COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°16
GROUPE DE TRAVAIL

Date : mercredi 7 mai 2026 Heure : 14h

Présents :

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

Excusées : Corinne MENIER (adjointe), Anne-Cécile SELLEM (responsable ADS, Ploërmel Communauté)

I. Le règlement de la zone agricole (A)

Le groupe de travail poursuit le règlement de la zone agricole démarré lors de la dernière réunion et arrêté aux destinations admises sous conditions pour l'activité agricole. La proposition de règlement 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

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

1.1 Sont autorisés sous conditions

TIERS A L'ACTIVITE AGRICOLE

2.2.1 Les extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - Elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Elle ne doit pas créer de logement nouveau ;
  - Elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation 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 exploitation agricole en activité.

2.2.2 Les annexes des habitations

- L'édification d'annexe aux bâtiments d'habitation existants 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 d'implantation définies à l'article A 4 ;
    - L'annexe doit être située à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité. Dans le cas où l'annexe est accolée à un bâtiment d'habitation existant situé à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation relevant d'une exploitation agricole en activité, elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Lors de la précédente réunion, Mme SELLEM avait exposé 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 se situerait donc dans la bande des 100 mètres. Contacté par e-mail, M. BROYER (DDTM 56) confirme que la distance de 100 mètres s'applique aussi pour les annexes. Celles-ci sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal –ici l'habitation. L'annexe peut donc, à terme, devenir un nouveau logement à proximité d'une exploitation agricole, ce que le règlement de la zone agricole cherche à éviter.

Après discussions, les élus conviennent de l'ajout d'une phrase permettant l'édification d'une annexe accolée à un bâtiment situé à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole sans réduire l'interdistance existante entre l'habitation et le bâtiment agricole.

2.2.3 Le changement de destination

- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
    - Il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
    - Le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

  Les sous-destinations admises sont les suivantes :
    - Logement
    - Restauration
    - Hôtels
    - Salles d'art et de spectacles
    - Autres équipements recevant du public
    - Industrie
    - Entrepôt
    - Bureau
    - Cuisine dédiée à la vente en ligne

  En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

  Ils sont identifiés aux documents graphiques par le symbole suivant :

  CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT AGRICOLE (L 151-11 DU CU) ET ELEMENT DE PAYSAGE A PRESERVER (L 151-19 DU CU)

Après discussion, le groupe de travail confirme qu'il souhaite étendre les possibilités de réaffectation d'un bâtiment agricole inutilisé vers plusieurs types d'activités. Les activités relevant du commerce ou des services de proximité ne sont en revanche pas permises car elles doivent s'installer dans la centralité.

2.2.4 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

4.1.1 Logements de fonction

- Les logements de fonction seront limités à une emprise au sol de 150 m² maximum.

4.1.2 Extensions des logements de fonction

- Les extensions des logements de fonction sont ~~autorisées dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir excéder~~ limitées à une emprise au sol de 50 m² maximum.

Le groupe de travail souhaite accorder 50 m² d'extension, quelle que soit la taille du logement initial. Cette règle, décidée pour les habitations existantes, est reprise ici pour les logements de fonction agricoles dans un souci d'équité.

4.1.3 Annexes des logements de fonction

- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 40 m² maximum (annexes existantes à la date d'approbation du PLU comprises).

TIERS A L'ACTIVITE AGRICOLE

4.1.4 Extensions des habitations existantes

- Les extensions d'habitations sont ~~autorisées dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir excéder~~ limitées à une emprise au sol de 50 m² maximum.

Le groupe de travail souhaite accorder 50 m² d'extension, quelle que soit la taille du logement initial. Elles sont aujourd'hui limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment dans la limite de 30 m².

4.1.5 Annexes des habitations existantes

- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 40 m² maximum (annexes existantes à la date d'approbation du PLU comprises).

4.2 Hauteurs maximales autorisées

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

4.2.1 Activité agricole

Non réglementé.

4.2.2 Logements de fonction

- La hauteur maximale des logements de fonction ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout ;
  - 10 mètres au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Les extensions ne pourront pas être plus hautes que la construction principale.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les antennes, etc.

4.2.3 Annexes aux logements de fonction

- La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne doit pas excéder ~~3,5 mètres~~ 4,5 mètres au point le plus haut.

La « Charte agriculture et urbanisme du Morbihan » préconise une hauteur maximale de 3,5 mètres. Cependant, les élus souhaitent permettre une hauteur d'annexe égale à celle en zone urbaine, qui avait été fixée à 4,5 mètres lors d'une précédente réunion.

TIERS A L'ACTIVITE AGRICOLE

4.2.4 Habitations existantes

- La hauteur maximale des logements ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout ;

- 10 mètres au point le plus haut.

