

Association

Le CAP (Créativité - Action et Prospective)

**Contribution relative à une révision
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de SAINT-BRIAC**

- février 2026 -

Éléments pour un diagnostic préalable

Proposition de quatre orientations pour l'action

INTRODUCTION

Le 19 mai 2025, une révision générale du PLU de Saint-Briac a été décidée à l'unanimité du conseil municipal.

Cette démarche est une opportunité pour projeter une évolution de la commune à partir d'une réflexion sur le devenir du village dans les décennies à venir, car si le PLU est un outil réglementaire, il doit être surtout l'expression d'un projet urbain et d'un choix de vie collective pour le territoire communal et ses habitants.

L'Association « **LE CAP (Créativité – Action et Prospective)** » propose une contribution apportant des éléments de diagnostic et des propositions pour cette révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, qui doit donner lieu à une réflexion et à une coproduction citoyennes.

Cette contribution comporte deux volets :

- tout d'abord, un diagnostic préalable pour mettre en évidence les évolutions auxquelles a été soumis le territoire de la commune sur le long terme et dans les dernières décennies ainsi que les changements susceptibles de l'impacter dans les années à venir ;
- ensuite, une proposition d'orientations à envisager pour la définition des dispositions du PLU révisé.

VOLET 1 - Un diagnostic préalable

Les atouts dont dispose Saint-Briac sont exceptionnels et tous les briacins ont à cœur de préserver les richesses architecturales, urbaines et paysagères dont nous sommes les heureux bénéficiaires.

D'une part, la commune de Saint-Briac a fait l'objet d'évolutions démographiques et sociales importantes ; d'autre part, il est incontournable d'intégrer le changement climatique et, par

exemple, le retrait du trait de côte. C'est ce qui est analysé dans le diagnostic préalable qui porte sur quelques éléments déterminants :

- **la transformation profonde du profil social**, due à la hausse continue des prix du foncier, ce qui ne permet pas aux jeunes actifs, avec enfants, d'accéder à un logement dans la commune. Au fil du temps, les briacins sont donc de plus en plus âgés, mais aussi plus aisés avec un écart de revenus (entre les plus bas et les plus hauts déciles) le plus élevé de la communauté de communes ;
- **l'attractivité touristique** de la Côte d'Émeraude qui se matérialise par un taux de résidences secondaires particulièrement élevé de l'ordre de 60 % et renforce le phénomène de spécialisation sociale. Les habitants intermittents apportent indéniablement des ressources et une animation à la commune, mais sur des périodes limitées. En revanche, ils ne viennent pas infléchir le vieillissement, voire même le renforcent au gré des installations définitives lorsqu'ils passent au statut de résidents permanents, généralement au moment de leur retraite ;
- **une nouvelle réglementation d'aménagement** apportée par la loi instituant le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui va dans le sens de la préservation du paysage, car il n'est pas souhaitable de continuer à consommer année après année des espaces naturels et agricoles si précieux. Il s'agit cependant d'une contrainte forte, voire d'une véritable révolution dans nos modèles d'urbanisation. À titre indicatif, il s'agira de consommer 6,8ha d'ici 2040, soit l'équivalent de ce qui a été consommé en 5 ans entre 2016 et 2020 (6,45ha) ;
- **des changements climatiques** dans les décennies à venir, incontournables, d'ampleurs probablement plus importantes que celles actuellement prévues. Cela induira de nouveaux besoins avec des conséquences sur les modes d'habiter. Cela pourra également avoir des effets sur l'élévation du niveau de la mer, ce qui n'est pas neutre pour une commune littorale.

VOLET 2 : des orientations stratégiques pour l'action

Face à cette situation, il ne s'agit pas de choisir entre deux projections s'excluant mutuellement. Soit la préservation de la qualité patrimoniale de notre commune, au prix d'une réduction drastique de toute construction nouvelle. Ce qui conduirait inexorablement à un déclin de la vie sociale, à commencer par la fermeture des écoles, mais aussi des commerces comme des services à l'année et finalement à la perte d'animation de la place du centre, qui ne vivra que quelques mois par an. Soit la relance de la dynamique démographique et le rajeunissement de la population par la construction de logements accessibles aux jeunes actifs, au risque d'altérer la qualité urbaine de Saint Briac comme cela peut être le cas pour des communes environnantes dont les lotissements péricentraux dégradent parfois l'identité.

Il nous semble que l'avenir de la commune ne peut s'envisager qu'en poursuivant conjointement ces deux objectifs, et cela dans le cadre hautement exigeant de la loi ZAN et des aléas du changement climatique. L'enjeu consiste à miser sur la capacité collective à

poursuivre et réinventer le cadre de vie briacine, tout en s'adaptant aux besoins des nouveaux habitants.

Pour relever ce défi, les moyens sont limités, mais quelques marges de manœuvre existent dont il faut tirer parti avec la plus grande détermination et la vision la plus claire. C'est ce que nous avons développé dans la deuxième partie de la présente contribution qui porte sur des orientations stratégiques et des modalités d'intervention à utiliser conjointement :

- **refaire la ville sur elle-même** : en examinant dans le détail quels espaces sont encore susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions et en se dotant de principes d'aménagements précis pour que densité ne rime pas avec perte de qualité de vie. Paradoxalement, cela doit également passer par une certaine « dé densification » en identifiant les espaces à « renaturer » pour s'assurer d'une continuité de la trame verte, mais également rehausser l'agrément urbain par la présence de nature en ville ;
- **projeter de nouvelles formes d'habitat** autonomes, en termes énergétiques, mais également pour le cycle de l'eau (récupération à la parcelle, régénération des eaux usées sur place...) indispensables demain et qui ne pourront s'expérimenter que sous forme d'ensembles groupés de logements, nécessitant des emprises foncières, certes limitées, mais plus étendues qu'une grande parcelle voire même de plusieurs parcelles en zones urbanisées. Cela conditionne également un prix du foncier maîtrisé pour pouvoir accueillir de jeunes ménages avec enfants. C'est enfin se donner la possibilité de doter le territoire urbain d'îlots positionnés de façon réfléchie et de hiérarchiser l'espace en zones de plus ou moins grande « intensité urbaine » pour donner une cohérence spatiale d'ensemble à la commune, qui sera concrétisée dans son schéma de circulation urbaine ;
- **se doter d'une panoplie d'outils**, dont certains ont déjà été mis en œuvre au cours des dernières années par des communes aux prises avec les mêmes défis que ceux auxquels Saint-Briac doit faire face. Il importe, en fonction des retours d'expériences sur tous ces leviers de gestion urbaine, de se les approprier pour être en mesure de programmer des opérations qui auront un réel impact sur le profil démographique de la commune. Faute de quoi de gros efforts financiers pourraient être consentis sans efficacité en termes de mixité sociale et générationnelle (comme ce fut le cas pour la ZAC des Tourelles).

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 – ELEMENTS POUR UN DIAGNOSTIC PREALABLE... P. 9

I. LA PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU... P. 10

II. LES GRANDES ÉVOLUTIONS DU TERRITOIRE DE SAINT-BRIAC... P. 12

A - L'ÉVOLUTION DE L'ESPACE URBANISE... p. 12

L'évolution urbaine de Saint-Briac depuis 1920... p. 12

La consommation d'espaces dans les zones constructibles entre 1949 et 2021... p. 13

B. L'EVOLUTION DU PROFIL DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE... p. 15

Une population qui croit à nouveau mais de manière moins importante que le nombre de logements... p. 15

L'impact social de la construction de logements... p. 16

Une population spécifique en termes d'âge et de vieillissement... p. 17

Une très forte proportion de couples sans enfant... p. 18

Les spécificités du profil socio-professionnel de la population... p. 18

Un écart plus important qu'ailleurs entre revenus les plus élevés et revenus les plus bas... p. 19

C – LE MARCHE DU LOGEMENT ET DU FONCIER... p. 19

Une quotité très élevée de résidences secondaires et très peu de logements vacants... p. 19

Les densités de logements à Saint-Briac... p. 20

Une flambée récente des prix fonciers et immobiliers... p. 20

Éléments de réglementation relatifs au foncier et au logement dans la commune... p. 21

III. LES ÉVOLUTIONS PHYSIQUES EXTÉRIEURES QUI S'IMPOSENT... P. 23

A – LE CHANGEMENT CLIMATIQUE... P. 23

Hypothèse d'élévation de la température entre 1900 et 2100... p. 23

Le changement climatique et la ressource en eau... p. 24

B - LE REcul DU TRAIT DE COTE ET SON ÉROSION... p. 24

Élévation du niveau de la mer entre 2020 et 2100... p. 25

Effet d'une élévation du niveau de la mer d'1m sur la commune de Saint-Briac... p. 26

Prédispositions de la bande côtière de la commune de Saint-Briac à l'érosion... p. 26

Effets réglementaires du recul du trait de côte au niveau du PLU... p. 27

PARTIE 2 – PROPOSITION DE QUATRE ORIENTATIONS POUR L'ACTION ... P. 29

ORIENTATION I - PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL ... P. 30

A - LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL... p. 30

B - LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL... p. 31

Assurer un équilibre entre artificialisation et renaturation avec l'outil Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)... p. 33

ORIENTATION II - IDENTIFIER LES MARGES DE MANOEUVRE EXISTANTES POUR « FAIRE LA VILLE AUTREMENT »... P. 34

A - UNE DENSIFICATION DES ESPACES ACTUELLEMENT URBANISES... p. 35

B – UNE URBANISATION DES ZONES D’EXTENSION POSSIBLE... p.35

Pourquoi envisager des extensions urbaines ?... p. 35

Où envisager d’éventuelles extensions urbaines ?... p. 36

ORIENTATION III - INNOVER DANS LES MODES D’AMENAGEMENT ET LES TYPES D’HABITAT... P. 37

A - L’AMENAGEMENT PERMETTANT DE DENSIFIER DES ZONES ACTUELLEMENT URBANISEES... p. 37

Un exemple de densification douce préservant les cœurs d’îlots... p. 37

B - L’AMENAGEMENT DANS DES ZONES D’EXTENSION IDENTIFIEES... p. 38

Les « écoquartiers » et « écohomeaux »... p. 38

C - DEUX MODES D’HABITAT A PROMOUVOIR : LA LONGERE ET L’HABITAT INTERMEDIAIRE.... p. 40

Un modèle d’habitat traditionnel à repenser : « la longère »... p. 40

L’habitat intermédiaire et les domiciles groupés... p. 41

ORIENTATION IV – DEFINIR UNE STRATEGIE VOLONTARISTE EN MATIERE DE FONCIER, D’ACCES AU LOGEMENT, DE DEPLACEMENT ET DE VIE ECONOMIQUE... P. 43

A – DES DISPOSITIFS FONCIERS POUR AVOIR DES ESPACES AMENAGEABLES ET EN ASSURER LE PORTAGE... p. 43

L’Établissement Public Foncier... p. 43

L’Organisme Foncier Solidaire... p. 43

L’Association Foncière Urbaine... p. 44

B – DES DISPOSITIFS POUR L’HABITAT RÉDUISANT LE COÛT DES OPÉRATIONS ET PERMETTANT UNE ACCESSIBILITÉ SOCIALE... p. 44

Le Bail Réel Solidaire (BRS)... p. 44

Le Loyer Locatif Intermédiaire (LLI)... p. 23

Les hameaux légers... p. 45

C – DES DISPOSITIFS POUR MAITRISER LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS... p. 46

L'encadrement des loyers en zones tendues... p. 46

La prescription de quotités de logements sociaux abordables... p. 46

Le contrôle des locations saisonnières et la servitude de résidences principales (loi Le Meur)... p. 46

Le viager communal... p. 47

D - DES DISPOSITIFS ORIENTANT L'AMÉNAGEMENT POUR GARANTIR UNE QUALITÉ DE CADRE DE VIE ET LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT... p. 47

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)... p. 47

E – L'ADAPTATION DES MODES DE DEPLACEMENT... p. 48

La situation actuelle... p. 49

Des pistes d'actions pour une meilleure circulation... p. 51

F – UN PROJET ECONOMIQUE DE TERRITOIRE... p. 53

PARTIE 1 – ELEMENTS POUR UN DIAGNOSTIC PREALABLE

I. LA PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU

Le **SCOT du pays de Saint Malo**, document de cadrage qui définit de grandes orientations sur des thématiques telles que l'habitat, le développement économique, les transports, l'environnement en respectant les principes du développement durable, a fait l'objet d'une révision entre 2023 et début 2025 ayant notamment pour objectif de :

- mettre en compatibilité le SCOT avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), dont la modification a été approuvée par arrêté préfectoral du 17 avril 2024 ;
- décliner les dispositions de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, en particulier celles relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols et à l'adaptation des territoires aux effets du dérèglement climatique.

