



COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°3 GROUPE DE TRAVAIL

Date : mercredi 8 janvier 2025

Heure : 14h

Présents :

- Groupe de travail : Charles-Édouard FICHET (Maire), Pierre GUILLARD (conseiller municipal), Louis MENIER (adjoint), Corinne MENIER (adjointe)
- Autres : Mélissa AUGUSTIN (Ploërmel Communauté), Anne Claire DAVOST (L'Atelier d'Ys)

Excusée : Valérie LE GAREC (secrétaire de mairie)

I. L'analyse de la capacité de densification

1. La démarche

Mme DAVOST présente la démarche de l'analyse du potentiel foncier et immobilier. Il s'agit de densifier le tissu urbain existant avant de l'étendre, pour des raisons de préservation de l'activité agricole et de l'environnement, mais aussi de limitation des coûts liés à l'installation et au fonctionnement des réseaux, des services publics, des transports, etc. La question qui guide l'analyse est la suivante : combien de logements peuvent voir le jour en densification du tissu urbain existant ?

- **Le contexte réglementaire**

La réglementation en matière de gestion économe du foncier s'est renforcée :

- Introduction de l'analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » (Loi ALUR, 2014) ;
- Limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Loi climat et résilience, 2021).

Il s'agit désormais d'un objectif prioritaire des documents de planification (SRADDET, SCoT, PLU, etc.).

- **Les étapes de la démarche**

1. Déterminer l'enveloppe agglomérée, qui sert à la fois de périmètre d'analyse et de base à la future zone urbaine ;
2. Identifier le potentiel foncier et immobilier dans l'enveloppe agglomérée :
 - Les dents creuses, c'est-à-dire les espaces urbains non bâtis entre deux zones bâties ;
 - Les parcelles densifiables car sous-occupées ;
 - Les cœurs d'îlots ;
 - Les zones de renouvellement urbain ;
3. Analyser ce potentiel.



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

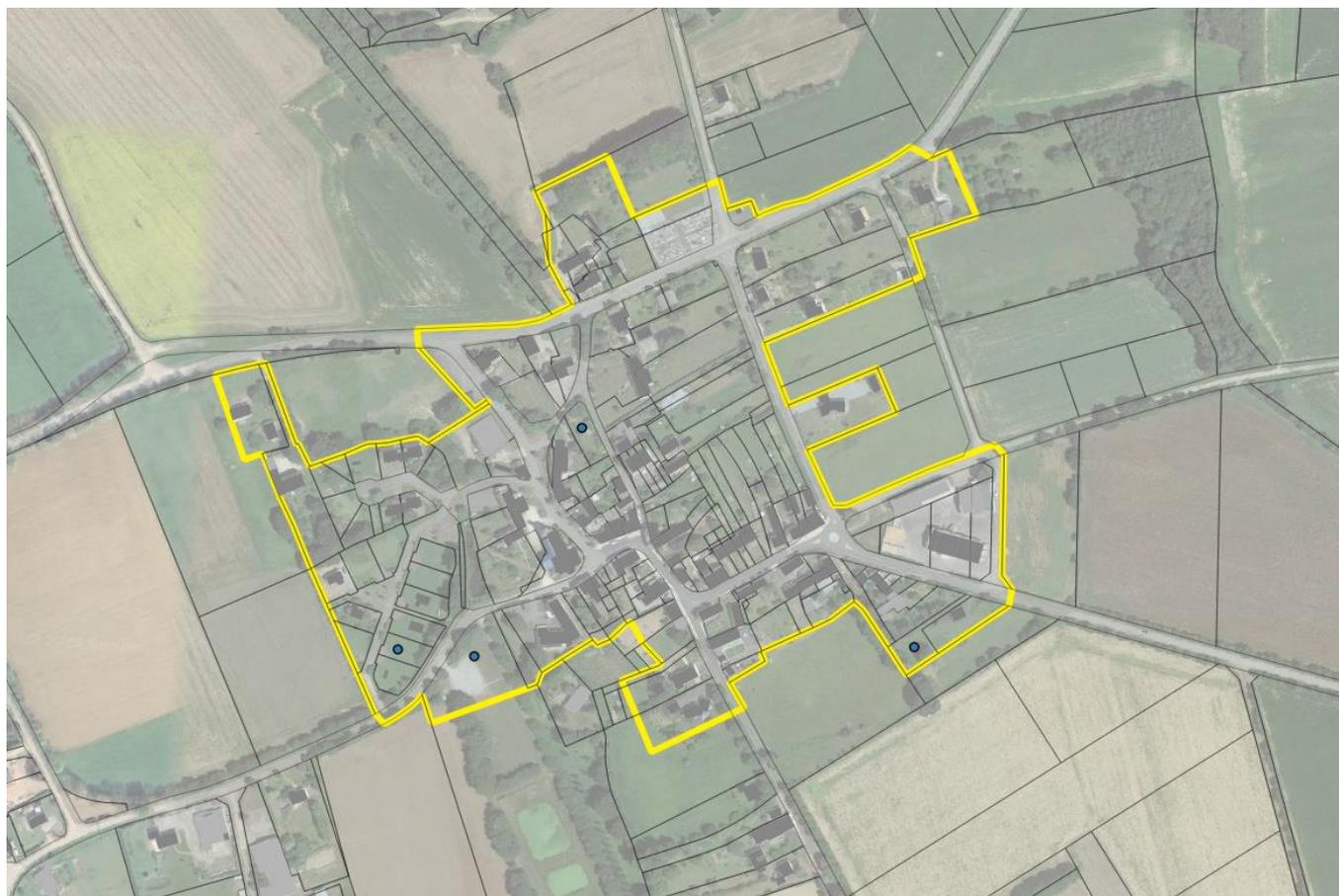
Mme DAVOST insiste sur la nécessité de fixer des règles générales et de pouvoir justifier les choix effectués, notamment auprès des administrés.

