

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Introduction à l'élaboration du PLU

Réunion de travail du mercredi 8 avril 2026



SOMMAIRE

Le plan local d'urbanisme

Le contexte réglementaire

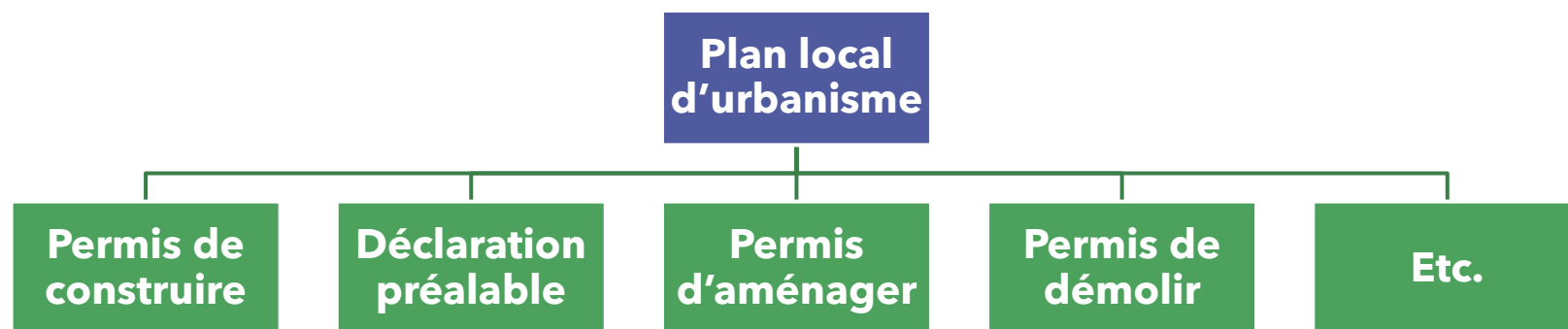
Les étapes de l'élaboration du PLU

Le rôle du groupe de travail

L'avancement du PLU à Saint-Brieuc-de-Mauron

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

- Un PLU est un document de planification qui **règle l'usage des sols** à l'échelle de la commune.
- Toutes les constructions, démolitions ou aménagements, qu'ils soient privés ou publics, doivent respecter les règles du PLU.
- Elles sont contrôlées via les demandes d'autorisation d'urbanisme.



- Le PLU permet d'aller plus loin que la carte communale.

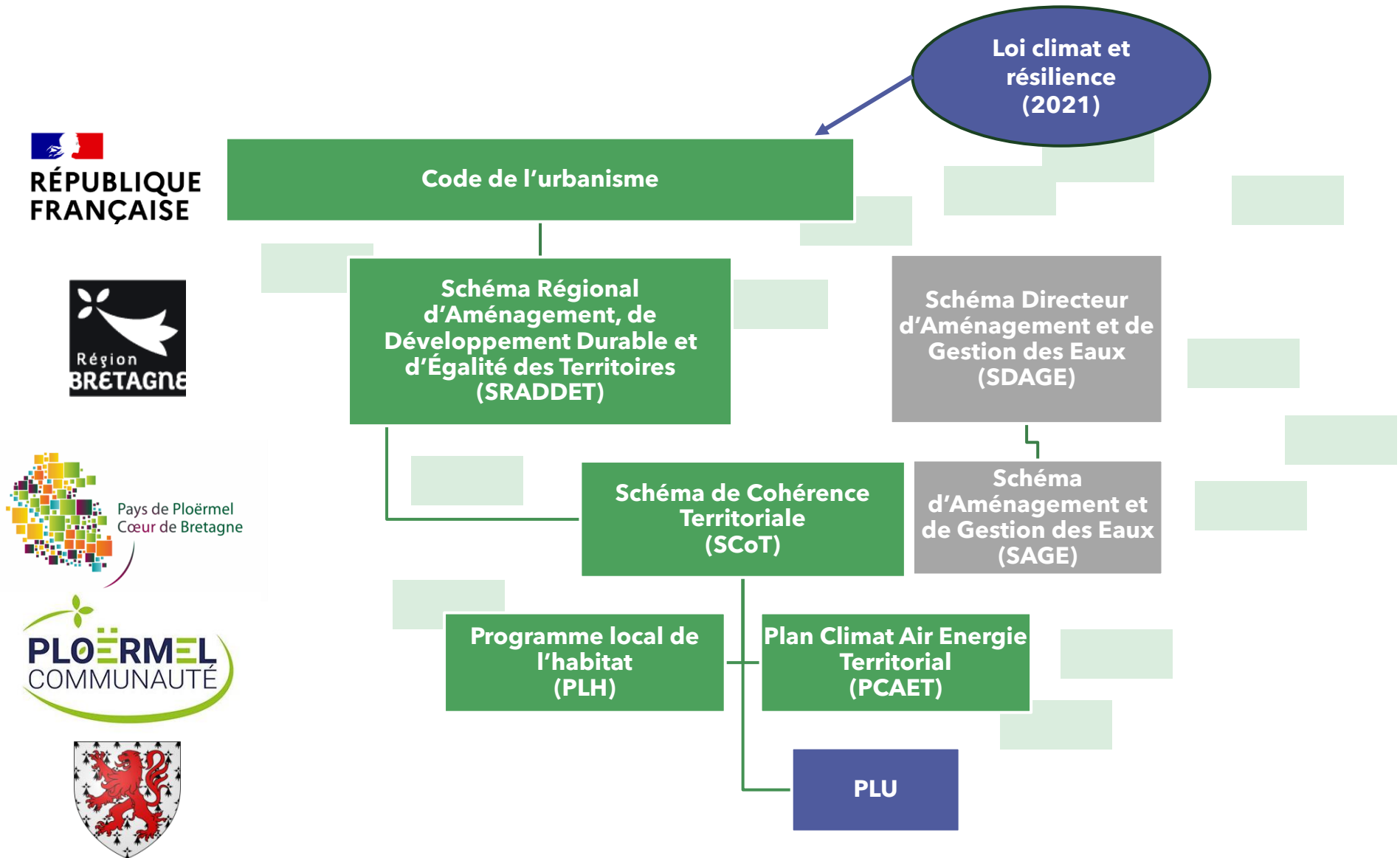
LE PLAN LOCAL D'URBANISME

- Le PLU traduit avant tout le projet de développement de la commune en se projetant sur une dizaine d'années :

A quoi ressemblera Saint-Brieuc-de-Mauron en 2036 ?



LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE



LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La Loi climat et résilience et la sobriété foncière

- Objectif : zéro artificialisation nette en 2050
- Mesure de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par le MOS



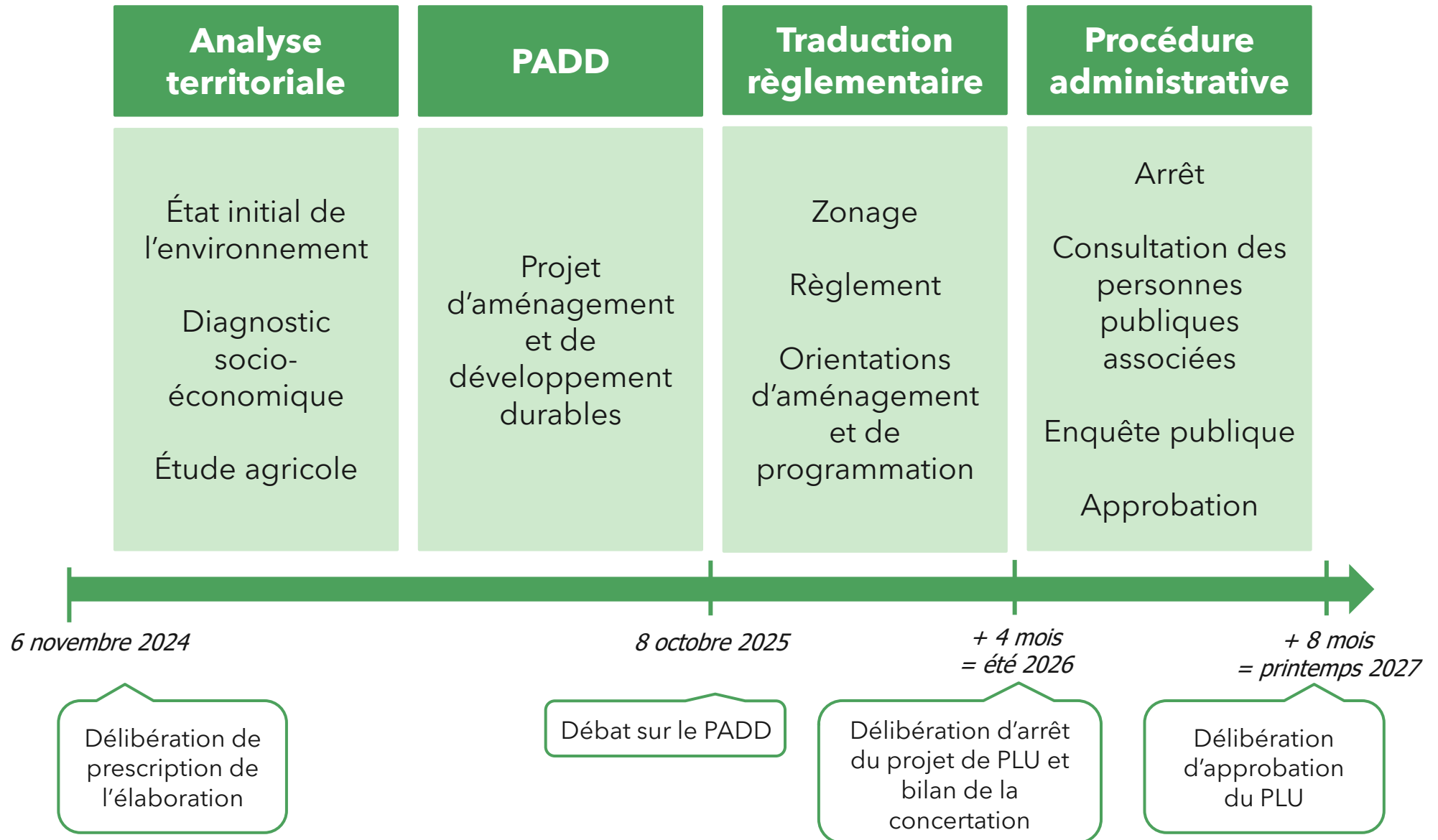
- Territorialisation en cours au Pays de Ploërmel et à Ploërmel communauté

Application à Saint-Brieuc-de-Mauron

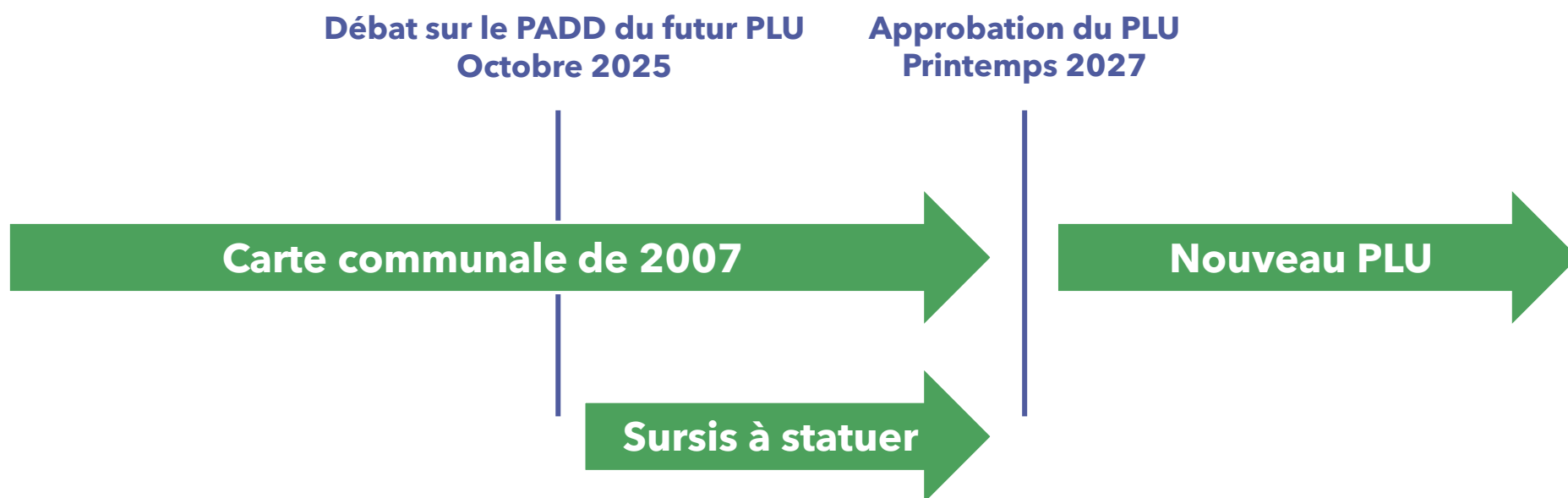
- Consommation 2011-2021 : 0,05 ha
- « Coups partis » depuis 2021 : 0,43 ha
- « Garantie rurale » accordée par la loi : 1 ha

