

**DELIBERATION**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**du Mardi 16 Avril 2024 à 20h00**

Nombre de conseillers en exercice : 11

Nombre de présents : 10

Nombre de votants : 10

Nombre d'absents excusés : 0

Nombre d'absents non excusés : 1

Date de la convocation : 08/04/2024

Date de la publication : 09/04/2024

Acte rendu exécutoire après

transmission en Préfecture le : 23/04/2024

**PRESENTS** : M. COUET Rémi – Mme FERCHAT Marie-Françoise – M. MILLET Serge – M. HAMON Emmanuel – Mme LOUAPRE Michèle – M. GUILBERT Pierre-Olivier – Mme FROGER Pierrette – Mme LE MER Anne – M. LE LIEVRE DE LA MORINIERE Bernard – Mme BLAIRE Martine

**ABSENTS EXCUSÉS** :

**ABSENTS NON EXCUSÉS** : Mme DEPORTES Émilie

**SECRETAIRE** : M. HAMON Emmanuel

**9. PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) : AVIS SUR LE PROJET**  
**ARRÊTÉ DE PLUI DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRETAGNE ROMANTIQUE**

Monsieur le Maire rappelle que l'ensemble des documents concernant le PLUi arrêté par la CCBR, disponible en suivant ce lien, <https://urbanisme.bretagneromantique.fr/plui/premiere-etape-de-validation-arret-du-plui/>, a été transmis à l'ensemble des élus en amont.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-15 et R.153-5 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2017 portant modification des statuts de la Communauté de communes Bretagne romantique ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire 2018-05-DELA-70 du 31 mai 2018 prescrivant l'élaboration du PLUi, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire 2021-05-DELA-66 du 27 mai 2021 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire 2023-03-DELA-35 du 30 mars 2023 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) - Compléments à la suite des observations des Personnes Publiques Associées (PPA) ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire 2023-11-DELA-129 du 30 novembre 2023 portant débat n°3 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

**Vu** la délibération du Conseil communautaire 2024-02-DELA-19 du 29 février 2024 portant arrêt de projet de PLUi et bilan de la concertation ;

**Vu** le projet de PLUi arrêté et notifié aux communes et notamment les OAP et dispositions réglementaires ;

delib 374-16042024

## **Contexte :**

La Communauté de communes Bretagne romantique (CCBR) a engagé l'élaboration du PLU intercommunal par délibération du 31 mai 2018. Ce document d'urbanisme à l'échelle intercommunale permet d'avoir une vision globale et cohérente du territoire de demain par la définition d'une stratégie d'aménagement commune et partagée.

L'ensemble des 25 communes a été pleinement associée à l'élaboration du document, notamment au travers du Comité de Pilotage comprenant 2 élus référents de chaque commune. Ceux-ci ont siégé au sein de groupes de travail thématiques et sectoriels et ont assuré le lien entre l'échelle communale et intercommunale.

Le travail d'élaboration du PLUi, malgré un contexte contraint (crise sanitaire, évolutions législatives, etc.), a abouti à la définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), expression du projet politique porté par les élus. Celles-ci sont déclinées en trois axes :

### **AXE 1 : UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF, ORGANISE ET SOLIDAIRE**

- Orientation 1 : L'affirmation du rôle de la Bretagne romantique dans un territoire élargi et attractif ;
- Orientation 2 : Les communes comme moteur du projet et lieux de concrétisation des objectifs communautaires ;
- Orientation 3 : Le confortement des agglomérations tout en maintenant la diversité des lieux de vies.

### **AXE 2 : UN TERRITOIRE DE QUALITE**

- Orientation 4 : La pérennité du cadre de vie et du bien-être local ;
- Orientation 5 : Le renforcement des espaces de nature et la mise en valeur des ressources locales ;
- Orientation 6 : L'animation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Orientation 7 : La diversité et la qualité de l'habitat ;
- Orientation 8 : L'optimisation et la qualité des sites et espaces d'activités.

### **AXE 3 : UN TERRITOIRE EQUILIBRE**

- Orientation 9 : Une stratégie de développement économique au service des actifs et des habitants ;
- Orientation 10 : Des réponses aux besoins de déplacements externes et internes au territoire;
- Orientation 11 : La cohérence entre le développement résidentiel et la capacité d'accueil du territoire

Pour permettre la mise en œuvre de ces 3 axes, ces objectifs sont déclinés dans l'ensemble des pièces constitutives du PLUi (rapport de présentation, règlement écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques, annexe).

Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire de la CCBR le 29 février 2024. Cette phase permet d'acter le fait que les documents constituant le PLUi sont désormais stabilisés. Ils sont à présent soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées et à l'ensemble des communes. C'est dans ce cadre que la CCBR sollicite l'avis de la commune de Saint Briec des Iffs sur le projet de PLUi. En effet, en application des articles L.153-15 et R.153-5 du Code de l'Urbanisme, les communes ont la possibilité d'émettre leur avis sur le projet de PLUi arrêté dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi.

-----

Monsieur le Maire rappelle que le PLUi ne porte pas uniquement sur les deux points qui impactent la commune de Saint Brieuc des Iffs. Il faut avoir un raisonnement jusqu'à 2035, résonner sur le sens du bienfondé pour la commune dans l'avenir.

Il cite un exemple d'une demande reçue récemment d'une personne qui demandait si cela était possible de construire une carport et divers stationnements sur son terrain constructible (zone à urbaniser).

Nous sommes dans la période où le sursis à statuer s'applique, pour se protéger en attendant le PLUi.

Sans le PLUi, le projet serait possible et ferait perdre tout espoir d'urbaniser le terrain, aucun moyen de refuser en simple Carte Communale.

Monsieur le Maire fait une présentation du PLUi (document POWERPOINT, puis FICHE COMMUNALE)

- Il y a une remarque sur la carte de la 1<sup>ère</sup> page de la fiche communale.  
La salle polyvalente avec l'espace jeune n'apparaît pas en couleur relative aux « Equipements d'intérêt public », et le plateau sportif n'est pas totalement couvert.
- Il y a des questionnements sur l'abattage d'arbres interdit pour les espaces boisés classés.  
Un arbre vie et meurt, on ne peut pas interdire de l'abattre.

Monsieur le Maire présente ensuite les OAP de la commune

Il est à noter qu'en relisant les OAP de la commune, nous avons noté quelques erreurs à corriger. Les voici ci-dessous :

- (page 7, 178)  
Le nom des OAP : nous souhaitons que le 2<sup>ème</sup> secteur de projet se nomme « Le Lin et Le Chanvre 2 » et non « La Picais ».  
Il faudra donc corriger le sommaire en page 7 ainsi que la carte en page 178.
- (page 180)  
La mention « La partie ouest du site est une zone 2AUe qui n'a pas vocation à être urbanisé immédiatement » est à retirer car finalement il n'y a plus de zone 2AU.
- (page 181)  
Accès de l'OAP « Le Lin et le Chanvre 1 » : l'accès au secteur se fera par la voie au Nord (suite à l'avis du département). La légende sera donc à corriger car elle mentionne toujours un accès par la Rue du Lin et du Chanvre.
- (page 182)  
La photographie ne correspond pas du tout à l'emplacement du projet en question.

### Le débat s'ouvre :

Anne LE MER demande, concernant les OAP, ce qu'il adviendra de l'allée piétonne qui aura pour but de rejoindre la route du château étant donné que le terrain est privé, si les propriétaires en barrent l'accès un jour. Rémi COUET répond qu'une convention sera signée pour que cela n'arrive pas.

delib 374-16042024

Martine BLAIRE revient sur la classification des arbres et des haies et aimerait savoir comment celle-ci a été établie, sur quelles bases. Rémi COUET indique qu'un inventaire a été réalisé par chaque commune. C'est ensuite dans le cadre de l'élaboration du PLUi que cela a été classé. Il n'en sait pas d'avantage.

Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE indique que le PLUi est un bon travail, mais pour lui, il n'est pas terminé. L'erreur majeure qui a été commise est le refus de prise en compte de la valeur agronomique des sols pour leur destination. C'est une erreur qui peut encore être revue.

L'objectif est de dire qu'au lieu de consommer de bonnes terres agricoles, il y a une opportunité qui a été classée en mauvaise zone naturelle.

Il explique qu'il ne lâchera pas la revendication.

Au niveau national, le monde agricole veut que cette affaire devienne jurisprudence. On ne veut plus que cela se fasse « au plus simple » en choisissant la facilité.

Le travail du PLUi n'est pas fini.

La valeur agronomique des sols est obligatoire dans un PLUi.

Si le PLUi est validé comme cela, il agira au niveau de l'enquête publique et attaquera le PLUi en justice s'il le faut pour ces raisons-ci. La profession agricole est derrière lui.