Le projet de SCOT, arrêté en février 2025, a été soumis à enquête publique en juillet. La commission d'enquête a émis un avis favorable sans réserve. Son entrée en vigueur est prévue début mars 2026. Le PLU de Saint-Briac devra obligatoirement être mis à jour en compatibilité (l'article L.131-4 du code de l'urbanisme) dans un délai de 3 ans après l'entrée en vigueur du SCOT révisé.

Le **Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude** qui traite de l'ensemble de la politique locale de l'habitat a été adopté en mars 2025. Il se concentre sur les besoins en logement, tandis que le PLU établit les règles d'aménagement du territoire.

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de Saint-Briac doit être compatible avec le SCOT et le PLH ou mis en compatibilité dans un délai de 3 ans. Cette mise en compatibilité du PLU concernera notamment :

- les cadrages du SCOT relatif à l'application de la loi Zéro Artificialisation Nette ;
- la prise en compte du changement climatique ;
- la prise en compte du recul du trait de côte à 30 ans et 100 ans ;
- la prise en compte des nouveaux éléments relatifs à l'environnement dans le SCOT révisé ;
- les nouvelles règles de densité de logements du PLH ;
- les nouvelles règles relatives à la quotité de logements abordables (SCOT et PLH).

Les cadres du SCOT et du PLH relatifs au foncier et au logement pour Saint-Briac sont explicités dans le chapitre de ce document consacré au marché du foncier et du logement dans la commune.

La révision générale du **Plan Local d'Urbanisme** de Saint-Briac décidée en mai 2025 par le conseil municipal aura pour ambition de répondre aux objectifs suivants listés dans la délibération :

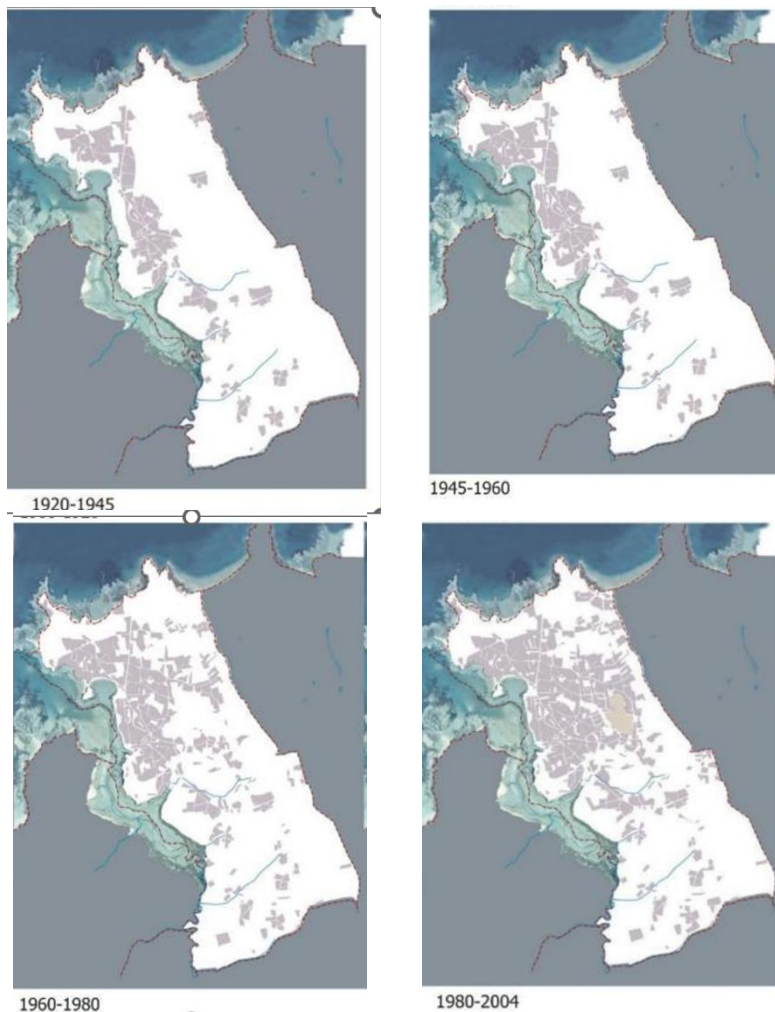
- mettre en conformité le PLU de la commune avec les dispositions du SCOT dont le projet a été arrêté le 28 février 2025 ;
- redéfinir, au regard des prévisions d'évolutions démographiques, les besoins et les objectifs d'environnement, de déplacements et de services ;
- faire évoluer le règlement selon la morphologie et la densité des différents secteurs afin de maintenir une cohérence urbaine, dans le respect des termes du SCOT 2025 ;
- favoriser l'accès au logement dans un contexte de forte pression foncière et immobilière ; développer le logement en compatibilité avec les règles du PLH ;
- organiser le renouvellement urbain et l'occupation des sols de manière cohérente et efficiente dans le respect du paysage ;
- conforter et valoriser le tissu économique local, favoriser le développement commercial en respectant l'attractivité du centre bourg et du secteur de la Houle ;
- améliorer l'accessibilité, les déplacements, notamment en faveur des modes de circulation douce ;
- préserver le patrimoine architectural et paysager du territoire, protéger le petit patrimoine bâti, les arbres et haies, identifier les espaces verts, boisés et les zones humides ;
- mener parallèlement une procédure de mise en œuvre d'un SPR (« site patrimonial remarquable ») ;
- protéger les espaces naturels et agricoles, préserver les trames écologiques ;
- prendre en compte les risques naturels et technologiques, les contraintes liées aux changements climatiques, notamment le recul du trait de côte conformément à la délibération du conseil municipal en date du 2 mai 2023 inscrivant la commune de Saint-Briac dans le processus de la réalisation de la carte locale de projection du trait de côte.

I. LES GRANDES ÉVOLUTIONS DU TERRITOIRE DE SAINT-BRIAC

A - L'ÉVOLUTION DE L'ESPACE URBANISE

Jusqu'au 17^{ème} siècle, la commune se caractérise par un ensemble de hameaux de cultivateurs. Saint-Briac s'est constitué à partir de cet « archipel de hameaux » qui se sont étendus progressivement. Au 18^{ème}, son développement encore modeste est lié à sa vocation maritime avec une activité de cabotage, de construction navale et de salines. Dans la seconde partie du 19^{ème} siècle et les premières décennies du 20^{ème}, Saint-Briac devient un village balnéaire caractérisé par l'aménagement d'un centre-bourg, la construction du Balcon d'Émeraude, mais aussi le soin porté à la construction des maisons de capitaines, puis des premières villas.

L'évolution urbaine de Saint-Briac depuis 1920

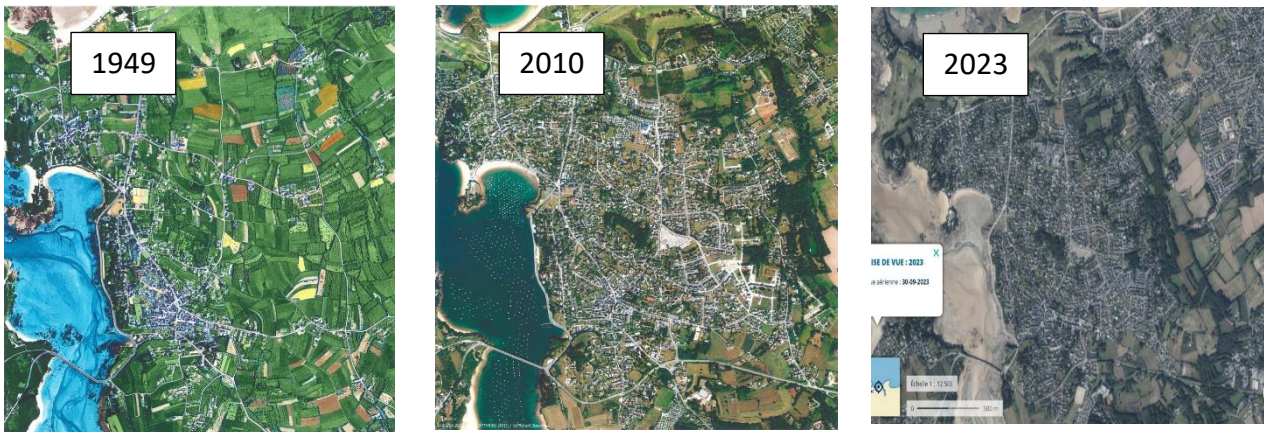


Au début du 20^{ème} siècle, l'accroissement de résidences secondaires n'a pas compensé une baisse continue de la population résidente pour atteindre en 1975 un plancher de moins de 1700 habitants. À partir de l'après-guerre, la commune a connu un développement considérable de son urbanisation, liée à sa vocation de station touristique avec une extension urbaine massive sur 133 hectares, doublant largement sa surface d'avant-guerre avec un accroissement considérable du nombre des résidences secondaires, s'étendant en « taches urbaines » sans aucune maîtrise paysagère.

Durant ces décennies, la commune de Saint-Briac a été impactée par la construction de nombreuses constructions d'architecture souvent banale.

Face à la décroissance de la population a été réalisée une opération d'aménagement de la ZAC des Tourelles avec la construction de 180 logements, dont 20 % de logements sociaux. Une initiative qui n'a pas permis d'avoir un impact sur le profil social ni d'accroître de manière sensible le nombre d'habitants.

Les photos aériennes ci-dessous caractérisent l'évolution de Saint-Briac entre 1949 et 2023 :



La consommation d'espaces dans les zones constructibles entre 1949 et 2021

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1949 prévoyait une zone urbaine de 124 ha. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) suivants vont dans le même sens en programmant une zone urbaine de 270 ha. Alors que l'urbanisation de la commune avait peu progressé jusqu'en 1945, sa surface fait plus que doubler en 67 ans (1949 à 2016). Le PLU de 2016 stoppe complètement cette tendance. Le nouveau SCOT quant à lui, desserre légèrement cette contrainte afin de donner à la commune une marge de manœuvre pour accomplir la véritable mutation urbaine que sous-tend la loi ZAN. Ainsi, une possibilité d'extension urbaine 6,7 ha à horizon 2041 est accordée à Saint-Briac.

Évolution des surfaces de la zone urbaine et des possibilités d'extension urbaine matérialisées dans le POS et les PLU entre 1949 et 2021

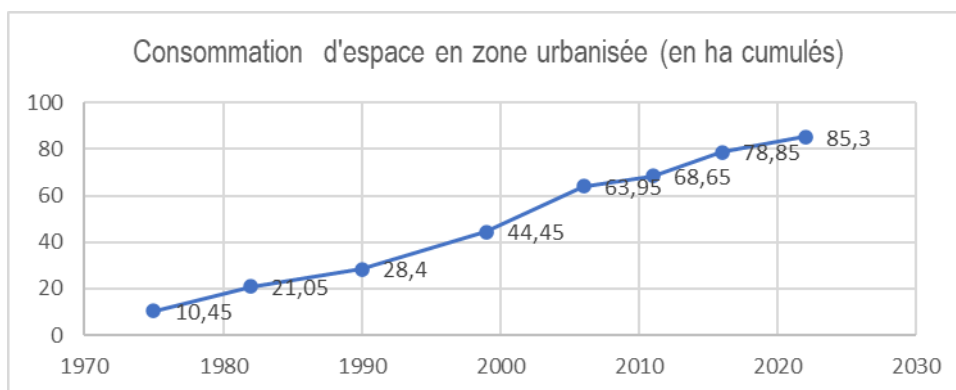
	début période (ha)	fin période (ha)	extension urbaine	soit par an	soit nb maison (x)
de 1949 à 2005	124	257	133	2,375	48
de 2005 à 2016	257	270	13	1,000	20
de 2016 à 2021	270	270	0	0,000	0
de 2021 à 2041 (projection)	270	276,7	6,7	0,335	7

(x) pour une densité de 20 maisons à l'hectare

Certes, la consommation d'espaces « en extension urbaine », a été stoppée depuis 2016. Mais il ne faut pas omettre de comptabiliser la consommation d'espace « en zone urbanisée ». Or, sur la dernière période, on ne note aucune inflexion si l'on se base sur le nombre de logements construits par période. En effet, ce sont 129 logements qui ont été construits entre 2016 et 2022, aboutissant à une consommation d'espace de 6,45 ha, en faisant l'hypothèse (basse) de 500 m² par logement. Avec cette hypothèse, les logements construits entre 1968 et 2022 (cf le graphique ci-dessous) auraient consommés 85 ha d'espaces urbanisés.

