

Présents : CHAUVIN Paul, Maire, MOBUCHON Nathalie, Maire déléguée, BERTRAND Gilbert, Maire délégué, LUTZ Hélène, CHORIN Aurélie, LEBRUN Kévin, Adjoints, MEUNIER Myriam, BELLEIN-GALLO Dominique, BÉZELY Olivier, LE GUERN François, ROUSSEAU Gilles, DONNET Alain, LEC'HVIEN Catherine, LE RAY Marie-Françoise, PENVEN Christine, PANDOLFO Chantal, BOUÉ Jean-François, SÉGUR Aude, COLLIN Yannick, AVRIL Michel, BARBIER-CUEIL Guillaume, DARCHE Patrice, MACHET Bernadette, QUERRÉ Sophie, LÉGER Michel, VIDEMENT Sylvie, ESCANDE Bernard, Conseillers municipaux.

Absents et représentés : MITNIK Laure (pouvoir à LEC'HVIEN Catherine), TREUSSARD Jean-Michel (pouvoir à MEUNIER Myriam), MICHELET Guy (pouvoir à BELLEIN-GALLO Dominique), WERNER Élisabeth (pouvoir à CHAUVIN Paul), LARUPT Erwann (pouvoir à MACHET Bernadette).

Absents : NAFFRECHOUX Yannick, BOUE Jean-François, QUERRE Sophie

Secrétaire de séance : Michel AVRIL

Secrétaires auxiliaires : THÉBAULT Yann DGS, JAOUEN Emmanuelle DGSA — Mairie de Binic — Étables-sur-Mer

Ordre du jour :

INSTITUTION ET VIE POLITIQUE

- 01- Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 10 avril 2024
- 02- Tarif d'occupation du domaine public – Grande roue
- 03- Subvention à l'association Comité de jumelage de Binic-Étables-sur-Mer
- 04- Adhésion au groupement de commandes pour la fourniture de denrées alimentaires biologiques
- 05- Convention avec CITEO
- 06- Demande de subvention – Fonds vert – Inventaire du patrimoine arboré et renaturation
- 07- Avis du conseil municipal sur le plan local d'urbanisme intercommunal
- 08- Avis sur les périmètres délimités aux abords (PDA) des monuments historiques
- 09- Acquisition de parcelles chemin des Moulins
- 10- Cession de la parcelle AB1212 à Monsieur Barreau
- 11- Convention de rétrocession du lotissement Clos des Godelins
- 12- Convention de servitude au profit de Mégalis pour l'implantation d'une armoire technique de fibre optique

INFORMATION DU MAIRE [non transcrites]

- Délégations du Conseil Municipal au Maire
- Renonciation au droit de préemption sur les DIA
- Agenda

Monsieur le Maire: Bonjour à toutes et à tous. Veuillez prendre place. On va démarrer ce Conseil sans trop tarder, car on a un ordre du jour non pas conséquent en nombre de points, mais on a un point concernant le PLUI qui est conséquent. C'est Michel Avril qui est secrétaire de séance. Je vais vous demander de bien vouloir faire l'appel.

Michel Avril: [Appel]

Monsieur le Maire: Merci beaucoup. Avant de démarrer l'ordre du jour, il y a une demande de prise de parole de la part de Terres d'avenir pour rendre hommage à Michel Laudrin, ancien Maire de Binic récemment décédé. Je vous laisse la parole.

Michel Avril: Nous, élus du groupe Terres d'avenir, nous souhaitons rendre hommage à Monsieur Michel Laudrin, Maire de Binic de 1989 à 1995. Michel est né le 16 février 1935 à Saint-Brieuc et nous a quittés à l'âge de 89 ans après une vie bien remplie. Michel a débuté sa carrière à la SNCF, puis dans la Fonction publique à Lamballe, puis à Saint-Brieuc au service des opérations immobilières, ensuite, à la direction de l'abattoir, et enfin, à la direction des services à caractère industriel et commercial. Il prendra sa retraite en 1995. Son investissement, son engagement, ses actions sont des traits communs que l'on retrouve tout au long de sa vie, et notamment durant ses mandats municipaux. Élu dans l'opposition de 1977 à 1983, puis élu Maire de 1989 à 1995 à la tête d'une liste de gauche, on retiendra de ses actions, de ses projets arrivés à terme, le plan d'occupation des sols, la ZAC des Prés Calans, le lotissement du Château Croc, l'Office de tourisme, la passerelle – la fameuse passerelle tant décriée à l'époque, mais combien appréciée aujourd'hui – l'Estran, tel un pont entre les deux rives de l'ic et le charme (8.12) de « grain de beauté des Côtes-d'Armor ».

Ce mandat n'a pas été pour lui un long fleuve tranquille, mais homme de conviction et de tempérament, il a su mener à terme, avec son équipe, tous ses projets. Merci, Michel, pour ton investissement, pour le bien-être que tu as apporté aux Binicais.

Nous allons faire une minute de silence, mais par contre, avant cela, nous souhaitons vous dire que nous regrettons le fait que la municipalité actuelle n'a pas évoqué son décès dans les journaux, ni même dans le chapitre des obsèques.

Monsieur le Maire: Nous allons procéder à une minute de silence en hommage à Monsieur Laudrin.

[Minute de silence]

Je vous remercie.

Michel Avril: Merci.

INSTITUTION ET VIE POLITIQUE

01- Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 10 avril 2024

Monsieur le Maire: Le premier point de l'ordre du jour consiste en l'approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 10 avril 2024. Est-ce que sur ce point, vous avez des remarques? Très bien. Je propose de passer au vote. Qui est pour? Abstentions? Une abstention, Yannick Collin.

29 voix pour et 1 abstention (COLLIN Yannick)

02- Tarif d'occupation du domaine public – Grande roue

Monsieur le Maire : Le point suivant concerne le tarif d'occupation du domaine public pour la grande roue. La grande roue installée plage de la Banche, qui devait partir le 15 mai, a demandé à rester sur la Banche jusque fin août, suite à un désistement dans leur programme d'occupation, et je dois dire qu'on a accepté avec grand plaisir. Le tarif précédemment voté était valable jusqu'au mois de mai et donc la délibération se propose d'appliquer le même tarif sur la période à venir jusqu'au 31 août, soit 2 500€ par mois.

Est-ce qu'il y a des remarques ? Oui, Monsieur Barbier ?

Guillaume Barbier-Cueil : C'est l'occasion pour nous de vous demander s'il était possible qu'on ait un bilan financier de la Fête de la morue, selon les engagements municipaux, soit en commission Finances, soit en Conseil municipal.

Monsieur le Maire : Tout à fait, c'est prévu et ce sera inscrit à l'ordre du jour du prochain Conseil municipal, le 3 juillet. C'était un petit peu court, là, on n'a pas encore tous les éléments, mais le 3 juillet, c'est prévu dans l'ordre du jour.

Vote à l'unanimité.

03- Subvention à l'association Comité de jumelage de Binic-Étables-sur-Mer

Olivier Bézely : Subvention à l'association Comité de jumelage de Binic-Étables-sur-Mer. L'association dénommée « Comité de jumelage de Binic-Étables-sur-Mer » a récemment déposé ses statuts en préfecture. L'association a pour objet de mettre en œuvre, favoriser et développer les relations, contacts et échanges entre les habitants de Binic-Étables-sur-Mer et les habitants de sa ville jumelle, notamment par l'organisation de manifestations et l'accompagnement de projets initiés par des associations ou organisations locales sur tous les plans : sociaux, culturels, sportifs, scolaires, linguistiques, économiques, ludiques, événementiels. Une subvention de 1000€ a été prévue lors du Conseil municipal du 17 janvier dernier. Il convient d'attribuer cette somme à l'association nouvellement créée.

Pour information, l'association accueillera du 8 au 12 juin, une délégation de la ville de Fowey (Cornouailles, Royaume-Uni), dans le cadre d'un projet de jumelage.

Il est proposé au Conseil municipal d'attribuer une subvention de fonctionnement d'un montant de 1000€ à l'association Comité de jumelage de Binic-Étables-sur-Mer au titre de l'année 2024, d'autoriser le Maire à signer une convention qui encadre les relations entre cette association et la commune.

Monsieur le Maire : Je précise juste que c'est en collaboration avec l'association des Pêcheurs plaisanciers de Binic et je passe la parole à Michel, qui va nous donner quelques explications.

Michel Léger : Déjà, je vais donner une explication de vote. Étant Président dudit Comité de jumelage, je ne prendrai pas part au vote tout à l'heure.

Ensuite, ça ne se présente pas mal – mieux que le temps pour le moment : j'espère que le temps sera différent. On est victimes un peu de notre succès, parce que les Anglais au départ devaient venir à 20-25, et maintenant, ils sont 50. Donc ça fait du monde à accueillir. C'est plutôt sympa, mais ça va être du boulot. On fait cela en collaboration avec l'association des Pêcheurs plaisanciers et l'autre association dont je ne retiens pas le nom, qui concerne le port aussi.

Monsieur le Maire : CNB (Club Nautique de Binic).

Michel Léger : Eux sont en charge plutôt de l'accueil et du premier jour. Comme tout se passera autour du port et que ça dure trois jours en tout, les jours suivants il y aura des promenades commentées en anglais, il y aura du golf, de la pétanque, une sorte « Lantic Aventure » pour les plus jeunes. Enfin, tout cela est bien occupé et nous a occasionné beaucoup de boulot. Il faut déjà prévoir l'avenir, mais si ça continue à avoir ce succès, ça va devenir quelque chose d'un peu lourd.

Monsieur le Maire : Merci, Michel. Je crois qu'effectivement, on a de bonnes raisons de se réjouir de cet engouement. Ça préfigure bien le futur jumelage, donc je pense qu'on va travailler les conventions. On a un peu de travail à faire avant d'aboutir à la signature qui officialisera le jumelage en 2025, mais c'est quelque chose de bien engagé. Merci à tous ceux qui ont œuvré pour mettre en place ce projet de jumelage.

Michel Léger : Nous pouvons en profiter aussi pour faire un petit rappel à la mémoire de Pierre Hérisard qui s'était beaucoup impliqué, et qui a été d'une grande aide, pendant toute une période.

Monsieur le Maire : Merci pour Pierre. S'il n'y a pas d'autres demandes de prise de parole, je propose de passer au vote. Qui est pour ? Donc unanimité des votants, et une non-prise de part au vote de Michel, en tant que Président.

28 voix pour (LEGER Michel ne prend pas part au vote)

04- Adhésion au groupement de commandes pour la fourniture de denrées alimentaires biologiques

Myriam Meunier : Bonsoir. Il s'agit de l'adhésion au groupement de commandes pour la fourniture de denrées alimentaires biologiques. Il s'agit ici d'anticiper la constitution d'un panel de fournisseurs pour la future cuisine centrale. Le groupement d'achats des communes de l'agglomération pour la fourniture de denrées alimentaires biologiques sera renouvelé au 1^{er} janvier 2025. Créé en 2013, sous l'impulsion de la ville de Plérin, le groupement a pour objectif de faciliter l'approvisionnement de produits biologiques des restaurations collectives. Cet outil de mise en relation producteur/acheteur répond aux besoins des acheteurs publics, en mutualisant les procédures de passation des contrats et en facilitant la structuration des achats. C'est par ailleurs un cadre de contractualisation sécurisant pour les fournisseurs, qui garantit une visibilité à long terme sur les débouchés, tout en veillant à une juste rémunération des producteurs. Le groupement constitue donc un levier de mise en œuvre de la loi Égalim qui vise, notamment, à introduire 50% des produits de qualité durable dans la restauration collective, dont au moins 20% issus de l'agriculture biologique. Le prochain marché sera passé pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à la fin 2028.

Pour pouvoir intégrer ce marché et procéder à des achats de denrées biologiques dès la livraison de la cuisine centrale, la commune doit adhérer au groupement dès sa constitution, étant précisé qu'il n'y a pas de coût d'adhésion. Saint-Brieuc Armor agglomération est désignée aujourd'hui comme coordinateur ayant la qualité de pouvoir adjudicateur du prochain marché public.

Vu l'avis de la commission Enfance-Jeunesse du 23 mai 2024, il est proposé au Conseil municipal d'autoriser le Maire à signer la convention constitutive d'un groupement de commandes pour la fourniture de denrées alimentaires biologiques et de tout acte juridique s'y rapportant. Il est proposé également cette adhésion au Conseil d'administration du CCAS.

Monsieur le Maire : Merci, Myriam. Est-ce que sur cette délibération il y a des demandes de prise de parole ? Monsieur Barbier.

Guillaume Barbier-Cueil : On imagine que le projet de cuisine centrale avance, et on souhaiterait savoir si le périmètre d'usage de cette cuisine centrale reste toujours limité aux quatre repas par semaine des écoles, ou s'il y a un projet de réflexion de mutualisation de l'ensemble de la restauration sur la commune, qui intégrerait éventuellement les deux cuisines qui sont déjà propriété municipale, dans les deux foyers-

logements, puisqu'on avait déjà signalé plusieurs fois que c'était une réflexion qui, si elle ne se mène pas à très court terme, pourrait au moins se mener à moyen terme, pour essayer de ne pas avoir une dépense énorme pour juste quatre repas par semaine.