> Environ 0,57 ha d'ENAF consommables à Saint-Brieuc-de-Mauron sur la durée du PLU

LES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION DU PLU



LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR



- La carte communale reste en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU.
- Les permis de construire, déclarations préalables et permis d'aménager délivrés restent valables 3 à 5 ans.

LE TRAVAIL EN COMMISSION PLU

Le rôle du groupe de travail

- Environ **1 réunion par mois**, le mercredi de 14h à 16h
- Arbitrages pendant les réunions... dans la marge de manœuvre laissée par la réglementation
- Quelques travaux en dehors des réunions

Le rôle de L'Atelier d'Ys

- Animation des réunions et rédaction des comptes-rendus
- Explication du contexte réglementaire et conseil aux élus
- Rédaction du PLU sur la base des décisions prises en réunion
- Suivi jusqu'à l'approbation du nouveau PLU

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

Paysages et patrimoine

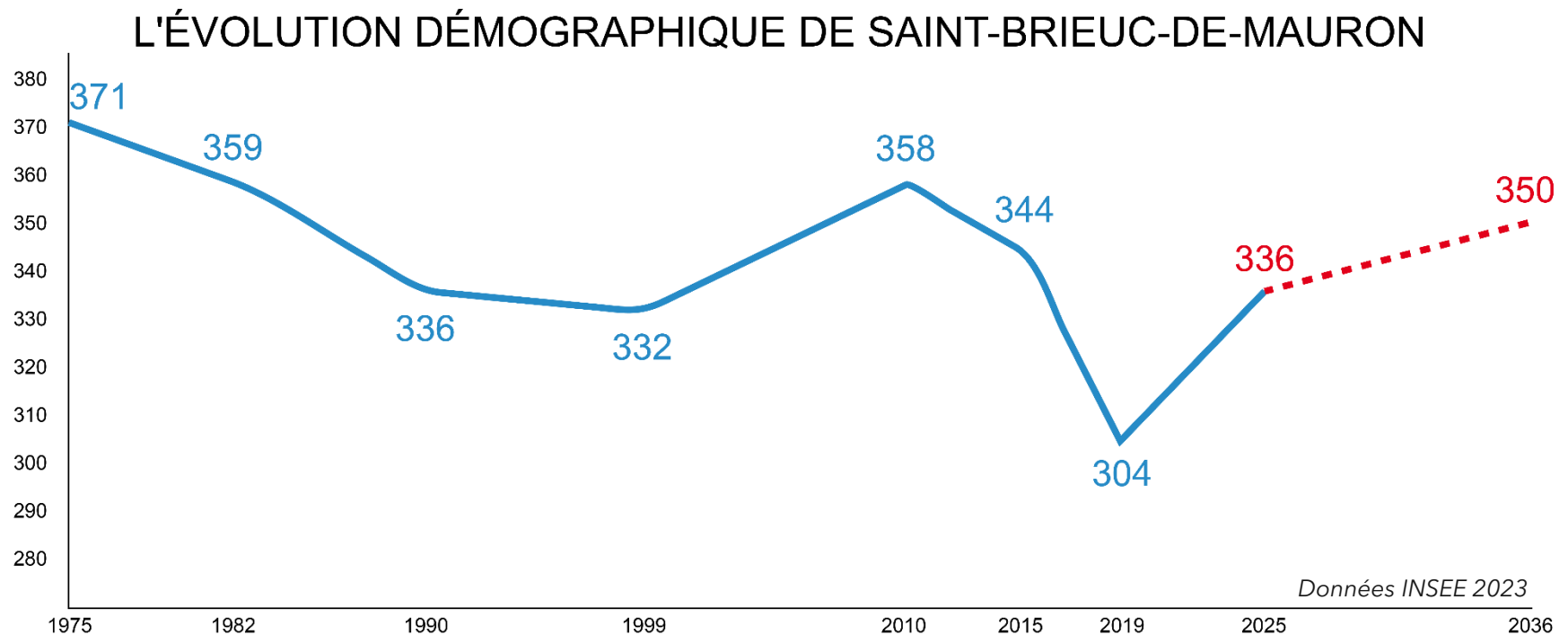
1. HABITAT

« Accueillir des habitants
en renouvelant l'existant »

HABITAT

Orientations du PADD

Prévisions démographiques 2026-2036 : une poursuite de la reprise



- Une croissance de +0,41 % par an en moyenne
- L'accueil de 14 habitants sur 10 ans
- Un besoin de 17 nouveaux logements

HABITAT

Orientations du PADD

Une production des 17 logements uniquement en renouvellement urbain

- 4 lots libres en lotissement
- Quelques logements créés dans les bâtiments existants : résidences secondaires, vacance, divisions de maisons, changements de destination
- Le reste en densification du bourg (potentiel estimé à une dizaine de logements)