Logements construits									
Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	1290	1499	1711	1858	2179	2569	2663	2867	2996
nb par période		209	212	147	321	390	94	204	129
en ha		10,5	10,6	7,35	16,1	19,5	4,7	10,2	6,45

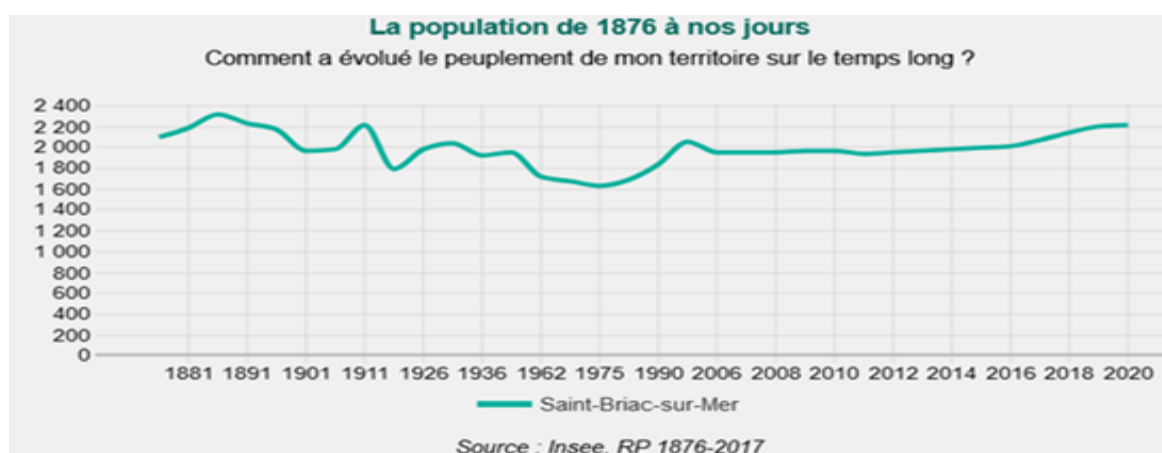
(Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025)



Or ceci n'est pas neutre, ni en termes quantitatifs, ni surtout en termes qualitatifs car les hectares consommés en zone urbanisée se matérialisent par des constructions faites le plus souvent par division parcellaire et aboutissant à un « bourrage urbain » mal maîtrisé. On voit par là que la seule préconisation consistant à interdire toute consommation d'espace en extension urbaine n'est pas vertueuse en elle-même si elle n'est pas insérée dans une vision d'ensemble.

B. L'ÉVOLUTION DU PROFIL DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Une population qui croit à nouveau mais de manière moins importante que le nombre de logements



Sur longue période, la population de Saint-Briac a baissé (exode des bretons), mais, sur les dernières décennies, une hausse s'est amorcée à partir de 1975 pour atteindre en 2020, pratiquement le niveau de 1885 (2 200 / 2 300 habitants).

Mais, entre 1968 et 2022, le nombre de nouveaux logements a cru de 132% (passant de 1290 à 2 996) pendant que l'accroissement de la population n'était que de 34 % (de 1660 à 2228).

LOGEMENTS CONSTRUITS A ST BRIAC										
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022	TOTAL sur 54 ans
NB logements	1290	1499	1711	1858	2179	2569	2663	2867	2996	1706
Evolution		209	212	147	321	390	94	204	129	
En pourcentage		16%	14%	9%	17%	18%	4%	8%	4%	
POPULATION SUR LA MEME TEMPORALITE										
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022	TOTAL sur 54 ans
NB habitants	1660	1619	1691	1825	2054	1948	1936	2087	2228	568
Evolution		-41	72	134	229	-106	-12	151	141	
En pourcentage		-2%	4%	8%	13%	-5%	-1%	8%	7%	

Si on compte que chaque logement est occupé en moyenne par 3 personnes (1 ménage et 1 enfant), les nouveaux habitants occupent seulement 189 des 1706 nouveaux logements construits entre 1968 et 2022.

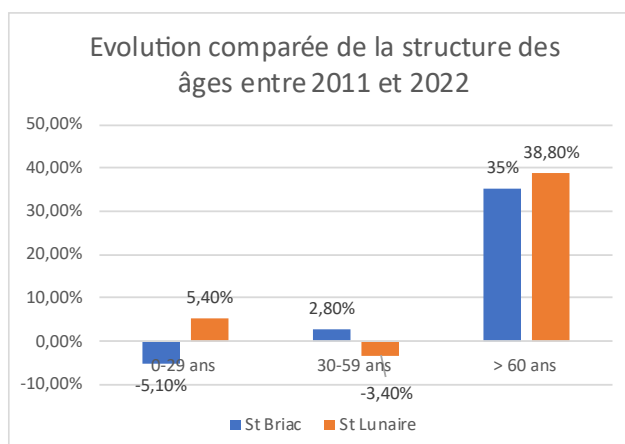
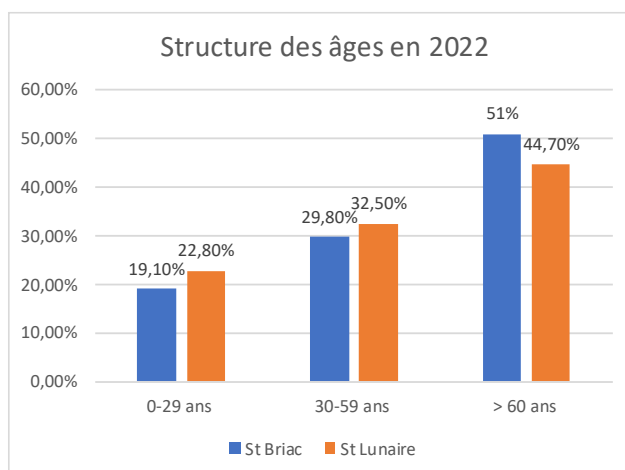
L'impact social de la construction de logements

En une décennie, la construction de logements inverse le profil social de la commune avec une augmentation forte des retraités et une diminution très significative des actifs, ce qui laisse à terme augurer d'une poursuite et une accentuation de la diminution des jeunes.

La comparaison des évolutions de la population à Saint-Briac et Saint-Lunaire entre 2011 et 2022 met en évidence des nuances intéressantes.

En 2011, Saint-Briac avait un peu plus de logements (2663) que Saint Lunaire (2634). 11 ans plus tard, en 2022, Saint Briac avait construit moins de logements (+ 333) que Saint-Lunaire (+ 465 logements), soit près de 40 % de plus que Saint-Briac).

Entre 2011 et 2022, les deux communes ont eu un taux d'augmentation de la population assez similaire (Saint-Lunaire +14,3 %), Saint-Briac (+15 %) ; Mais les politique en matière d'habitat et d'accessibilité au logement à Saint-Lunaire et à Saint-Briac ont conduit à des résultats différents, socialement guère satisfaisants pour Saint-Briac :



- la tranche d'âge des 0 – 29 ans représente 22,8 % de la population à Saint-Lunaire avec une augmentation en nombre de + 5,4 % contre seulement 19,1 % à Saint-Briac avec une diminution en nombre de 5,1 % ;
- la tranche d'âge des 30-59 ans des actifs est plus importante à Saint-Lunaire (32,5 %) qu'à Saint-Briac (29,8 %) bien que cette part ait augmenté à Saint-Briac ;
- la tranche d'âge à partir de 60 ans est beaucoup plus importante à Saint-Briac (51 %) qu'à Saint-Lunaire (44,7 %).

Une population spécifique en termes d'âge et de vieillissement

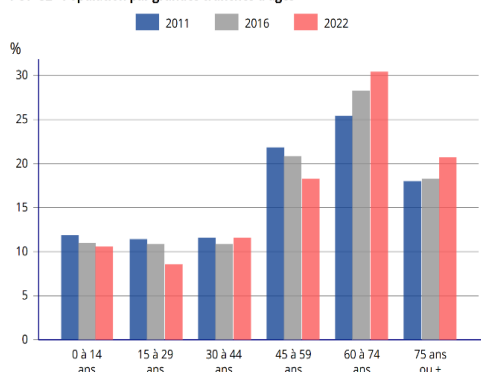
La population briacine est en 2022 majoritairement âgée : les classes d'âge d'au moins 60 ans y sont nettement sur-représentées non seulement par rapport à Saint-Lunaire mais aussi vis-à-vis de l'ensemble des communes de la Communauté de communes de la Côte d'Émeraude (44,3 %).

Population par tranches d'âge

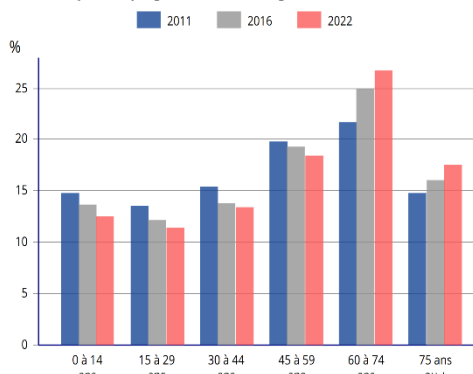
Saint-Briac

Communes de la CCCE

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Près d'un quart des habitants (20,7 %) de Saint-Briac ont plus de 75 ans alors que cette tranche d'âge représente 17,6 % dans la Communauté de communes ; cette proportion est en constante augmentation, avec une croissance plus rapide que sur le reste de l'intercommunalité.

Entre 2011 et 2022, les tranches d'âges 0-14 ans et 15-19 ans sont à Saint-Briac globalement en constante diminution représentant en 2022 respectivement 10,5 % et 8,6 % au lieu de 12,5 % et 11,4 % dans l'ensemble des communes de la CCCE.

Une très forte proportion de couples sans enfant

La commune de Saint-Briac a une très forte proportion de couples sans enfants (41,8 % en 2022), pourcentage plus élevé que celui de la Côte d'Émeraude et beaucoup plus que celui du département d'Ille-et-Vilaine (26,4 %).

INSEE 2022 tableau FAM T1	% couples avec enfants	% couples sans enfants	famille monoparentale
départem. ille-et-Vilaine	24,8%	26,4%	7,9%
CC Côtes d'Emeraude	16,2%	33,1%	7,0%
commune Saint-Briac	16,8%	41,8%	5,4%

Les spécificités du profil socio-professionnel de la population

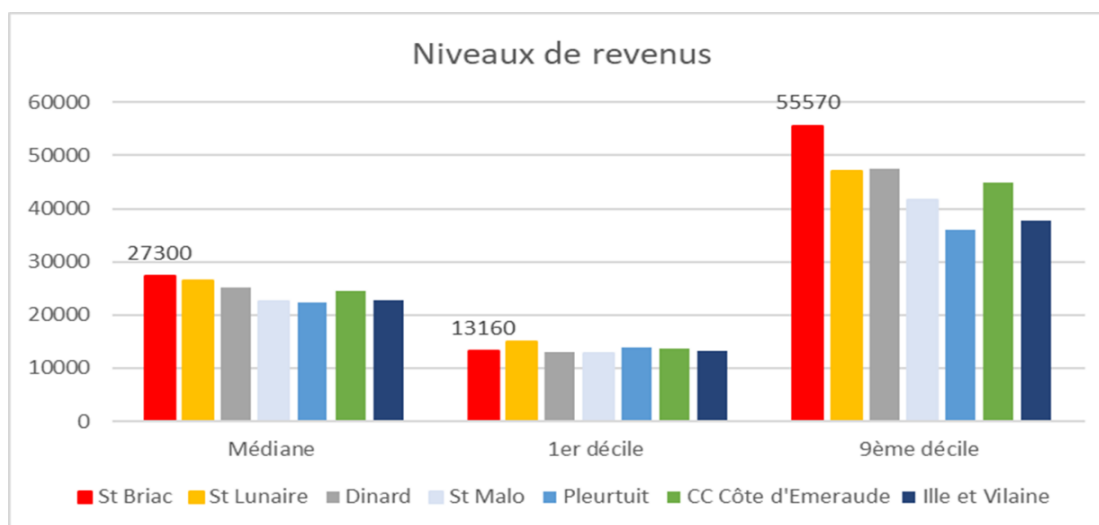
À Saint-Briac, la population d'employés et d'ouvriers est peu nombreuse et le pourcentage de professions intermédiaires est particulièrement faible :

INSEE 2022 tableau POP T5	% retraités	% cadres	% artisans & chefs entrep&commerçant	% professions intermédiaires	% employés & ouvriers
départem. ille-et-Vilaine	25,9%	11,9%	5,3%	15,8%	27,0%
CC Côtes d'Emeraude	44,5%	7,6%	5,5%	12,0%	20,7%
commune Saint-Briac	49,5%	8,2%	5,6%	9,0%	18,5%

C.S.P. de la population de 15 ans et plus (INSEE 2022 - tableau POP T5)

- le pourcentage de professions intermédiaires est presque la moitié moindre de celui observé sur le département d'Ille-et-Vilaine,
- le pourcentage d'employés et d'ouvriers est aussi beaucoup moins élevé (18,5 %) que celui observé dans le département d'Ille-et-Vilaine (27 %).

Un écart plus important qu'ailleurs entre revenus les plus élevés et revenus les plus bas



Le revenu médian est proche de celui de la Communauté de communes, mais avec deux spécificités : la présence de ménages aux revenus nettement plus élevés que dans les autres communes et des habitants plus pauvres qu'ailleurs avec un rapport interdécile de 4,2 à Saint-Briac quand il est en moyenne de 3,3 sur la Communauté.