Monsieur le Maire : C'est une réflexion qui est sur la table. On a commencé à travailler avec le cabinet ARWYTEC, qui a été recruté pour nous accompagner sur cette phase de travail, en vue de préparer le lancement d'appel d'offres pour la maîtrise d'œuvre. On a prévu de faire une plénière sur le sujet en septembre, et on aura à ce moment-là les différents éléments qui nous permettront de faire le choix définitif par rapport à cette cuisine centrale, son dimensionnement et quels repas elle préparera.

Guillaume Barbier-Cueil : Est-ce que ce sera une plénière où on pourra éventuellement décider des choses ou est-ce que ce sera une plénière où nous sera présenté un projet clé en main, où finalement on n'a plus rien à dire, sauf oui ou non ? C'est toujours ça un petit peu la problématique, y compris avec la Rognouse, par exemple, où finalement, on ne sait plus si on doit donner notre avis ou pas, ou s'il suffit juste d'acquiescer à un projet.

Monsieur le Maire : On présentera en amont ce sujet en commission Enfance-Jeunesse, ce qui permettra les échanges et puis la présentation des différentes options, et la discussion pourra avoir lieu. Ensuite, en plénière, de manière à ce que tous les élus puissent avoir les éléments, ce sera présenté dans le détail. On fera ça en deux temps, mais vous aurez la possibilité en commission, en amont de la plénière... On essaiera de caler une date dès que possible, sachant que la période estivale va arriver très vite, mais il y aura ce temps d'échange et de discussion en commission, avant qu'un scénario soit validé. De toute façon, il y a une réunion du comité de pilotage aussi de prévue. Vous étiez représentés dans le comité de pilotage, je pense.

Guillaume Barbier-Cueil : Je dois avouer que je ne sais plus. Je pense que oui, mais non, on n'était pas représenté. Personne n'était représenté, ou si, je pense, de la commission Travaux peut-être, mais je n'ai pas forcément l'information, je n'en ai pas le souvenir ; un groupe de travail...

Monsieur le Maire : Ce sera présenté en commission. Il y aura des échanges à ce niveau-là.

Guillaume Barbier-Cueil : Donc ça veut dire qu'il n'y a pas de choses totalement entérinées encore, ce n'est pas plié ? Qu'on le sache, sinon.

Monsieur le Maire : Non, ce n'est pas plié. On attend encore des compléments d'information pour vraiment avoir tous les éléments.

Est-ce que cette adhésion au groupement d'achats soulève des questions ? On va passer au vote sur cette proposition d'adhérer au groupement de commandes. Qui est pour ? Très bien. Je vous remercie.

Vote à l'unanimité

05- Convention avec CITEO

Monsieur le Maire : Le point suivant concerne la collecte et le traitement des déchets, et une convention avec un organisme qui s'appelle CITEO. C'est un éco-organisme qui est agréé par l'État, qui collecte des taxes auprès des producteurs d'emballages et de déchets, et qui en contrepartie, finance des actions pour la réduction des déchets, et pour le cas qui nous concerne ce soir, pour la collecte des déchets sauvages, donc des déchets diffus. Il faut savoir que, lors du transfert de compétences à l'Agglomération, la police n'a pas été transférée avec la compétence collecte et traitement des déchets, donc elle revient au Maire et aux communes, qui l'assurent. À Binic-Étables-sur-Mer, nos agents assurent ce ramassage aujourd'hui, depuis toujours. Cette collecte est ensuite prise en charge par les services de l'Agglomération et le traitement n'est pas facturé à la commune. La convention avec CITEO nous permet d'avoir une subvention pour subvenir à ces dépenses. La proposition qui est faite est de conventionner pour deux ans (2024 et 2025), avec la

possibilité d'un renouvellement pour une durée de trois ans, ce qui nous amène à fin 2028. La subvention, qui est calculée au prorata du nombre d'habitants, est de 22 000 € par an. C'est la proposition.

Il y avait eu toute une discussion à l'Agglomération, à savoir si c'est l'Agglomération qui globalement conventionnait avec CITEO et percevait les subventions pour ensuite les redistribuer aux communes, mais cette solution-là n'a pas été retenue, parce qu'elle nécessitait l'embauche d'un agent pour gérer ces redistributions. Et le choix a été fait donc que les communes conventionnent directement avec CITEO.

Je ne sais pas si, sur cette question, il y a des demandes de précisions ? Guillaume Barbier ?

Guillaume Barbier-Cueil : On trouve que le coût est énorme. 22 000 € par an ! Ces déchets sauvages, qu'est-ce qu'on entend par là ?

Monsieur le Maire : Je me suis mal expliqué. C'est une subvention de 22 000 € par an qui est versée à la commune, pour subvenir aux frais de collecte et aussi pour faire des actions de sensibilisation, visant à réduire ces déchets.

Guillaume Barbier-Cueil : Donc, quand on entend « dépôt sauvage », ça veut dire qu'on entend éventuellement ce dont on entend parler parfois, des dépôts y compris de professionnels du bâtiment, par exemple, ou est-ce qu'on parle de déchets dus aux particuliers qui déposent de manière inconsidérée ? Et vous reliez cela à la TEOM, c'est-à-dire au fait qu'aujourd'hui, il y a un paiement des levées, ou c'est indépendant ?

Monsieur le Maire : C'est indépendant tout en étant lié. C'est indépendant dans le sens où c'est une anticipation du passage à la TEOM et au volet incitatif, dans ce sens où on craint que cette modification de tarification fasse augmenter les dépôts sauvages. Et on parle de dépôts sauvages, de dépôts diffus de particuliers, ce n'est pas des décharges de professionnels comme on peut en avoir effectivement certaines fois.

L'ADEME a réalisé une étude en 2022 (je crois), pour essayer d'évaluer l'augmentation des dépôts sauvages et dépôts diffus, suite à la mise en place d'un système de TEOM incitative. Et la conclusion de l'étude, c'est que l'augmentation de dépôts sauvages est très faible, de l'ordre de 1 à 2 % par rapport à l'existant. Maintenant, je pense qu'il faut être méfiant, et en tout cas, l'avantage de cette convention CITEO, c'est qu'il y a un accompagnement aussi pour la prévention. Il y a un accompagnement et un suivi.

S'il n'y a pas d'autres demandes de prise de parole, je vous propose de passer au vote sur cette délibération. Qui est pour ? OK. Je vous remercie. Unanimité.

Ensuite, je vais passer la parole à Hélène, qui va commencer par une délibération assez brève avant d'attaquer le gros morceau de la soirée, sur le PLUI.

Vote à l'unanimité.

06- Demande de subvention – Fonds vert – Inventaire du patrimoine arboré et renaturation

Hélène Lutz : C'est une demande de subvention Fonds Vert pour un inventaire du patrimoine arboré et une renaturation. Comme vous le savez, nous (élus) souhaitons protéger et renforcer la présence de l'arbre sur le territoire. Cette volonté est ancrée dans deux documents directeurs : la stratégie de transition écologique et ses objectifs, et la charte de l'arbre. La commune, pour ce faire, souhaite la mise en place d'un projet global consistant à inventorier le patrimoine arboré de la commune, et a planté en 2024 environ 2 000 tiges de nouveaux sujets sur les parcelles dont la commune est propriétaire. Certaines plantations se font en régie, d'autres via une entreprise de travaux forestiers. L'avantage de faire l'inventaire du patrimoine arboré de la commune, ça consiste bien sûr sur les arbres situés sur le domaine public ou sur le domaine privé de la

commune, mais ça permet surtout de créer un outil informatique qui permettra par la suite une gestion meilleure par nos services.

Cette action ayant reçu un avis favorable de la commission Transition écologique le 11 mars 2024, le plan de financement prévisionnel vous est présenté. Il est d'environ 42 000€ par an, crescendo, avec un équilibre entre la partie inventaire et la partie reboisement. Les tranches figurent sur le tableau, pour un total de 126 000€. Il est précisé que les actions prévues en 2024 sont déjà inscrites au budget primitif et que les autres actions sur les années suivantes seront bien sûr conditionnées à l'obtention des subventions et aux inscriptions budgétaires.

Vu l'avis favorable de la commission Transition écologique en date du 13 mai 2024, il est proposé au Conseil municipal d'approuver ce projet et ce plan de financement, et d'autoriser le Maire à solliciter tous les financements sur ce projet, notamment auprès de l'État, de l'Agence de l'eau ou de tout autre partenaire éventuel, de signer tout acte nécessaire à la réalisation de ces demandes, y compris à produire un nouveau plan de financement, en s'engageant à assurer l'autofinancement restant après déduction de l'ensemble des contributions, dans le respect des règles d'attribution des fonds d'État et des autres partenaires.

Monsieur le Maire : Merci, Hélène. Est-ce qu'il y a des questions sur cette délibération ? Guillaume Barbier.

Guillaume Barbier-Cueil : La question est redondante par rapport à d'autres dossiers. On voit qu'on se retrouve encore avec 20 + 24 + 12 donc 56 000€ juste d'inventaire. À la limite, pourquoi ne pas mettre 56 000 € de plus dans la plantation d'arbres ? Je trouve que ça représente une somme énorme, c'est comme toutes les études qu'on fait : on finit par faire des études, puis encore des études, puis encore des études, puis on compte et on recompte. Je pense que l'action est plus intéressante que les inventaires. Qu'est-ce que va nous apporter cet inventaire précisément, informatisé dans quel but ? Je n'en vois pas du tout l'intérêt.

Monsieur le Maire : Je pense qu'Hélène a pas mal d'éléments de réponse à apporter.

Hélène Lutz : Notamment, je vais vous donner un exemple avec la tempête Ciaran. Si on avait eu cet inventaire, les services auraient su beaucoup plus vite, à l'avance, dans le processus informatique, quels étaient les arbres en danger par rapport à un vent de temps. On aurait peut-être géré nos arbres et fait en sorte qu'il y en ait moins qui tombent ce jour-là. C'est un inventaire qui est aussi demandé par nos services, pour pouvoir justement faire du préventif. Au jour d'aujourd'hui, on est toujours dans un processus curatif, on attend que les choses se passent avant de faire quelque chose, alors que là, par exemple, même dans la gestion des chenilles processionnaires, etc., tout serait inscrit, tout se saurait. L'avantage aussi, c'est que si un agent part, les suivants connaissent comment procéder, alors qu'aujourd'hui on perd la mémoire à chaque fois qu'un agent part. Le but de cet outil-là, c'est de pouvoir avoir vraiment un outil de gestion de tous nos arbres, puisque, en plus, on va en planter de nouveaux, pour, dans le futur, pouvoir continuer à correctement les gérer.

Guillaume Barbier-Cueil : Ça ne me convainc pas. 56 000€, c'est un temps plein, sur une année. Si faire le travail d'inventaire du patrimoine arboré représente le travail de 12 mois d'un employé à temps plein, dont acte, pourquoi on ne le fait pas, alors ? Pourquoi on ne le fait pas en interne ? On a des gens qui sont compétents, aux Espaces verts, qui sont capables de faire un inventaire des arbres, y compris des arbres remarquables. D'autre part, vous savez bien que le réchauffement climatique, à un moment, quand ça souffle, ça souffle, et si les arbres doivent tomber, j'ai bien peur qu'à part les attacher avec des câbles, je ne voie pas comment on peut faire. C'est plus intéressant d'imaginer comment on va planter des arbres, comment on va reformer des haies, pour essayer de protéger plus globalement les territoires, en l'occurrence avec des plantations, plutôt qu'avec un inventaire d'arbres.

Monsieur le Maire : Je sais bien que je n'arriverai pas à vous convaincre, néanmoins, je tenais à préciser que ceci ne remplace pas les plantations et le soin apporté au bocage et aux haies. On est engagé là-dessus, et

en commission, il a été présenté récemment un plan de plantation. On va planter 2 000 arbres entre 2024 et 2025. Ce n'est pas rien ! Pour point de comparaison, c'est ce que fait l'Agglomération à l'échelle des 32 communes. Donc sur ce plan-là, je pense qu'on est aussi très proactifs.

Et je crois (Hélène, tu vas me corriger si je me trompe) que, dans le cadre de la charte de l'arbre et de la nécessité de protéger les arbres, cet outil va être aussi utile pour faire le suivi des déclarations préalables sur les espaces boisés. Non, je fais une erreur ? Alors, au temps pour moi.

Sur ce sujet, on a bien entendu votre... Vous souhaitez rajouter peut-être rapidement ?

Guillaume Barbier-Cueil : Il me vient une autre question qu'on n'avait pas anticipée. L'inventaire, du coup, qui va le faire, comment ? Est-ce déjà prévu ? Le savez-vous déjà ? Va-t-il y avoir un marché là-dessus ?

Hélène Lutz : Ça va se faire effectivement par des professionnels. Il y aura un marché là-dessus.

Monsieur le Maire : Sophie Querré ?

Sophie Querré : Vous parliez aussi des espaces privés. Comment ça se passe pour les jardins privés ?

Hélène Lutz : Ça ne porte que sur les arbres sur la partie publique de la commune, et la partie privée communale, pas chez les particuliers.

