



COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°4 GROUPE DE TRAVAIL

Date : mercredi 5 février 2025

Heure : 14h30

Présents :

- Groupe de travail : Charles-Édouard FICHET (Maire), Pierre GUILLARD (conseiller municipal), Valérie LE GAREC (secrétaire de mairie), Louis MENIER (adjoint), Corinne MENIER (adjointe)
- Autres : Mélissa AUGUSTIN (Ploërmel Communauté), Géraud BROYER (DDTM 56), Anne Claire DAVOST (L'Atelier d'Ys)

I. Finalisation de la phase d'analyse territoriale

1. Synthèse de l'étude agricole

La Mairie a transmis un questionnaire aux 19 exploitations agricoles qu'elle a identifiées comme exerçant sur son territoire. Le questionnaire a été complété pour 7 exploitations agricoles. Le taux de réponse étant faible, certaines données du questionnaire ont été complétées sur la base de l'annuaire des entreprises. Parmi les 19 exploitations identifiées, on compte 36 chefs d'exploitation et 5 sièges d'exploitation situés à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON.

Mme DAVOST présente une synthèse de l'étude agricole, annexée au présent compte-rendu. Globalement, les exploitations présentent un faible risque de cessation durant la durée du PLU. M. FICHET confirme qu'il y a eu un renouvellement de génération ces dernières années dans le paysage agricole briochin et que la situation s'annonce stable pour la décennie à venir.

2. Mise à disposition du public

L'étude agricole vient compléter la phase d'analyse territoriale, première étape de l'élaboration du PLU de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON. Mme DAVOST propose au groupe de travail de **relire les deux documents de l'analyse territoriale** (l'état initial de l'environnement complété par une analyse architecturale, et le diagnostic socio-économique complété par l'étude agricole) avant de les mettre à disposition du public. En effet, conformément aux modalités de concertation annoncées dans la délibération de prescription du PLU, le dossier d'élaboration du PLU doit être mis à jour et **disponible à la consultation en mairie et sur internet**.

A titre de complément d'information, Mme AUGUSTIN indique que l'erreur du MOS signalée lors de la précédente réunion est recevable par le SCoT : les 323 m² considérés comme non-urbanisés par le MOS 2021 alors qu'ils font partie du périmètre de l'aménagement du cimetière entre 2011 et 2021, sont à considérer comme urbanisés.

MOS 2021 autour du cimetière : en rouge, les espaces consommés entre 2011 et 2021, en vert les ENAF





II. La définition d'objectifs d'évolution démographique et de production de logements

Mme DAVOST expose au groupe de travail la méthodologie proposée pour estimer le nombre de nouveaux logements à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON à l'horizon 2035 (présentation annexée au compte-rendu). Le groupe de travail va devoir fixer des objectifs d'évolution démographique pour les dix années à venir, en déduire le nombre de logements nécessaires, et déterminer leur répartition.

Ces objectifs devront être réalistes, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique communale récente. Mme DAVOST ajoute que le SCoT du Pays de Ploërmel et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Ploërmel Communauté fixent des objectifs pour la commune qui devront être respectés selon un rapport de compatibilité. Il s'agit là d'une approche mathématique, qui devra également être complétée par des considérations plus pratiques, comme le dimensionnement des différents équipements au regard de la population projetée (école, station d'épuration, etc.). M. FICHET indique à ce sujet que les lagunes peuvent encore largement accueillir des habitants.

La répartition des nouveaux logements se fera ensuite prioritairement en renouvellement urbain, c'est-à-dire dans l'enveloppe urbaine existante, puis éventuellement en densification des hameaux et en extension.

Le groupe de travail élabore un premier scénario afin de s'approprier la mécanique de l'exercice de projection.

1. L'évolution démographique

Le dernier recensement INSEE indique 294 habitants et habitantes à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON en 2022, avec une évolution de -1,68 % par an en moyenne entre 2010 et 2021. Le groupe de travail estime que la population communale a été stable depuis 2022 et l'estime toujours à 294 habitants en 2025. Il constate en effet moins de maisons à vendre ces dernières années sur la commune.