2. La délimitation de l'enveloppe agglomérée

Le groupe de travail définit l'enveloppe agglomérée du bourg de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON telle que matérialisée sur la carte ci-dessous par un périmètre jaune.

Les élus s'accordent sur un critère de continuité du bâti existant avec une distance maximale de 50 mètres entre deux bâtiments. L'enveloppe est ensuite ajustée pour prendre en compte :

- Les constructions situées au nord-est du bourg, éloignées d'un peu plus de 50 mètres du fait du découpage parcellaire en longues lanières. M. FICHET précise que ces habitations sont desservies par tous les réseaux du bourg (assainissement, électricité, ramassage des ordures, etc.) ;
- Les constructions récentes ne figurant pas encore au cadastre, représentées sur la carte ci-dessous par des points bleus, notamment la halle au sud du bourg ;
- Les équipements et infrastructures, comme les routes, les parkings, le cimetière, etc. ;
- Les densités environnantes ;
- Une marge d'environ 20 mètres à l'arrière des bâtiments sur les grandes parcelles, selon leur configuration ;
- Les espaces naturels, agricoles et forestiers présents au sein du bourg.



Enveloppe agglomérée de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON (contour jaune) et constructions en cours (points bleus)



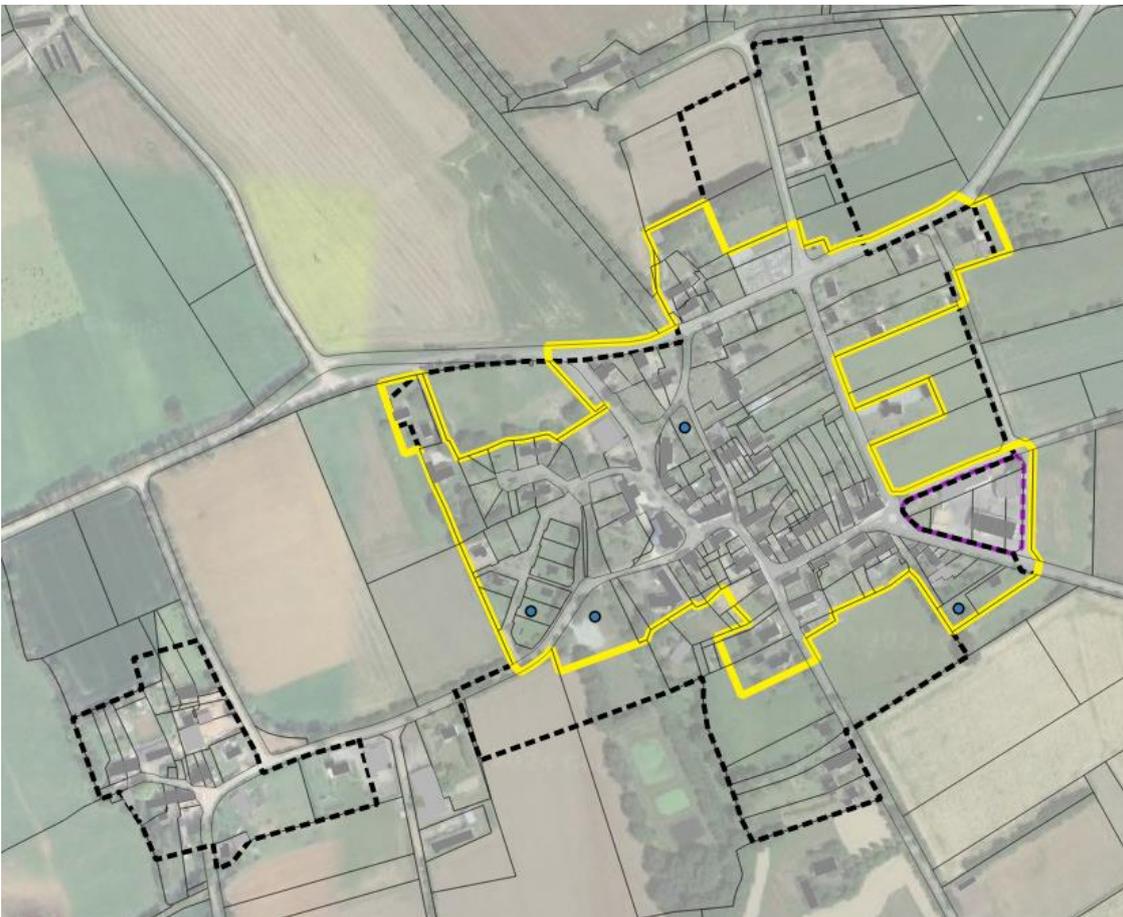
Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON Élaboration du PLU

Trois secteurs portent à débat au sein du groupe de travail :

- Le « fer à cheval » composé de champs à l'est, laissé en-dehors de la zone agglomérée. Certains élus souhaitent intégrer la portion des terrains située en bord de route, de part et d'autre du n°7 rue de Brécilien. Mme DAVOST indique qu'il est difficile d'y justifier d'une continuité du bâti, qu'il s'agirait davantage d'extension que de densification ;
- Les constructions situées au sud du bourg, jusqu'au 6 rue de l'Yvel. Elles dépassent de peu la limite fixée à 50 mètres et disposent également de tous les réseaux ;
