



COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°15

GROUPE DE TRAVAIL

Date : mercredi 8 avril 2026

Heure : 14h

Présents :

- Groupe de travail : Charles-Édouard FICHET (Maire), Pierre GUILLARD (citoyen), Corinne MENIER (adjointe), Louis MENIER (citoyen), Odile TABOT (conseillère municipale)
- Autres : Anne Claire DAVOST (L'Atelier d'Ys), Lise SAPORITA (Ploërmel Communauté), Anne-Cécile SELLEM (responsable ADS, Ploërmel Communauté)

Excusé : Briec DE KERSABIEC (conseiller municipal)

I. Introduction à la révision du PLU

Puisqu'il s'agit de la première réunion après les élections municipales, Mme DAVOST présente une introduction à la révision du PLU aux élus qui rejoignent le groupe de travail : ce qu'est un PLU, comment se déroule sa révision, le calendrier à Saint-Brieuc-de-Mauron, les principes du règlement, etc.

La présentation projetée en réunion est annexée au présent compte-rendu.

II. Délimitation des zones naturelles et agricoles

Le principe général est le suivant :

- Dans les zones naturelles (N), les constructions ne sont pas autorisées.
- Dans les zones agricoles (A), seules les constructions pour l'activité agricole sont autorisées.

Il existe cependant des exceptions. Sont ainsi autorisés, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites :

- Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants ;
- Les changements de destination des bâtiments agricoles ;
- Les « STECAL » à titre exceptionnel, notamment pour l'activité économique.

Il est également possible de délimiter des sous-zonages des zones naturelles et agricoles. Par exemple, une zone NF peut accueillir des exploitations forestières, ou une zone NP peut être plus stricte et n'autoriser aucune construction.

1. Délimitation des zones forestières (NF)

Puisqu'il existe des exploitations forestières à Saint-Brieuc-de-Mauron, plusieurs zones NF sont délimitées sur les exploitations sylvicoles couvertes par un document de gestion (forêts en plan simple de gestion ou en bonnes pratiques sylvicoles). C'est par exemple le cas d'une partie du Bois de la Brenhaguet.



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

Mme SAPORITA indique que le Pays de Plœrmel incite les exploitations forestières à passer en plan simple de gestion.

Dans ces zones NF, les bâtiments dédiés à l'exploitation forestière seront autorisés. Les élus remarquent qu'il n'existe actuellement pas de bâtiment dans ces zones. Mme SELLEM confirme qu'il y a peu de demandes de constructions pour des exploitations forestières, le stockage se faisant surtout en extérieur.



Périmètre des zones forestières NF (en vert foncé)

Pour répondre à une question de M. FICHET, le PLU ne peut pas réglementer l'usage de la voirie communale pour éviter les dégradations provoqués par les engins.

2. Délimitation des zones naturelles (N)

Mme DAVOST explique la méthodologie qu'elle propose pour délimiter les zones naturelles. Elle inclut :

- Les cours d'eau et une bande de 35 m de part et d'autre pour les protéger ;
- Les zones humides et une bande de 10 m de part et d'autre ;



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

- Les zones inondables (AZI) pour éviter les constructions sur les secteurs à risque ;
- Les boisements qui ne disposent pas de document de gestion sylvicole.

Quelques ajustements ont ensuite été faits pour exclure les bâtiments agricoles de la zone N (ils ne pourraient pas s'étendre en zone N), se caler sur la trame verte et bleue définie lors de l'analyse territoriale, avoir l'intégralité d'une parcelle ou d'une unité foncière sur une même zone pour faciliter l'instruction de demandes d'annexes, etc.

3. Délimitation des zones agricoles (A)

Les zones agricoles correspondent au territoire situé ni en zone urbaine ni en zone naturelle. Ce sont celles qui autoriseront les constructions pour les exploitations agricoles.



Périmètre des zones naturelles N (en vert clair) et des zones agricoles A (en blanc)

Lors de la prochaine réunion, Mme DAVOST apportera une grande carte du territoire communal figurant les zones naturelles et agricoles pour que les élus puissent vérifier la pertinence du zonage à la parcelle et apporter des modifications s'ils le souhaitent.



III. Règlement de la zone agricole (A)

Le règlement de la zone agricole reprend la même structure que celui des autres zones, mais il a la particularité de distinguer à chaque article :

1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et aux services d'intérêt collectif (nouvelles constructions, extensions, logements de fonction...);
2. Les tiers à l'activité agricole (annexes et extension des habitations existantes, changements de destination...).

Mme DAVOST présente une proposition de règlement qui se base sur les recommandations de la « Charte de l'agriculture et de l'urbanisme dans le Morbihan », qui fait consensus dans le département. Les élus ont toutefois la possibilité de le modifier. La proposition est 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 A

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel, et une autorisation n'y est jamais de droit.