On ne peut plus faire cela quand il y a une autre solution à côté, cette solution proposée est la friche industrielle de Québriac.

Il faut arrêter de dire que c'est l'État qui impose que cela se fasse de cette manière.

Rémi COUET rappelle que la Maire de Québriac a été obligée de signer ce classement en zone naturelle, sous pression. À la place de la CCBR, dans la mesure où on sait déjà que Québriac a dû se soumettre, il aurait sûrement raisonné de la même manière, surtout que le Préfet était déjà contre.

Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE explique que de plus, la loi ZAN est arrivée.

Il a fait passer sa revendication dans les journaux et sur les réseaux.

Rémi COUET explique que ce n'est pas aussi simple que cela. Le PLUi a déjà été retoqué pour le nombre d'hectares.

Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE rappelle que le bureau d'étude en était conscient mais a voulu passer en force, ce qui était une erreur également.

Rémi COUET indique que cela a fait perdre un an en effet.

Si le PLUi est refusé ou attaqué, nous, au niveau de la commune, allons être sérieusement impactés. Il se positionne là en tant que Maire mais n'a rien contre la revendication de Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE qu'il comprend. Sa vision est une vision sur les 15 années futures. Sous carte communale, nous n'aurons pas autant d'habitations nouvelles que prévues.

Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE indique que la révision du SCoT va arriver rapidement et que cela ne changera rien pour nous.

Rémi COUET n'est pas d'accord et pense que cette révision ne va pas arriver aussi vite que l'on croit. Le PLUi n'est pas parfait mais il a le mérite d'exister et beaucoup de travail y a été consacré. Le SCoT est prévu pour 2026 mais ce ne sera pas fait en 2026, certaines des autres Communautés de communes n'ont rien fait du tout en ce qui concerne leur PLUi.

Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE redit que la valeur agronomique des sols est un élément indispensable, c'est impossible de ne pas en tenir compte.

Rémi COUET ajoute avoir été surpris aussi par ce point et a été le seul à en parler. De nombreux élus sont issus de la terre et connaissent le sujet, ils auraient dû soulever ce problème lors des Conseils Communautaires et de CoPil PLUi.

Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE ajoute que la CCBR a divisé les terres prises depuis, cela est maintenant réparti sur deux exploitants, mais le problème reste le même, la terre reste la même.

Serge MILLET va dans le sens de Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE. Il indique que le CODESEN (COnseil de Développement Économique Social et Environnemental) du Pays de Saint-Malo, dont il fait partie, a été saisi par la CCBR pour donner un avis. Ils se sont déjà réunis et ont travaillé sur le sujet. Il donne lecture de son argumentaire.

« À première vue, le PLUi est un travail conséquent. En fait, c'est à courte vue.

- 1) Le PADD prétend protéger l'agriculture pour permettre la pérennité et le développement de l'activité agricole mais il n'y a pas de classification de ces terres, comme par exemple à Rennes métropole, selon la valeur agronomique évaluée après des carottages effectués par des spécialistes (BRGM, INRA, CEMAGREF). Donc pas de recherche approfondie, comme si un hectare avait la même valeur partout. C'est à mon sens une grave erreur.
- 2) Personne ne s'est déplacé sur la zone de Québriac, autrefois musée de la flore et de la faune, pour voir sur place la réalité du terrain... La Maire a signé sur pression de la préfecture en début de mandat. C'est inadmissible.
- 3) Comment prétendre favoriser l'installation d'un agriculteur qui va reprendre l'exploitation de son père en prélevant une part importante de la meilleure terre du coin ?
- 4) La CCBR s'enorgueillit d'avoir un PAT (Plan Alimentaire Territorial). En prenant les meilleures terres ? Comme le dit Bernard et les agriculteurs en général "on marche sur la tête".
- 5) L'intérêt général est invoqué pour permettre l'élargissement de la zone de la Morandais. Mais personnellement j'affirme que l'intérêt général est avant tout de préserver les meilleures terres agricoles, voire de les sanctuariser. Il faut bien sûr des terrains pour les entreprises, mais pas à cet endroit.
- 6) Enfin, la loi du 20 Juillet 2023 sur le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) avant 2050 prévoit que les communes qui sont pénalisées aujourd'hui pour ne pas avoir construit ces dernières années (la moitié de zéro étant zéro) aient droit à un hectare de terrain constructible. Le compte n'y est pas. »

Il ajoute qu'à première vue, on se dit que c'est un bon travail mais derrière, il y a plein de choses qui n'apparaissent pas, par exemple ce conflit actuel n'apparaît nulle part.

Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE ajoute que des carottages ont été fait sans autorisation des propriétaires.

Ces carottages n'avaient semble-t-il pas vocation à évaluer la valeur agronomique des terres.

Pierre-Olivier GUILBERT s'exprime en indiquant que plusieurs choses le dérangent. Il n'avait pas compris avant pour le sujet de la zone de Québriac, cette pratique de pression lui pose problème. L'argument du « il faut faire avec ce qu'on nous donne maintenant avant la révision du SCoT » n'est pour lui pas un argument valable. La valeur agronomique des sols est bien sûr à prendre en compte. Il contredit Rémi COUET sur le fait de dire qu'il est dommage de bloquer le PLUi pour une vision d'avenir. Il pense, à l'inverse, que c'est maintenant qu'il faut le bloquer pour justement qu'à long terme, le document validé soit mieux réalisé.

Il estime que cette nouvelle concernant l'hectare supposé par la loi ZAN est une bonne chose.

Rémi COUET ne voudrait pas qu'on lui reproche dans quelques années d'avoir bloqué les constructions en ayant bloqué le PLUi. C'est lui qui est le représentant principal de la commune et c'est vers lui que les gens viendront se plaindre, et il tient à être rigoureux pour cela.

L'hectare de la loi ZAN est une bonne et une mauvaise chose à la fois. Avoir plus c'est bien, mais si le PLUi n'est pas adopté, tout sera bloqué pendant plusieurs années. Les futurs élus vont être mis en difficultés car ils ne pourront rien interdire sous régime de carte communale. C'est là le risque. Si l'on repart avec la carte communale, il peut y avoir une construction sur 6 000m<sup>2</sup>, voire rien.

Michèle LOUAPRE dit que refuser le PLUi c'est donner plus de pouvoir aux porteurs de revendication comme celle de Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE. Elle demande à rappeler ce qu'est un SCoT.

Serge MILLET et Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE expliquent que le SCoT existe déjà, ce sera une révision.

Rémi COUET explique que le PLUi a 118 points concordants avec le SCoT, afin que lorsque l'on arrivera à la révision du SCoT, on ne reparte pas à zéro. Le SCoT du Pays de Saint Malo est un document d'urbanisme couvrant 5 Communautés de communes (plus de 70 communes). C'est un genre de gigantesque PLUi. Les autres Communautés qui n'ont rien fait en termes de PLUi vont retarder le délai de la révision du SCoT, c'est une certitude.

Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE dit que l'on parle d'aménagement du territoire mais il y a déjà de gros problème de recrutement dans les entreprises du secteur, voire même des locaux vides ; y a-t-il vraiment besoin d'agrandir les zones ?

Serge MILLET fait un point sur les SAFER.

Les SAFER sont concernées par ce PLUi et cela n'apparaît pas.

La loi donne aux Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) la possibilité de disposer d'un droit de préemption, afin de leur permettre de mener une action cohérente dans le cadre de leurs missions. Elles sont systématiquement informées des projets de vente par les notaires et peuvent acheter à la place de l'acquéreur initial. Le but est de revendre à un autre acquéreur dont le projet répond mieux aux enjeux d'aménagement locaux.

Bernard LE LIÈVRE DE LA MORINIÈRE rebondit en indiquant qu'il aurait fallu que la CCBR passe une convention avec la SAFER dès le début du projet de PLUi. Il y a eu des opportunités intéressantes mais maintenant il est trop tard.

-----  
Monsieur le Maire propose de passer au vote.

Pour rappel, le vote à bulletin de secret a été demandé pour ce point par plus d'un tiers des membres présents en début de séance.

Une enveloppe de scrutin et deux bulletins (« favorable » et « défavorable ») sont distribués à cet effet à l'ensemble des élus présents.

Nombre de votants : 10

Nombre d'enveloppes dépouillées : 10

**Nombre de bulletins « favorable » : 4**

**Nombre de bulletins « défavorable » : 6**

Nombre d'enveloppes vides : 0

**Après en avoir délibéré et à la majorité (4 voix « favorables » et 6 voix « défavorable »), le conseil municipal :**  
**- ÉMET un avis défavorable au projet arrêté de PLUi de la Communauté de communes Bretagne romantique.**

Le Maire, Rémi COUET



Le secrétaire de séance, Emmanuel HAMON