



COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°13

GROUPE DE TRAVAIL

Date : mercredi 14 janvier 2025

Heure : 14h

Présents :

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

Excusée : Valérie LE GAREC (secrétaire de mairie), Corinne MENIER (adjointe)

I. Projet de lieu de répit au Moulin de Bédée

Mme RÉMON porte un projet de création d'un lieu de déconnexion des technologies numériques et de reconnexion à la nature avec accueil de public à la journée ou lors de séjours dans sa propriété au Moulin de Bédée. L'association porteuse du projet est en cours de création. Le projet inclut :

- Un lieu d'ateliers pédagogiques et thérapeutiques dans le bâtiment existant du moulin ;
- Un lieu d'hébergement collectif dans le logement attenant au moulin ;
- L'implantation de 5 habitats légers type *tiny houses* ou habitats modulaires démontables sur un terrain voisin à déterminer ;
- Éventuellement, à moyen terme, un abri pour des animaux.

Mme DAVOST rappelle que la création d'activités et d'habitations de tiers à l'activité agricole est très restreinte dans les zones agricoles et naturelles. De façon exceptionnelle, un bâtiment agricole peut changer de destination et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) peut être créé pour le développement d'un projet spécifique. Dans les deux cas, la CDPENAF émet un avis sur le projet.

Un STECAL pourrait être délimité sur les bâtiments existants pour autoriser les « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et l'« Hébergement » (qui désigne les résidences avec services, notamment dans le domaine social). L'association devra toutefois être habilitée comme structure d'hébergement.

En ce qui concerne l'habitat léger, seule une structure type camping ou village vacances est habilitée à ouvrir ce type d'habitat hors des zones urbaines. La création d'un « STECAL habitat » sans ce type d'agrément ne devrait pas recevoir d'avis favorable de la CDPENAF et de la Préfecture. De plus, le moulin et la vallée sont entourés de zones inondables (la responsabilité échoit au Maire) et de zones humides (dont la destruction est interdite). Enfin, le terrain occupé par les habitations légères sera considéré comme consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La commune a annoncé dans son PADD qu'environ 0,2 ha d'ENAF pouvaient être consacrés aux STECAL. Le STECAL de la Gaptière prévoit la consommation de 500 m² ha d'ENAF. Il resterait au maximum 1 500 m² d'ENAF.

L'abri pour les animaux pourrait se faire dans un bâtiment agricole existant.



*Localisation possible du projet au Moulin de Bédée (contours verts et rouges),
zone inondable (bleue), zones humides connues (violet), ENAF (vert)*

Le groupe de travail décide d'attendre que l'association soit actée et le projet mûri avant de décider de la délimitation d'un STECAL.

II. Changements de destination et protection du patrimoine bâti

Mme DAVOST remet au groupe de travail des cartes de la commune au format A0 afin qu'ils annotent les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et les éléments de patrimoine bâti à préserver. Mme DAVOST reprendra les cartes annotées après les élections et reportera ces informations sur le futur plan de zonage.

1. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Cela concerne les bâtiments agricoles patrimoniaux (en terre ou en pierre) situés en dehors des zones urbaines, des zones humides et des périmètres de risque naturel, de plus de 50 m², qui pourraient être transformés en logements. Mme DAVOST rappelle que seuls les bâtiments identifiés pourront faire l'objet d'un changement de destination. Ils seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment de l'instruction du permis. Les élus ont également la possibilité d'identifier, à titre exceptionnel, un bâtiment non-patrimonial pour le transformer en bâtiment d'activité.



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

Elle propose aux élus de parcourir le territoire pour :

1. Indiquer la localisation des bâtiments identifiés sur la carte en les numérotant.
2. Les prendre en photo (idéalement en se géolocalisant avec son téléphone) et renommer la photo avec le même numéro.

En cas de doute – par exemple un bâtiment agricole dans le prolongement d’une habitation dans une longère – il vaut mieux intégrer le bâtiment à la liste.

2. Les éléments de patrimoine bâti à préserver

Il s’agit du petit patrimoine (croix, puits, four à pain, pont, calvaire, lavoir, muret, etc.) ou édifice remarquable (chapelle, manoir, abbaye, maison, etc.), qu’il soit public ou privé. Toute atteinte aux éléments identifiés sera soumise à permis de démolir ou à autorisation préalable.

Sur la même carte que les changements de destination :

1. Indiquer leur localisation sur la carte avec un numéro.
2. Les prendre en photo (idéalement en se géolocalisant avec son téléphone) et renommer la photo avec le même numéro.
3. Dans un tableau, préciser s’il s’agit d’un four, d’un puits, d’une chapelle, etc.