C – LE MARCHÉ DU LOGEMENT ET DU FONCIER

Une quotité très élevée de résidences secondaires et très peu de logements vacants

La commune de Saint -Briac se caractérise par une quotité de résidences secondaires très élevée (60 %), la plus forte de la Communauté de commune de la Côte d'Émeraude, et une quotité très faible de logements vacants (2,3 %).

INSEE 2022	% résidences secondaires	% logements vacants	concentration d'emploi	% travaillant dans commune résidente
LOGT1b,EMPT5,ACTT4,REVT3	2022	2022	2022	2022
départem. ille-et-Vilaine	7,2%	6,2%	102,1	31,7%
CC Côtes d'Emeraude	40,8%	4,3%	96,0	30,5%
commune Saint-Briac	60,0%	2,3%	67,9	31,7%

La concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) indique qu'un tiers des personnes ayant un emploi travaille hors de la zone d'emploi, incluant la commune.

Les densités de logements à Saint-Briac

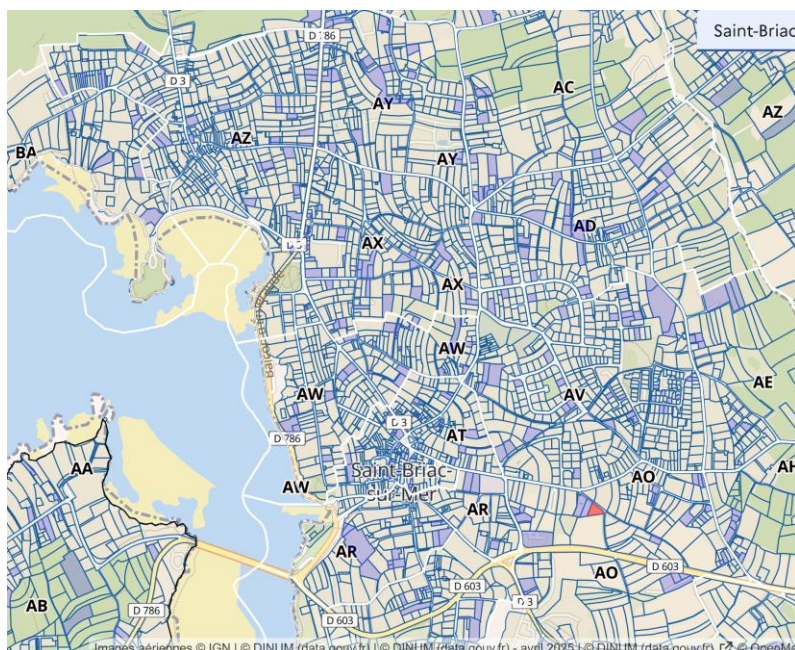
La densité globale de logements en 2022 sur la commune de Saint-Briac est de 2 996 logements sur 270 ha, 241 ha en zone U (Zone Urbaine) et 29 ha en zones AH (regroupant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux hameaux localisés en zone naturelle) et NH (regroupant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées correspondant aux hameaux localisés en zone agricole).

Mais la moyenne de 11 logements par ha (2 996 logements sur 270 ha) recouvre en réalité des écarts importants. Selon les secteurs, la densité de logements varie d'un peu plus de 5 à près de 90 logements par hectare :

- Tissu urbain ancien : 40 à 90 logements à l'hectare
- Maisons en diffus (20^{ème} siècle) : 12 logements à l'hectare
- Maisons rue des Belles Noës : 5 logements à l'hectare
- Lotissement nord cimetière : 13 logements à l'hectare
- Logements sociaux aux Tourelles : 40 logements à l'hectare
- Hameaux : environ 20 logements à l'hectare

Une flambée récente des prix fonciers et immobiliers

[Explorateur de données de valeurs foncières - DVF](#)



En bleu figurent ci-dessus les terrains ayant fait l'objet d'une mutation dans les 5 dernières années. Les prix des terrains sont élevés dans une fourchette entre 800 et 1 800 € le m². Le m² habitable a, quant à lui, une variabilité autour de 5 000 € pouvant atteindre 9 000 à 10 000 € du m². Quelques exemples récents de ventes d'habitations illustrent le niveau atteint des prix de cession.

	Surface terrain	Surface habitat	Prix m2/terrain	Prix m2/habitat
Exemple 1	560 m2	150 m2	1 875,00	7 000,00
Exemple 2	600 m2	120 m2	1 833,33	9 166,67
Exemple 3	700 m2	180 m2	1 428,57	5 555,56
Exemple 4	600 m2	140 m2	1 216,67	5 214,29
Exemple 5	330 m2	74 m2	1 212,12	5 405,41

La fourchette de prix dépendant notamment de la localisation et de l'état de la construction s'avère globalement élevée par rapport aux capacités financières des professions intermédiaires et a fortiori des employés et ouvriers.

A cet égard, l'on notera que les logements en zone actuelle U ne sont pas accessibles, depuis au moins 10 ans, à des couples avec 2 salaires dont la capacité de financement est de 0,20 M€ pour les CSP employés et ouvriers et de l'ordre de 0,26 M€ pour les professions intermédiaires.

Éléments de réglementation relatifs au foncier et au logement dans la commune

Le **PLU actuel** datant de 2016 comporte 0 ha d'extension urbaine. Il a supprimé 20 ha constructibles ou potentiellement constructibles (11 ha de zone Urbaine et 9 ha de zone à Urbaniser). Cela relève d'une démarche a priori vertueuse de réduction de la consommation d'espaces, mais qui s'avère excessive et pénalisante en réduisant drastiquement la marge de manœuvre, notamment en capacité et profil d'accueil.

En termes de capacité de densification, le PLU fait référence à une étude du service SIG de la CCCE de janvier 2015 qui a identifié 34 ha qui seraient divisibles dont, en reprenant les caractéristiques employées dans le PLU, 15 ha de « terrains divisibles » dans une unité foncière libre de surface moyenne de 776 m2 et 19 ha d' « unités foncières libres » de surface moyenne de 1124 m2.

Le dossier complet INSEE indique entre 2016 et 2022 une augmentation de 129 logements dont il faut déduire la baisse de 21 logements vacants, soit 108 logements nouveaux. En considérant une taille moyenne de terrain de 500 m2, cela pourrait correspondre à une consommation de 5,4 ha de terrain au sein de la surface urbanisée.

Une analyse fine de la densification réalisable est à faire.

Le PLU actuel comporte, par ailleurs 7 OAP (dont 2 rue de Saint-Lunaire, 2 rue des Écoles, 1 rue des Belles Noës...), avec des surfaces unitaires comprises entre 2500 et un peu plus de 4000 m2, comme rue des Écoles (12 logements sur 4076 m2).

La commune ne dispose d'aucune réserve foncière lui appartenant.

La densité de construction est globalement de 11 logements à l'hectare, allant de 7 logements/ha à 90 logts/ha près de l'église, dont de l'ordre de 14 logts/ha en secteur pavillonnaire, 40 logts/ha pour des maisons en bande (anciens hameaux de pêcheurs).

La zone urbanisée comprend un vaste secteur de lotissements et une portion périphérique nord peu dense.

Le **SCOT** révisé indique pour Saint-Briac :

- les surfaces maximales de consommation d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) à vocation résidentielle et mixte (extension) : 5,1 ha sur 2021-2030, 1,7 ha sur 2031-2040 ;
- la part minimale de nouveaux logements à réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés (25 % sur 2026-2030, 45 % sur 2031-2040) ;
- les objectifs minimums de densités de logements par hectare concernant la production de logements :
 - densité moyenne à la commune 2026-2030 : 28 logts/ha, 2031-2040 : 30 logts/ha ;
 - densité moyenne par opération
 - en extension 24 logts/ha ;
 - en renouvellement urbain, densification 21 logts/ha.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) au niveau de la Communauté de communes de la Côte d'Émeraude, approuvé en 2024, définit pour chaque commune pour la période 2025 – 2030 les objectifs en nombre de logements, en densité et en type de logement. Il indique pour Saint-Briac un objectif de 150 logements sur 6 ans (25 logts/an) dont 50 % en accession (60 en accession libre, 15 en accession sociale aidée) et 50 % en locatif (30 en locatif privé, 8 en locatif social privé, 38 en locatif public). Le PLH fixe pour la production de logements l'objectif de densité de 27 logements/ha.

II. LES ÉVOLUTIONS PHYSIQUES EXTÉRIEURES QUI S'IMPOSENT

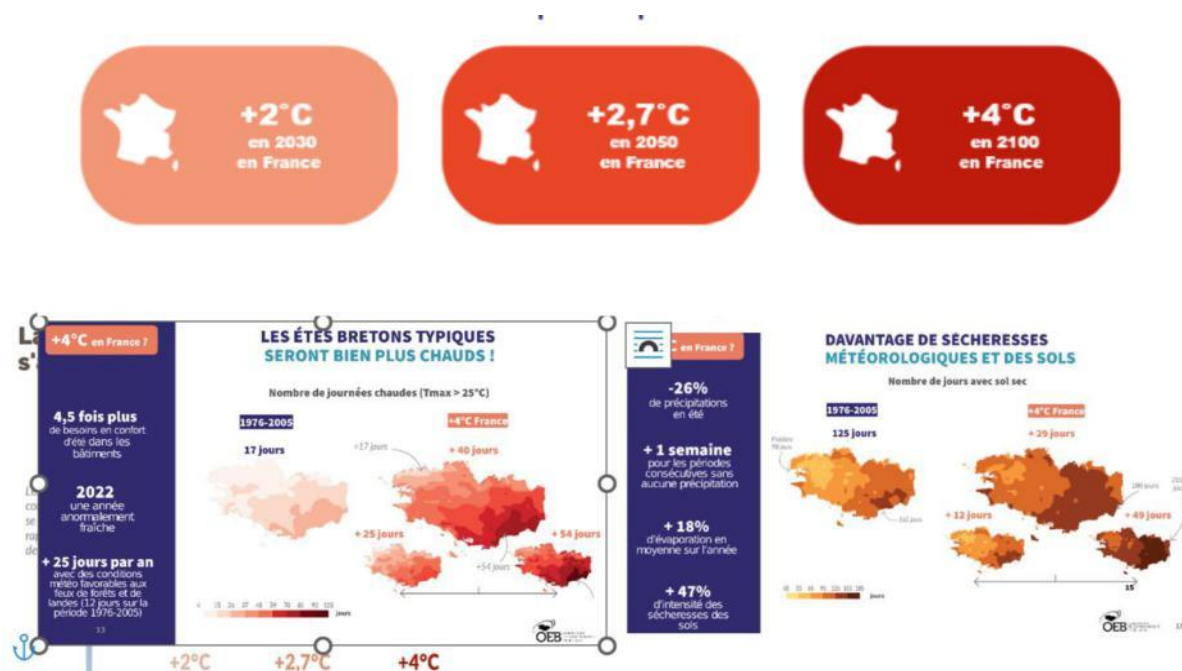
A – LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Hypothèse d'élévation de la température entre 1900 et 2100

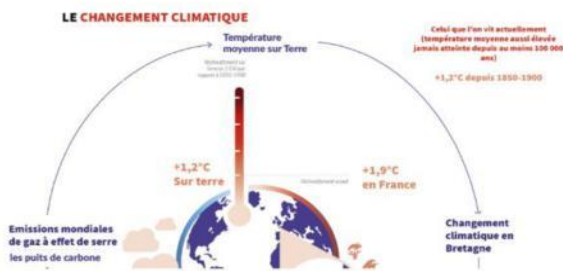
Un troisième Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC3), a été publié le 10 mars 2025, visant à enclencher une série de transformations en profondeur pour adapter les territoires et acteurs économiques. Il définit la Trajectoire de Référence pour l'Adaptation au Changement Climatique (TRACC) qui va être intégrée dans le code de l'environnement.

Cette Trajectoire indique, en considérant la date de référence de 1900, une augmentation en France de + 1,9 C en 2020 avec une évolution future estimée à +2,7 C en 2050 et de + 4 C en 2100 (soit + 2,1 C par rapport à 2020).

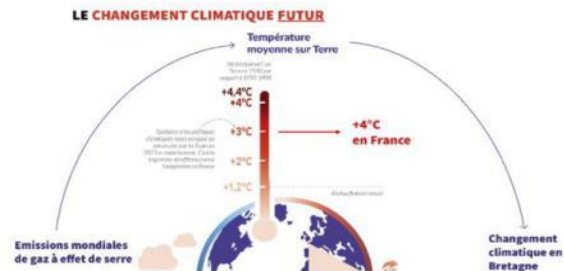
La France a et aura une élévation de température plus élevée que la moyenne globale terrestre (effet modérateur des océans au niveau du globe...).