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Les extensions ne pourront pas être plus hautes que la construction principale.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les antennes …

4.2.5 Annexes aux habitations existantes

- La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne doit pas excéder ~~3,5 mètres~~ 4,5 mètres au point le plus haut.

La « Charte agriculture et urbanisme du Morbihan » préconise une hauteur maximale de 3,5 mètres. Cependant, les élus souhaitent permettre une hauteur d'annexe égale à celle en zone urbaine, qui avait été fixée à 4,5 mètres lors d'une précédente réunion.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU :

MARGES DE RECUL RESULTANT DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-6 ET SUIVANTS DU CU

- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Il existe aujourd'hui une marge de recul de 35 mètres sur plusieurs routes départementales de la commune. Les élus pourront décider de la réduire lors d'une prochaine réunion.

- Le long des voies ne comportant pas de marge de recul, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- 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 cette limite d'emprise des voies.

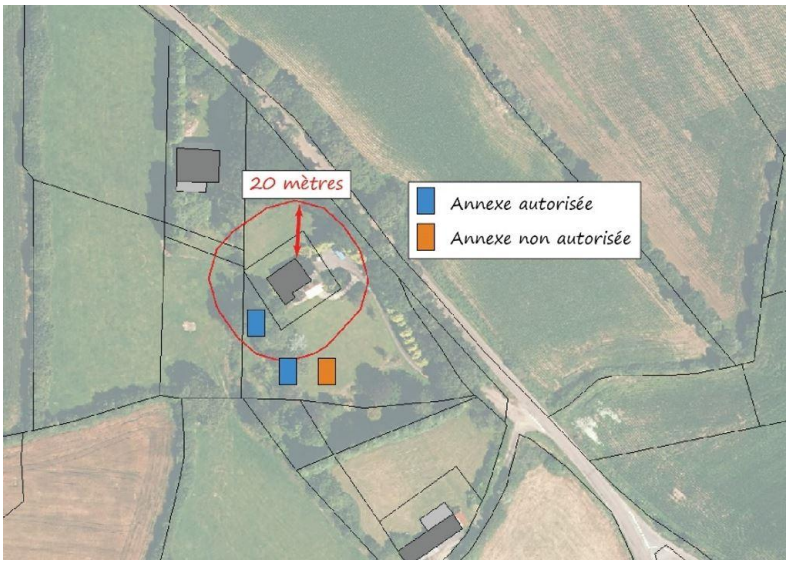
4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, ~~et~~ extensions et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1,90 mètre de ces limites.
- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 1,90 mètre de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante sans réduire l'interdistance existante avec cette limite séparative.
- ~~Les annexes seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,90 mètre.~~

Le groupe de travail souhaite appliquer les mêmes règles aux annexes qu'aux constructions et extensions.

4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale/logement de fonction

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 20 mètres de ce(tte) dernièr(e).



Au moins l'une des façades de l'annexe doit être située à 20 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

Article A 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 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.

TIERS A L'ACTIVITE AGRICOLE

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.

Autorisé

Non autorisé

5.2.3 Clôtures en limites séparatives :

- 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.

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

6.1 Autres dispositions

- Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement, des plantations seront réalisées en accompagnement :
  - Des installations et bâtiments agricoles.
  - Des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.
- 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.

Article A 7 - Stationnement

- 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.
- Les revêtements perméables seront privilégiés.

II. Le règlement de la zone naturelle (N)

Mme DAVOST rappelle que la différence entre la zone agricole (A) et la zone naturelle (N) tient dans le fait que seule la zone A autorise la construction de bâtiments liés à l'activité agricole. Le reste des règles peut être le même (extensions et annexes des logements existants, clôtures, stationnement, etc.). Elle propose aux élus de dupliquer le règlement de la zone A et d'effacer ce qui a trait aux constructions agricoles pour constituer le règlement de la zone N, ce que les élus approuvent. Le règlement de la zone N ainsi défini est recopié ci-dessous.

Les élus auront la possibilité, s'ils le souhaitent, de définir et réglementer une zone naturelle stricte (NP) donnant encore moins de droits à construire afin de préserver des secteurs qu'ils souhaitent protéger davantage – par exemple aucune extension ni annexe, aucune installation ou aménagement d'intérêt collectif, etc.

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone **N** est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle couvre les boisements, les cours d'eau et leurs abords et des zones humides.

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

Article N 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	

Article N 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 N 1 et non autorisés sous conditions au présent article.
- Toutes constructions et installations en zone inondable.
- 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 ou l'extension de carrières et de mines.
- 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'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'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 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.

2.2. Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Les extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
    - Elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
    - Elle ne doit pas créer de logement nouveau ;
    - Elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et d'implantation définies à l'article N 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 exploitation agricole en activité.