Monsieur le Maire : Très bien, merci. Je vous propose de passer au vote sur cette délibération.

22 voix pour, 6 contre (BARBIER-CUEIL Guillaume, AVRIL Michel, DARCHE Patrice, MACHET Bernadette, LARUPT Erwann) et 3 abstentions (LEGER Michel, VIDEMENT Sylvie, ESCANDE Bernard).

07- Avis du conseil municipal sur le plan local d'urbanisme intercommunal

Hélène Lutz : Je vais déjà vous donner le contexte. Saint-Brieuc Armor Agglomération (que j'appellerai dorénavant SB2A) est compétente de plein droit en matière de plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu, et cartes communales depuis le 27 mai 2017. Par délibération du 31 mai 2018, l'Agglomération a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (que j'appellerai PLUI), à l'échelle des 32 communes. Le PLUI a été élaboré dans une démarche de coconstruction avec les communes, en tenant compte des orientations du schéma de cohérence territoriale (le SCoT, en abrégé), porté par le syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc. Suite à la procédure de concertation avec le public, par délibération du 29 février 2024, le Conseil d'agglomération a tiré le bilan de la concertation et arrêté son projet de PLUI. À la suite de ce vote, le projet de PLUI arrêté a été transmis à chaque commune, aux personnes publiques associées, aux personnes publiques consultées et aux autres organismes réglementairement consultés. À l'issue de cette consultation, le projet de PLUI sera ensuite soumis à une enquête publique, au cours de laquelle le public pourra faire part de ses observations. L'ensemble des avis reçus de la part des communes membres, des personnes publiques associées, des personnes publiques consultées, de l'autorisation environnementale, sera annexé au dossier d'enquête publique. Après l'enquête publique, le projet pourra être ajusté pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des communes, des conclusions de la commission d'enquête et des remarques émises à l'enquête. Ces modifications ne pourront pas affecter l'économie générale du projet du PLUI. Une fois le PLUI approuvé et exécutoire, il se substituera à l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur, ce qui, chez nous, fait qu'il se substituera à nos deux PLU.

L'avis de la commune : la commune disposait de trois mois pour émettre un avis sur le projet de PLUI. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis de la commune aurait été réputé favorable. L'avis rendu par la commune doit porter sur les orientations d'aménagement et de programmation, ou les dispositions du règlement, apporter des ajustements (oublis, rectifications d'erreurs) qui ne seraient pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet arrêté. L'article 153-15 du Code de l'urbanisme précise que,

lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement, cela modifiera le processus. Tout à l'heure, j'en reparlerai, parce que je vais vous présenter un calendrier, puisque vous savez qu'Hillion a voté contre. Donc on reprendra ce point-là.

Par rapport au contenu du PLUI, le PLUI comprend un rapport de présentation, comprenant notamment un diagnostic du territoire, l'explication des choix ou la justification de la compatibilité avec les documents de rang supérieur, c'est-à-dire le SCoT et le SRADDET, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui expose les grandes orientations retenues pour bâtir le projet d'aménagement du territoire, un règlement applicable aux différentes zones du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, sous la forme de plans et de règlements écrits, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui précisent les orientations souhaitées, d'autres qui sont thématiques sur des sujets spécifiques ou sectoriels, sur des secteurs de projet, ainsi que des annexes.

Avant d'aller plus loin, je me propose de vous présenter, compte tenu du PLUI que nous avons reçu et qui a été arrêté, tout ce que la commune va présenter.

Préalablement, je reviens au calendrier. Le calendrier est posé là. Nous savons depuis hier ou avant-hier qu'Hillion a déposé un avis défavorable, ce qui va légèrement modifier le calendrier, puisque comme je vous le disais tout à l'heure, le Code de l'urbanisme précise que lorsque l'une des communes de l'EPCI a émis un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent délibère à nouveau. Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'EPCI arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. Donc en fait, ce qui s'est passé il y a deux jours va reculer le calendrier.

Monsieur le Maire : Ce n'est pas obligatoire. Vous avez vu que cette diapositive porte le titre « option 2 », l'option 1 étant l'hypothèse où toutes les communes donnent un avis favorable, avec ou sans réserve, et on est aujourd'hui, donc depuis hier, dans l'option 2, puisque Hillion a voté un avis défavorable. Il y a deux possibilités. On a l'obligation de toute façon de voter un deuxième arrêt du PLUI. La première proposition, c'est de voter ce deuxième arrêt le 27 juin, sur le même document, sachant qu'entre-temps, la commune d'Hillion et les services de l'urbanisme de l'Agglomération ont déjà eu et sont encore en discussion sur le projet de PLUI. L'idée, c'est d'apporter le maximum de réponses à Hillion, de manière à ce qu'ils votent l'arrêt, parce que l'option 3 est l'option qui serait de retravailler et d'intégrer toutes les remarques qui ont pu être faites par Hillion et par toutes autres communes dans le projet de PLUI, et que ce soit ce projet amendé qui soit soumis au vote de l'Agglomération pour un deuxième arrêt. Simplement, là, ça impose un délai supplémentaire de six mois, et ça ferait que le PLUI ne pourrait pas être approuvé sur ce mandat, avec évidemment beaucoup de conséquences. Notamment, à l'horizon début 2028, tous les PLUI devront être "climatisés", c'est-à-dire compatibles avec la loi Climat et résilience. À défaut, les communes ne pourront plus délivrer d'autorisation d'aménagement et de permis de construire. Donc l'enjeu est important. Le travail a été initié depuis déjà plusieurs années, en 2018.

Hélène va pouvoir le détailler point par point, mais pour moi, à mon sens (et je pense qu'Hélène donnera aussi son avis, puisqu'elle a travaillé beaucoup sur ce projet), l'Agglomération a pris un certain nombre d'engagements, dont celui de prendre en compte toutes les remarques et les demandes de correction qui vont être remontées à l'Agglomération de les intégrer dans la version définitive. La demande particulière que nous avons faite, à Binic-Étables-sur-Mer, c'est d'avoir un délai suffisant pour pouvoir ensuite s'assurer que toutes les remarques ont bien été prises en compte, avant d'approuver. Et ce sera la condition pour que l'on puisse approuver au final ce PLUI. Hélène détaillera un petit peu toutes ces remarques, pour savoir de quoi il s'agit et en quoi on peut faire confiance. Sachant que, au final, on a toujours cette possibilité d'approuver

ou pas, mais de laisser le calendrier se dérouler tel qu'il était prévu, pour que le PLUI soit approuvé sur ce mandat, en 2026. Voilà, c'était une digression assez longue, mais compte tenu de l'actualité, je pense que c'était important de l'évoquer et de donner quelques éléments de réponse.

Hélène Lutz : Je vais vous présenter maintenant l'avis que la commune va soumettre à l'Agglo par rapport à tous les points que nous avons relevés. Au total, nous avons relevé 134 points, dont certains sont à tiroirs, notamment lorsqu'il s'agit des OAP. Parmi ces 134 points, on pourrait dire qu'il y a deux sortes de choses. Il y a d'un côté, des erreurs, purement erreurs, on pourrait même dire des coquilles, que, pour nous, l'Agglomération doit obligatoirement prendre en compte et procéder aux modifications. D'ailleurs, dans notre résolution, comme l'a dit Paul, nous mettons une condition suspensive sur ces points. L'autre chose, ce sont des remarques : des remarques qui sont faites pour informer SB2A qu'à notre lecture, et surtout à la lecture des services, il y a du flou, ou il y a des phrases mal écrites qui font qu'il y aura des difficultés au moment de l'instruction. Je vous en parlerai tout à l'heure, ce sont des demandes qui sont faites spécifiquement par nos services instructeurs. Là-dessus, en juin et juillet, il va y avoir des COPIL et des COTECH des 32 communes pour justement prendre en compte ces remarques. C'est essentiellement sur le règlement écrit.

Monsieur le Maire : Comme la présentation va être assez longue et va être par grands chapitres, le premier étant celui des OAP, on pourra vous laisser la parole, si vous avez des demandes de précisions, chapitre par chapitre, mais plutôt que d'intervenir au vol au milieu d'un chapitre, on va aller peut-être au bout des grands chapitres.

Hélène Lutz : Pour les OAP, vous savez qu'elles ont été étudiées par Cécile Gaudouin avec un écologue, par un groupe d'élus et les services – et il y avait même, d'ailleurs, les services de l'Agglomération qui nous ont suivis, ainsi qu'un APCE et le paysagiste, qui étaient invités par la DDTM. Les OAP, on demande bien évidemment qu'elles soient conservées telles que le groupe du PLUI des élus les avait faites, et que celles de Cécile Gaudouin, qui avait été sélectionnée, et son travail qui avait paru satisfaisant pour la commune, soit entièrement pris en charge par SB2A. Le problème, c'est que vous allez voir qu'il y a pas mal d'erreurs. Donc nous avons dû vérifier toutes les OAP sectorielles une à une, aussi bien sur l'emprise, sur la cartographie, sur le périmètre, sur le règlement écrit, sur sa densification, sur sa programmation, parce que pour quasiment toutes les OAP, il y a des erreurs. Donc je vais vous en présenter une, pour vous expliquer comment ça s'est passé – je ne vais bien sûr pas vous présenter toutes les OAP, puisque c'est un travail qui a duré plus de deux mois et demi, donc on ne peut pas passer la soirée là-dessus.

Dans l'avis que vous avez reçu, nous avons retranscrit le texte que la commune souhaite voir dans les OAP, parce qu'il y a même eu des contresens quand la SB2A a réécrit : quelquefois, ils ont voulu condenser sans visiblement comprendre ce qui avait été écrit, donc on reprend, on a réécrit entièrement tout ce que l'on voulait vraiment voir apparaître. Et par rapport aux esquisses, nous avons bien sûr repris, et même on a fini par mettre les points sur les i en donnant (on ne comptait pas le faire au départ) carrément le papier sur lequel on avait dessiné les erreurs, pour être sûr qu'elles soient bien pointées et qu'elles soient bien reprises.

Monsieur le Maire : Juste dire un petit peu, parce que ce n'est pas évident, pourquoi ces erreurs de retranscription ?

Hélène Lutz : Je vais l'expliquer maintenant. C'est pour ça que je vous donne un exemple, parce que vous allez beaucoup mieux comprendre avec un exemple. Ça, c'était là une OAP faite pour la rue des Rafales à Binic, un endroit difficile (vous allez voir) à urbaniser, c'est pour ça qu'on était content que Cécile Gaudouin travaille dessus. Voici ce qui est sorti du travail réalisé par l'urbaniste. Elle a pris le périmètre qui avait été proposé dans le référentiel foncier par l'Agglomération. Je vous rappelle que le référentiel foncier, c'est un algorithme informatique, donc ils n'avaient pas été sur place. Elle a été sur place. Elle a pris des photos du secteur. Elle a noté les angles de vue des différents bâtiments. Elle a noté, après, les hauteurs, l'implantation

par rapport au système paysagiste et urbain de Binic. Après, elle a marqué (parce que c'est très en pente) les courbes (la topographie) du terrain, parce que c'est une des raisons pour lesquelles ça n'avait jamais été encore construit, c'est qu'il y a une déclivité importante. Elle l'a même redessinée en coupe pour bien expliquer aux élus pourquoi elle faisait telle ou telle chose. Il y avait une légende précise de tout ce qu'elle voulait. Elle avait pris le temps de marquer toutes les hauteurs de tous les bâtiments avoisinants, de manière à ce que les futures constructions s'insèrent dans le paysage. Elle avait regardé aussi par où on pouvait rentrer dans l'OAP. Ensuite, elle a dessiné une programmation de l'OAP, avec – comme maintenant le demande le SCoT – des stationnements regroupés en entrée d'OAP, de manière à ce qu'il y ait moins de voiries et que les gens se garent et aillent à pied vers leur maison. Et de là, avec l'accord bien sûr (chaque fois, on avait eu différents rendez-vous, différents COPIL d'élus et d'agents avec elle), on est arrivé à un programme. Ce programme montrait notamment la situation des maisons par rapport à la déclivité. Elle avait écrit un texte peut-être un peu long, c'est sans doute pour ça que l'Agglo a voulu le raccourcir, mais ce n'est pas la seule raison, on a appris qu'en fait, ils avaient un problème logiciel : le logiciel de l'Agglo, SIGLAB, n'acceptait qu'un certain nombre de caractères, donc ils ont dû raccourcir ; et en raccourcissant, ce n'était plus très satisfaisant, ce qu'ils faisaient. Elle avait fait le dessin final, en redessinant un périmètre qui n'était pas celui du référentiel foncier, en mettant toute une légende correspondant à ce qui avait été dessiné, puisque même la GIEP (puisque'il y avait un écologue) avait été étudiée. En plus, il s'agit d'un endroit – c'est pour ça que c'est intéressant de vous le présenter – où on va récupérer le terrain de la rue des Rafales qui est un bien sans maître au jour d'aujourd'hui, et donc on l'insère dans l'OAP pour agrandir un espace vert qui sera géré par l'OAP. Elle avait fait un travail en 3D pour montrer comment les maisons allaient s'implanter dans le secteur, avec ce problème de déclivité, une architecture très particulière des maisons du bas, puisque pour qu'elles puissent continuer à avoir de la vue et du dégagement, c'était un des endroits où elle faisait des monopentes avec des terrasses pour pouvoir insérer des maisons dans un terrain très, très en pente. Et voilà ce qu'a repris l'Agglomération pour la rue des Rafales. Donc ils n'ont pas tenu compte de la modification du périmètre. Ils ont pris un règlement qui était raccourci, puisqu'ils n'avaient qu'un certain nombre de caractères auxquels ils avaient droit. Et après, le dessin qu'ils ont fait était pas mal erroné, donc toujours pas le périmètre juste, ce qui fait que la sortie piéton par exemple passe à travers une propriété privée qui ne fait pas partie de l'OAP. Les maisons ne sont pas implantées telles qu'elles étaient. Donc on a corrigé d'abord au départ manuellement, et puis on s'est dit « ils ne vont jamais tout reprendre », donc finalement on a tout réécrit, et on leur envoie un texte entièrement, dont ils n'ont plus qu'à faire un copier-coller pour l'avoir juste. Et on a été jusqu'à dessiner sur un plan la réalité. On a barré ce qui était faux, on a réentouré le périmètre, on a redessiné, réinscrit, essayé de remettre les points sur les i. On a fait cela pour toutes les OAP qui étaient fausses, qui étaient liées au travail de Cécile Gaudouin.