Des possibilités d'évolution en campagne

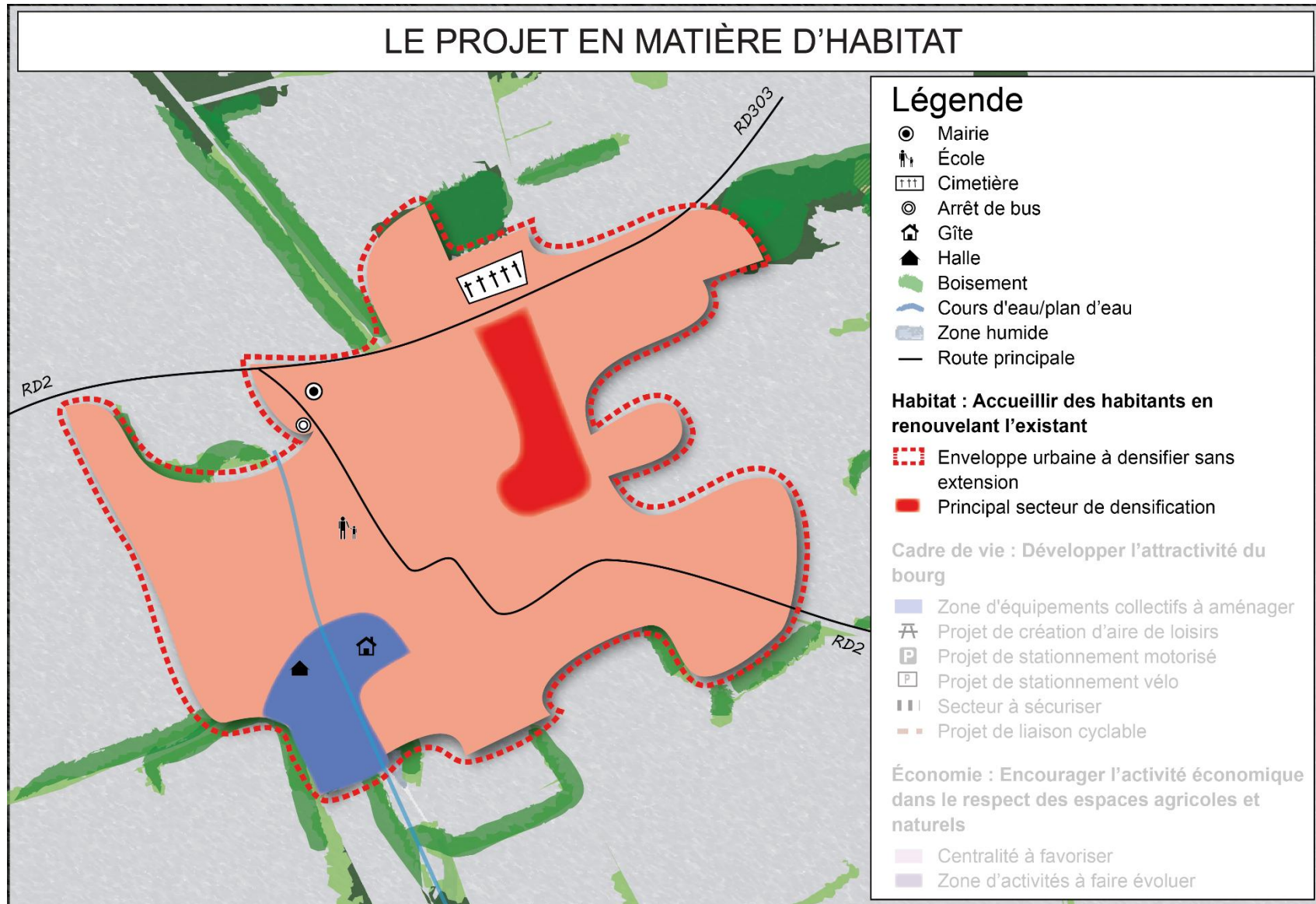
- Aucune construction à usage d'habitation en dehors du bourg
- Pour les logements existants en dehors du bourg : extensions, annexes, rénovations possibles

Une urbanisation maîtrisée

- Aucune extension urbaine à vocation d'habitat
- Une densité de 20 logements/ha dans les principaux secteurs de densification
- Une volonté de développer l'offre en petits logements
- La possibilité d'accueillir, sous conditions, des formes d'habitat léger en diffus dans le bourg

HABITAT

Orientations du PADD



HABITAT

Orientations du PADD

Un scénario qui respecte les objectifs des documents supérieurs

Critère	PLU 2026-2036	Document supérieur	Objectif assigné
Evolution démographique annuelle	+0,41 %	Projet de SCoT 2021-2040	+0,4 % avant 2030 +0,5% après 2030
Production de logements	1,7 logement par an	Projet de PLH 2026-2031	2 logements par an
Densité de logements	20 logements/ha	SRADDET	20 logements/ha minimum
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	0,5 ha (+0,5 ha de coups partis)	Loi climat et résilience	2021-2031 : 1 ha

2. CADRE DE VIE

« Développer l'attractivité du bourg »

CADRE DE VIE

Orientations du PADD

Adapter l'offre d'équipements collectifs

- Une zone dédiée aux équipements rue de la Ville aux oies
- Des projets de rénovation de l'école, d'aménagement de la halle en tiers-lieu et de création d'une aire de loisirs à côté de la halle

Favoriser le commerce et les services de proximité

- L'interdiction du changement de destination de certains locaux d'activité
- L'implantation de nouveaux commerces et services de proximité fléchée dans le centre-bourg

Encourager les mobilités douces sur tout le territoire

- Projet de sécuriser le carrefour à côté de l'école
- Projet de création d'un stationnement vélo couvert près de l'arrêt de bus
- Valorisation du chemin des Mafrais pour la randonnée
- Amélioration du stationnement voitures près du café-restaurant et de la halle
- Etc.