III. Règlement de la zone UB

Lors de la précédente réunion, une seule zone urbaine à vocation d’habitat a été délimitée dans le bourg (zone UB en rose ci-dessous). Il a cependant été décidé que des prescriptions un peu plus strictes seraient demandées le long de la rue principale (linéaire rouge ci-dessous).



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



Périmètre de la zone UB (en rose) et linéaire d'alignement (traits rouges)

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 I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La zone **UB** est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle couvre le bourg de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

L'ATELIER D'YS
36 rue du Trèfle - 35520 LA MÉZIÈRE
02.99.66.67.81 - atelierdys@gmail.com - atelierdys.com



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

Article UB 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 | | |



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

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

2.1 Sont interdits

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions et installations destinées à les abriter.
- 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 isolée de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Après discussion, le groupe de travail s'accorde sur cette formulation.


2.2 Sont autorisés sous conditions

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances relevant de la sous-destination « Industrie » 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.
- 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 aux conditions fixées à l'article UB 3.

Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale


- En application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, est interdit le changement de destination des locaux identifiés par un linéaire commercial aux documents graphiques du règlement vers une autre destination que « Commerce et activités de service ».

Ce linéaire est identifié aux documents graphiques par le symbole suivant :

 **Linéaire commercial à préserver**

- 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**

Le linéaire commercial et le périmètre de la centralité commerciale ont été déterminés lors de précédentes réunions. Ils figurent sur la carte ci-dessous.



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



~~En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation de nouveaux programmes de logements, un pourcentage de ces logements devra être des logements sociaux (cf. orientation d'aménagement et de programmation).~~

Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



La commune n'a pas d'obligation de production de logements sociaux, juste une incitation de la part du SCoT en vigueur. Le groupe de travail ne souhaite pas mettre cet outil en place pour la production de logements sociaux ou d'une certaine typologie.



THÉMATIQUE II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

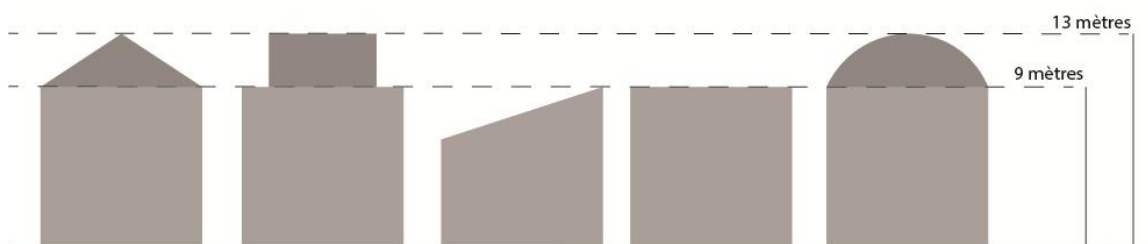
Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteurs maximales autorisées

4.1.1. Constructions nouvelles et extensions

Règle générale

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout ;
 - 13 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 celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions situées dans l'environnement immédiat.
- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

4.1.2. Annexes

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

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

4.2.1. Constructions nouvelles

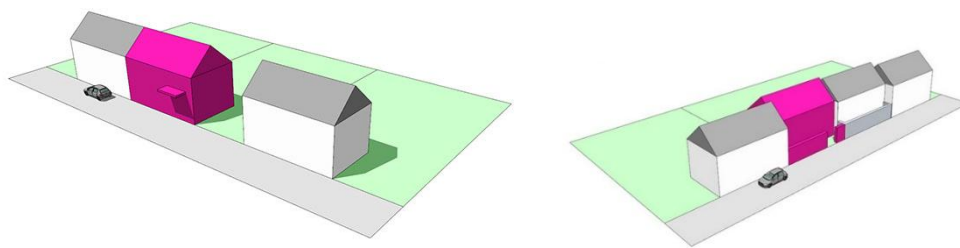
Règles générales

- Les constructions (hors saillies traditionnelles et éléments architecturaux) se feront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Le long du linéaire d'alignement identifié aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'élément de type mur, porche, portail, etc.



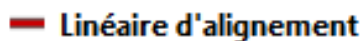
Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU



Exemples d'implantation autorisée le long du linéaire d'alignement

Ce linéaire d'alignement est identifié aux documents graphiques par le symbole suivant :



Linéaire d'alignement

Règles alternatives

- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment :
 - Lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme ;
 - Pour apporter une moindre gêne à la circulation publique ;
 - Ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.2.2. Extensions

- Les extensions sont soumises aux mêmes conditions d'implantations que les constructions nouvelles.
- Toutefois, les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cet alignement.