Après, il y a des OAP qui n'ont pas été travaillées par Cécile Gaudouin, par exemple, la rue des Écoles, la rue Pierre de Coubertin, l'extension des Islandais, la parcelle des habitats légers, le Tertre Grall. Ces OAP, qui étaient des OAP anciennes qu'on a reprises et réinsérées en OAP, parce qu'on y tient, ça fera partie des points, mais on les a sorties du travail de Cécile Gaudouin, puisque le travail, là, est différent.

Pour les OAP de densification, on va se retrouver avec des densifications qui avaient été refusées par le groupe de travail PLUI (composé d'élus et des services), soit parce que les terrains avaient déjà été vendus, soit parce que la commune considérait que les propriétaires aujourd'hui divisent suffisamment leur terrain pour pouvoir densifier et qu'on n'avait pas besoin de spécifiquement mettre des zones de densification.

Sur les OAP que l'on a prévues, il y a un point que j'allais oublier, c'est la temporalité. L'Agglomération, pour se simplifier la vie, a marqué toutes nos OAP en 2AU, donc on fait une demande spécifique, que vous avez dû voir dans le gros feuillet qu'on vous a envoyé qui est en A3 : on a fait une demande, et ça, c'est la commission de l'Urbanisme qui a fait ces choix, entre du court terme (à partir de 2025), du moyen terme (à partir de fin 2028), et du long terme (à partir de fin 2031). Et, parce qu'on a appris que le court terme n'équivalait pas à la notion de 1AU comme jusqu'à présent, on a aussi dû délibérer sur les 1AU et les 2AU,

donc on est parti de nos PLU actuels, et on a fait ce que le groupe de travail avait commencé à dessiner, c'est-à-dire qu'on part du cœur des centres-villes et on fait des systèmes périphériques. C'est-à-dire qu'on va densifier plus vite en cœur de ville, pour appuyer la notion de la ville du quart d'heure, et puis plus on s'éloigne des centralités, surtout s'il n'y a pas de réseau, et plus on laissera les OAP en 2AU. Ça, ça s'est fait avec la commission d'urbanisme du début du mois de mai.

Avant de passer à autre chose, est-ce que vous avez des questions ?

Bernadette Machet : Je n'ai pas pu venir à la commission Urbanisme, puisque j'étais à la commission électorale et que c'était obligatoire, donc j'étais vraiment désolée de ne pas pouvoir y assister, parce que je fais partie du groupe de travail, et je n'ai pas pu avoir le résumé, à la fin, donc je reste toujours sur ma faim, surtout sur les OAP, et je voudrais savoir combien on a d'OAP aujourd'hui. Vous parlez de deux OAP et d'une OAP, combien sont restées ?

Hélène Lutz : Toutes celles qu'on avait finies avec Cécile Gaudouin sont restées.

Bernadette Machet : Excusez-moi, mais pouvez-vous dire qui est Cécile Gaudouin ?

Hélène Lutz : C'est l'urbaniste que vous avez rencontrée dans les COPIL où vous étiez. C'est l'urbaniste architecte qui, après appel d'offres, a travaillé sur nos cinq OAP.

Bernadette Machet : D'accord, c'est celle pour laquelle on a payé 40 000€, et à partir du moment où vous l'avez eue, c'était au mois de juillet ou au mois d'août, et moi, je n'ai pas pu venir. C'est pour ça que je ne connaissais pas Cécile Gaudouin. Donc merci de préciser cela. Je rappelle quand même qu'on a payé 40 000€ pour faire ce travail.

Hélène Lutz : C'est pour ça qu'on est d'autant plus sévères auprès de SB2A, parce qu'on trouve ça lamentable qu'ils ne prennent pas en compte notre travail.

Bernadette Machet : Je suis d'accord avec vous, parce que théoriquement, c'était une opération qui devait être gratuite pour les communes, et là, nous, il a fallu qu'on se fasse aider pour 40 000€. Et a priori, le travail qui a été fait par la commune, d'après ce que je comprends, n'est pas repris par l'Agglomération.

Hélène Lutz : Alors, il a été repris, mais mal repris. Il est bourré d'erreurs. Donc là, demain, on demande à l'Agglomération... On a revu l'Agglomération et le vice-président, qui nous ont assuré que, compte tenu des erreurs qu'on leur présentait, ce sera repris : c'est une condition suspensive.

Bernadette Machet : J'ose espérer, depuis le temps qu'on travaille là-dessus ! Le groupe de travail, je crois que ça fait plus de deux ans qu'on est là-dessus, ça a été très long. Au départ, on ne savait pas bien où on allait, on ne comprenait pas beaucoup de choses. Et je m'aperçois que, encore là, comme vous dites, vous employez le mot « bourré », donc moi je suis un peu inquiète pour la suite, parce que je me demande si l'Agglo va pouvoir amener quelque chose de correct pour notre commune. Je commence à me poser beaucoup de questions, parce qu'on a travaillé énormément là-dessus. Je me souviens que tous les 15 jours, on avait des réunions de travail. On était dans le flou artistique le plus complet. Vous nous aviez dit même au départ qu'il n'y aurait même plus d'OAP, qu'on faisait table rase de tout. Or, là, aujourd'hui, a priori, on les retrouve (les anciennes), mais bon, a priori, ça ne correspond pas à ce qu'on voudrait, ou c'est mal déterminé (1.00.18), mais là, franchement, c'est quelque chose qui est un petit peu glauque, pour moi.

Hélène Lutz : Je vais reprendre, j'ai dû mal m'exprimer. C'est une élaboration de PLUI, donc effectivement, les anciennes OAP ne pouvaient pas être reprises telles quelles, il fallait les réinscrire. Donc on a procédé, avec le groupe de travail, au choix des OAP que l'on voulait voir s'inscrire sur notre commune. Et il y a des OAP, entre guillemets, telles que le renouvellement de Binic maintenant que la DUP est sortie, c'était évident qu'on allait la réinscrire, donc on l'a réinscrite. Tertre Grall, ça avait été élaboré il y a un an et demi par

l'Agglomération, c'était évident qu'on n'allait pas la retravailler, on la reprend telle que l'Agglomération l'avait acceptée. C'est pour ça qu'on en a cinq que l'on reprend à côté, mais sinon, on part des 25 que nous avons travaillées et que nous avons choisies ensemble dans notre groupe de travail.

Monsieur le Maire : C'est vrai que je complète en disant qu'il y a eu un très fort investissement de la part des élus et de ce groupe de travail PLUI. Il y a eu vraiment un rythme très soutenu de réunions et je remercie tous ceux qui y ont participé. Ce qui fait qu'on est sans doute, dans les communes de l'Agglomération, une de celles qui avons le plus travaillé dans le détail nos PLUI, conscients des enjeux pour l'avenir. Et on a fait appel à un cabinet d'urbanisme, donc Cécile Gaudouin, pour nous aider, parce que vous vous êtes rendu compte, en travaillant, de la complexité du sujet et de l'importance de bien préciser les choses. On a vu que, par le passé, par manque de précision, on arrive à des aménagements qui ne sont pas satisfaisants. Et compte tenu de l'espace qui diminue aujourd'hui, il va falloir être d'autant plus économes, et avoir une réflexion plus poussée sur l'occupation de l'espace. Donc c'était vraiment indispensable. On est deux communes à avoir fait appel à un cabinet d'architecte-urbaniste, c'est Pléris et nous. Et heureusement qu'on l'a fait ! Franchement, ces 40000€, certes, au début, on n'a pas la compétence, c'était l'Agglomération qui devait financer tout ça, c'est une dépense, certes, mais au vu de la qualité du résultat, je pense que c'est une dépense vraiment utile. Maintenant, c'est pour ça qu'on s'accroche aussi, et qu'il y a toutes les réserves qui sont apportées, détaillées, et qui ont déjà fait l'objet d'un certain nombre de rencontres avec les services de l'Agglomération pour que ce travail soit repris intégralement dans le PLUI.

Michel Léger : Autre membre du groupe de travail, effectivement, comme Madame Machet, au début, je ne comprenais pas grand-chose. Je voyais que c'était un travail énorme, très volumineux, pour aller dans un luxe de détails qui, quand on comprend bien l'exercice, s'avère nécessaire. Ça a débouché sur des réunions de plus en plus complexes, mais ce sont des documents, comme le document A3 que nous avons dans nos dossiers, que, si vous avez eu la curiosité de le scruter, on comprend déjà là que c'est monstrueux. Je ne suis pas surpris qu'une commune (Hillion) ait voté contre. Aujourd'hui, quelles sont les autres communes qui ont voté pour ou contre ? Et quelle est la date limite pour que tout ceci...

Hélène Lutz : Le 29. C'est ce soir. Nous sommes une des dernières communes à voter.

Michel Léger : Ce soir ? Ce n'est pas possible, pour quelque chose d'aussi important et d'aussi volumineux, ce n'est pas sérieux, ce n'est pas professionnel !

Hélène Lutz : En fait, il y avait trois mois, mais simplement, nous, on a utilisé les trois mois à trouver les corrections à faire. Et on est sans doute une des communes qui avons le plus de points de correction. À Saint-Quay, ils n'avaient que 54 points ; là, on arrive à 134 points.

Michel Léger : Je suis administratif du travail, Hélène, que vous avez effectué. Vous possédez maintenant ce sujet, vous avez une vraie expertise... Enfin, moi, j'en aurais été incapable !

Hélène Lutz : Merci. On continue ? Alors on va passer maintenant au zonage. On a vérifié tout le zonage qui avait été fait, toujours dans le groupe de travail PLUI, aussi bien par rapport aux zones A, par rapport aux zones NL, par rapport aux prescriptions : baisser (1.05.10), espaces paysagers à protéger et à conserver, une notion d'enveloppe urbaine... Des erreurs ont été relevées, mais si vous l'acceptez, ce soir, je ne vais vous présenter que quelques points, je ne vous les présente pas tous. Je vous présente les principaux et après un point pour une catégorie. Par exemple, pour les haies, je ne vous en présente qu'une, parce que c'est pareil pour toutes les haies qu'on demande à réinscrire.

La première chose, ils ont oublié d'inscrire nos secteurs de diversité commerciale, pour nos deux centralités, nos deux cœurs de ville. Donc là, nous demandons à ce qu'ils soient réinscrits.

Encore un peu plus gros, ils ont inscrit le port de Binic en zone U, donc il n'y a plus d'eau... Nous demandons à ce que le port de Binic redevienne un port, avec des digues, des passerelles. Tout à l'heure, vous avez rappelé le Maire qui avait créé la passerelle piétonne. Et avec de l'eau, parce qu'il n'est pas question de faire comme dans certaines villes américaines où il y a maintenant des maisons dans les ports. Chez nous, le port n'est pas constructible.

On a une interrogation, que j'en profite pour poser à l'Agglomération : cette emprise urbaine a-t-elle été comptabilisée dans nos 2,5 ha, auxquels on avait droit ? Si oui, est-ce que cette surface va nous être redistribuée, pour avoir une autre zone constructible ? Nous avons cette question-là sur deux points : sur le port, et (vous verrez tout à l'heure) sur le Glamping.

Une autre correction. Tout ce qui zone NR (naturelle remarquable), c'est la DDTM (donc la préfecture, l'État) qui l'a dessiné, nous n'y avons jamais touché. Là, le Département a classé cette zone du Port-ès-Leu comme une zone sensible. Donc cette zone était en NL. Or, on a découvert... Dans la mouture version 1, version 2, version 3, que l'on a vues lorsqu'on travaillait en groupe de travail PLUI, que c'était NL. Et lorsqu'on a vu la dernière version (V4), on a vu une zone U apparaître. Je peux vous le montrer sur l'écran. Cette zone-là avant était NL, pendant toutes les versions précédentes, et à la dernière version, elle est apparue en zone U. On s'en est alarmé auprès de l'Agglomération. Et là, on a eu un petit « oups », parce qu'en fait, une agente a dit à l'autre « c'est gênant que cette commune demande que ça redevienne comme avant, parce qu'en fait, c'était notre moyen de permettre à Saint-Quay de devenir constructible sur le port ». Donc, comme on n'a pas à gérer ce qui se passe dans la commune d'à côté, Saint-Quay n'a pas à gérer notre territoire, et nous, on n'a pas à gérer Saint-Quay, on demande à ce que ça redevienne en zone NL.