CADRE DE VIE

Orientations du PADD

LE PROJET EN MATIÈRE DE CADRE DE VIE ET DE TRANSPORTS



3. ÉCONOMIE

« Encourager l'activité économique dans le respect des espaces agricoles et naturels »

ÉCONOMIE

Orientations du PADD

Pérenniser l'activité agricole et sylvicole

- Aucune construction de logement de tiers à l'activité agricole en campagne
- Une diversification de l'activité agricole permise

Permettre la mutation de la zone d'activités

- Un périmètre maintenu sans extension
- Une volonté de limiter les nuisances pour l'habitat voisin : nouvelles activités économiques, commerces et services de proximité ou équipements collectifs

Permettre le développement des activités en campagne

- Autorisation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels les entreprises en place pourront s'agrandir
- Sous condition de respect de la préservation de l'activité agricole et des espaces naturels avoisinants

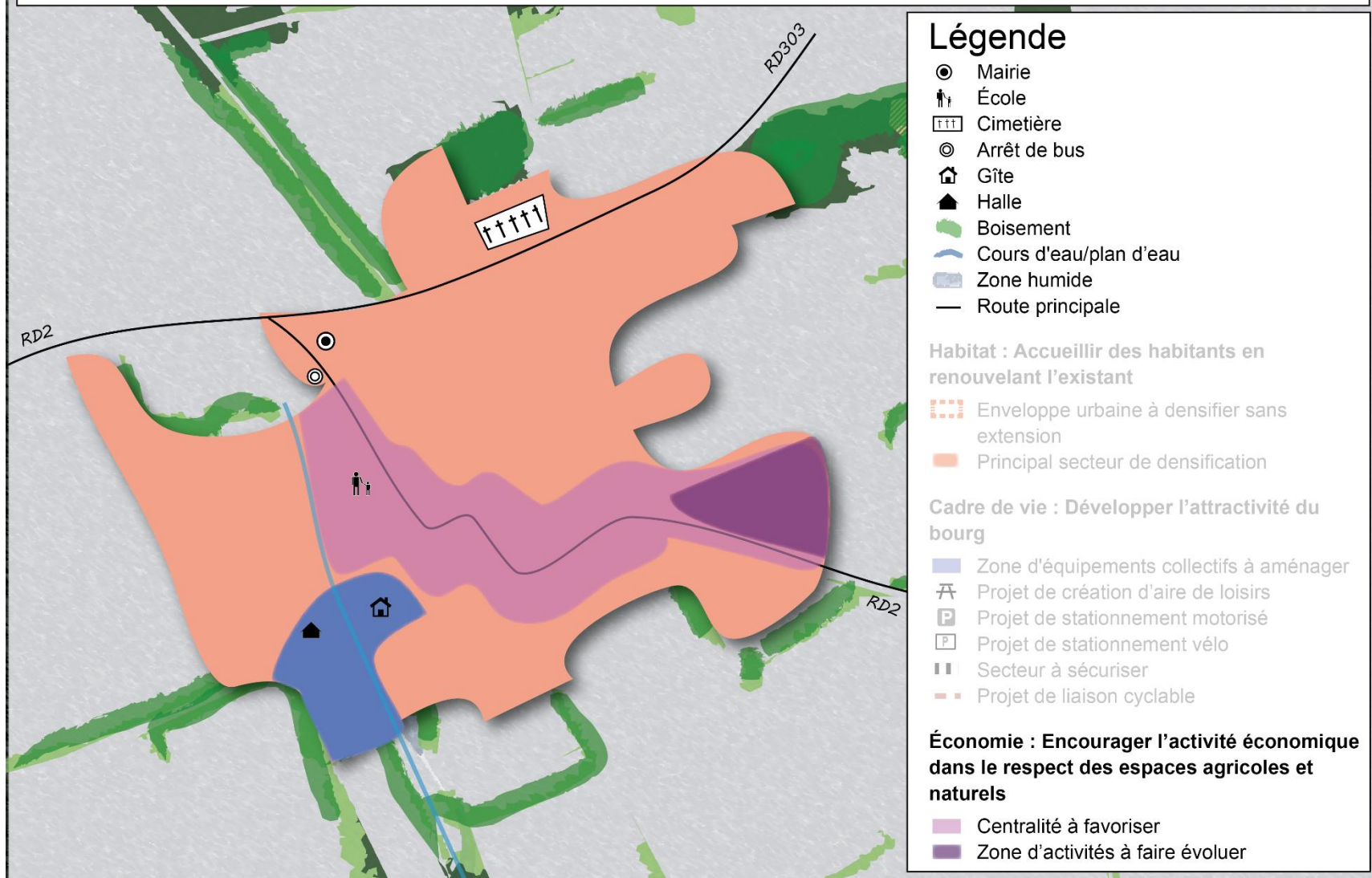
Améliorer l'accueil touristique sur la commune

- Mise en valeur du parking à côté de la halle avec accès à pied au gîte
- Projet d'implantation d'une borne de vidange pour éviter le déversement des eaux usées dans la nature

ÉCONOMIE

Orientations du PADD

LE PROJET EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE



4. ENVIRONNEMENT

« Préserver la biodiversité
et les ressources naturelles du territoire »

ENVIRONNEMENT

Orientations du PADD

Protéger les éléments de la trame verte et bleue communale

- Protection des cours d'eau et des zones humides
- Protection des boisements et du réseau bocager

Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

- Une attention portée au bois de la Brenhaguet et à ses émanations, ainsi qu'aux fonds de vallées

Développer les énergies renouvelables

- Un développement du photovoltaïque sous conditions
- Réduire la consommation énergétique : LED sur tous les lampadaires du bourg et travaux à l'école
- Une démarche de qualité environnementale encouragée pour les constructions neuves

