



COMPTE-RENDU DE REUNION N°5

GROUPE DE TRAVAIL

Date : mercredi 5 mars 2025

Heure : 14h30

Présents :

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

I. Synthèse du questionnaire aux habitants

Dans le cadre de la concertation du public, un questionnaire a été distribué aux habitants et habitantes de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON pendant le mois de janvier 2025 via le bulletin municipal. Il portait sur sept thématiques : l'image de la commune et du bourg, l'habitat, les équipements collectifs, la mobilité, la préservation de l'environnement, l'activité économique et le développement de la commune. Seuls 8 questionnaires complétés ont été recueillis, la représentativité de la population est très faible.

Mme DAVOST présente au groupe de travail une synthèse des réponses au questionnaire, jointe au présent compte-rendu.

Les élus réagissent aux différentes remarques des répondants : un programme pour développer le locatif serait apprécié, l'idée d'une aire pour camping-cars ou d'un équipement sportif pour les jeunes, un arrêt de covoiturage à destination de MAURON pour compenser le changement d'horaires du RIV moins adapté aux déplacements domicile/travail, etc.

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

Le groupe de travail élabore un deuxième scénario de développement de la commune d'ici à 2035.

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.

Cependant, M. FICHET présente le bordereau récapitulatif du recensement INSEE qui vient de s'achever en février 2025 : il dénombre 328 bulletins individuels et 8 personnes supposées dans les 4 logements non enquêtés, soit un total de **336 habitants à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON début 2025**. Le dernier recensement sur la commune avait



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

eu lieu en 2019 et dénombrait 314 habitants, soit une variation annuelle moyenne de +1,14 % entre les deux recensements. Le groupe de travail conclut à de mauvaises projections de l'INSEE sur les années intercensitaires.

Variation annuelle moyenne 2010-2021 (projections INSEE)	Variation annuelle moyenne 2019-2025 (recensements INSEE)
-1,68%	1,14%

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

Les élus tablent sur **350 habitants à l'horizon 2035**. Cette projection correspond à **une croissance démographique annuelle moyenne de 0,41 %**, soit 14 nouveaux habitants sur la commune en 10 ans. Cette prévision respecte l'objectif fixé par le SCot (0,75 % pour un pôle de proximité comme SAINT-BRIEUC-DE-MAURON).

2. Les besoins en logement

Cette projection démographique se traduit par un besoin de 7 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 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 17 nouveaux logements pour les 10 années à venir, soit **1,7 logement par an**. Cette prévision est compatible avec les objectifs fixés 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).

3. La répartition des logements

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



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

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 :

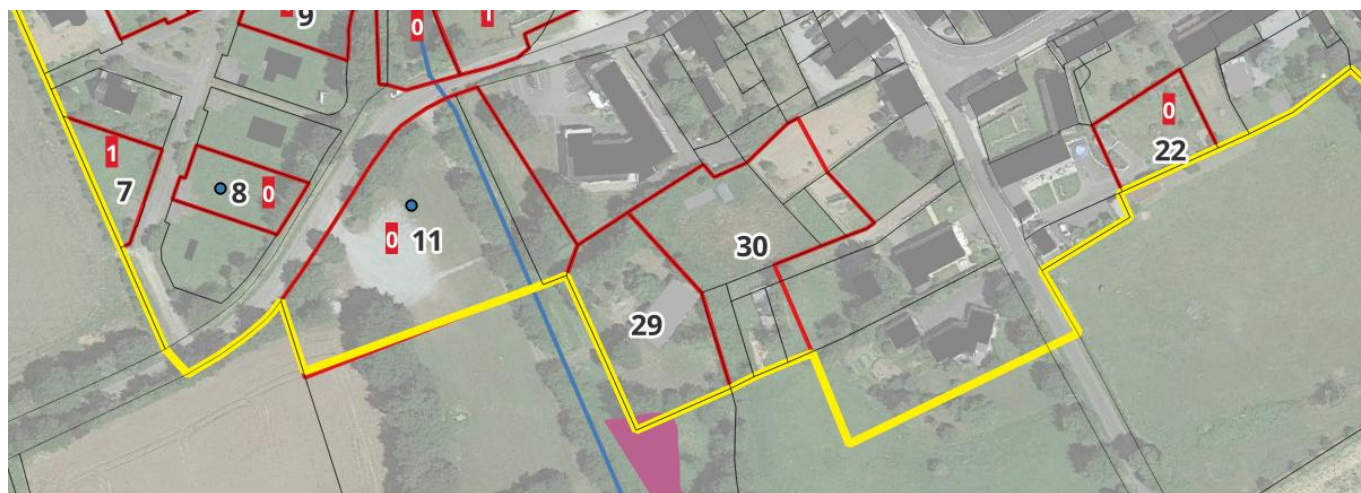
- Elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière ;
- Elles intègrent des secteurs à cheval sur plusieurs unités foncières, ce qui nécessite un accord conjoint de plusieurs propriétaires ;
- Elles intègrent des divisions – parfois peu probables – de parcelles ;
- Certains secteurs présentent 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.

Les secteurs n°20 (5 000 m²) et 21 (3 000 m²) sont identifiés comme les secteurs prioritaires de densification.

Deux nouveaux secteurs potentiels de densification sont identifiés au sud du bourg, derrière le gîte et la salle socio-culturelle :

- Le secteur n°29 (1 734 m²), partiellement situé sur une zone humide et incluant aujourd'hui un hangar ;
- Le secteur n°30 (2 485 m²), correspondant à des fonds de jardin. Quelques logements pourraient y voir le jour sur le long terme.



Localisation des secteurs potentiels de densification n°29 et 30

• La résorption de la vacance

D'après l'INSEE, il existe 24 logements vacants à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON (11,5 %). D'après la base de données LOVAC, plus fiable, il existe 20 logements vacants depuis plus de 2 ans sur la commune en 2023.

Les élus estiment que **6 logements** vacants pourraient être remis sur le marché au cours des dix prochaines années.

• Les changements de destination

Le groupe de travail estime que **2 logements** pourraient être produits par changement de destination au cours la décennie à venir.



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

- **La densification des hameaux**

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

- **Les zones à urbaniser**

Le décompte des différentes possibilités montre que l'intégralité des 17 logements nécessaires au développement de la commune pour les dix prochaines années peut être implantée dans le tissu urbain existant. Dans ce deuxième 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.).

III. La consommation foncière sur la période 2021-2035

Pour rappel, la commune a urbanisé 0,05 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours de la décennie 2011-2021 et les objectifs de consommation n'ont pas encore été territorialisés par le SCoT du Pays de Ploërmel. La commune doit donc viser un objectif de réduction de sa consommation foncière par deux pour la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente.

Depuis septembre 2021, la commune a urbanisé **environ 0,28 ha d'ENAF en « coups partis »** pour la construction d'une maison et d'une halle. Le projet de PLU ne comporte pas d'extension à vocation d'habitat, mais **environ 0,21 ha d'ENAF (en excluant le cours d'eau qui sera protégé) sont contenus dans l'enveloppe urbaine du bourg** et seront comptés comme urbanisés. Sur la période 2021-20235, on peut considérer que la commune prévoit pour le moment une consommation de 0,5 ha d'ENAF.

Mme DAVOST indique aux élus que la Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols accorde à toutes les communes un minimum de 1 ha à urbaniser pour la décennie 2021-2031 afin de ne pas pénaliser celles qui ont très peu consommé entre 2011 et 2021. Leur projet doit toutefois justifier cette consommation.

Le groupe de travail indique qu'un promoteur immobilier s'est montré intéressé par les parcelles ZD44 et ZD45 (5 600 m²), actuellement en zone constructible mais qui ne devraient plus l'être dans le futur PLU car situées hors zone agglomérée. Si un projet voit le jour avant l'approbation du PLU, il sera compté comme « coup parti ». Cependant, les élus ont la possibilité de surseoir à statuer :

- Soit au nom du ZAN si le projet est trop consommateur d'ENAF et empêche la commune d'atteindre ses objectifs ;
- Soit au nom du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), une fois celui-ci débattu en Conseil municipal, si le projet est de nature à empêcher sa bonne mise en œuvre.

IV. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Mme DAVOST présente en quoi consiste le PADD, la deuxième des pièces qui composent un PLU. Il a pour but de définir les grands principes de développement et d'aménagement de la commune sur les 10 années à venir. Son



Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

Élaboration du PLU

contenu se limite aux thématiques de l'aménagement et de l'urbanisme et se construit dans une perspective de développement durable.

Le PADD est la clef de voûte du PLU : le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation en découlent et doivent être cohérents avec lui. Tout ce qui ne serait pas cohérent avec le PADD nécessite une révision du PLU. Ce document doit être lisible facilement afin d'être accessible à tous.

Une fois le PADD terminé, il sera présenté aux personnes publiques associées (DDTM, Pays de Ploërmel, Ploërmel Communauté, chambres consulaires, etc.), débattu en Conseil municipal et présenté à la population. A partir du moment où le PADD aura été débattu en Conseil municipal (au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU intégralement rédigé), la commune pourra « surseoir à statuer » : elle pourra suspendre sa réponse aux demandes d'autorisation d'urbanisme qui empêcheraient la bonne réalisation du PADD.

Les prochaines réunions du groupe de travail auront pour objet la définition du PADD, thématique par thématique : logement, équipements collectifs, activités économiques, zone agricole, déplacements, biodiversité, paysages, etc.

Documents annexés au présent compte-rendu :

- Synthèse des réponses au questionnaire aux habitants
- Tableau détaillant le deuxième scénario de développement urbain (onglet « scénario 2 »)
- Présentation sur le PADD

Prochaine réunion : mercredi 2 avril 2025 de 14h à 16h

Ordre du jour : définition des grandes orientations du PADD en matière de logement et d'équipements collectifs