De la même manière que, quand on partait du centre-ville, on créait des cercles concentriques pour dire « plus on est en cœur d'urbanisation et en centralité, plus on permet de construire plus haut, etc. », de la même manière, lorsqu'on était en zone NR, on essayait de faire passer soit par une zone A, soit par une zone NL avant d'arriver à de l'urbanisme. On ne voulait pas que du NR décrété par l'État, qui quelquefois est un peu sévère, puisqu'on n'a strictement rien le droit de faire, puisse passer directement en zone U. Donc le groupe de travail du PLUI avait créé un système d'étages. Là, ça a été oublié, donc on demande à ce que ça soit repris.

Le point suivant, c'est la carrière à la Culerette à Binic : la commune avait fait une demande pour qu'elle soit reprise en zone spécifique de recyclage et d'accueil de déchets inertes, puisqu'elle n'est plus une carrière aujourd'hui, mais elle pourrait faire l'objet d'un travail spécifique de recyclage. La commune avait donc demandé un zonage particulier (NK2, c'est très technique) pour permettre le recyclage des déchets inertes. Or, comme on est en commune littorale, la DDTM a refusé cette nomenclature, en disant qu'en zone proche d'une zone NR, on ne pouvait pas. Donc on demande à l'Agglomération de trouver une nouvelle nomenclature qui permette à notre carrière de continuer à travailler pour pouvoir recycler et accueillir des déchets inertes, parce que vu le renouvellement de nos bâtiments, il va y avoir des déchets de bâtiment et on trouverait ça dommage qu'ils fassent x kilomètres pour aller sur d'autres communes pour revenir chez nous, finalement, lorsqu'on en a besoin, par exemple pour faire des soubassements ou pour faire des routes. Donc c'est une demande qu'on a effectuée.

Autre correction qui a été demandée... Ça, c'est la parcelle au Vau Burel que l'on voudrait voir être affectée à l'habitat léger. En tout début de travail, on avait demandé un STECAL, et la DDTM nous a interdit un STECAL pour de l'habitat léger : toujours pareil, nous sommes une commune littorale, c'est strictement interdit puisque sinon c'est l'ouverture, pour eux, à l'inscription de caravanes, etc., n'importe où sur la commune. Donc pour notre projet d'habitat léger, nous demandons à l'Agglomération de faire une nomenclature spécifique habitat léger. Nous sommes une des rares communes à vouloir expérimenter cette manière d'habiter et de pouvoir se loger sur notre commune. Et nous demandons aussi que ça passe en 1AU, de manière à ce que notre projet puisse aboutir.

Voilà le Glamping. Tout cet espace de Glamping (toute cette partie-là), aujourd'hui, est du NTL, comme le panoramique. L'Agglomération nous explique qu'on ne peut pas mettre un NTL sans rupture d'urbanisation. Le panoramique reste du NTL, car, comme il est en dehors de Binic, il y a une rupture d'urbanisation, il est au cœur d'un terrain agricole ou NL, ça ne pose pas de souci. Le Glamping étant en fin d'Étables-sur-Mer, ils l'ont mis carrément en zone U. Donc première question : cette emprise qu'ils nous imposent en zone U, qui a sans doute été comptabilisée, si on l'enlève, est-ce qu'elle pourrait nous redonner de l'enveloppe urbaine ailleurs ? C'est la première question. Deuxième question : nous, nous aimerions qu'ils trouvent, là encore, une nomenclature qui permette d'avoir un Glamping qui ne devienne pas un lieu où on construit des immeubles, parce que c'est tout de même du terrain qui a été acheté en zone NTL et non pas en zone U. Et si on n'arrive pas à cette première hypothèse, deuxième hypothèse, pour le moins de faire que la partie qui est restée naturelle dans Glamping reste en zone NL. Donc ce sont nos trois demandes auprès de L'Agglomération.

Autre sujet, le SCoT nous demande d'établir des îlots de fraîcheur, et au cours des différents COPIL avec l'Agglo, nous, on avait compris qu'on avait le droit de faire des NJL – vous verrez après que c'est une erreur dans le règlement graphique, ils ont mis à la fois du NJ et du NJL, or, en fait, en commune littorale, on n'a droit qu'à du NJL, mais on a découvert dernièrement que le NJL, dans l'esprit de l'Agglo, c'est certes urbain, mais surtout public. Par exemple, le parc de la Belle Issue, à côté, est un NJL, mais un parc privé ne pourrait pas être un NJL, même si on veut en faire un îlot de fraîcheur. Donc vous verrez que dans le règlement écrit, il a été demandé spécifiquement que L'Agglomération ajoute le fait qu'un jardin urbain, ça ne suffit pas, il faut qu'il soit public, donc c'est une condition supplémentaire qu'ils mettent. Ils l'avaient à l'esprit, mais ne l'ont jamais écrit. Donc on demande à ce que ces NJ qui avaient été mal nommées, puisqu'on ne savait pas qu'il y avait cette précision de notion de public, soient inscrites en espace paysager à protéger. Et il y a par ailleurs un îlot de fraîcheur en ville qui avait été oublié, donc on en a profité pour demander à ce qu'il soit réinscrit.

Là, ce sont les haies. Le troisième étage de la mairie de Binic était couvert à la fois de toutes les cartes de PLUI, des cartes actuelles des deux PLU actuels, plus tous les thèmes thématiques, donc dans un des thèmes thématiques, nous avons pointé comme dans le jeu des sept erreurs, tous les EBC, toutes les haies. Et toutes les haies qui ont été oubliées, nous demandons à nouveau qu'elles soient réinscrites. Donc nous avons fait autant de petits points successifs nécessaires pour être sûrs qu'elles soient bien reprises.

La carte du risque d'inondation. Nous avons aujourd'hui à Binic une carte d'inondations qui n'est pas inscrite dans notre PLU actuel, et nous n'avons pas de PPRLi encore (plan de prévention des risques littoraux). Donc, L'Agglomération demande à ce que l'on attende un PPRLi. Nous, nous aimerions que la carte existante fournie par la DDTM soit inscrite en annexe du PLUI, pour que les habitants qui vont acheter des terrains puissent voir quand ils sont en zone inondable.

Est-ce que vous avez des questions ? Je continue ?

Plans thématiques. C'est un travail qui a été effectué avec les services, parce qu'au départ, c'est vrai, je suis d'accord avec Michel, ça a été un petit peu difficile, il a fallu vraiment y rentrer, c'était pire qu'un exercice intellectuel. Donc en fait, je vais vous présenter des exemples, mais ce qu'il faut surtout que vous compreniez, c'est les différents plans thématiques qu'il y a.

Premier plan thématique, c'est l'implantation des maisons par rapport aux voies. On s'est basés sur les PLU actuels et on s'est basé sur ce qui se pratique le plus, dans les instructions. Par rapport à l'implantation, puisque l'idée est de pouvoir densifier les rues, nous avons choisi la partie la plus souple possible, qui était entre 0 et 3 m minimum. Au jour d'aujourd'hui, par exemple, nous avons, dans certains espaces de Binic et d'Étables, des limites qui sont entre 0 et 8 m maximum, ce qui fait qu'il y a par exemple des terrains qui ont une voie d'accès qui fait plus de 8 m de long : ils n'ont pas le droit de construire. Donc dans le futur PLUI, s'il

était écrit entre 0 et 3 m minimum, les gens qui ont un chemin un peu plus long pourront construire. C'est un exemple. Dans les zones économiques, nous avons demandé entre 0 et 5 m minimum. Là, c'est pareil : on vous a mis un exemple où vous avez à la fois de l'habitation entre 0 et 3 m, et à la fois une zone économique entre 0 et 5 m, ce qui fait que ceux qui voudront construire auront le choix, puisque l'idée (toujours la même) est de densifier.

Par rapport aux implantations par rapport aux limites séparatives, nous avons utilisé ce qui se fait le plus, et le seul problème que nous ayons, c'est le droit de vue. Dans nos PLU actuels, nous avons un article spécifique qui permet de protéger ce qu'on appelle le droit de vue. Le droit de vue, c'est quoi ? C'est si quelqu'un construit sur un terrain où il n'y a pas encore de bâtiment, s'il veut faire des fenêtres à l'étage, soit les vitres sont brouillées, soit il faut que sa maison soit un recul de la hauteur de l'étage plus 1,90 m, ce qui fait que les yeux humains ne voient pas ce qui se passe chez le voisin. Or, là, dans le règlement de L'Agglomération, ce n'est pas encore prévu. Ça va faire partie d'une des demandes que nous avons.

Nous avons géré les emplacements d'implantation par rapport aux limites séparatives selon les quartiers, par rapport aux PLU actuels. Par exemple, à la Banche, les maisons sont à touche-touche, donc nous avons choisi le système où les maisons sont de limite latérale à l'autre, ce qui veut dire qu'elles ont le droit de se toucher, et ainsi de suite. En même temps, on harmonise, parce qu'on a deux PLU qui sont légèrement différents, quelquefois à 50 cm, quelquefois à 1 m de décalage, mais grosso modo, on a repris les PLU actuels.

Par rapport à l'emprise au sol, il faut que vous compreniez que L'Agglomération nous demande deux choses. À la fois l'emprise au sol et à la fois le taux de biotope. Le biotope, c'est quoi ? C'est de la terre pleine avec vers de terre, avec tout ce qu'il faut pour que la terre soit vivante. Et en même temps, ils nous demandent de la hauteur. Comme on est une des dernières communes, on a été voir ce qui s'est passé sur les communes avoisinantes pour comprendre ce que l'Agglo voulait, parce qu'en fait, il faut que vous compreniez que c'est un système : quand j'augmente, je peux augmenter mon biotope. Quand je mets plus bas, par exemple, en espaces proches du rivage, il faut que j'accepte qu'il y ait moins de biotope, parce que sinon, la maison ne pourra pas se construire. Donc on a été voir ce qui s'est passé, et on a compris du coup ce qui était demandé par L'Agglomération. Et c'est comme ça que les services ont fait le choix, avec la commission de l'Urbanisme, de mettre le plus proche du rivage, une notion de 6 m, avec donc un biotope moindre, pour que sur les parcelles, ils puissent construire, mais avec tout de même un biotope comme dans les PLU actuels de 20%, pour que la GIEP malgré tout puisse se faire. Après, on passe à 9 m, et après, à 12 m. Et plus on monte en hauteur, plus on peut accepter que les maisons soient plus condensées pour garder du biotope autour, puisque je vous rappelle que les parcelles diminuent énormément en taille. Quand on est arrivé sur la commune, les parcelles de 1 000 m² étaient encore très courantes. Très rapidement, on est descendu à 700. Aujourd'hui, on est plutôt aux alentours entre 280 et 300 m. Or, on ne peut pas construire sur un terrain de 200 m² une maison de 200 m². Donc c'est comment faire pour construire, tout en gardant (vu qu'on est des villes de bord de mer) de la nature ? Comme je vous le disais, on a analysé nos deux PLU, on a analysé ce qui faisait aujourd'hui, on a aussi travaillé par rapport à la GIEP, et l'implantation. Donc on a fait un processus de nouveau en paliers, en concentrant les hauteurs en cœur de ville. Est-ce que ça va ? Vous comprenez ? Parfait, je continue.

Le point suivant, par rapport aux aspects extérieurs. Pareil, on a été voir ce qui se passait à côté. Il faut savoir par exemple que Saint-Brieuc, Quintin, Saint-Quay-Portrieux, Plérin ont mis tout leur cœur de ville en catégorie 4. Après, ils ont mis souvent du catégorie 3. Et là, il y a un facteur supplémentaire qui nous a fait réfléchir : vous allez le voir tout à l'heure, dans le point suivant, après le PLUI, on va parler du PDA, c'est-à-dire du périmètre des abords des monuments historiques. On sait que dans le périmètre des abords, les architectes des monuments historiques demandent des dessins spécifiques. Donc on s'est dit : il y a le strict cœur de ville qu'on va mettre en catégorie 4, et les PDA, qu'on va mettre en catégorie 4, comme ça, les habitants qui voudront faire des travaux dans les abords des monuments historiques sauront tout de suite ce qu'il faut faire, parce que ce n'est pas la peine qu'ils proposent des choses comme aujourd'hui, où

finalement, après, on fait une valse entre nous, les services instructeurs et les ABF, parce qu'il y a des refus par rapport aux dessins qui sont présentés. Par ailleurs, comme vous le voyez, on a mis à part tout le secteur des Prés Calans, parce que c'est une zone économique qui n'avait rien à voir avec les aspects extérieurs proposés par L'Agglomération. Donc à part les cœurs de ville, on a mis tout le reste en catégorie 3.

