de travail prend connaissance de ces suggestions et décide d'ajouter la mention suivante dans l'article UB 2 « Sont autorisés sous conditions » :

- « L'installation, l'extension ou la modification d'habitats légers ou réversibles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, à condition de s'intégrer harmonieusement au paysage et à l'environnement. Ces habitats doivent être dans fondations imperméabilisant les sols et occupés au moins 8 mois par an à titre de résidence principale. Ils respecteront les mêmes conditions que les autres constructions à vocation d'habitat en ce qui concerne les règles d'hygiène et de sécurité permettant de satisfaire les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. »

Cette mention est ajoutée pour clarifier l'autorisation de l'habitat léger dans le bourg aux mêmes conditions que l'habitat plus classique.

La recommandation de dispositifs individuels de récupération des eaux pluviales est également ajoutée dans les dispositions communes à l'ensemble des zones.

II. Périmètre des zones urbaines



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

La zone d'équipements UE concerne le secteur de la halle, des lagunes et du terrain sportif. Le gîte et la salle des fêtes, initialement intégrés à la zone d'équipements, sont basculés dans la zone d'habitat UB pour leur permettre d'évoluer plus facilement (logement, commerce, etc.). Sans le gîte, la zone UE n'est plus concernée par le périmètre de centralité commerciale.

La zone mixte équipements/activités UM correspond à l'ancienne zone artisanale. Les établissements Demeuré, seul occupant, n'y font plus que du stockage. Comme annoncé dans le PADD, l'ensemble de la zone UM est couvert par le périmètre de centralité commerciale. Il est possible que la Chambre de commerce et d'industrie émette un avis défavorable à ce sujet car elle préfère souvent la limiter au centre du bourg. Les élus souhaitent la maintenir.



Périmètre des zones d'habitat UB (en rose), d'équipements UE (bleu) et mixte UM (violet)

III. Règlement de la zone UE

Mme DAVOST lit une proposition de règlement, recopiée ci-dessous. En rouge figurent les modifications apportées pendant la réunion :

- En italique rouge les commentaires ;
- En roman rouge les ajouts au règlement ;
- En rouge barré les suppressions.



CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de service public ou d'intérêt collectif.

Elle correspond au secteur de la Ville aux oies et à celui des terrains sportifs situés au sud du bourg de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			x
Exploitation forestière			x
Habitation			
Logement			x
Hébergement			x
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail			x
Restauration			x
Commerce de gros			x
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
Cinéma			x
Hôtels			x
Autres hébergements touristiques			x
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Lieux de culte	x		
Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			x
Entrepôt			x
Bureau			x
Centre de congrès et d'exposition			x
Cuisine dédiée à la vente en ligne			x

Article UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- ~~— Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.~~
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

La commune souhaite implanter une aire de vidange sur le secteur. Celle-ci n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme et est considérée comme un stationnement. Le groupe de travail n'interdit donc pas le stationnement isolé de caravanes dans cette zone.

Article UE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteurs maximales autorisées

Non réglementé.



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, etc.), non conçus pour être laissés apparents, doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage.
- Les clôtures devront prévoir le passage de la petite faune et permettre le libre écoulement des eaux.



5.2. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1. Coefficient de non-imperméabilisation

Application

- Un pourcentage de non-imperméabilisation de 30 % minimum doit être respecté sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Les espaces de pleine terre, les arbres et les haies sont considérés comme végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et pour l'eau. Le projet peut prévoir des surfaces semi-perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol : gravier, dallage non-joint, toiture végétalisée, etc. Ces surfaces sont considérées comme perméables sur seulement 30 % de leur superficie.

Calcul du coefficient



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

(surface non-imperméabilisée * 1) + (surface semi-perméable * 0,7)

Imperméabilisation = $\frac{\text{surface non-imperméabilisée} + (\text{surface semi-perméable} \times 0,7)}{\text{surface totale}}$

Exemple

Unité foncière de 2 000 m²

Emprise au sol bâtiment 1 (imperméable) = 300 m²

Emprise au sol bâtiment 2 (imperméable) = 50 m²

Stationnement semi-perméable = 300 m²

Coefficient de non-imperméabilisation = 0,72 ou 72 %

Le groupe de travail s'accorde à appliquer le même coefficient de non-imperméabilisation que dans la zone d'habitat.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives recensées par le Conservatoire Botanique National de Brest (dont la version de 2016 est en annexe du présent règlement) est interdite.
- La plantation d'espèces à faible potentiel allergisant, répertoriées en annexe du présent règlement, est recommandée.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les abords des aires de stationnement, seront plantés d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées, de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé.