Changement climatique 1900 – 2020
(source OEB)



changement climatique 1900 – 2100



Le changement climatique et la ressource en eau

À l'horizon 2050, la France pourrait perdre en moyenne 45 mm d'eau par an et jusqu'à 116 mm en 2100, soit l'équivalent d'un à deux mois de pluie en moins. Le sud du pays serait particulièrement touché, avec des déficits annuels supérieurs à 200 mm, représentant jusqu'à un tiers des précipitations annuelles en moins.

La situation hydrique devrait se dégrader entre les horizons 2020 et 2050, non seulement en été, mais aussi en hiver, dans la très grande majorité de la France hexagonale. Il faut voir là l'effet combiné d'une diminution de la ressource en eau et d'une augmentation de la demande en prélèvements et surtout en consommations.

S'agissant des usages humains, sans inflexion des tendances actuelles, 88 % du territoire hexagonal pourraient être en situation de tension modérée ou sévère en été en matière de prélèvements. Des restrictions d'usage de l'eau pour les activités agricoles, industrielles ou pour les particuliers seraient alors probables sur la quasi-totalité du territoire, comme en 2022.

Du fait du changement climatique, les écosystèmes pourraient subir à l'horizon 2050 des situations de stress chronique plusieurs années consécutives sur toute la France hexagonale, en particulier dans le sud-ouest et le sud-est. Les prélèvements humains viendront accroître cette pression sur les milieux.

Ces constats appellent à envisager dès aujourd'hui des transformations des pratiques d'usage. Il émergera probablement une régulation entre capacité de population et ressource en eau comme présentement sont régulés les permis de construire en fonction de la capacité des stations de traitement des eaux usées.

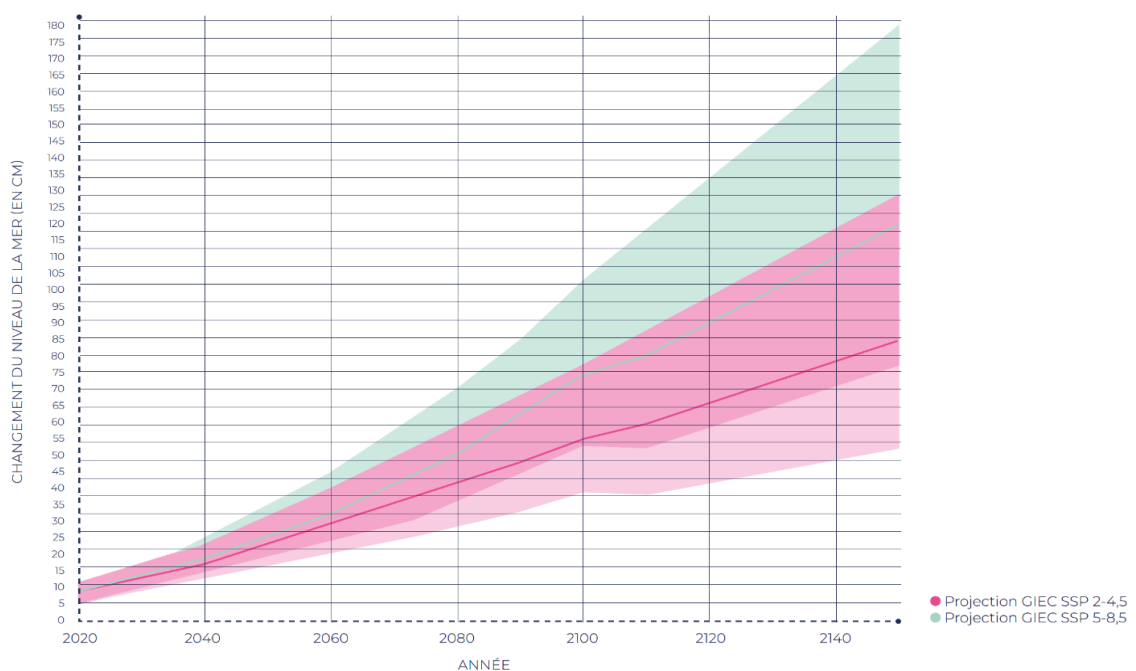
B - LE REcul DU TRAIT DE COTE ET SON ÉROSION

Un certain nombre de facteurs conduisent à une probable élévation du niveau de la mer autour d'1m en 2100. Une simulation avec un outil du BRGM indique les effets potentiels sur la commune de Saint-Briac. L'étude en cours relative au recul du trait de côte sur le territoire

du Pays de Saint-Malo précisera les hypothèses retenues pour l'élévation du niveau de la mer aux horizons 30 et 100 ans. Il en résultera des cartographies identifiant ces reculs du trait de côte. Les PLU devront intégrer ces cartes avec des mesures réglementaires sur les espaces concernés. Un paragraphe l'explique.

L'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD) a produit en mars 2024 un rapport intitulé « *Financement des conséquences du recul du trait de côte - Comment accompagner la transition des zones littorales menacées* » dans lequel elle a retenu l'hypothèse d'une élévation du niveau marin de 1 m en 2100.

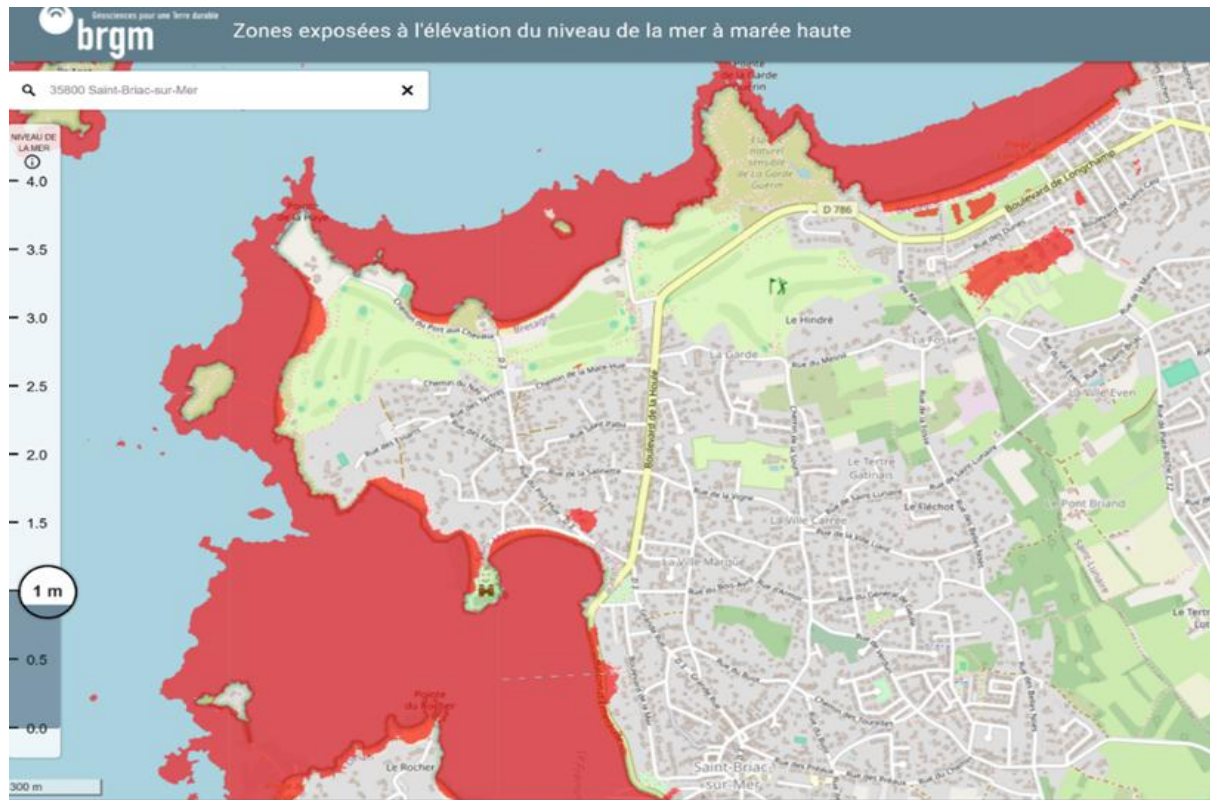
Élévation du niveau de la mer entre 2020 et 2100



GIEC -Élévation du niveau de la mer suivant les hypothèses du changement climatique

Dans le cadre des travaux du GIEC, suivant les scénarios et les modèles, l'élévation de la mer en 2100 pourrait se situer entre 0,6m et 1,30m (en abscisse les années, en ordonnées l'élévation du niveau de la mer en cm). La tendance qui évolue à la hausse serait autour de + 1m, à moins ou plus 20 cm près en 2100.

Effet d'une élévation du niveau de la mer d'1m sur la commune de Saint-Briac



La carte ci-dessus, résultat du simulateur du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), service géologique national français, indique les secteurs de la commune de Saint-Briac qui seraient atteints si l'élévation du niveau de la mer était de 1 m en 2 100.

Le Pays de Saint-Malo a, quant à lui, lancé une étude du retrait du trait de côte sur l'ensemble du littoral du pays. La phase I (synthèse des caractéristiques et du fonctionnement du littoral) est terminée et indique la nature du littoral du pays de Saint-Malo : 73,3 kms de côtes artificielles - digues, enrochements, etc... ; 68,7 kms de falaises rocheuses et 10,3 kms de côtes sédimentaires...). Les phases II et III concerneront les projections d'évolution du trait de côte et le choix de scénarios.

Prédispositions de la bande côtière de la commune de Saint-Briac à l'érosion

La carte ci-dessous indique les prédispositions à l'érosion de la bande côtière briacine, pour la couleur bleue faibles, pour la couleur orange moyennes, pour la couleur rouge fortes. Plus la

couleur est foncée, plus la caractéristique est forte. Les cavités de la falaise entre la Salinette et la petite Salinette matérialisent une prédisposition à l'érosion.



Effets réglementaires du recul du trait de côte au niveau du PLU

La commune de Saint-Briac fait partie de la liste des communes concernées par la gestion de l'érosion établie par un décret du 10 juin 2024.

Ces communes sont tenues d'appliquer les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'aménagement des territoires exposés au recul du trait de côte et de ses décrets d'application. Elles doivent établir une carte locale d'exposition de leur territoire au recul du trait de côte.

Dans ce cadre, un document graphique du règlement du PLU devra être mis à jour pour délimiter sur le territoire de ces communes :

- la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans ;
- la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.

La Stratégie Nationale de Gestion Intégrée du Trait de Côte (SNGITC) 2025-2030 a fait l'objet d'une consultation en septembre 2025. Le projet se présente sous la forme de principes communs, de recommandations stratégiques et d'un plan d'actions 2025-2030 comprenant plusieurs axes :

- approfondir et partager la connaissance ;
- engager les territoires dans une trajectoire d'adaptation ;
- mobiliser des outils d'adaptation (un droit de préemption « trait de côte », l'appui des établissements publics fonciers (EPF), faciliter l'acquisition de foncier...) ;

- financer l'adaptation des littoraux (propositions faites par le Comité national du trait de côte – CNTC - à arbitrer et concrétiser).

Plusieurs conséquences sont à envisager dans les territoires concernés comme Saint-Briac ; parmi elles figurent pour exemples :

- la possibilité de sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de travaux en l'attente de l'évolution du PLU intégrant les zonages ;
- la formulation de restrictions de constructibilité sur la zone 0-30 ans dans les espaces urbanisés (travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, extensions démontables ou constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable) ;
- dans les zones concernées à horizon de 30 à 100 ans, l'obligation de démolition de toute construction nouvelle à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU et des extensions de constructions existantes avec une remise en état du terrain, sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire, lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans ;
- lorsque le projet requiert la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, une subordination de leur mise en œuvre à la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations d'une somme correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état, dont le montant sera fixé par l'autorisation d'urbanisme.

PARTIE 2 – PROPOSITION DE QUATRE ORIENTATIONS POUR L'ACTION

ORIENTATION I – PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET NATUREL

La commune de Saint-Briac offre un littoral préservé, un cadre de vie globalement remarquable, une trame verte importante avec un village magnifique et attractif. En témoignent la continuité de son linéaire côtier, la qualité architecturale et urbaine de son bourg et des différents hameaux, le soin apporté jusqu'au début du 20^{ème} siècle pour la construction des maisons de capitaine, puis des villas balnéaires.

A – LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le Conseil municipal de Saint-Briac a décidé lors de séance du 19 mai 2025 d'autoriser la mise à l'étude de la création d'un « Site Patrimonial Remarquable » (SPR).

L'objet d'un SPR est la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti, urbain et paysager. Il peut couvrir tout ou partie du territoire communal ; c'est une servitude d'utilité publique qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme.

Un travail que certains membres de notre groupe ont réalisé dans le cadre du CACE analyse le processus de création du SPR et propose le retour d'expériences de la DRAC de Bretagne et de plusieurs communes ayant mis en place de tels « Sites » (Dinan, Dol, Bécherel, Saint-Lunaire).