Après, je passe au règlement écrit, donc avez-vous des questions ?

Guillaume Barbier-Cueil : Il y a un petit point de détail que je n'ai pas bien compris, sur les distances aux voies. Vous savez que souvent, il y a une maison en bord de voie, et puis un grand terrain derrière, et souvent, les gens avaient vendu ces portions de terrain, du coup, il y avait de la voie. Forcément, la maison est à plus de 8 m. Du coup, ça sous-entend qu'il faudrait reprendre l'accès en voirie pour permettre une construction dans ces dents creuses là ? Comment ça marche ?

Hélène Lutz : Ça veut dire que dans ces dents creuses là, il pourrait y avoir dorénavant des constructions qui se feraient, puisque même si c'est à plus de 8 m, une fois que le PLUI sera voté, ce sera possible. Aujourd'hui, ça ne l'est pas.

Guillaume Barbier-Cueil : D'accord, c'est aujourd'hui que ça ne l'est pas.

Hélène Lutz : Oui, on assouplit le système.

Guillaume Barbier-Cueil : J'avais mal compris l'inégalité en fait.

Hélène Lutz : Oui, c'est au contraire, on assouplit, de manière à ce qu'on n'ait pas le désagrément de devoir dire aux gens « désolé, vous ne pouvez pas, parce que le PLUI aujourd'hui ne l'accepte pas », alors qu'on s'est dit qu'il fallait être logique dans la volonté de densifier.

Par rapport au règlement écrit, les remarques du règlement écrit se font page par page, puisque là, c'est vraiment les services qui l'ont fait. J'ai supervisé, mais c'est vraiment des demandes spécifiques aux services, parce que c'est une partie extrêmement technique, et c'est une partie qui est liée strictement à l'instruction des dossiers. Donc c'est eux qui ont demandé que ce soit écrit comme ci ou comme ça, parce qu'ils trouvaient cela plus clair, compte tenu de leurs années d'expérience. En plus, on a bénéficié de deux agents différents, qui ont fait, en général, les mêmes demandes. Donc ça montre qu'il y avait une cohérence dans leurs demandes. Et c'est donc fait pour simplifier l'instruction.

Donc si vous voulez poser des questions, on va passer directement dans les pages parce qu'on ne l'a pas retranscrit ici. Ça commence à la page 42, c'est dans les dernières, là où vous avez beaucoup d'écrits. Je vais vous donner un exemple. Dans une des dispositions générales, la manière dont c'est écrit, les questions se font par rapport aux voiries (premier règlement écrit, dispositions générales, p. 21), c'est parfait, vous avez l'exemple à côté. On a rajouté l'exemple ce matin, pour être sûrs que SB2A comprenne notre demande. En cas de lotissement, la manière dont est écrit le règlement écrit, ça voudrait dire que l'on doit s'appuyer sur la voirie extérieure au lotissement pour pouvoir savoir comment l'implantation des maisons doit se faire, alors que si on écrit différemment le texte, de manière à le faire par rapport au projet, sachant que dans beaucoup de lotissements, la voirie après est rétrocédée à la commune, ça permet (vous le voyez là-haut) plus de latitude dans l'implantation des maisons. En bas, c'est l'application stricte du Code de l'urbanisme à la rue, et dans l'autre système, ce n'est plus à la rue, mais au lotissement, donc à la voie créée, ce qui permet que les maisons ne soient plus toutes contre la voirie. Et ça, ce sont les services, en le lisant, qui ont dit « mais là, ce n'est pas possible, on va droit dans un panneau de contentieux systématiques, parce que ça va devenir très compliqué ». Ce sont des choses comme ça. Je ne sais pas si vous voulez qu'on fasse tout, ou si vous allez regarder et me dire si vous avez des questions parce qu'on a encore quand même quelques pages. Je peux répondre à toutes les questions. C'est à la fin du document (ça débute quatre pages avant la fin).

Guillaume Barbier-Cueil : On n'a pas cela, nous, on a un document de 59 pages.

Hélène Lutz : Si, vous l'avez, je vois que Monsieur Avril l'a. C'est très technique, je ne suis pas sûre qu'on puisse...

Monsieur le Maire : Évidemment, c'est extrêmement complexe. Les élus qui ont participé aux différents groupes de travail sont peut-être plus familiers avec toute cette terminologie, encore qu'on arrive à s'y perdre. Je crois que ce qu'il est important de retenir, c'est d'abord tout le travail accompli. C'est aussi le fait que, bien sûr, on ne part pas de rien, on part des anciens PLU des deux communes historiques, qui étaient relativement récents, et c'est flagrant par rapport à tout le travail qui avait été fait, de recensement des haies, et qui, si on n'y prêtait pas garde, pourrait disparaître pour partie. Donc c'est un des éléments qui a fait que tout a été scruté dans le détail. Et cette volonté aussi, comme le disait Hélène, d'assouplir certaines règles, pour rendre la densification possible par rapport notamment à ce qu'on vient d'évoquer sur les reculs par rapport aux voies. Et puis bien d'autres choses. Ces histoires de hauteurs différentes en fonction de la proximité ou pas des centres-villes aussi. La nécessité de remettre la protection des linéaires commerciaux qu'on avait instituée et qu'on a votée il y a maintenant deux ans. C'est tout ce travail dans la continuité du travail qui a été fait précédemment, pour ne pas perdre tout ce qui avait été consigné, puisqu'on l'a évoqué à propos des OAP, mais le fait de revenir en PLUI, on repartait d'une page blanche. C'est ce qu'on a eu beaucoup de mal à comprendre au départ, en se disant « nos PLU sont quand même récents, on pourrait s'en servir comme base », mais non, en fait, tout a été redéfini, sur le zonage dans un premier temps, et ensuite point par point. On a fait tout ce travail de revenir sur nos PLU pour voir quels étaient les changements et qu'est-ce qu'il est important de conserver à tout prix.

Hélène Lutz : Est-ce qu'il y a des questions ou est-ce qu'on continue ?

Bernadette Machet : En secteur 4, il est indiqué que sont interdits les bardages réalisés avec des matériaux de couverture. Qu'est-ce que ça veut dire ? Si vous avez une couverture en zinc, on peut bien faire des bardages en zinc ?

Hélène Lutz : Justement, ça fait partie des choses que l'on a relevées et qu'on demande à assouplir.

Monsieur le Maire : Vous avez dans la première colonne l'indication de la page (« aspect extérieur »).

Bernadette Machet : Page 33, alors.

Hélène Lutz : Page 33, nous demandons que, pour ces bardages, il soit précisé « sauf à présenter un projet architectural cohérent et s'insérant dans son contexte », pour pouvoir permettre des exemples en zinc ou en bois que l'on accepte régulièrement sur la commune. C'est pour cela qu'il va y avoir des COPIL en juin et juillet, parce qu'on va s'acheminer certainement vers des secteurs 4 (secteur 4a, secteur 4b par exemple), de manière à ce que les communes qui ont un SPR, comme Saint-Brieuc, Quintin ou Saint-Quay, puissent avoir un secteur 4 extrêmement strict, et nous, avoir, par exemple, un secteur 4 plus souple, de manière à ce que des architectes puissent continuer à faire leur job, et à nous créer de l'architecture qui a du sens et qui innove. Donc c'est le genre de choses où l'on demande à pouvoir assouplir. Et on l'a tellement bien demandé, l'Agglo l'a compris, qu'on a une série de rendez-vous en juin et juillet à 32 communes, pour justement définir ce genre de choses, mais on a malgré tout voulu l'écrire, pour être sûrs que l'Agglomération tienne compte de nos demandes.

Bernadette Machet : Si je comprends bien le texte, c'est ce que préconise l'Agglo, quand elle dit « il est indiqué que sont interdits les bardages réalisés avec des matériaux de couverture », et c'est ce que nous, nous ne voulons pas.

Monsieur le Maire : C'est ce qu'a inscrit l'Agglomération, et juste la phrase en dessous, c'est ce que la commune demande – donc à assouplir en disant que...

Bernadette Machet : Nous, la demande, c'est « sauf à présenter un projet architectural cohérent et s'insérant dans son contexte » ?

Monsieur le Maire : Oui, c'est ça.

Bernadette Machet : Eh bien, si on comprend, c'est bien, mais...

Monsieur le Maire : On a cela juste au-dessus aussi, concernant les bardages bois, où le règlement secteur 4 indique que les bardages devront être obligatoirement peints. Nous, on a demandé à ce que, au contraire, le bois soit laissé naturel.

Bernadette Machet : Là, c'est compréhensible ; l'autre, pfft.

Hélène Lutz : Ce sont les services qui ont dit qu'écrit comme ça, ça permettrait d'être libre, parce que si on mettait par exemple « zinc et bois », et que demain, un autre matériau arrivait, on serait coincé, alors que là, en faisant ça, ça donnait de la latitude aux services instructeurs.

Monsieur le Maire : Ce que vous pointiez, Madame Machet, si j'ai bien compris, c'est que c'est des fois compliqué de savoir quelle est la proposition de l'Agglo, et quelle est notre demande.

Bernadette Machet : Oui, parce que je n'ai pas compris.

Monsieur le Maire : Là, c'est l'idée, c'était le fait de l'inscrire dès aujourd'hui, et que ce soit un élément à prendre en compte obligatoirement pour qu'on puisse approuver le PLUI, parce que l'Agglo a fait la première réponse en disant « il va y avoir des réunions de travail, et vous allez pouvoir apporter ces éléments et on les inscrira ». Or, plutôt que d'attendre ces réunions de travail, on pensait important de noter dès aujourd'hui l'orientation souhaitée par la commune.

Hélène Lutz : Et là, ce ne sont pas des erreurs, c'est bien mis en tant que remarque, donc c'est bien pour nous, ce que je vous expliquais en introduction générale, il y a deux manières de voir les choses, il y a d'un côté l'erreur où on sera exigeant et on ne laissera rien passer, et de l'autre côté des remarques qu'on fait remonter. Quelquefois d'ailleurs, en off, les services de l'Agglo nous remercient, parce qu'on a fait un travail que visiblement, toutes les communes n'ont pas obligatoirement fait. Donc on fait des remarques qui vont faire évoluer le règlement écrit, parce que ça, ils peuvent le retoucher, le règlement écrit, c'est plus facile pour eux.

Bernadette Machet : Il aurait dû y avoir un mode d'emploi, quand même, parce que là, franchement... Maintenant, ça y est, on commence à... Mais...

Hélène Lutz : Je comprends, il m'a fallu deux mois et demi pour vraiment rentrer totalement dedans, donc vous, en une soirée, je comprends...

Bernadette Machet : D'accord, mais quand on lit cela, on ne peut pas savoir ce qui a été proposé l'Agglo et ce que vous présentez. Maintenant, vous nous le dites, on comprend, mais il faut être en Conseil municipal pour commencer à comprendre un petit peu les remarques. C'est dommage ! C'est dommage. On aurait eu un petit résumé en haut, « première partie, c'est l'Agglo ; deuxième partie, c'est nous », on aurait mieux compris, parce qu'en lisant ça, pfft !

Hélène Lutz : Je trouve que les services ont très bien travaillé, c'est difficile pour moi d'accepter ces remarques.

Bernadette Machet : On aurait pu avoir un cadre Agglo et un cadre Commune, mais là, en lisant ça, maintenant que vous nous le dites, on comprend, on peut comprendre, mais c'est quand même difficile de comprendre.

Monsieur le Maire : Je suis d'accord avec vous, c'est difficile, mais le problème, c'est que ça s'est fait un petit peu à la dernière minute, tout ça. C'est arrivé et on n'avait pas non plus, nous, le mode d'emploi, ça nous a été livré comme ça. Et, comme le disait Hélène, on a aussi été en contact pas mal avec nos collègues des communes limitrophes, pour essayer de comprendre.

Bernadette Machet : Est-ce que les autres communes ont fait les mêmes remarques, par exemple pour ça ?

Hélène Lutz : Non, parce que Saint-Quay par exemple ne veut pas, donc il n'a pas fait la remarque. Pas obligatoirement, parce que les communes se sont attachées beaucoup plus au zonage, à des choses comme ça, d'erreurs matérielles de dessin, plutôt qu'au règlement écrit, puisqu'il y avait des COPIL. Nous, on veut que, dans les COPIL, ces points-là soient abordés.

Michel Léger : Hélène, vous n'avez pas tout à fait répondu à ma question tout à l'heure. J'ai compris qu'Hillion avait voté contre, j'ai vu dans la presse (je crois ce matin) que Pordic avait dans un premier temps voté contre et maintenant a voté pour. Est-ce qu'il y a d'autres communes de l'agglomération qui ont émis un vote, déjà ?

Hélène Lutz : Presque toutes les communes ont voté, nous sommes les derniers, puisque c'est ce soir la date limite. Et à part Hillion, tout le monde a émis un avis favorable.

Monsieur le Maire : Avec réserves.

Hélène Lutz : Avec réserves. Sauf que nous, on a trouvé que le mot « réserves », c'était trop gentil, et donc on écrit cela « sous conditions suspensive ».