- La parcelle sur laquelle a récemment été édifiée la halle, rue de la Ville aux Oies. Les limites de l'aménagement de cet espace public pourront être précisées. Elles n'affectent pour le moment pas l'analyse de la capacité de densification en matière d'habitat.

L'enveloppe agglomérée telle qu'elle est définie inclut environ 0,36 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Sauf exception, cette superficie sera décomptée comme consommation foncière pour la période couverte par le futur PLU.

Le groupe de travail compare la zone ainsi définie aux contours de la zone constructible de la carte communale en vigueur et constatent qu'elle s'en trouve considérablement réduite. Lors de la suite de la procédure d'élaboration du PLU, le contour de la zone urbaine pourra être ajusté, et les élus pourront éventuellement définir un ou des secteurs d'extension.



Zone constructible de la carte communale en vigueur (pointillés noirs) et zone agglomérée (contour jaune)



3. L'analyse des secteurs

Le groupe de travail procède à l'étude des secteurs potentiels de densification recensés au sein de l'enveloppe agglomérée (périmètres rouges numérotés en noir) afin de déterminer ceux qui pourraient accueillir des logements dans les dix années à venir. Le nombre de logements potentiels est indiqué sur chaque secteur en blanc sur fond rouge. Les points bleus figurent les constructions récentes.



• L'ouest du bourg

N° de secteur	Localisation	Surface (m ²)	Nb de logements potentiels	Observations
1	Résidence Le Verger	474	1	Il s'agit de trois anciens lots rachetés par un même propriétaire et convertis en jardin.
2		543	1	
3		600	1	
4	2 Le Presbytère	820	1	Fond de jardin enclavé. Possibilité d'aménagement global sur les secteurs 1 à 4 pour le désenclaver (même unité foncière).
5	Rue des Vignes	673	1	Lot libre
6		681	1	Lot libre
7		505	1	Lot libre