4.2.3. Annexes

- Les annexes, à l'exclusion de celles relatives au stationnement, doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite des voies.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

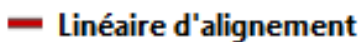
4.3.1. Constructions nouvelles et extensions

Règles générales

- Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1,90 mètre.

~~~ Le long du linéaire d'alignement identifié aux documents graphiques, au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une limite séparative.~~

~~Ce linéaire est identifié aux documents graphiques par le symbole suivant :~~



**Linéaire d'alignement**

*Le groupe de travail ne souhaite pas retenir de règle plus stricte d'implantation (mitoyenneté sur au moins un des côtés) le long de la rue principale pour des raisons de bon voisinage.*



## Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

### Élaboration du PLU

#### Règles alternatives

- L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles générales d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cette limite.

#### 4.3.2. Annexes

- Les annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre.

### Article UB 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

##### 5.2.1 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.



*Exemples de dispositif*

*Lors de l'approbation du PLU, la commune pourra également prendre une délibération pour que l'édification de clôture soit soumise à déclaration préalable. Le groupe de travail y est favorable.*

##### 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 ~~1,50~~ 1,80 mètre ;



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



*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 ~~1,50~~ 1,80 mètre ;



*Autorisé*



*Non autorisé*

- Soit d'éléments ajourés (grilles, grillages, etc.) sur toute la hauteur, dans une limite de ~~1,50~~ 1,80 mètre, pouvant être doublés d'une haie vive variée ou monospécifique caduque.




*Autorisé*



*Non autorisé*

~~Le long du linéaire d'alignement identifié aux documents graphiques, seules les deux premières options ci-dessus sont autorisées.~~

Ce linéaire est identifié aux documents graphiques par le symbole suivant :

 **Linéaire d'alignement**

### 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.



## Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

### Élaboration du PLU

*M. FICHET souhaite ajouter la possibilité d'une alternative pour les clôtures situées sur des terrains en pente. Mme DAVOST propose la formulation ci-dessus.*

#### 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 UB 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.
- Le coefficient de non-imperméabilisation ne s'applique pas aux unités foncières de moins de ~~250~~ 300 m<sup>2</sup> ni aux constructions d'habitat collectif comprenant plus de 6 logements.

##### Calcul du coefficient

(surface non-imperméabilisée x 1) + (surface semi-perméable x 0,3)

---

surface totale

##### Exemple

Unité foncière de 350 m<sup>2</sup>

Emprise au sol maison (imperméable) = 100 m<sup>2</sup>

Abri jardin (imperméable) = 15 m<sup>2</sup>

Terrasse (imperméable) = 30 m<sup>2</sup>

Stationnement (semi-perméable) = 30 m<sup>2</sup>

Coefficient de non-imperméabilisation = 0,44 ou 44 %

*Un coefficient de 30 % signifie que sur une unité foncière de 400 m<sup>2</sup>, une surface d'au moins 120 m<sup>2</sup> devra rester perméable.*

#### 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.



## Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

### Élaboration du PLU

- 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 UB 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.
- ~~— Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, est exigée une place de stationnement aérien par logement minimum.~~
- Les revêtements perméables seront privilégiés.

*Les élus rapportent que le stationnement sur la voie publique ne pose pas de réel problème. Seul le stationnement près du commerce l'était, or un nouvel espace de stationnement a été récemment mis en service. Ils souhaitent donc une règle souple pour favoriser la création de logements.*

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

- ~~— Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif, est exigé 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement réalisé dans le bâtiment ou sur l'unité foncière.~~
- ~~— 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.~~

*Le Code de la construction et de l'habitation impose un certain nombre de places de stationnement vélos pour les logements collectifs, les activités et les services publics (articles L113-18 à L113-20 et R113-11 à R113-18). Le règlement du PLU peut préciser dans quelles conditions se fera la création des stationnements vélos (surface, implantation, etc.). Les élus ne souhaitent pas préciser ces règles car ils n'identifient pas de besoin sur la commune. L'obligation de création de places de stationnement du Code de la construction et de l'habitation s'appliquera toutefois.*

Comme convenu avec les élus, Mme DAVOST proposera à l'association de promotion de l'habitat léger « Hameau léger » de relire ce règlement pour vérifier qu'il ne comporte pas de contrainte à l'implantation de formes d'habitat léger dans le bourg.

\*\*\*

#### Documents joints au compte-rendu

- 2 cartes du territoire communal au format A0 pour y annoter les changements de destination et le patrimoine bâti à protéger

#### Prochaine réunion

Mercredi 4 février à 14h : règlement des autres zones urbaines (équipements, activités).