Michel Léger : Je trouve cela tellement compliqué que je ne vois pas comment on peut voter sur des choses de cette nature. Je trouve que ce n'est pas très honnête sur le plan intellectuel – et je ne dis pas ça pour les gens qui sont autour de la table.

Guillaume Barbier-Cueil : C'était un peu la même chose. On voit bien que là, il y a un processus extrêmement long et compliqué, et très important, et on voit bien que l'Agglo essayait de ne pas prendre de retard. Là, le problème qui se pose, c'est y compris du point de vue de la légalité. C'est un peu étrange de dire « on vote pour à condition que ». Du coup, je me demande s'il n'y a pas un problème de légalité derrière un vote de ce type-là, c'est-à-dire qu'une fois qu'on a voté « pour à condition que », la « condition que » c'est qu'à un moment, si on refuse l'une des options qu'il y a à l'intérieur de la liste à la Prévert là, ça veut dire que du coup, on sera contre ? Vous voyez, il y a un moment, il y a quelque chose d'assez étrange dans le type de vote qu'on nous demande.

D'autre part, évidemment, là, moi aussi je dois reconnaître que je n'ai pas forcément pris le temps de m'y plonger complètement. Par contre, maintenant que j'ai compris le principe, je pense qu'il y a plein de choses éventuellement à mieux comprendre et à potentiellement discuter, voire faire évoluer, y compris auprès de l'Agglo, mais est-ce qu'on en aura vraiment la possibilité ?

Hélène Lutz : Oui, vous aurez la possibilité au moment de l'enquête publique. Tous les habitants pourront, au moment de l'enquête publique, faire leurs remarques, et les enquêteurs seront obligés de travailler dessus.

Guillaume Barbier-Cueil : Oui, mais ça veut dire qu'il sera trop tard pour dire non, à ce moment-là, au niveau municipal. Il y a une différence...

Hélène Lutz : Là, vous faites la différence entre l'habitant et l' élu.

Guillaume Barbier-Cueil : L'enquête publique, je vois bien le fait qu'on va faire remonter tous les problèmes, puis il y aura une décision qui sera prise à un moment, qui ne sera pas forcément favorable, qui pourra être défavorable. Et d'ailleurs, la demande n'est pas toujours justifiée, etc., etc. Là, c'est différent. Là, on donne

une possibilité de continuer. C'est là où le vote... Bien sûr qu'on est pour un PLUI ; a priori, il n'y a pas de raison d'être contre le principe. Par contre, il y a le respect de la parole donnée, et c'est là où la légalité du vote m'interroge.

Monsieur le Maire : C'est dans la procédure, on suit strictement la procédure. Là, on est à la phase d'avis, au titre que les parties publiques associées, les EPCI, tout le monde est consulté pour donner un avis et est invité à faire ses remarques. Là, on ne donne un avis que sur le PLUI dans l'état arrêté, avec toutes les remarques. Et ce qui est bien précisé dans la délibération, c'est qu'on donne un avis favorable sous condition que toutes les remarques soient bien intégrées. Et c'est ensuite dans la procédure, quand on sera amenés à voter l'approbation du PLUI qu'on aura cette possibilité de voter contre, si les conditions ne sont pas remplies.

Guillaume Barbier-Cueil : En fait, c'est un avis favorable/défavorable, quoi ?

Monsieur le Maire : Avec réserves. Avis favorable avec réserves.

Guillaume Barbier-Cueil : C'est pour ça que c'est marrant, cette formule... Par contre, il y a un moment où on sera amenés à se prononcer sur le PLUI définitif, on est bien d'accord ?

Monsieur le Maire : Oui, complètement.

Guillaume Barbier-Cueil : C'est là où la procédure risque d'être variée pour arriver à ce stade-là, puisqu'il y a une commune qui a voté contre, mais on est bien d'accord qu'il y aura un moment où...

Monsieur le Maire : Oui.

Patrice Darche avait demandé la parole, et après, Gilbert va préciser les choses peut-être pour l'avis d'Hillion, parce qu'il y a quelque chose qui est important, je pense.

Patrice Darche : Merci, Monsieur le Maire. Mes remarques, vous venez de donner la réponse, mais je n'avais pas bien compris non plus. Je suis à l'Agglo, et je n'avais pas compris le calendrier. Là, on arrive au bout des trois mois, et on doit se prononcer. Donc effectivement, dans la délibération, il y a marqué que « l'ensemble des corrections demandées, etc. va être pris en compte ».

Après, je ne suis pas l'avocat de la défense de l'Agglo, mais on a eu un dossier dernièrement en Conseil d'agglomération, et je pense qu'il y a une vraie volonté aussi de prendre en compte les remarques, parce qu'ils ont tout intérêt (c'est leur intérêt) de voir aboutir, comme vous l'avez dit dans la présentation, ce projet, sinon c'est catastrophique. C'est pour ça qu'il faut être ferme sur les points que vous avez notés. Il y a un vrai travail qui a été exécuté, c'est vrai. Je pense qu'effectivement, le cabinet qui a été pris était parfaitement justifié par rapport au comptage d'arbres, ça, c'est bien. Par contre, je pense que c'était nécessaire de le faire. Aujourd'hui, je pense que les relations qu'on a avec l'Agglo sont bonnes, et que le vice-président en charge de ce dossier... Les services, c'est différent, mais le vice-président, c'est lui qui va trancher (et c'est le Président qui tranchera à la fin), et il a une vraie volonté de faire aboutir ce projet. Donc on peut être relativement confiant, même s'il y aura sûrement encore des discussions sur certains points, et il ne faudra rien lâcher, on est d'accord.

Pour le reste, vous avez apporté les réponses à ce que je voulais demander.

Monsieur le Maire : Merci. C'est là que Gilbert va préciser les choses par rapport à Hillion, parce que je pense qu'il faut donner quelques éléments pour dire pourquoi ils ont donné un avis défavorable.

Gilbert Bertrand : Déjà, par rapport à ce que vient de dire Patrice Darche, je confirme, parce qu'on a eu la même réponse à la même question qu'on a posée, c'est-à-dire que tout ce qu'on a vu ce soir, l'Agglo a considéré que c'était entre guillemets des « coquilles » ou des choses qu'on pouvait corriger, qui pouvaient

être corrigées. Et donc ils nous ont fait la même remarque qu'il y en a beaucoup, c'est sûr, il y en a même énormément chez nous, et ils nous ont assurés que ça pourrait être corrigé. C'est la réponse qu'on a eue.

Et pour Hillion, la question n'est pas dans ce registre des coquilles. Il y a trois ou quatre sujets (c'est dans la presse) qu'Hillion a demandés un peu tardivement, et du coup, là, il y a un vrai problème juridique, parce que ça modifie le cours de la procédure. Donc l'Agglo était un peu inquiète par rapport à ça et suggérait plutôt à Hillion de faire des demandes au cas par cas, projet par projet, des modifications d'ici deux, trois ans. C'était ça qui était proposé, et Hillion souhaitait que ce soit intégré dans le PLUI, d'où le vote négatif.

Monsieur le Maire : Les demandes d'Hillion sont arrivées après le délai. Néanmoins, ça a fait l'objet de tout un travail avec les services de l'Agglomération et les élus. Et la proposition qui a été faite par l'Agglomération, c'est d'intégrer les demandes d'Hillion dans le document final du PLUI, mais l'Agglomération a attiré l'attention d'Hillion sur le fait qu'il y avait un risque juridique, puisqu'ils ont consulté évidemment leurs avocats pour ça, et notamment par rapport à la loi littorale, puisque Hillion est commune soumise aussi à la loi littorale, et au SCoT. Donc l'Agglomération dit « on accepte de prendre en compte ces demandes, elles seront intégrées dans la version finale du PLUI ; l'agglomération en prend la responsabilité ; simplement si, après, il y a un recours (de l'État ou d'une personne habilitée), il y a un risque qu'Hillion ne puisse pas délivrer les permis de construire afférents aux projets qu'elle demande. C'était pour que les choses soient claires.

Maintenant, aller au-delà, c'est difficile pour l'Agglomération, il me semble. Par contre, il y a des discussions qui continuent, et j'ai bon espoir pour que ça se passe et que le PLUI soit approuvé dans les délais.

Hélène Lutz : Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme en date du 16 mai 2024, considérant que le dossier du PLUI de SB2A a été arrêté par le Conseil d'Agglo du 29 février 2024, il est donc demandé à notre Conseil municipal, ce soir, de donner un avis, et, compte tenu de ce qui vous a été présenté, d'émettre un avis favorable au projet du PLUI arrêté donc par le Conseil d'Agglo sous condition que l'ensemble des corrections demandées par la commune soient acceptées et retranscrites dans le PLUI, que la commune dispose d'un délai suffisant pour vérifier ce projet de PLUI – et nous avons demandé un délai de trois mois, ce qui a été accepté oralement par le vice-président en charge du PLUI (c'est pour ça que je le marque ce soir par écrit), et d'adjoindre à ces avis les erreurs relevées, les remarques, les demandes de précisions, les adaptations listées en annexe de la présente délibération.

Monsieur le Maire : Avant de passer au vote, est-ce qu'il y a des demandes de prise de parole ?

Yannick Collin : Vous avez parlé d'une OAP, rue Pierre de Coubertin ; il n'y avait pas d'OAP.

Hélène Lutz : Si, dans le terrain, il y avait, avant, prévu un beach-volley. L'Agglomération a décidé qu'il fallait y mettre une OAP puisque le CIAS a un projet pour y construire quelque chose. Le périmètre, par contre, n'était pas juste, puisque nos services du CTM ont besoin d'une partie du terrain. On s'est mis d'accord avec SB2A, et on a voulu le faire par écrit, de manière à être sûrs que ce soit délimité selon ce que la commune désirait.

Yannick Collin : Donc c'est une nouvelle OAP par rapport au PLU actuel.

Hélène Lutz : Absolument, parce que, dans le PLU actuel, c'était une zone UE, donc pour des espaces publics, mais pour l'Agglomération, à partir du moment où c'était en zone limitrophe avec une zone NL, il fallait que ce soit une OAP, pour que ça puisse être constructible.

Yannick Collin : Autrement, concernant les campings, on a parlé de deux campings, par contre, il y a un autre camping sur Binic, qui n'est plus exploité actuellement. Par contre, est-ce qu'il reste bien en NTL ?

Hélène Lutz : Non, il ne peut plus rester en NTL aujourd'hui. Nous avons reçu les propriétaires. Nous avons un souci sur ce dossier, ils ont arrêté leur activité en 2012, ils ont perdu leur agrément depuis plus de dix ans,

donc toute installation d'une nouvelle société devrait faire l'objet d'une nouvelle réglementation. Et pour faire un STECAL, puisque là où ils sont situés, en dehors de l'agglomération, ce serait obligatoirement un STECAL (un secteur technique et économique commercial) en zone A, logiquement, il faut que l'activité soit déjà en activité. De plus, l'Agglomération a 148 ou 168 STECAL au total, et l'État lui a dit qu'elle en avait trop, donc ils sont en train de rogner sur les STECAL existants. Donc on va bien sûr faire la demande, et là, on la fait par une autre procédure écrite auprès de l'Agglo, mais on est quasiment certains que l'Agglo va nous le refuser. En plus, on ne les a reçus que la semaine dernière, ils n'avaient pas fait la demande avant.

Yannick Collin : Ça veut dire qu'ils perdent l'exploitation de leur camping ?

Hélène Lutz : Ils ne sont plus en exploitation depuis 2012.

Yannick Collin : Mais si jamais ils veulent reprendre l'exploitation, c'est fini ?

Hélène Lutz : Ils sont à la retraite, ils ne peuvent plus reprendre leur exploitation. Ce qui est triste, c'est qu'ils auraient dû vendre leur exploitation ; ils ne l'ont pas fait et donc aujourd'hui, effectivement, ils ont un vrai souci, nous sommes d'accord, on est désolés pour eux, mais ils auraient dû vendre au moment de la prise de retraite.

Yannick Collin : Ma troisième question concerne le plan de zonage. Par rapport aux PLU actuels, il y a eu des évolutions ? Là, on n'a pas les documents, or, on va voter sur le PLU...

Hélène Lutz : Je les ai apportés, si vous les vouliez. L'État a fait évoluer les plans de zonage, notamment tous les NL actuels sont devenus des NR, pour bien marquer le côté remarquable des bords de côte, puisqu'on est une commune littorale. Donc c'est la DDTM qui a défini tous les NR ; en général, elle a repris tous les NL. Après, les NL ont été dessinés aussi – on les a reçus, donc ils étaient dessinés avant qu'on les voie... Pour Étables, c'est assez facile puisque la RD786 fait la limite entre la partie NR qui est sur la côte, et la zone qui va venir plus agglomération, ou A ou NL, alors que Binic, son espace proche du rivage, c'est quasiment les trois quarts de Binic. Donc là, la zone est plus compliquée. D'ailleurs, vous avez dû le voir, il y a un endroit, au sud des cabines de bain de l'avant-port, où on est en zone NL aujourd'hui, et l'Agglomération les avait fait repasser en U. Donc en général, nous, ce qu'on a essayé, c'est de reproduire le PLU actuel, avec une demande par contre, c'est qu'entre le NR et le U, on ait une petite bande de NN, de manière à ne pas passer de tout à rien de manière aussi abrupte, puisqu'en NN, on a le droit d'agrandir une maison, on a le droit à un certain nombre de choses, en NR, on n'a plus le droit strictement à rien, aujourd'hui. Je tiens à ta disposition si tu veux les plans de zonage que j'ai apportés.