Ce retour d'expériences permet de mettre en évidence plusieurs conditions de réussite d'une telle démarche :

- concentrer le SPR sur l'urbain de caractère avec une taille limitée ;
- intégrer des éléments paysagers seulement s'ils valorisent le patrimoine construit ;
- traiter les hameaux ayant du caractère comme des éléments protégés dans le PLU ;
- prévoir des modes de concertation et d'animation auprès des habitants et acteurs concernés ;
- prévoir une durée de processus de l'ordre de 4 ans ;
- prendre en compte que les SPR sont modifiables, mais pas supprimables.

Le retour d'expériences permet également de souligner les avantages et contraintes d'un SPR :

- *Avantages*
 - une garantie de conservation et de mise en valeur d'ensembles patrimoniaux, car l'expérience apprend qu'il est difficile de protéger le patrimoine sans règlement ;
 - un règlement, référence commune pour l'ABF et les porteurs de projets en zone SPR. Cela limite les conflits et un éventuel arbitraire de l'ABF ;
 - des règles clarificatrices (façade, menuiseries, toiture, modénatures...) ;
 - des facteurs de valorisation touristique (exemples Dinan, Dol...) ;
 - des avantages fiscaux associés aux travaux pour les propriétaires ;
 - une appropriation par les habitants, facilitant le déclenchement de travaux de qualité ;
 - le SPR peut être une étape (alors obligatoire) pour le processus du label Petites Cités de Caractère (élément de valorisation, association avec des moyens) ;

- *Contraintes*
 - plus la construction est remarquable, plus les contraintes sont importantes ;
 - des modalités réglementaires qui conduisent à un surcoût pour les logements sociaux ;
 - des modalités strictes pour l'obtention d'avantages fiscaux.

B – LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Plusieurs trames vertes et bleues marquent le territoire briacin, dont certaines constituent une coupure d'urbanisation :


- les espaces naturels qui longent la limite nord et nord-Est de la commune. Ces espaces relient le golf et la mer en une continuité écologique avec le secteur du Mesnil et le ruisseau de Pontbriand ;
- les espaces naturels qui bordent le Frémur ;
- la trame constituée par la vallée Gatorge, le ruisseau de Macherel et le pont Laurin ;
- des trames perpendiculaires au Frémur sur l'espace rural entre les hameaux.



Cette vue aérienne de septembre 2023 (GEOPORTAIL) montre l'importance de ce maillage végétal à Saint-Briac

La trame verte et bleue, largement présente dans la commune, reste pourtant relativement méconnue et largement endommagée et est à reprendre pour en assurer la continuité.


En effet, le maillage végétal est un élément essentiel du paysage en jouant le rôle d'écrin pour mettre en valeur la silhouette urbaine et la perception de son identité. Cette trame verte s'avère également déterminante pour la biodiversité (continuité biologique) et, finalement, pour des raisons foncières, car la « renaturation » d'espaces peut donner lieu à des hectares d'espaces urbanisables en extension urbaine.



et sur les collines où les panneaux solaires créent une carapace artificielle...

Exemple d'une OAP - paysage dans le PLUI de Grenoble intégrant dans un quartier un maillage végétal

Le PLUI de Grenoble (OAP Paysage)



Profilation du parc habité

Trame végétale au sein de l'ilot ouverte sur la voie


Préserver des parcs centraux ouverts sur les voisins, traversant et agrégant des espaces d'usage, circulation piétonnes, axes de convivialité

Vigilancer les axes de stationnement et les répartir en petites poches

Mettre en lien le cœur d'îlot végétalisé avec l'espace public pour créer des continuités écologiques

Légende:

- Végétation
- Espace planté
- Niveau hydrographique
- Cheminement piéton



Le regard croisé des orientations 'Charpente' et 'Ambiance'

ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES DE LA CHARPENTE TOUJOURS GRENOBLAISE

Orientation 1, Composer le projet avec les éléments existants du site et du paysage

Orientation 2, Intégrer la rue dans la trame végétale

Orientation 3, Intégrer la rue dans la trame végétale

Orientation 4, Développer les continuités naturelles et les mobilités douces du cœur aggloméré jusqu'au milieu naturel et agricole

Orientation 5, Orienter et composer le projet pour donner la priorité au cœur de l'agglomération

Orientation 6, Qualifier les espaces perçus depuis la rue

Orientation 7, Donner de la place à la végétation le long de l'axe

Orientation 8, Structurer une promenade sur l'axe hydrographique


Orientation 9, Qualifier les routes actives aux moments

Orientation 10, Qualifier les entrées de ville

Orientation 11, Mettre en valeur les faits

Orientation 12, Préserver les vues sur la vallée depuis le tout cœur vers

Le situation



Le site

ORIENTATIONS CIBLÉES DE L'AMBIANCE 'GENÈVE ANCIEN'

Orientation 1, Protéger le tissu bâti traditionnel tout en intégrant la nature en ville

Orientation 2, Composer la végétalisation des espaces en confortant l'existant et en développant la biodiversité

Orientation 3, Développer la végétation sur rue

Orientation 4, Développer la végétation des cours et jardins intérieurs

Orientation 5, Travailler sur un élément central pérennabile et sans transport

Orientation 6, Développer des climats séparateurs favorables à la biodiversité

Orientation 7, Végétaliser les stationnements, cours et accès

Orientation 8, Préserver et s'intégrer dans le caractère patrimonial

Orientation 9, Développer la biodiversité à travers la construction

Assurer un équilibre entre artificialisation et renaturation avec l'outil Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Désormais des OAP (décret de décembre 2022) peuvent porter sur la renaturation de secteurs et ainsi permettre d'identifier des zones préférentielles pour la renaturation par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés. Ces zones sont de nature à contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, mais aussi au confort thermique (baisse de quelques degrés par rapport à des espaces minéralisés) et à la qualité paysagère en renforçant l'identité communale et en assurant une coupure d'urbanisation nette.

ORIENTATION II – IDENTIFIER LES MARGES DE MANŒUVRE EXISTANTES POUR « FAIRE LA VILLE AUTREMENT »

Il s'agit de faire évoluer la ville sur elle-même avec quelques extensions limitées en périphérie en intégrant un maillage végétal et en veillant à des projets urbains de qualité ; en résumé : « faire la ville autrement » avec les habitants pour rendre la densité acceptable dans un cadre de vie agréable.

Saint Briac a vécu pendant ces 70 dernières années la construction de nombreux pavillons d'architecture banale disposés au gré de la vente de parcelles du paysage naturel. Le bourg historique et les hameaux du quartier de la Chapelle, de la Fosse, de la Négrais, du Chemin ont été absorbés par cette urbanisation sans souci d'harmonie ou d'intégration. Ils représentaient pourtant l'identité de notre paysage d'origine.

Parallèlement on assistait au mitage du paysage des hameaux ruraux dans la partie sud du territoire de Saint Briac.

Ce modèle du lotissement et du pavillon a consommé beaucoup d'espaces, car pendant ces 7 dernières décennies, la surface des zones nouvellement construites s'élevait à 133 hectares, soit plus du double de la surface de Saint Briac en 1950.

Aujourd'hui la limite d'extension de Saint-Briac sur les 20 prochaines années amène à réfléchir (si l'on fait évoluer le village) à d'autres manières d'habiter.

Deux voies ayant une incidence importante sur la rédaction du nouveau PLU sont à explorer simultanément :

- une densification des espaces actuellement urbanisés (A) : la seule voie retenue par le PLU de 2016, sans pour autant avoir détaillé les modalités de mise en œuvre qui devraient pourtant s'avérer complexes ;
- et une urbanisation de zones d'extension possible (B) ; cette voie complémentaire, qui restera très limitée en nombre d'hectares, semble néanmoins la condition indispensable à l'expérimentation de nouvelles formes d'habiter répondant aux enjeux à venir.

A – UNE DENSIFICATION DES ESPACES ACTUELLEMENT URBANISÉS

La densification de la zone urbanisée imposée par la loi ZAN et le SCOT implique tout d’abord une connaissance fine des possibilités de densification existante dans le tissu urbain ainsi que des espaces pouvant faire l’objet d’une renaturation. L’étude menée en 2015 ne considérait que des aspects cadastraux. Une étude approfondie qui croiserait notamment les données spatiales avec des données sociales sur leurs propriétaires (âge notamment pour anticiper les successions), reste à réaliser afin d’évaluer la faisabilité réelle de densification.

Sur la base de cette connaissance fine, il s’agira de densifier en veillant à la qualité des projets urbains et au maillage végétal, élément marquant de plusieurs quartiers briacins et important pour le cadre de vie. Cela supposera le réaménagement de quartiers répondant mieux aux enjeux de densité et de qualité, mais aussi aux besoins d’accueil, par la promotion de nouvelles formes urbaines, davantage de densité bâtie, optimisation foncière s’écarterant du modèle dominant de la maison individuelle isolée sur sa parcelle.

Si des secteurs de densification potentielle d’une taille significative étaient identifiés, il pourrait s’avérer utile de les caractériser par des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).

B – UNE URBANISATION DES ZONES D’EXTENSION POSSIBLE

Pourquoi envisager des extensions urbaines ?

Rappelons tout d’abord que les capacités d’extension urbaines sont extrêmement limitées. En effet, le PLU de 2016 a supprimé 20 ha constructibles (7,4 % de la nouvelle surface constructible de 270 ha) ; la création de 6,8 ha alloués par le SCoT (5,1 ha sur 2021-2030 et 1,7 ha sur 2031-2040) ne représente que 2,5 % de la surface actuelle constructible.

Mais se priver de cette dernière opportunité, offerte par le SCoT, d’une extension urbaine, reviendrait à s’interdire toute marge de manœuvre pour opérer la mutation de la gestion urbaine que nous impose la loi ZAN. Ces emprises en extension seront essentielles pour être en mesure de créer des quartiers répondant aux besoins d’accueil, en disposant d’une marge de manœuvre plus importante que dans le cas de la densification :

- pouvoir programmer de nouvelles formes urbaines de grande qualité architecturale et environnementale sur le territoire de la commune, mais aussi plus denses et compactes, le SCoT fixant l’objectif minimum de 24 logements/ha en extension ;

- garantir un impact social en termes de rajeunissement de la pyramide des âges et d'accueil de jeunes ménages et d'actifs travaillant dans le domaine de la santé, de l'enseignement ou du tourisme. Cela implique une maîtrise totale d'aménagement de la collectivité et du cadrage de la typologie des logements (uniquement des résidences principales en application de la loi Lemeur, avec une quotité de logements abordables fixée par le PLH à 30% de la production totale). Cette condition ne pourra être réalisée que très marginalement en zones urbanisées ;
- réaliser des opérations urbaines de très faibles emprises écologiques et repenser la construction de logements pour limiter les conséquences sur l'environnement en expérimentant la mise en œuvre d'équipements communs en termes d'approvisionnement en énergie et développant une autonomie pour la gestion du cycle de l'eau ;
- réserver des espaces pour de nouveaux équipements collectifs ou accueillir des équipements existants physiquement déplacés avec des fonctionnalités reconsidérées.

Où envisager d'éventuelles extensions urbaines ?

Ces zones limitées d'extension urbaines pourront se situer en continuité du bourg ou des villages existants. Elles se situent au nord et au nord-est, en limite de la trame verte et bleue. Ce sujet est du ressort d'un diagnostic paysager particulièrement fin pour identifier au mieux les secteurs propices.

ORIENTATION III - INNOVER DANS LES MODES D'AMÉNAGEMENT ET LES TYPES D'HABITAT

De façon similaire à l'identification des marges de manœuvre existantes pour « faire la ville autrement », doivent être distingués :

- l'aménagement parcellaire permettant de densifier les zones actuellement urbanisées (A) ;
- l'aménagement d'ensembles groupés dans les zones d'extension possible (B) ;
- la promotion de nouveaux modes d'habitat (C).

A - L'AMÉNAGEMENT PERMETTANT DE DENSIFIER DES ZONES ACTUELLEMENT URBANISÉES

L'habitat pavillonnaire construit sur les 133 hectares d'extension du village depuis l'après-guerre a une faible densité de logements (environ 11 maisons à l'hectare). Ce tissu urbain, comme pour toute organisation habitée dans un lieu attractif, est amené à se densifier d'autant plus que la surface d'extension urbaine est fortement contrainte.

Il convient, grâce au PLU, d'accompagner cette densification douce tout en préservant la qualité de vie de ses habitants (intimité, ensoleillement, continuité de l'espace public...).