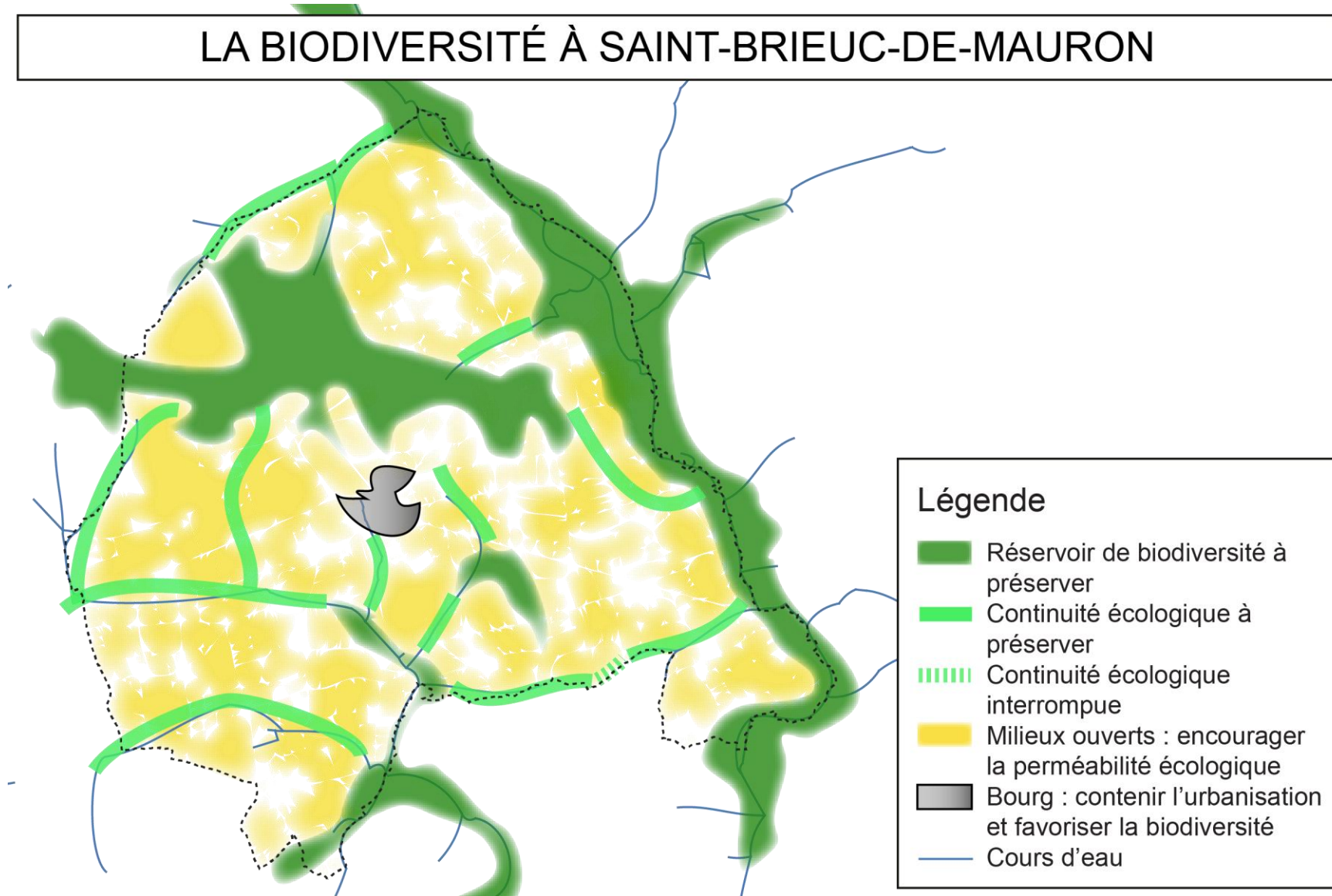
Limiter l'urbanisation des terres naturelles, agricoles et forestières

- Une consommation d'environ 0,5 ha entre 2026 et 2036
 - 0,3 ha d'ENAF dans l'enveloppe urbaine
 - 0,2 ha pour les STECAL d'activité économique

ENVIRONNEMENT

Orientations du PADD

LA BIODIVERSITÉ À SAINT-BRIEUC-DE-MAURON



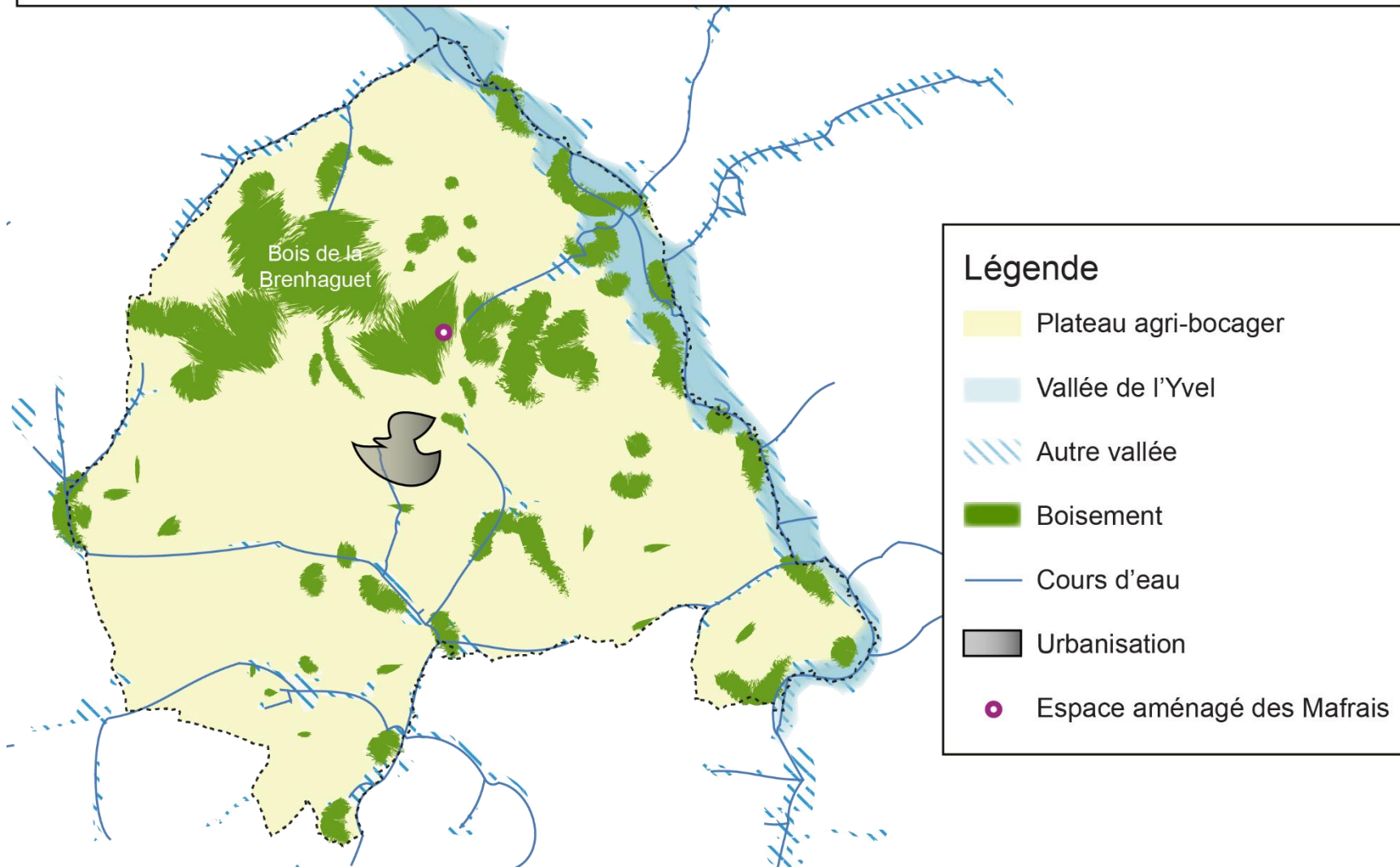
5. PAYSAGES

« Veiller à la protection des paysages
et du patrimoine local »