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

Article A 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			



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

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	

Les élus souhaitent élargir la liste des sous-destinations autorisées par changement de destination de bâtiments existants en zone agricole : restauration, hôtel, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public, d'industrie, entrepôt, bureau et cuisine dédiée à la vente en ligne.

En revanche, les commerces de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne peuvent pas être autorisés hors de la centralité commerciale, comme l'indique le PADD. Il faudrait changer le PADD pour les autoriser, sous certaines conditions, car le SCoT incite à les regrouper dans les périmètres de centralités des bourgs.

Mme SELLEM indique que les dernières évolutions législatives, notamment la Loi Huwart, autorise des dérogations pour des changements de destination qui ne seraient pas fléchés dans le PLU pour des bâtiments agricoles inutilisés depuis au moins 20 ans, pour quelque destination que ce soit. Cette décision est à prendre au cas par cas par le Conseil municipal. Références : articles L.152-6-5 et L.152-6-9 du Code de l'urbanisme.

Article A 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations, sous-destinations, installations et aménagements non autorisés à l'article A 1 et non autorisés sous conditions au présent article.



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- 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.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- 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.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les champs de panneaux photovoltaïques, excepté ceux qui entrent dans le cadre défini par le décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

Ce dernier point fait référence au décret du 8 avril 2024, qui précise les conditions de la Loi APER de 2023, et n'autorise les champs de panneaux photovoltaïques que dans deux cas :

- *L'agrivoltaïsme. Il s'agit des projets où le champ photovoltaïque apporte un service direct à l'activité agricole et est donc considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole. Ils sont initiés par les exploitants agricoles et doivent répondre à des critères précis.*
- *Les installations photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. Ils ne peuvent se faire que sur des terres réputées « incultes » ou non exploitées depuis au moins 10 ans, identifiées dans un document-cadre élaboré par la Chambre d'agriculture. C'est par exemple le cas des anciennes décharges ou des carrières.*

Références : articles L111-29 et R111-56 du Code de l'urbanisme

2.2 Sont autorisés sous conditions

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

2.2.1 L'activité agricole

- Les **installations et constructions nouvelles nécessaires** à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
 - Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
 - Dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.
- L'édification d'un **local de permanence** nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti, etc.) par site d'exploitation, et sous réserve :
 - Qu'il n'existe pas déjà un tel local sur le site d'exploitation,
 - Qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments du site d'exploitation,
 - Que l'emprise au sol ne dépasse pas 35 m².
- L'aménagement des **aires naturelles de camping** (sauf constructions),
- Les constructions et installations nécessaires au **stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

2.2.2 Le logement de fonction et ses annexes

- L'édification des constructions à usage de **logement de fonction** strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée).

La création d'un logement professionnel (de fonction) agricole peut être octroyée sous condition :

- D'un seul logement par exploitation individuelle, et au-delà dans la limite d'un logement par associé pour les exploitations sociétaires,
- Que la nécessité de logement professionnel agricole soit clairement démontrée par le porteur de projet et qu'il soit obtenu un avis favorable écrit de la Chambre d'agriculture,
- Que la réalisation du logement de fonction se fasse en priorité par changement de destination ou réhabilitation.

En cas d'impossibilité, que l'implantation de la construction nouvelle se fasse :

- Prioritairement, à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation,
 - En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 mètres de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
- Que le logement de fonction soit implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
- **L'extension des logements de fonction** est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - Elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - Elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.*
 - L'édification **d'annexes aux logements de fonction** est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
 - En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

2.2.3 Les éoliennes

- L'implantation d'**éoliennes** et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2.2.4 Autres dispositions

- **Les infrastructures d'intérêt général** nécessaires à l'aménagement du territoire, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- **Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif** et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site, et lorsqu'elles ne sont pas



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

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Les affouillements et exhaussements** liés à l'activité de la zone.

La suite, qui concerne les tiers à l'activité agricole, sera abordée lors de la prochaine réunion.

** Mme SELLEM expose le cas d'un porteur de projet qui souhaitait construire un préau dans le prolongement de sa maison et n'a pas pu, parce que la maison est située à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole et que l'annexe réduirait l'interdistance avec l'exploitation agricole. Les élus seraient favorables à autoriser à réduire l'interdistance avec une exploitation agricole lorsqu'une annexe ne créant pas de nouveau logement est accolée au bâtiment principal. Ce point sera discuté lors de la prochaine réunion.*

Prochaines réunions :

- Mercredi 6 mai 2026 à 14h
- Mercredi 17 juin 2026 à 14h

Ordre du jour : Finalisation du règlement de la zone agricole, règlement de la zone des Mafrais et des STECAL