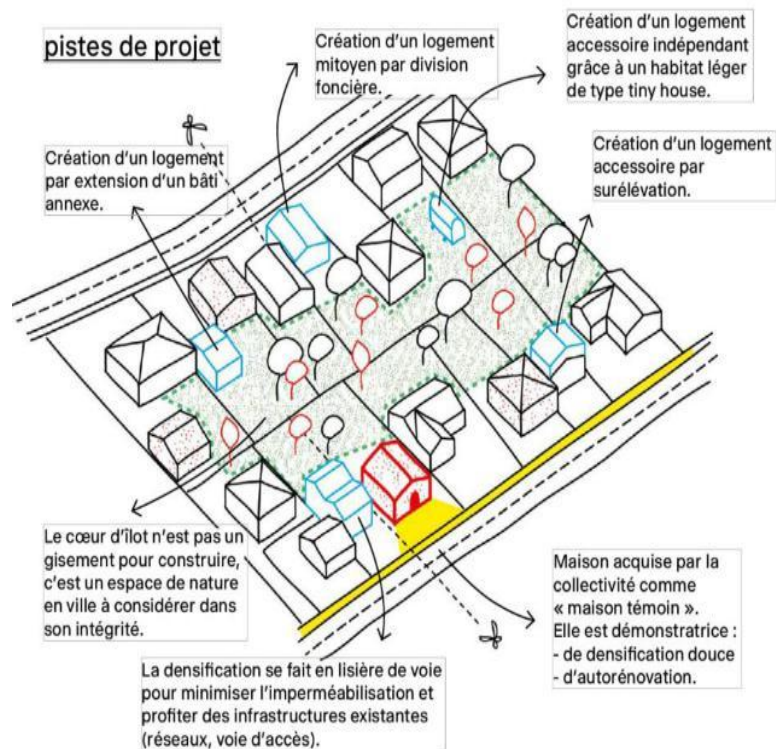
Après un recensement actualisé des espaces libres dans le périmètre constructible de Saint-Briac et des différents hameaux existants qui aurait pour objet de repérer les parcelles non construites divisibles ou les regroupements possibles dans les zones pavillonnaires de faible densité, un outil de PLU pourrait être utilisé comme l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) déjà évoquée afin d'inciter et de contrôler une densification maîtrisée respectant les contraintes de voisinage et de développement durable.

De même, les prescriptions de PLU pourront être modifiées (emprise au sol, stationnement, implantations par rapport aux limites séparatives, spécifications concernant la division des parcelles ...) permettant de projeter une densification urbaine sur le long et le moyen termes.

Un exemple de densification douce préservant les cœurs d'îlots

Dans l'illustration qui suit est présenté un exemple dans lequel le cœur de l'îlot est un espace de nature en ville avec une densification qui se fait en lisière de voie pour utiliser les infrastructures existantes et minimiser l'imperméabilisation. Y figurent la création d'un

logement par division foncière et extension d'un bâti annexe, la création d'un logement accessoire et une maison témoin en matière d'auto-rénovation et de densification douce.



B - L'AMÉNAGEMENT DANS DES ZONES D'EXTENSION IDENTIFIÉES

Les enjeux patrimoniaux (anciens hameaux constitués de maisons en bande), environnementaux (développement durable), écologiques et économiques (coûts de construction et de fonctionnement) orientent vers la conception et la réalisation d'écoquartiers ou d'écohameaux dans quelques zones d'extension possible sur des emprises de taille modeste.

Les « écoquartiers » et « écohameaux »

Afin de limiter ce processus de dégradation du paysage urbain, une solution consisterait à réaliser ce que l'on pourrait appeler des « écoquartiers » ou « écohameaux », petits groupes de maisons clairement identifiés, séparés du village par une ceinture naturelle et reliés à l'agglomération actuelle par des voies partagées à sens unique de faible impact écologique.

Ces petits quartiers organisés en maisons groupées pourrait avoir ses propres ressources (traitement écologique des eaux usées, chauffage centralisé avec chaudière bois ou pompe à chaleur géothermique, forage pour la production d'eau domestique, eau chaude et production d'électricité solaire, etc...).

Une partie de ces ceintures vertes naturelles pourrait être consacrée à la production potagère gérée ou non par les habitants.

On retrouverait ainsi une version contemporaine des hameaux qui furent à l'origine de la création de Saint Briac.



Exemple d'écoquartier ou d'écohameau

Dans l'illustration ci-dessus, le hameau se situe le long de la voie verte, bordé par un écran boisé qui le rend peu visible, en creux de vallée, avec des formes urbaines de type longère.

Conformément aux prescriptions de la loi ZAN, cet habitat par sa densité (25 à 40 logements à l'hectare) aura un impact environnemental faible et ne consommera qu'une petite surface construite.

Ce type d'habitat construit par une coopérative de construction ou (et) par un organisme foncier pourrait être réservé à un habitat permanent principal en accession ou en location et géré comme une copropriété.

C - DEUX MODES D'HABITAT À PROMOUVOIR : LA LONGÈRE ET L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

Un modèle d'habitat traditionnel à repenser : « la longère »

Le modèle de la longère traditionnellement utilisé dans le bourg de Saint-Briac et dans les hameaux est à l'origine de la structure de l'habitat de notre territoire ; il offre une densité forte de l'ordre de 40 à 50 logements à l'hectare.

Dans le PLU actuel, une prescription très intéressante offre la possibilité de réaliser des opérations sous forme de longères sur la zone NH au Champ Corbin ; 2 opérations de ce type ont été réalisées. Le développement de ce modèle pourrait être envisagé dans d'autres sites sur Saint-Briac.

Exemple 1



Exemple 2



L'habitat intermédiaire et les domiciles groupés

Bien sûr, l'habitat collectif semble à proscrire à Saint-Briac, car l'échelle des bâtiments ne correspond pas à la typologie des logements du village, encore que quelques immeubles de logement de fort gabarit (l'ancien hôtel du bourg et la maison de retraite) ont été intégrés avec le temps au paysage urbain.

Pour offrir à la population des logements de type T2 ou T3 pour les personnes âgées, les jeunes ménages, les familles monoparentales ou pour les employés saisonniers, la solution pavillonnaire n'est pas adaptée à des logements de surface inférieure à 80 m².

La typologie de l'habitat intermédiaire est constituée de maisons de ville construites sur 2 ou 3 niveaux comprenant des petits logements superposés dont chacun bénéficie, soit d'un petit jardin, soit d'une terrasse.

Elle permet de répondre à cette offre de logements, situés à proximité du centre dans un lieu près des commerces et de zones d'activité, et offrirait une possibilité de maintenir en place une population briacine en assurant une qualité de mixité sociale avec un turn-over que ne permet pas toujours l'habitat individuel.

Il pourrait être regroupé soit près du centre de Saint-Briac, soit dans un nouveau quartier à l'entrée du village. L'illustration ci-dessous évoque des logements intermédiaires susceptibles d'être proposés dans des lieux spécifiques à Saint-Briac qui devraient être identifiés avec précision pour hiérarchiser l'espace urbain et renforcer l'une des centralités existantes.





ORIENTATION IV - DÉFINIR UNE STRATÉGIE VOLONTARISTE EN MATIÈRE DE FONCIER, D'ACCÈS AU LOGEMENT, DE DÉPLACEMENT ET DE VIE ÉCONOMIQUE

Toute une panoplie d'outils ont été testés et mis au point au cours des dernières années par des communes aux prises avec les mêmes défis que ceux auxquels Saint-Briac doit faire face. Il importe de s'approprier ces leviers de gestion urbaine pour être en mesure de programmer des opérations qui auront un réel impact sur le profil social de la commune, faute de quoi de gros efforts financiers pourraient être consentis, sans aucun effet en termes de mixité sociale et générationnelle.

A - DES DISPOSITIFS FONCIERS POUR AVOIR DES ESPACES AMÉNAGEABLES ET EN ASSURER LE PORTAGE

L'Établissement Public Foncier

L'État et la Région ont créé l'Établissement Public Foncier (EPF) de Bretagne en 2009.

Le métier de l'EPF consiste à acquérir des terrains, en vue de leur aménagement, par un tiers chargé de la construction de logements, de nouveaux quartiers ou encore d'équipements publics... Cette acquisition stratégique s'appelle le portage de terrains.

Pour un temps donné, l'EPF possède et gère ce foncier (sécurité, gardiennage, etc.). Éventuellement, il peut pré-aménager (démolition de bâtiments existants, dépollution, etc.) avant de le vendre à une collectivité ou à l'opérateur mandaté par cette collectivité.

Son action actuelle intervient dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention 2026 - 2030, comprenant plusieurs axes d'action : le réinvestissement du bâti vacant, la redynamisation des centralités, la production de logements locatifs sociaux, la production de logements en accession sociale ou à prix maîtrisé. 70 % de son activité concerne l'habitat.

L'Organisme Foncier Solidaire

Un Organisme Foncier Solidaire (OFS) est une structure à but non lucratif qui acquiert et conserve le foncier tout en permettant aux ménages d'acheter le bâti. Ce mécanisme dissocie le coût du terrain et celui de la construction, rendant l'accession à la propriété plus abordable. Les acquéreurs deviennent propriétaires de leurs logements tout en payant une

redevance modeste pour l'usage du terrain, ce qui réduit le coût global d'acquisition d'un logement. Cela permet de réaliser des logements destinés à des personnes aux ressources modestes.

En Bretagne ont été répertoriés en 2023 sept OFS dont le Foncier Coopératif Malouin et 9 organismes de logement social agréés OFS dont la Rance, Aiguillon Construction, Émeraude Habitation et Espacil Habitat.

Le Foncier Coopératif Malouin (FCM) a été créé par Saint-Malo, rejoint par Dinard et la CCCE avec des programmes en cours à Saint-Malo (T2 à partir de 155 K€, T3 à 200 K€, T4 à 255 K€) et à Dinard (T2 à partir de 130 K€, T3 à 174 K€).

L'Association Foncière Urbaine

L'Association Foncière Urbaine, (loi d'Orientation Foncière 1964, loi ALUR 2014) est une association syndicale de propriétaires. Elle a pour objet d'associer temporairement des propriétaires voisins qui souhaitent valoriser leur foncier à des fins encadrées par la loi : le groupement, le remembrement et l'aménagement de parcelles, la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif ou encore la conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés.

Les spécialistes s'accordent pour reconnaître que cet outil s'avère particulièrement adapté pour des opérations de densification pavillonnaire et de renouvellement urbain, notamment en cœur d'îlot, ce qui répond bien à l'injonction actuelle de construire la ville sur la ville.

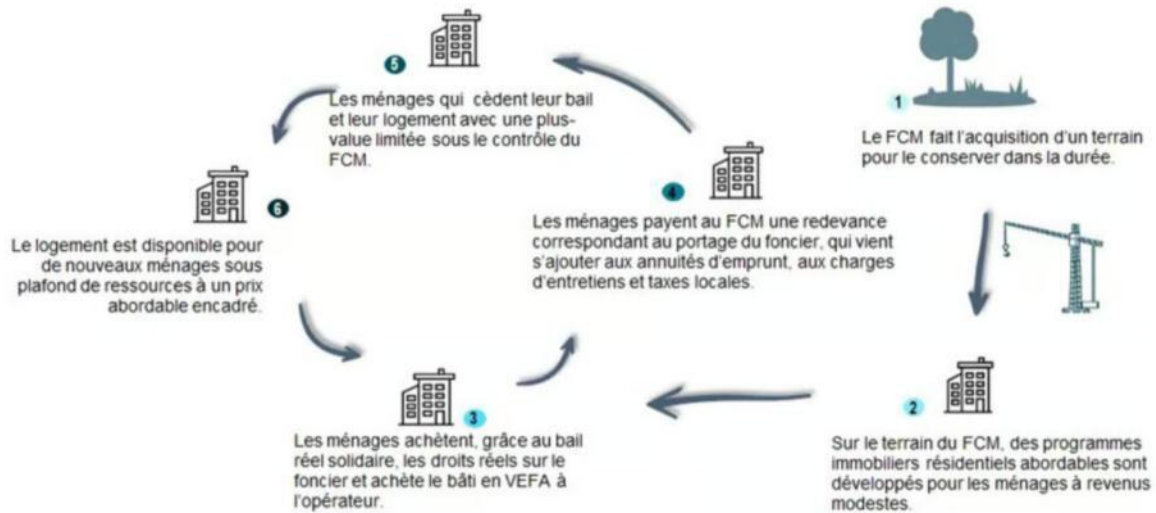
B - DES DISPOSITIFS POUR L'HABITAT RÉDUISANT LE COÛT DES OPÉRATIONS ET PERMETTANT UNE ACCESSIBILITÉ SOCIALE

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Le Bail Réel Solidaire est un dispositif d'accession à la propriété (loi Macron le 6 août 2015) qui permet à des ménages modestes de devenir propriétaires d'un logement neuf situé en zone tendue, à un prix abordable. Il est mis en œuvre par un Organisme Foncier Solidaire (OFS).

Le principe est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à l'OFS pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. Cela représente entre 20% à 40% d'économie en fonction du secteur géographique. La collectivité définit des critères de sélection pour chaque opération : typologie du logement et composition du ménage ; proximité avec le lieu de travail ; locataires occupants du parc social...

Principe d'une opération Bail Réel Solidaire auprès du Foncier Coopératif de Saint-Malo (FCM)



La collectivité reste propriétaire du foncier et définit des modalités de revente (conditions de revenus, justification d'une nécessité d'habiter de façon permanente sur place,...).