Les élus tablent sur **300 habitants à l'horizon 2035**. Cette projection correspond à **une croissance démographique annuelle de 0,2 %**. Bien que cette prévision surpasse l'évolution constatées ces dernières années, il faut rappeler qu'elle s'applique à une petite population et ne se traduit que par 6 nouveaux habitants sur la commune en 10 ans. Cette prévision respecte largement les objectifs du SCoT (0,75 % pour un pôle de proximité comme SAINT-BRIEUC-DE-MAURON).

Variation annuelle moyenne	1999-2010	2010-2015	2015-2021	2021-2022	2022-2025
SAINT-BRIEUC-DE-MAURON	0,7%	-0,8%	-2,4%	-1,0%	0,0%

Variation annuelle de la population de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON - Source : INSEE

2. Les besoins en logement

Cette projection démographique se traduit par un besoin de 3 logements sur les 10 prochaines années.

Il convient d'y ajouter le besoin en logements pour faire face au « point mort », c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires à population constante, du fait du rythme de renouvellement du parc de logements existants, de la fluidité de ce parc (résidences secondaires, logements vacants, etc.), et de la tendance au desserrement des ménages. Le point mort, calculé rétrospectivement sur la période 2010-2021, requiert théoriquement 29 logements sur 10 ans. Ce chiffre, très élevé, s'explique notamment par l'augmentation des logements vacants et des résidences secondaires ces dernières années. Le groupe de travail s'accord à dire que ce point mort ne peut pas



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

être reporté tel quel sur la période 2025-2035. Il décide d'**estimer le point mort à 10 logements pour les 10 prochaines années**. Cela revient à diminuer nettement la tendance à la vacance et aux logements secondaires sur la commune. Les élus signalent également que de nombreux logements, surdimensionnés au regard de la réduction de la taille des ménages, pourraient être divisés et produire davantage de logements. SAINT-BRIEUC-DE-MAURON a une bonne capacité d'accueil dans les bâtiments existants.

Au total, ce scénario nécessite 13 nouveaux logements pour les 10 années à venir, soit **1,3 logement par an**. Cette prévision respecte les objectifs assignés par le SCoT (1,75 logements par an à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON) et le PLH 2020-2025 (1,33 logement par an en moyenne).

III. La répartition des nouveaux logements

1. Le renouvellement urbain

Le groupe de travail étudie les différentes possibilités d'implantation de logements au sein de l'enveloppe agglomérée.

- **Les lots libres**

4 lots sont aujourd'hui disponibles dans les lotissements.

- **La densification du bourg**

L'analyse de la capacité de densification du bourg de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON réalisée au cours de la dernière réunion comptabilise un potentiel théorique de 21 logements, une fois les 4 lots libres déduits. Globalement, ce recensement montre qu'il existe un gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- Elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière ;
- Elles intègrent des secteurs à cheval sur plusieurs unités foncières, ce qui nécessite un accord conjoint de plusieurs propriétaires ;
- Elles intègrent des divisions – parfois peu probables – de parcelles ;
- Certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

Pour toutes ces raisons, l'exploitation du potentiel de densification du bourg de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON devrait s'échelonner sur un temps plus long que celui du PLU. Il n'est donc pas à considérer comme urbanisable avec certitude sur les dix prochaines années. Le groupe de travail estime que, pour couvrir les besoins communaux des 10 prochaines années, sur les 21 logements théoriques, **environ 10 logements** pourraient être réalisés en densification.

M. FICHET aborde le sujet de **l'habitat léger** : le bourg accueille aujourd'hui trois formes d'habitat léger, que les communes alentour n'avaient pas autorisé à s'implanter sur leur territoire. Elles semblent avoir été bien acceptées par les Briochins et le Maire est favorable à leur développement sur la commune, citant l'exemple de Saint-André-des-Eaux. M. BROYER indique qu'il est préférable de les regrouper et de leur attribuer une zone dédiée du PLU afin d'adapter le règlement à leurs caractéristiques architecturales, et se réfère à l'exemple de la commune de Grand-Champ. Leur implantation consomme des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) comme les autres



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

constructions, sauf dans le cas où elles occupent des espaces déjà consommés, comme ce serait le cas en densification du bourg de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON.

- **La résorption de la vacance**

D'après l'INSEE, il existe 24 logements vacants à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON (11,5 %). La mairie fournira un accès au site UrbanSimul à Mme DAVOST afin d'affiner cette estimation par les données de la base LOVAC.

Les élus estiment que **10 logements** vacants pourraient être remis sur le marché au cours des dix prochaines années.

2. La densification des hameaux

- **La densification des hameaux**

Mme DAVOST indique que si le groupe de travail souhaite que des hameaux soient constructibles, il faudra également analyser leur potentiel de densification et l'inclure dans l'objectif total de production de logements. Elle rappelle que, à l'inverse, si les hameaux ne sont pas constructibles, les logements conserveront pour autant des possibilités de rénovation, d'extension et d'annexe.

Mme DAVOST rappelle les contraintes principales d'une urbanisation en-dehors du bourg : coût d'extension des réseaux, risques de pollution causés par des systèmes d'assainissement défectueux, grignotage de l'espace agricole et réduction du périmètre d'épandage, impact paysager, polarisation des habitants vers les communes limitrophes, problèmes de transports, etc.

Sur la carte communale en vigueur, deux hameaux sont constructibles, La Touche et de la Ville Haligan. M. FICHET en rappelle les raisons : La Touche est raccordé au réseau des eaux usées du bourg, et la Ville Haligan avait un potentiel de développement du fait de sa proximité avec Mauron.

Une étude rapide de la capacité de densification des deux hameaux indique que :

- La Touche pourrait accueillir environ 3 nouveaux logements et consommer 0,06 ha d'ENAF ;
- La Ville Haligan pourrait accueillir environ 2 logements et consommer 0,23 ha d'ENAF.

Dans ce premier scénario, les élus font le choix de **ne pas permettre la densification des hameaux** de la commune.

- **Les changements de destination**

Mme DAVOST invite le groupe de travail à comptabiliser les logements qui pourraient être produits en zone agricole ou naturelle par changement de destination, passant d'une vocation agricole à une vocation de logement, dans le cas par exemple de la transformation d'une ancienne grange.

Le groupe de travail estime qu'**aucun logement** ne pourrait être produit par changement de destination au cours la décennie à venir. Les exploitants agricoles rencontrés n'ont en effet signalé aucun bâtiment présentant les caractéristiques pour faire l'objet d'un changement de destination.

3. L'extension urbaine

- **Les zones à urbaniser**



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

Le décompte des différentes possibilités montre que l'intégralité des 13 logements nécessaires au développement de la commune pour les dix prochaines années peut être implantée dans le tissu urbain existant. Dans ce premier scénario, **aucune extension à vocation d'habitat n'est jugée nécessaire par le groupe de travail**. La commune souhaite optimiser en premier lieu l'existant (grandes maisons qui pourraient être divisées, vacance, dents creuses, etc.).

Après avoir déroulé ce premier scénario de développement communal, Mme DAVOST indique qu'il sera affiné lors des prochaines réunions.

IV. Les prochaines réunions

Les prochaines réunions auront lieu le 1^{er} mercredi du mois de 14h à 16h :

- Mercredi 5 mars
- Mercredi 2 avril
- Mercredi 7 mai
- Mercredi 4 juin
- Mercredi 2 juillet

Documents annexés au présent compte-rendu :

- Synthèse de l'étude agricole
- Présentation sur les besoins en logements et leur répartition
- Tableau détaillant le premier scénario de développement urbain (onglet « scénario 1 »)

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

Ordre du jour : définition des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en matière de logement