Article UE 7 – Stationnement

- Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, en tenant compte de l'offre existante à proximité et des solutions de mutualisation entre les différents équipements.
- Les revêtements perméables seront privilégiés.

IV. Règlement de la zone UM

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UM

La zone **UM** est une zone mixte destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, ainsi que des activités compatibles avec l'habitat proche.

Elle correspond à la zone située à l'est du bourg de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

Article UM 1 - Destinations et sous-destinations

Destinations et sous-destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			x
Exploitation forestière			x
Habitation			
Logement		x	
Hébergement			x
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros		x	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Cinéma			x
Hôtels			x
Autres hébergements touristiques			x
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Lieux de culte	x		
Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie		x	
Entrepôt		x	
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition			x
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

Le groupe de travail souhaite laisser la possibilité d'un logement de gardiennage dans la zone.



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

Article UM 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liés ou nécessaires aux équipements et aux activités autorisés dans la zone.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.

2.2. Sont autorisés sous conditions

- Les constructions et installations relevant des sous-destinations « Industrie », « Commerce de gros » et « Entrepôt », à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat voisin.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances relevant des sous-destinations « Industrie », « Commerce de gros » et « Entrepôt » ou de constructions les abritant, sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Le logement de gardiennage destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'il soit intégré au bâtiment à usage professionnel ;
 - Que son emprise au sol ne dépasse pas quarante mètres carrés (40 m²).

Article UM 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, l'artisanat et le commerce de détail, ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ont vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux documents graphiques. En dehors de cette centralité, le développement commercial est interdit.

Cette centralité est identifiée aux documents graphiques par la trame suivante :



Centralité commerciale

THÉMATIQUE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article UM 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteurs maximales autorisées



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

Règle générale :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 14 mètres au point le plus haut.

Règles alternatives :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - o Aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes, etc. ;
 - o Aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et extensions doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite des voies et emprises publiques.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres de ces limites.
- En cas d'implantation en limite séparative, un mur coupe-feu devra être réalisé.

Article UM 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, etc.), non conçus pour être laissés apparents, doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage.

5.2. Clôtures

4.1.1 Toutes clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, etc.), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur, etc.).
- Les clôtures devront prévoir le passage de la petite faune et permettre le libre écoulement des eaux.



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU



Exemples de dispositif

5.2.2 Clôtures sur voies ou emprises publiques

- Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive variée ou monospécifique caduque d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;



Autorisé



Non autorisé

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou enduit de 0,80 mètre maximum, éventuellement surmonté d'éléments ajourés, et pouvant être doublé d'une haie vive variée ou monospécifique caduque, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;



Autorisé



Non autorisé

- Soit d'éléments ajourés (grilles, grillages, etc.) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 mètre, pouvant être doublés d'une haie vive variée ou monospécifique caduque.





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

Autorisé

Non autorisé

5.2.3 Clôtures en limite séparative

- Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- Des clôtures différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des parcelles présentant une topographie particulière, notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes.

Le groupe de travail souhaite appliquer les mêmes règles de clôtures que dans la zone d'habitat UB.

5.3. Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article UM 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1. Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives recensées par le Conservatoire Botanique National de Brest (dont la version de 2016 est en annexe du présent règlement) est interdite.
- La plantation d'espèces à faible potentiel allergisant, répertoriées en annexe du présent règlement, est recommandée.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les abords des aires de stationnement, seront plantés d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées, de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé.

Article UM 7 – Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et dans les cas particuliers prévus à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.
- Le nombre de places de stationnement créées doit correspondre aux besoins des constructions et installations, en tenant compte de l'offre existante à proximité et des solutions de mutualisation entre les différentes constructions.
- Les revêtements perméables seront privilégiés pour les véhicules légers.

~~7.2. Règles relatives au stationnement des vélos~~

- ~~- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureau, le stationnement devra représenter au minimum 3 % de la surface de plancher.~~
- ~~- Les places de stationnement des vélos doivent être couvertes.~~



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

Prochaine réunion : Mercredi 8 avril 2026 à 14h

Ordre du jour :

- Présentation de l'avancée du PLU à la nouvelle équipe
- Règlement de la zone de loisirs des Mafrais et de la zone agricole