2.2.2 Les annexes des habitations

- L'édification d'annexe aux bâtiments d'habitation existants 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 d'implantation définies à l'article N 4 ;
    - L'annexe doit être située à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité. Dans le cas où l'annexe est accolée à un bâtiment d'habitation existant situé à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation relevant d'une exploitation agricole en activité, elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2.3 Le changement de destination

- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
    - Il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
    - Le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

  Les sous-destinations admises sont les suivantes :
    - Logement
    - Restauration
    - Hôtels
    - Salles d'art et de spectacles
    - Autres équipements recevant du public
    - Industrie
    - Entrepôt
    - Bureau
    - Cuisine dédiée à la vente en ligne

  En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

  Ils sont identifiés aux documents graphiques par le symbole suivant :

  CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT AGRICOLE (L 151-11 DU CU) ET ELEMENT DE PAYSAGE A PRESERVER (L 151-19 DU CU)

2.2.4 Autres dispositions

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées, 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 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.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions d'habitations existantes sont limitées à une emprise au sol de 50 m² maximum.
- Les annexes d'habitations existantes sont limitées à une emprise au sol totale de 40 m² maximum (annexes existantes à la date d'approbation du PLU comprises).

4.2 Hauteurs maximales autorisées

4.2.1 Habitations existantes et extensions

- La hauteur maximale des logements ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout ;
  - 10 mètres au point le plus haut.

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- Les extensions ne pourront pas être plus hautes que la construction principale.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les antennes, etc.

4.2.2 Annexes aux habitations existantes

- La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne doit pas excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU :

MARGES DE RECUL RESULTANT DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L 111-6 ET SUIVANTS DU CU

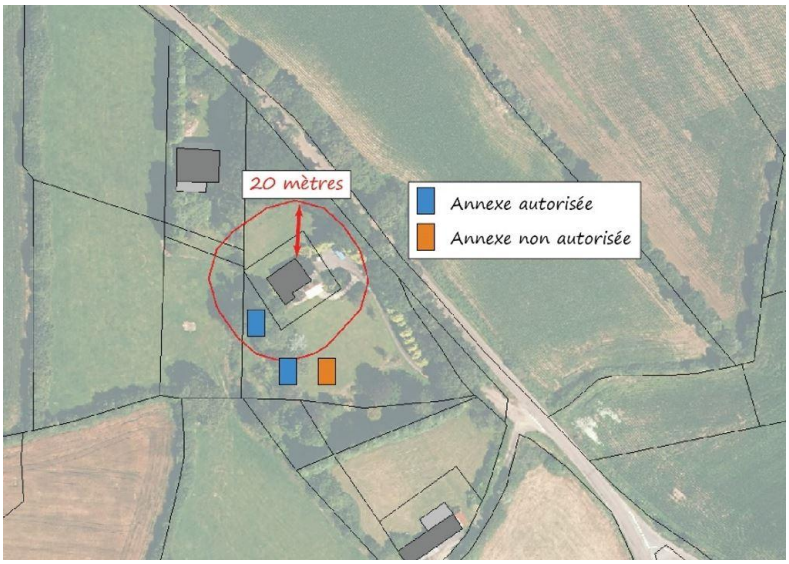
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisées la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des voies ne comportant pas de marge de recul, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- 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 cette limite d'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, extensions et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1,90 mètre de ces limites.
- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 1,90 mètre de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante sans réduire l'interdistance existante avec cette limite séparative.

4.5 Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale/logement de fonction

- Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de ce(tte) dernièr(e).



Au moins l'une des façades de l'annexe doit être située à 20 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

Article N 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 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.

5.2.2 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.

Autorisé

Non autorisé

5.2.3 Clôtures en limites séparatives :

- 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.

5.4 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 N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 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.

Article N 7 - Stationnement

- 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.
- Les revêtements perméables seront privilégiés.

III. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

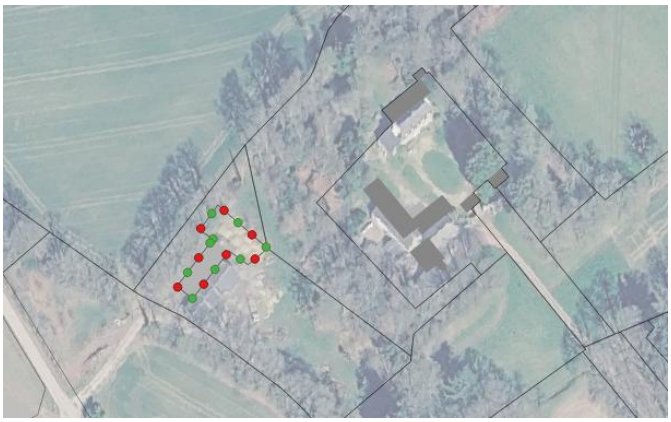
Les STECAL sont des petites zones délimitées pour des projets spécifiques en campagne, notamment le développement d'une entreprise installée en zone A ou N. Ils autorisent, de façon exceptionnelle, des constructions autres qu'agricoles. Leur délimitation et leur règlement doivent être ajustés pour ne permettre que lesdits projets.