PAYSAGES

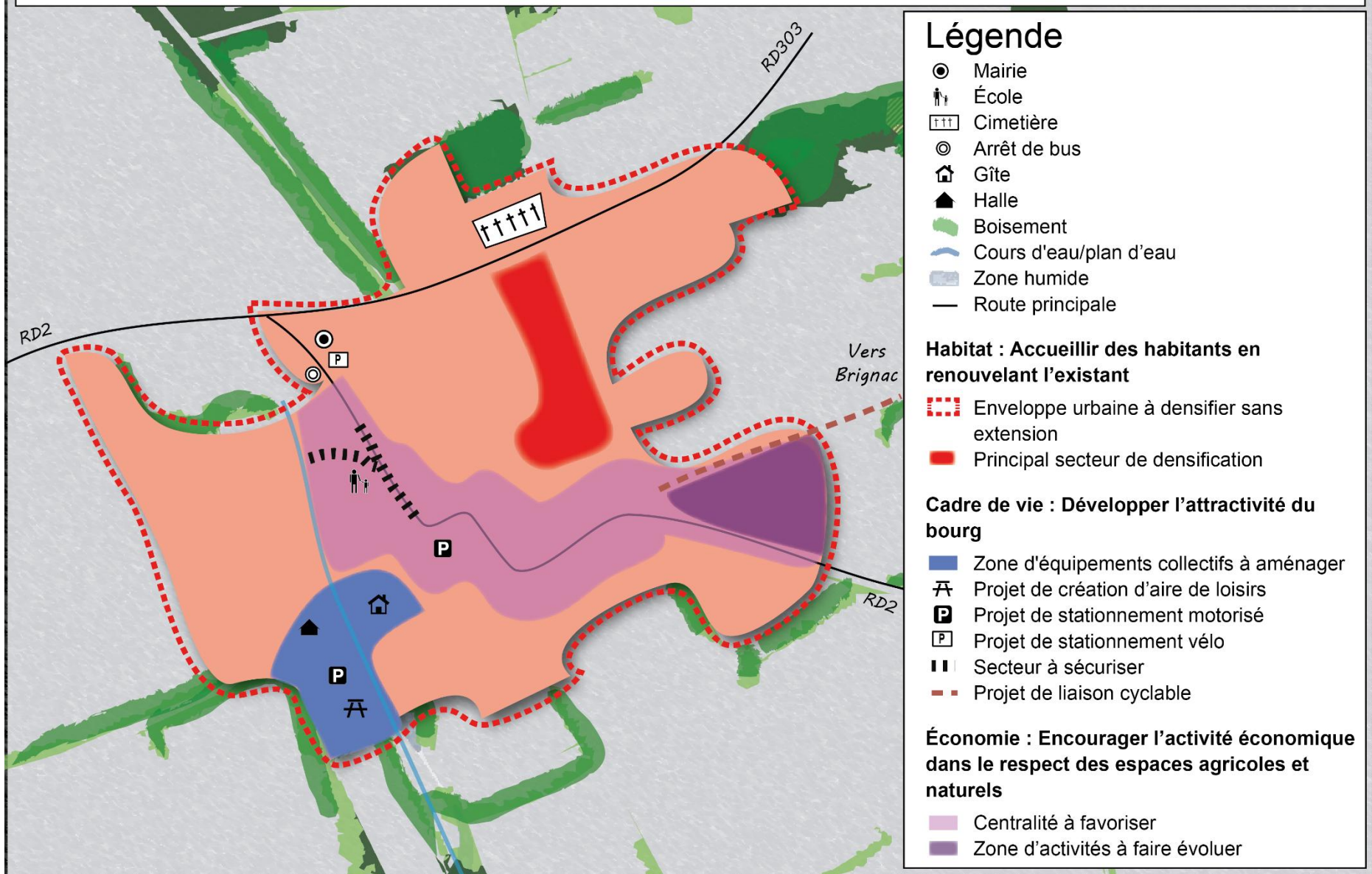
Orientations du PADD

LES PAYSAGES À SAINT-BRIEUC-DE-MAURON



SYNTHÈSE

LE PROJET COMMUNAL DE SAINT-BRIEUC-DE-MAURON



LE RÈGLEMENT

Comment ça fonctionne ?

Où en est-on ?