Le propriétaire dispose des droits sur le bâti (durée indéterminée, liberté de travaux, etc.). Cela permet à ceux qui travaillent ou qui ont une raison d'habiter de façon permanente, d'accéder au logement, en accession ou en location, malgré la pression sur les coûts qui résulte de l'attractivité de la région.

Le Loyer Locatif Intermédiaire (LLI)

Le Loyer Locatif Intermédiaire a été mis en place par l'État en 2014 pour répondre aux besoins de logement des classes moyennes qui ne peuvent pas accéder au parc social, mais dont les revenus sont insuffisants pour le marché locatif privé. Ce dispositif permet d'acquérir des logements neufs à des loyers plafonnés, généralement 10 à 20 % en dessous des prix du marché, tout en garantissant des avantages fiscaux aux investisseurs.

Les hameaux légers

Un hameau léger est un lieu de vie participatif accueillant un petit nombre d'habitats réversibles, accessibles aux foyers à ressources modestes, réalisé en partenariat avec la commune qui l'accueille. Habitat réversible et bail emphytéotique sont généralement utilisés conjointement pour permettre de dissocier la propriété de la terre - bien commun - de celle

d'un logement décent et accessible pour tous. L'objectif est de favoriser des modes de vie durables et solidaires en mutualisant entre habitants des espaces et des ressources.

C – DES DISPOSITIFS POUR MAITRISER LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

L'encadrement des loyers en zones tendues

Saint Briac s'est saisi de cette possibilité ouverte aux communes qui connaissent un marché immobilier tendu, aboutissant à des prix et des loyers élevés. La fixation du loyer peut y être encadrée et le préavis du locataire réduit. Une taxe s'applique aux logements vacants et la taxe d'habitation sur les résidences secondaires peut y être majorée jusqu'à 75%.

La prescription de quotités de logements sociaux abordables

Le Plan Local de l'Habitat définit sur une période de 6 ans au niveau de la communauté de communes et pour chaque commune, les objectifs en termes de logements sociaux, abordables...

Le Plan Local d'Urbanisme peut définir pour une opération, à partir d'un certain nombre de logements, la quotité de logements sociaux abordables.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation définit pour le secteur considéré la densité ou le nombre de logements et la quotité de logements sociaux, abordables...

Le contrôle des locations saisonnières et la servitude de résidences principales (loi Le Meur)

La loi Le Meur, promulguée le 19 novembre 2024, vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme type Airbnb à l'échelle locale. Concrètement, pour louer un meublé de tourisme, le propriétaire d'une résidence secondaire devra obtenir une autorisation de changement d'usage. Chaque commune devra ainsi gérer l'attribution du numéro d'enregistrement.

La loi vise également à favoriser le logement permanent grâce à une fiscalité moins favorable, un diagnostic de performance énergétique (DPE) obligatoire. Elle institue la possibilité d'une « servitude de résidence principale » dans les plans locaux d'urbanisme (PLU). Cette mesure, applicable depuis le 21 novembre 2024, restreint l'utilisation des logements neufs à un usage de résidence principale (article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme).

Cette servitude peut être établie dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des communes où le taux de résidences secondaires dépasse 20 % ou dans les zones éligibles à la taxe sur les logements vacants.

Cette loi signifie que les nouvelles constructions, dans les secteurs concernés, doivent être occupées au moins huit mois par an, avec des exceptions pour motifs professionnels ou de force majeure.

Le viager communal

Le viager communal est une forme de vente immobilière où un propriétaire vend son bien à un acheteur en échange d'une rente à vie.

Le code général des collectivités territoriales introduit la possibilité d'achat en viager par une commune à l'article L. 2241-4 et par un établissement public de coopération intercommunale ayant compétence en matière d'urbanisme à l'article L. 5211-16.

Cela consiste en l'achat de la nue-propriété par un organisme coopératif. Le vendeur reste dans son logement. Il peut bénéficier d'un « bouquet » immédiatement et d'une rente dans les proportions qu'il souhaite. Cela lui permet d'améliorer son pouvoir d'achat et de faire face aux coûts de la dépendance (aménagement du logement et aide à domicile).

Le dispositif peut être complété par un suivi social des personnes âgées (l'EHPAD à domicile). Au décès du vendeur, l'organisme coopératif devient acquéreur du logement et soit le loue, soit le cède au coût d'acquisition avec priorité d'achat à un bailleur social.

D - DES DISPOSITIFS ORIENTANT L'AMÉNAGEMENT POUR GARANTIR UNE QUALITÉ DE CADRE DE VIE ET LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques"), exemple OAP traitant des trames vertes et bleues, de la nature en ville, des îlots de chaleur, de la perméabilité des sols ;
- ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Les OAP comprennent en particulier des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent aussi définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages et le patrimoine, caractériser la densification, favoriser la mixité, préciser les grandes caractéristiques des voies et espaces publics...

E - L'ADAPTATION DES MODES DE DÉPLACEMENT

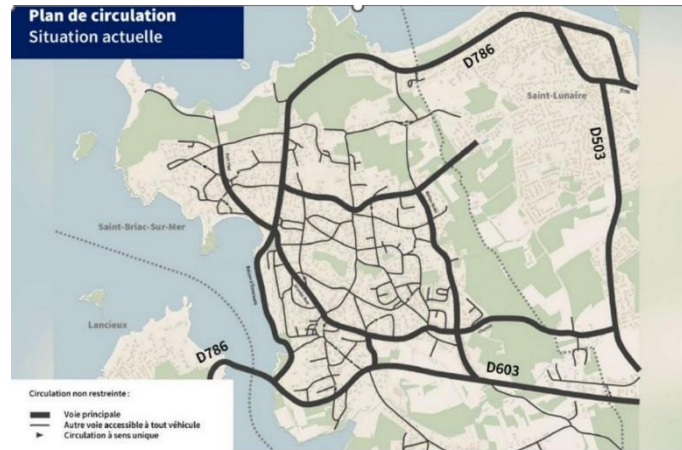
Historiquement, Saint-Briac comme bien d'autres villages, a évolué pour répondre à l'adaptation aux développements des nouveaux moyens de communication.

Le premier exemple a été le lien routier et ferroviaire avec Dinard en pleine extension touristique à la fin du 19^{ème} siècle qui a entraîné la création du quartier de la Houle où se trouvait la gare et qui est devenu un « second centre ». Le second exemple a été le franchissement du Frémur au début du 20^{ème} siècle avec la création du pont et du balcon d'Émeraude, ouvrage qui nous paraît tout à fait naturel, voire indispensable, mais qui a été violemment combattu à l'époque par tous les riverains des villas du boulevard de la Mer. Le troisième, plus récent, dans les années 60, a été la création de la RD 603 (dite « route à Bourges ») qui a rendu l'accès à Saint Briac en voiture beaucoup plus facile et a créé dans le paysage une fracture importante partageant le territoire de la commune en deux. Sans ces trois bouleversements, la commune de Saint-Briac serait - comme certains le pensent - restée « une île », mais on a du mal à imaginer la vie locale sans la Houle, sans le balcon d'Émeraude et sans la « route à Bourges ».

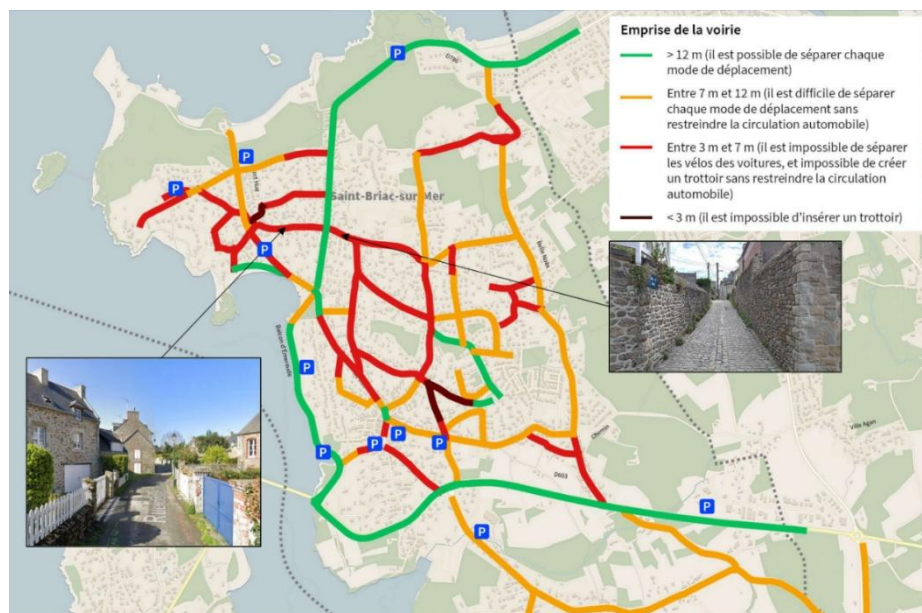
En dehors de ces axes principaux ayant participé au développement de la commune, le réseau viaire a été construit à partir des chemins d'accès aux champs du 18^{ème} siècle offrant un réseau de communication étroit avec de multiples impasses aléatoires accédant aux maisons, créées à l'occasion du découpage progressif du territoire.

La situation actuelle

La commune a fait réaliser une étude de circulation en 2025 par la société SOLCY qui a eu notamment pour objectif d'analyser la circulation sur les voies principales et les voies accessoires identifiées sur ce plan :



Comme le montre la même étude, le réseau viaire comporte beaucoup de voies étroites (en rouge et en noir sur cette carte, celles ayant moins de 7 m de large) :



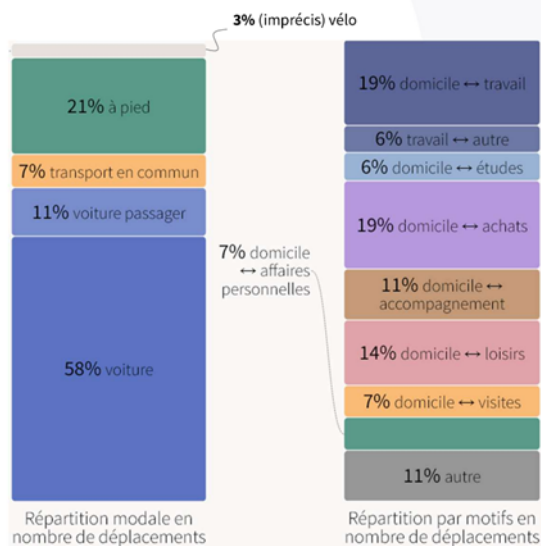
L'étude réalisée met par ailleurs en évidence que l'automobile demeure le moyen de déplacement le plus utilisé et que les trafics sont importants, tout particulièrement sur la RD 603 et le pont reliant Saint-Briac à Lancieux, sur le balcon d'Émeraude et l'accès aux plages :

Les modes de déplacements à Saint-Briac

Equipement automobile des ménages	SBSM (%)	France (%)
Ensemble	100,0	
Au moins un emplacement réservé au stationnement	85,8	
Au moins une voiture	92,3	84,1
1 voiture	48,3	47,8
2 voitures ou plus	44,0	36,3

données INSEE 2021 Saint-Briac et INSEE 2020 France

- Taux de motorisation élevé
- Des déplacements principalement réalisés en voiture
- La marche : 1/5 des déplacements
- La part du vélo dans les déplacements est faible



diagnostic mobilité de Saint-Briac



Sachant que la situation est très différente selon les saisons dans une commune dont la population permanente de 2 200 habitants est multipliée par 7 et passe à environ 15 000 résidents en période estivale :



Le secteur de la salle omnisports et du terrain de football

- le développement d'un réseau de circulation douce et des ajustements de voirie contribuant à un maillage de pistes vélo (y compris sur le pont reliant Saint-Briac et Lancieux) ;
- la circulation des vélos et la cohabitation avec les piétons sur le pont reliant Saint-Briac à Lancieux : cf la solution astucieuse mais probablement onéreuse de la passerelle pour piétons et vélos raccrochée au pont sur le Tarn à Albi) ;



F - UN PROJET ÉCONOMIQUE DE TERRITOIRE

À ce stade, la réflexion prospective menée par le CAP (« Créativité – Action et Prospective ») n'a pas encore porté sur le devenir de la vie économique à Saint-Briac et sur la Côte d'Émeraude. Il n'est donc pas possible de formuler ici de propositions précises sur cette dimension des usages du territoire.

Sauf à estimer qu'il serait pertinent de réfléchir au niveau de la Communauté de communes de la Côte d'Émeraude à des scénarios de réorganisation et d'extension limitée des zones d'activité autour de la Ville au Coq et de l'aérodrome et le long de la D 603.

Il serait également sans doute utile d'anticiper le développement possible des activités en télétravail favorisées par la mise en place en cours de la fibre.

Un projet économique pour le territoire au minimum de la communauté de communes est à établir.