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

8		573	0	Une maison a récemment été construite.
9		544	1	Lot libre
10		538	1	Lot libre
11	Rue de la Ville aux Oies	3 954	0	Une halle a récemment été construite. Les élus souhaitent conserver ce secteur en espace/équipement public.
12	3 rue de Camet	2 407	1	La partie ouest du secteur est traversée par un cours d'eau et humide. Seul l'emplacement du hangar pourrait être densifiée.
13	Rue de la Ville aux Oies	855	1	La partie ouest borde un plan d'eau.
14		986	0	La parcelle est recouverte par un plan d'eau.
15	Rue de Camet	676	0	Parking qui sera maintenu
16	Rue de Camet	929	0	Espace vert public que les élus souhaitent maintenir
17	Rue du Chêne	706	0	Une maison a récemment été construite.

• L'est du bourg

N° de secteur	Localisation	Surface (m ²)	Nb de logements potentiels	Observations
18	RD303	2 122	0	Cimetière
19	Rue de la Justice	2 474	2	Fonds de jardin
20	Rue de Brecilien	5 075	8	Fonds de jardins répartis entre 5 ou 6 propriétaires
21	Rue de Brecilien	3 096	4	Secteur plus complexe à aménager car multipropriétaires et accès restreint sur la rue.
22	1 rue de l'Yvel	711	0	Fond de jardin enclavé
23	Impasse Vieille route	1 698	0	Une maison a récemment été construite.
24	Zone artisanale	2 854	0	Zone d'activités. Le changement d'affectation nécessiterait une dépollution.

L'analyse de la capacité de densification du bourg de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON révèle qu'**environ 25 logements pourraient voir le jour en densification**. Cependant, le processus de densification dépendra principalement de la volonté des habitants à optimiser l'occupation leur terrain et s'étendra sur une période plus longue que celle visée par le PLU.

Les données du référentiel foncier réalisé avec Ploërmel Communauté permettront notamment d'affiner cette première analyse en tenant compte de la dureté foncière. Mme AUGUSTIN communiquera l'étude à Mme DAVOST.

II. Autres informations

1. Bilan de la consommation foncière en « coups partis »

On désigne comme « coup parti » la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) engendrée par les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.) délivrées depuis 2021. Ces coups partis participent au calcul de la consommation foncière sur la décennie 2021-2031. Pour rappel, la Loi climat et résilience demande que la consommation foncière de la période 2021-2031 soit réduite de moitié par rapport à celle de 2011-2021, charge aux collectivités de « territorialiser » cet objectif localement. Le SCOt du Pays de



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

Ploërmel, actuellement en révision, devrait à terme attribuer une enveloppe de consommation maximale à la commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON. Pour rappel, entre 2011 et 2021, la commune a consommé 0,1 ha d'ENAF.

Ploërmel Communauté a signalé trois coups partis sur la commune jusqu'à avril 2024 :

- 0,7 ha d'ENAF sur la parcelle ZL148 pour la construction de la halle. Celle-ci a été réalisée sur une petite partie de la parcelle, sur un espace considéré comme déjà consommé ;
- 0,23 ha sur la parcelle ZL72 pour la construction d'une maison ;
- 1,02 ha sur la parcelle ZD103 pour une « infrastructure ». Le groupe de travail relève qu'il s'agit en réalité d'une extension de maison réalisée sur une surface déjà consommée.

Si l'on compte seulement le périmètre affecté par la consommation d'ENAF sur ces trois autorisations, ce ne sont pas 1,95 ha de coups partis, mais plutôt 0,3 ha d'ENAF consommés.

Mme AUGUSTIN signale que le SCoT du Pays de Ploërmel est en charge de la comptabilisation des coups partis. Mme DAVOST se renseignera auprès de M. GLÉMÉE pour connaître le décompte exact.



Localisation des ENAF (en vert) et des parcelles concernées par les « coups partis » (hachurés rouges)

2. Les modalités de concertation

Mme DAVOST remet au groupe de travail une affiche au format A0 reprenant les points clés du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Elle sera à afficher dans un lieu public pour compléter la première affiche sur le PLU.

Les élus signalent que le questionnaire sera distribué aux habitants avec le bulletin municipal dans les prochains jours.



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

Document annexé au présent compte-rendu :

- Présentation du potentiel foncier

Prochaine réunion : mercredi 5 février 2025 de 14h à 16h

Ordre du jour : poursuite de l'analyse territoriale et définition des objectifs d'évolution démographique et de production de logements