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

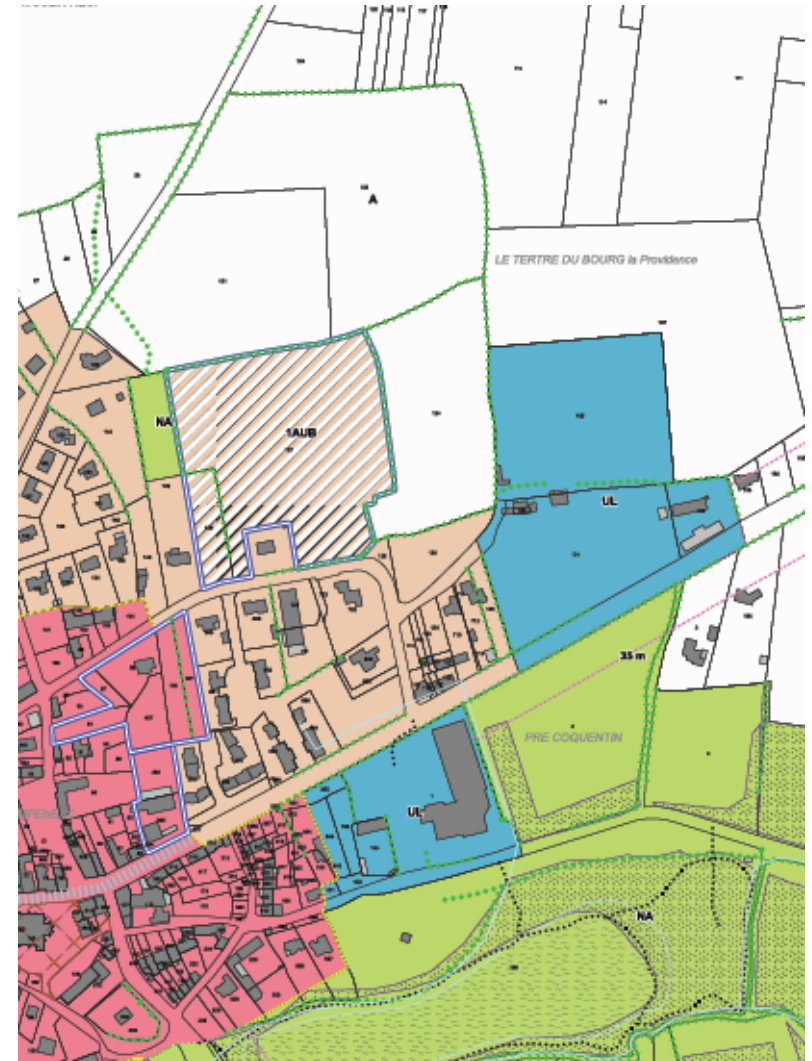
Il existe quatre grands types de zones :

- Les zones urbaines : **zones U**
- Les zones à urbaniser : **zones AU**
- Les zones naturelles et forestières : **zones N**
- Les zones agricoles : **zones A**

Les grands types de zones peuvent se décliner en sous-types :

- UH : zone urbaine d'habitat
- UE : zone urbaine d'équipement
- NF : zone naturelle forestière
- NL : zone naturelle de loisirs
- Etc.

Chaque zone figurant sur le plan de zonage a son règlement correspondant.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur de Campénéac

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit comporte :

- **Des règles communes** à toutes les zones : protection des boisements, des zones humides, du patrimoine bâti, conditions de desserte par les réseaux, etc.
- **Des règles spécifiques** à chaque zone

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
1. Destinations et sous-destinations (R151-27 à 29)
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (R151-30 à 36)
3. Mixité fonctionnelle et sociale (R151-37 à 38)
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
4. Volumétrie et implantation des constructions (R151-39 à 40)
5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R151-41 à 42)
6. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions (R151-43)
7. Stationnement (R151-44 à 46)

L'AVANCEMENT DU RÈGLEMENT

- UH - Urbaine habitat
- UE - Urbaine équipement
- UM - Urbaine mixte économie équipement



Le plan de zonage en cours d'élaboration

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Un principe général

- 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.

Des exceptions

Sont autorisés, à condition de ne pas compromettre la qualité des sites et l'activité agricole :

- 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 (NS)

Des sous-zonages possibles

- NF : zone forestières pour les exploitations sylvicoles
- NP : zone naturelle protégée

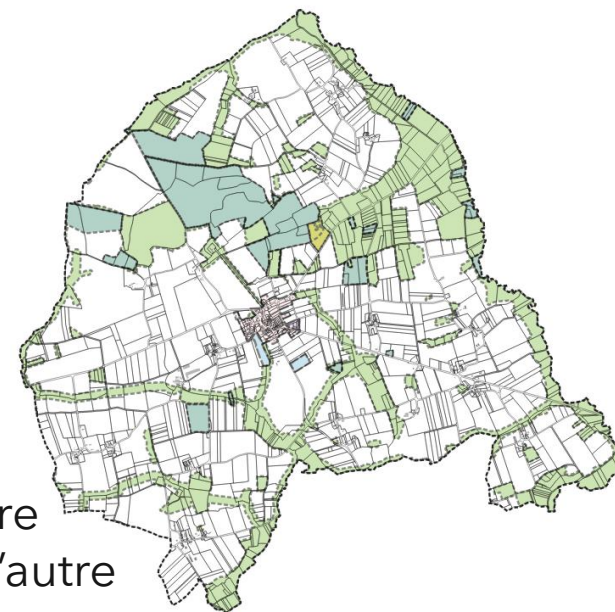
LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Délimitation des zones forestières (NF)

- Forêts en plan simple de gestion
- Forêts en bonnes pratiques sylvicoles

Délimitation des zones naturelles (N)

- Les cours d'eau et une bande de 35 m de part et d'autre
- Les zones humides et une bande de 10 m de part et d'autre
- Les zones inondables (AZI)
- Les boisements hors documents de gestion sylvicole
- Ajustements pour exclure les bâtiments agricoles, se caler sur la trame verte et bleue, avoir les unités foncières sur une même zone, etc.



Délimitation des zones agricoles (A)

- Le reste du territoire hors zone urbaine

LE RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

Structure du règlement

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
1. Destinations et sous-destinations (R151-27 à 29)
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (R151-30 à 36)
3. Mixité fonctionnelle et sociale (R151-37 à 38)
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
4. Volumétrie et implantation des constructions (R151-39 à 40)
5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R151-41 à 42)
6. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions (R151-43)
7. Stationnement (R151-44 à 46)

1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et aux services d'intérêt collectif

- L'activité agricole
- Le logement de fonction
- Les éoliennes
- Autres dispositions

2. Tiers à l'activité agricole

- Extensions des habitations
- Annexes des habitations
- Changements de destination
- Autres dispositions

LES STECAL

Ce sont des petites zones délimitées pour des projets spécifiques en campagne. Leur règlement n'est fait que pour permettre ledit projet.

Informations à recueillir pour écrire le règlement

- Croquis des projets sur un plan cadastral
- Nature du projet : construction, extension, changement de destination, rénovation, démolition, aménagements...
- Vocation des bâtiments : stockage, bureau, accueil, atelier...
- Emprise au sol souhaitée
- Hauteur souhaitée

Un STECAL peut consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers.