



## COMPTE-RENDU DE RÉUNION N°6 GROUPE DE TRAVAIL

Date : mercredi 2 avril 2025

Heure : 14h

Présents :

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

Excusés : Géraud BROYER (DDTM 56), Briec DE KERSABIEC (conseiller municipal), Corinne MENIER (adjointe)

### I. Les objectifs d'évolution démographique et de production de logements

Mme DAVOST fait part au groupe de travail des remarques reçues de la part de la DDTM 56, celle-ci estimant les objectifs démographiques d'ici à 2035 trop optimistes.

Pour rappel, le bordereau récapitulatif du recensement de l'INSEE qui s'est achevé en février 2025 dénombre **336 habitants et habitantes à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON**, soit une variation annuelle moyenne de +1,14 % entre les deux recensements de 2019 et de 2025. En parallèle, les projections de l'INSEE entre ces deux recensements sous-estiment la population communale, avec une variation annuelle moyenne, à -1,68 % sur la dernière période publiée par l'INSEE 2010-2021. Les élus estiment plus fiable de se baser sur les deux recensements. M. FICHET précise que l'agent de l'INSEE a conclu que les 336 habitants étaient un minimum et ne pense pas que l'INSEE reverra ce chiffre à la baisse après ses traitements.

Lors de la précédente réunion, les élus ont tablé sur **350 habitants à l'horizon 2035**, soit une croissance démographique annuelle moyenne de 0,41 %. Face à la remarque de la DDTM, le groupe de travail précise qu'il ne s'agit que de 14 nouveaux habitants sur la commune en 10 ans, soit à peine plus d'un par an. Par ailleurs, ces projections démographiques n'engendrent au final aucune consommation foncière à destination d'habitat, puisque tous les logements nécessaires pour accueillir cette population se feront dans le tissu urbain et immobilier existant :

- 4 logements dans les lots libres des lotissements ;
- 10 en densification du bourg ;
- 6 en résorption de la vacance ;
- 2 par changement de destination.

**Les élus se prononcent pour maintenir ces prévisions.**

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

Le groupe de travail commence à étudier les thématiques principales de leur projet pour le développement de la commune sur les 10 prochaines années. Pour chaque thématique, Mme DAVOST reprend des éléments de



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

diagnostic, puis présente les outils que le PLU met à disposition et que la carte communale en vigueur ne permet pas, avant de questionner les élus sur les orientations qu'ils souhaitent adopter.

### 1. La mixité sociale dans l'habitat

Mme DAVOST revient sur les particularités du parc de logements existant à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON : un nouveau logement tous les deux ans environ, 6,6 % de vacance d'après le recensement de 2025 (11,5 % d'après l'INSEE en 2021), 15,6 % de résidences secondaires d'après le recensement de 2025 (21,2 % d'après l'INSEE en 2021), de très grands logements, peu de locataires (15,5 %), très peu d'appartements (4,5 %), et un taux de logements sociaux comparable à celui de Ploërmel Communauté (4,3 %). Le parc inclut également 3 tiny houses dans le bourg.

- Les outils de mixité sociale

Mme DAVOST présente deux outils proposés par le Code de l'urbanisme pour favoriser la diversité sociale dans l'habitat :

- L'emplacement réservé pour mixité sociale : il s'agit d'un secteur réservé pour un projet de logement social, utile lorsque la commune n'est pas propriétaire et souhaite se porter acquéreur. Il ouvre un droit de délaissement au propriétaire, qui peut mettre la commune en demeure de racheter le terrain.
- La Loi MOLLE : il s'agit de fixer un pourcentage de logements aidés dans un périmètre délimité, par exemple les zones d'extension urbaine.

Considérant que la mixité sociale s'est jusqu'à présent faite de façon naturelle à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON, **le groupe de travail se prononce pour ne pas recourir à ces outils** dans son projet de PLU.

- Les résidences secondaires

Mme DAVOST ajoute qu'il existe une nouvelle disposition dans le Code de l'urbanisme depuis novembre 2024 pour les communes présentant un taux de résidences secondaires supérieur à 20 % : la commune peut délimiter des secteurs dans lesquels toute nouvelle construction de logement sera à usage exclusif de résidence principale.

Le recensement de 2025 invalidant le taux de 21,2 % de résidences secondaires affiché par l'INSEE en 2021, **les élus excluent cet outil**, dont ils ne ressentent par ailleurs pas le besoin à SAINT-BRIEUC-DE-MAURON.

- L'habitat réversible/léger

Le groupe de travail s'est déjà montré favorable à l'accueil de nouveaux logements légers sur la commune. Depuis 2014, la Loi ALUR définit ce type d'habitat comme des « **résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** ». Elles doivent donc être occupées au moins 8 mois dans l'année, disposer d'équipements intérieurs ou extérieurs, ne pas avoir de fondation et pouvoir facilement et rapidement se démonter. Elles peuvent prendre la forme de tiny houses, de caravanes, de roulottes, de mobile-home, de conteneurs, de yourtes, de tipis, de maisons terre-paille, etc.

Cet habitat léger peut s'implanter :

- Dans les zones constructibles, c'est-à-dire les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU). L'implantation peut se faire :
  - Soit dans une zone d'habitat permettant tout type d'habitat (par exemple tout le bourg) ;
  - Soit dans une zone d'habitat exclusivement dédiée à l'habitat léger (par exemple un lotissement).

**Le règlement de la zone devra alors veiller à ne pas limiter l'accueil de l'habitat léger** par des règles qui ne lui sont pas adaptées, par exemple une implantation mitoyenne ou un sens de faîtage.



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

- Exceptionnellement dans un secteur restreint en campagne, en zone naturelle ou agricole, en délimitant un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL). Ce STECAL devra être accepté par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Le groupe de travail se prononce en faveur de **l'accueil de formes d'habitat réversible en diffus dans le bourg plutôt que dans une zone dédiée.**

M. FICHET souhaite pouvoir **veiller à la bonne intégration paysagère et architecturale des projets dans leur environnement.** Mme DAVOST indique que c'est possible d'ajouter cette règle dans le règlement, ou de proposer des règles alternatives pensées pour l'habitat léger. Cependant, les services instructeurs de Ploërmel Communauté ont du mal à apprécier cette règle car elle relève de la subjectivité et nécessite parfois de se rendre sur place. Mme AUGUSTIN propose de faire intervenir Mme SELEM, du service d'application du droit des sols de Ploërmel Communauté, au moment de rédiger le règlement. Elle précise que, dans le cas où le règlement comporte une condition de bonne intégration paysagère et architecturale, le service instructeur sollicite la mairie pour avoir son avis. M. FICHET confirme que cette solution lui conviendrait.

## 2. Les équipements collectifs

Le groupe de travail questionne les besoins et les projets de la commune en matière d'équipements d'intérêt collectif et de services publics : l'emprise des équipements existants permet-elle de répondre aux besoins générés par la croissance démographique projetée pour les dix années à venir ? S'ils ont besoin d'une extension, la commune maîtrise-t-elle le foncier correspondant ?

Deux outils règlementaires sont possibles pour accueillir les projets envisagés :

- Le zonage : les équipements peuvent prendre place soit dans les zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UC, etc.), soit dans une zone exclusivement réservée aux équipements (UE). Cette dernière permet de « sanctuariser » la vocation d'équipement du secteur et d'empêcher, par exemple, l'implantation de logements :
- L'emplacement réservé pour les équipements : le terrain délimité est inconstructible pour toute autre utilisation que celle prévue, sauf à titre précaire. Le propriétaire a un droit de délaissement et peut mettre la commune (ou toute autre collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé) en demeure de racheter le terrain. Si la commune le refuse, alors l'emplacement réservé tombe. L'emplacement réservé est utile dans le cas où la commune souhaite se porter acquéreur.

Les projets sur la décennie à venir sont passés en revue :

- Scolaire et petite enfance : des travaux de **rénovation de l'école** sont prévus pour le confort, l'amélioration des performances thermiques, les normes PMR, etc. La mairie devrait bénéficier d'aides régionales.
- Médical et social : pas de projet sur la commune.
- Culture : **la halle est en cours d'aménagement.** Il s'agit d'y ajouter des parois pour en faire un tiers-lieu pour les associations, l'école, les loisirs, etc. Les abords seront aménagés avec un espace de stationnement (la salle socio-culturelle et le gîte peuvent être rejoints par la passerelle) et une aire de loisirs (tables de pique-nique, végétalisation et terrain sans équipement). Les contours de la zone agglomérée pourront être ajustés afin de se caler sur le projet lorsqu'il sera plus avancé.
- Les sports et loisirs de plein air : pas de projet.
- La nature en ville : pas de projet.

Le groupe de travail discute de la pertinence ou non de **délimiter une zone d'équipements** couvrant le secteur de la halle et de ses abords, de la salle socio-culturelle et du gîte, éventuellement jusqu'à l'église. Il s'agit de terrains communaux.



## Commune de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON

### Élaboration du PLU

Il évoque également **la parcelle n°ZL147** sur laquelle se situe un hangar : une acquisition par la mairie permettrait de la désenclaver et de l'inclure à la zone d'équipements. Une alternative est de l'exclure de la zone agglomérée pour la rendre inconstructible.

Le groupe de travail se garde un temps de réflexion à ce sujet.

### 3. L'activité économique

- La zone d'activités économiques

Dans le futur PLU, le bourg sera une zone d'habitat pouvant également accueillir les activités économiques compatibles avec l'habitat. En revanche, les zones d'activités économiques ont vocation à accueillir les activités susceptibles de générer des nuisances pour les habitants.

Il existe une zone artisanale à l'est du bourg de SAINT-BRIEUC-DE-MAURON, sur une surface de 0,66 ha. Elle ne relève pas de la compétence de Ploërmel Communauté et peut être qualifiée de zone d'activités de proximité. Elle accueille depuis 1985 les Établissements Demeuré, commerce de gros agro-alimentaire, qui n'y réalisent aujourd'hui que de l'entrepôt et disposent d'un pont bascule.

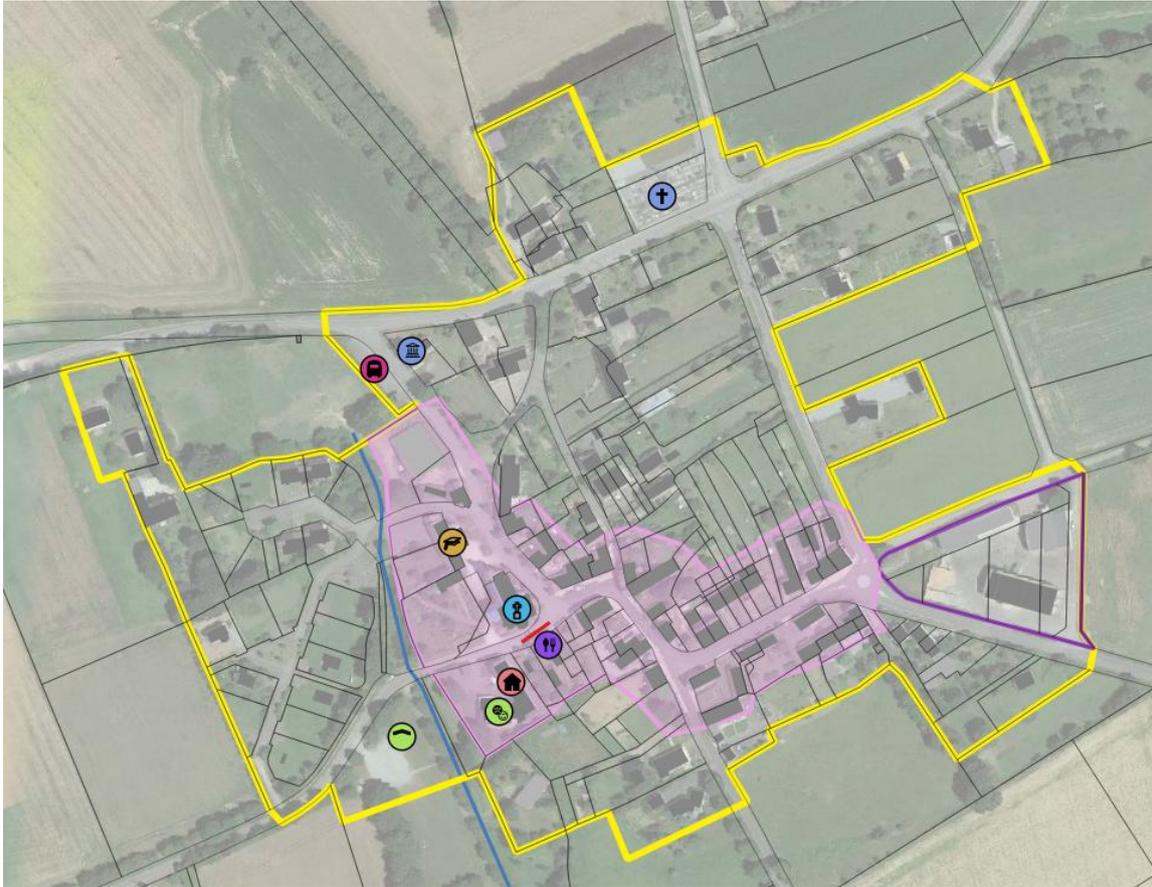
Le groupe de travail considère que la proximité de cette zone d'activités génère aujourd'hui plus de nuisances que d'intérêt pour la commune. Considérant que la requalification du secteur est difficile, **il se prononce pour maintenir le périmètre de la zone d'activités**. Il s'agira d'adapter les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites pour envisager l'évolution de ce secteur : activités sans nuisances, équipements, etc.

- La protection des commerces et services de proximité

SAINT-BRIEUC-DE-MAURON dispose aujourd'hui d'un seul commerce : le café-restaurant Le Café vagabond. Le groupe de travail précise que **la cuisine du café-restaurant sera prochainement réaménagée**.

Mme DAVOST présente les deux outils du PLU concernant les commerces et services de proximité.

- La préservation de la diversité commerciale : le PLU peut identifier un linéaire commercial dans lequel les commerces et services situés en rez-de-chaussée ne pourront pas changer de destination, notamment pour être transformés en logements. Il peut s'agir de locaux d'activités existants ou à venir. **Le groupe de travail instaure un linéaire commercial sur le bâtiment du Café vagabond.**
- La centralité commerciale : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel prescrit l'implantation des futurs commerces préférentiellement dans les centres-bourgs. L'objectif de cette prescription est de valoriser la centralité comme lieu d'animation, et d'éviter l'implantation des commerces sur les axes routiers fréquentés qui ne bénéficieraient pas au centre-bourg. **Le groupe de travail dessine les contours de la centralité commerciale**, qui pourront être ajustés lors des prochaines réunions.



*Périmètres de la zone d'activités (violet), de la centralité commerciale (rose) et linéaire commerciale (rouge)*

### III. Projets immobiliers

Un projet de lotissement porté par un promoteur immobilier sur les parcelles ZD44 et ZD45, à l'est du bourg, avait été évoqué lors de la précédente réunion. La mairie indique qu'elle n'a pas reçu de nouvelles à ce sujet.

En revanche, elle a été contactée pour un potentiel projet sur la parcelle ZD47, toujours à l'est du bourg. Cette parcelle, aujourd'hui constructible, est située en-dehors de la zone agglomérée. Un tel projet consommerait des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur l'enveloppe de la commune.

\*\*\*

Document annexé au présent compte-rendu :

- Présentation sur le PADD projetée durant la réunion

Prochaine réunion : mercredi 7 mai 2025 de 14h à 16h

Ordre du jour : poursuite du PADD sur les volets de l'économie, des déplacements, de la biodiversité et des paysages