Un STECAL peut consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Lors de l'élaboration du PADD, les élus avaient réservé une enveloppe d'environ 0,2 ha pour d'éventuels ENAF, voire un peu plus.

La mairie a envoyé des courriers aux entreprises installées en campagne pour connaître leurs projets à venir. Les projets qui pourraient donner lieu à des STECAL sont passés en revue par le groupe de travail.

1. Une entreprise de travaux sylvicoles à La Gaptière (M. de Kersabiec)

Le projet est la construction d'un nouveau bâtiment de stockage en continuité de l'existant. Le terrain est entièrement considéré comme ENAF. Le STECAL engendrera la consommation de 500 m^2 d'ENAF. Le groupe de travail s'accorde à autoriser ce STECAL.



Localisation du projet à La Gaptière

2. Un lieu de répit au Moulin de Bédée (Mme Rémon)

Il s'agir d'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 (hébergement et ateliers). Le terrain est inondable et de zones humides. Les élus souhaitent pouvoir l'accueillir à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON mais cet emplacement n'est pas possible. La porteuse de projet devrait se reporter sur un autre site à Concoret.

Le groupe de travail s'accorde à ne pas instaurer de STECAL.

3. Un menuisier à La Ville Haligan

Un menuisier s'installe dans des hangars de La Ville Haligan. Les élus l'interrogeront pour savoir s'il a des projets de construction ou extension, ce qui nécessiterait l'instauration d'un STECAL. Le terrain (environ 1 700 m^2) est un ENAF. Un STECAL engendrerait de la consommation d'ENAF.

Localisation du projet potentiel à La Ville Haligan

4. Les informations à recueillir

Mme DAVOST demande au groupe de travail de recueillir, pour la prochaine réunion, les informations suivantes sur les projets afin de délimiter et d'écrire le règlement des STECAL :

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

5. Le secteur de l'étang des Mafrais

De la même façon, Mme DAVOST invite les élus à réfléchir à l'avenir du secteur des Mafrais : ont-ils des projets d'aménagements, de constructions, de mobilier urbain, etc. ? Le règlement de la zone sera adapté, dans la mesure du possible, à leurs projets.

A noter qu'une partie du secteur est classée en ENAF : entrée, stationnement, étang, etc.

Les ENAF dans le secteur (en vert)

IV. Les inventaires cartographiques réalisés par les élus

Lors d'une précédente réunion, Mme DAVOST avait laissé une carte du territoire en demandant aux élus de repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et les éléments de patrimoine bâti à protéger par le PLU.

1. Les bâtiments pouvant changer de destination

M. FICHET et Mme TABOT ont parcouru le territoire communal pour recenser et prendre en photo les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, typiquement d'anciens bâtiments agricoles qui pourraient être réhabilités en logement ou accueillir une activité.

Il s'agit de bâtiments en pierre ou en terre dont il reste au moins l'essentiel des murs porteurs et qui sont situés à proximité d'autres bâtiments, afin de ne pas réduire les périmètres sanitaires des exploitations agricoles. Une surface minimale peut être demandée, par exemple 50 m^2 ou 60 m^2. Ces bâtiments doivent être identifiés sur le plan de zonage du PLU pour pouvoir changer de destination. Lorsqu'un porteur de projet déposera une demande de changement de destination sur l'un des bâtiments identifiés, sa demande devra recevoir l'avis conforme de la CDPENAF.

Le groupe de travail passe en revue la soixantaine de bâtiments identifiés, en supprime quelques-uns qui ne répondent pas aux critères, et en ajoute quelques autres. La mairie enverra à Mme DAVOST les photos numérotées et une carte localisant chaque bâtiment grâce à leur numéro.

2. Les éléments du patrimoine bâti à protéger

Le PLU peut protéger des éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage : église, château, maison, moulin, four, calvaire, puits, pont, etc. Toute modification de ces éléments devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie, et devra respecter les caractéristiques d'origine.

Mme SAPORITA signale qu'un travail de recensement du patrimoine bâti a été réalisé pour constituer une maison virtuelle du patrimoine de Ploërmel Communauté. Une trentaine d'éléments a été identifiée sur la commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON : https://tinyurl.com/yeyzrw9x.

Les élus transmettront la liste, la localisation et, idéalement, une photo de ces éléments à Mme DAVOST pour qu'elle les reporte sur le plan de zonage.

***

Prochaine réunion : Mardi 16 juin 2026 à 14h

Ordre du jour : orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec visite des secteurs de projet de la commune. Rendez-vous à 14h à la mairie, pour ensuite se déplacer sur les secteurs identifiés : grandes dents creuses du bourg, zone d'activités, etc.