Monsieur le Maire : Très bien, écoutez, je propose de passer au vote sur cette délibération, et sur cet avis favorable avec réserves. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? Je vous remercie.

Michel ?

Michel Léger : Je suis partagé, après toutes les remarques négatives que j'ai pu faire, non pas sur ce qui nous a été présenté, mais sur ce qui nous revient de l'Agglo. Est-ce que le fait de faire un avis favorable avec réserves est une punition suffisante, compte tenu de la mauvaise qualité du travail de l'Agglo ? Est-ce qu'un vote défavorable ne serait pas un moyen d'exprimer plus fort notre mécontentement ?

Monsieur le Maire : Moi, je prends en compte tout le travail qui a été fait par les services et tout le travail qui reste à faire. Et franchement, avec toutes les réserves justifiées qu'on a inscrites dans l'avis, ça va générer un travail considérable pour les services, et je pense que s'il y a une punition, elle est là. Malheureusement, elle ne s'appliquera pas forcément aux personnes...

Michel Léger : La punition, elle est pour nous, là !

Monsieur le Maire : Elle est pour nous, parce qu'effectivement, ça a mobilisé les services, mais ça va mobiliser de la même manière les services de l'urbanisme à l'Agglomération.

Hélène Lutz : Et puis à nouveau nous, puisqu'il faudra tout revérifier.

Monsieur le Maire : Oui, aussi, deuxième... Est-ce qu'il y a un changement dans ton vote, Michel ?

Michel Léger : Je ne voudrais pas être le seul qui se mette en travers de cette évolution. Je crois que je vais finir par voter pour...

Monsieur le Maire : Très bien, merci, Michel. Donc merci, Hélène, merci (je l'ai dit) à tous les élus qui sont impliqués sur ce travail, et qu'on va sans doute encore solliciter. Et puis on aura l'occasion de suivre cela de très près, en tout cas.

Vote à l'unanimité.

08- Avis sur les périmètres délimités aux abords (PDA) des monuments historiques

Hélène Lutz : On passe au point suivant, avis sur les périmètres délimités aux abords des monuments historiques. Les périmètres délimités aux abords, je vais les appeler par leur abréviation « PDA », ce sera un peu plus rapide. Vous savez aujourd'hui que nous avons trois monuments historiques : la maison Vasserot-Cueff, la Villa du Caruhel, et le Calvaire de la rue Louais. Au jour d'aujourd'hui, à part celui de la rue Louais qui a déjà un PDA, les autres, c'est l'application du rayon de protection qui fait 500 m tout autour du bâtiment, et qui ne prend pas en compte ni les éléments préexistants, ni le paysage, ni le découpage parcellaire, ni la réalité topographique des lieux, ce qui est d'autant plus vrai que, à la fois pour la villa du Caruhel que pour Vasserot-Cueff, il y a une vraie réalité topographique. Les PDA, au contraire, offrent la possibilité de redécouper ce périmètre circulaire et de l'adapter, soit à des enjeux patrimoniaux, soit à des particularités. Et surtout, là, les ABF ont fait attention à enlever les parties qui n'étaient pas en covisibilité. Donc ça a quoi comme effet de créer un PDA ? Ça permet de délimiter le rayon de protection de 500 m tout autour et de dessiner au plus près. Par ailleurs, la villa du Caruhel, la villa Kermor et le Cinéma-Dancing de Saint-Quay-Portrieux, en fait, sont en covisibilité. Donc le fait de créer un PDA leur permet d'en faire un seul qui regroupe les trois monuments historiques, alors que leur rayon de protection était beaucoup plus grand. Qu'est-ce que ça change aussi ? Ça change que, jusqu'à présent, dans un rayon de protection, lorsqu'il y avait de la visibilité avec le monument historique, il fallait l'accord de l'ABF et un avis conforme, lorsqu'il n'y avait pas de covisibilité, on était avec un avis simple. Demain, les PDA seront donc plus regroupés, mais par contre, l'avis de l'ABF sera obligatoire et ça sera un avis conforme.

La procédure : l'élaboration du PLUI est le moment parfait pour créer ces PDA, puisque ça va permettre d'intégrer pleinement les enjeux véritables du territoire. Et l'Agglo a décidé, en collaboration avec l'UDAF (le ministère culturel), de faire ces études par un bureau d'étude qui s'est déplacé sur place. Les PDA ont des objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère, pour préserver la qualité urbaine des monuments existants, surtout s'ils sont anciens traditionnels, de préserver une continuité bâtie du parcellaire et du maillage ancien, de maintenir une architecture de qualité à proximité du monument historique et la mise en valeur des différents points de vue de celui-ci, et de préserver le caractère naturel et paysager quand il y en a autour. Ces objectifs sont importants pour l'Agglomération et donc il y a eu un certain nombre de monuments historiques qui ont fait l'objet de PDA. C'est vrai qu'il y a trop de monuments historiques actuellement pour qu'ils en aient tous fait l'objet, mais notre commune, parce que la maison Vasserot-Cueff venait d'être passée en monument historique, en a bénéficié. Au départ, la villa du Caruhel n'aurait pas dû bénéficier d'un PDA, mais quand ils ont découvert que, de Kermor, ils voyaient le Caruhel, et que du Caruhel, ils voyaient le Kermor, ils ont dit « on ne discute plus, on adjoint tout le monde ». Et le Calvaire du Louais, de

notre côté il n'y aura pas de changement, puisque du côté de la commune de Binic-Étables-sur-Mer, le PDA existe déjà, ce sera du côté de Saint-Quay-Portrieux qu'il faudra en faire un, mais ils ont décidé de le faire dans un deuxième temps, il n'y avait pas d'urgence.

Les projets de périmètres de protection seront soumis à enquête publique, en même temps que celle du projet du PLUI, c'est-à-dire au cours du deuxième semestre 2024. Les nouveaux périmètres seront alors intégrés au PLUI et deviendront totalement opposables à l'approbation de ce dernier.

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme en date du 21 mars 2024, il est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis favorable au projet de périmètres délimités des abords pour la maison Vasserot-Cueff et la villa du Caruhel.

Monsieur le Maire : Très bien. Est-ce qu'il y a des demandes de précision ? Michel Avril.

Michel Avril : Les églises et les chapelles ne sont pas considérées comme monuments historiques ?

Hélène Lutz : Pour l'instant, elles sont répertoriées, mais... Par exemple, si je prends l'église d'Étables, à l'intérieur de l'église il y a des retables qui sont déjà considérés comme monuments historiques, mais en tant que bâtiment lui-même, ça devrait passer à la commission du mois de juin 2024, si Monsieur ROLAI y arrive pour peut-être inscrire l'église d'Étables-sur-Mer en tant que monument historique, mais l'église de Binic n'en fait pas partie, par exemple, et les chapelles non plus. C'est souvent fait sur des demandes et il faut qu'il y ait un intérêt architectural.

Monsieur le Maire : S'il n'y a pas d'autres prises de parole, je propose de passer au vote sur cette proposition de périmètres délimités aux abords. Est-ce qu'il y a des votes contre ? Des abstentions ? Je vous remercie.

Vote à l'unanimité.

09- Acquisition de parcelles chemin des Moulins

Hélène Lutz : Le point suivant est un point plus habituel. Il s'agit d'une régularisation de deux parcelles privées qui constituent une partie de la voirie du chemin des Moulins, qui n'ont pas encore été rétrocédées dans le domaine public communal. Donc la première étape, ça va être l'acquisition à titre gratuit de ces deux parcelles pour les intégrer dans un premier temps au domaine privé de la commune, puis on aura une nouvelle délibération quand ce sera fait, pour pouvoir l'intégrer au domaine public communal. Il s'agit des parcelles cadastrées (puisque c'est à Binic) 007 AL 1014 et 1015, d'une superficie totale de 86 m². Vous voyez le dessin sur le plan en bleu. Les frais d'actes sont pris à la charge de la commune.

La commission d'urbanisme réunie le 16 mai 2024 a donné un avis favorable à l'acquisition de ces parcelles.

Il est donc proposé ce soir d'approuver l'acquisition à titre gratuit de ces parcelles et d'autoriser le Maire à signer tous les actes et documents relatifs à ce dossier.

Monsieur le Maire : Je pense qu'il n'y a pas de question sur ce genre de délibération de régularisation ? Donc qui est pour ?

Vote à l'unanimité.

10- Cession de la parcelle AB1212 à Monsieur Barreau

Hélène Lutz : Le point suivant, c'est la cession de la parcelle AB 1212 à Monsieur Barreau. Monsieur Barreau a son activité chemin du Ponto, et il a ses vergers juste à côté d'une parcelle qui est communale, qui fait 1 673 m², et qui est cadastrée comme étant « Les Calargots », rue de la Roche Garde. Monsieur Barreau a demandé à la commune si nous pourrions le lui vendre. En fait, ce qui se passe, c'est que, dans le passé, en

2019, la commune a déjà vendu toutes ces parcelles-là au propriétaire qui était ici. Ce qui fait que la parcelle, là, n'apporte plus rien. Et dans le futur PLUI, cette parcelle est entièrement agricole. Donc la commune a demandé l'avis des Domaines pour connaître sa valeur vénale. Celle-ci est arbitrée à 1 340€. Monsieur Barreau prend en charge la totalité des frais inhérents à son acquisition, que ce soit le bornage ou les frais de notaire.

Il y a eu un avis favorable de la commission d'urbanisme. Dans un premier temps, on a d'abord fait une demande de principe, le 21 mars 2024, puis après on a fait une demande, connaissant la totalité du dossier, le 16 mai 2024. À chaque fois, on a eu un avis favorable.

Il est donc proposé d'approuver cette cession à l'amiable avec Monsieur Barreau, de cette section AB 1212 au prix de 1 340€ pour lui permettre de poursuivre son activité et d'élargir son verger, de mettre à la charge de l'acquéreur la totalité des frais pour la présente procédure, et d'autoriser le Maire à signer pour le compte et au nom de la commune tous les actes relatifs à cette vente.

Vote à l'unanimité.

11- Convention de rétrocession du lotissement Clos des Godelins

Hélène Lutz : Il s'agit de la convention de rétrocession du lotissement du Clos des Godelins. La SNC Marignan Résidences, qui est représentée par Silvain Bellan, a déposé en mairie, le 28 juin 2019, un permis d'aménager pour un lotissement sur des parcelles au lieu-dit Les Godelins, bordant la rue du Tertre Vert, d'une surface de 11 336 m². Il consistait en l'aménagement d'un lotissement d'habitations de 19 lots. L'aménageur avait proposé en 2019 de conclure une convention prévoyant le transfert à la commune des voies, des espaces et des équipements communs, une fois les travaux achevés. Or, cette convention de rétrocession n'a jamais été présentée au Conseil municipal et n'a donc jamais été signée par le Maire de l'époque. La convention a donc fait l'objet d'un nouveau travail par les services, en 2024, et pour pouvoir mettre en condition la signature de cette convention, les services ont fait un récolement des travaux faits par cet aménageur au cours du mois de mai 2024, et ont listé un certain nombre de points qu'ils ont soumis à l'aménageur, de manière à ce que ce soit fait avant que la signature ne se fasse. Une fois les travaux relatifs aux équipements communs du lotissement totalement achevés et conformes, sous réserve de la réalisation de 80% des habitations du lotissement, ainsi que la mise hors d'eau, hors d'air, et enduits réalisés de 100% des habitations (là, c'est un des points, un des enduits n'est pas encore totalement réalisé) se situant à l'intérieur des impasses du fait de chaussée pavée, sous réserve que les murets techniques et que l'ensemble des lots soient terminés, la commune contrôle la réalisation de ces travaux pendant la durée de l'opération. Les frais d'intervention de la commune à la charge du lotisseur sont fixés forfaitairement à la somme de 1,5% du montant hors taxes des travaux. Ils seront versés au Trésor public concerné, avec le classement des espaces communs dans le domaine public communal. Le lotisseur et les futurs propriétaires doivent entretenir les lots en attente de la réalisation de leur construction – ça, c'est quasiment partout fait. Le lotisseur doit également l'entretien des espaces communs du lotissement, chaussées, espaces verts et équipements, jusqu'à la rétrocession définitive du lotissement à la commune et aux concessionnaires des réseaux.

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme en date du 21 mars 2024, il est proposé au Conseil municipal d'approuver cette convention telle que ci-dessus exposée et annexée à la présente délibération, et d'autoriser le Maire à la signer (bien sûr quand toutes ces réserves auront été remplies).

Monsieur le Maire : Est-ce qu'il y a des questions sur cette délibération ? Patrice Darche.

Patrice Darche : Je n'ai pas de question, mais j'ai une remarque, puisqu'on parlait du PLUI dans la dernière délibération, j'espère que ça permettra d'éviter ce genre de... Je ne sais pas comment dire... On est d'accord. Sur l'implantation, cette horreur d'implantation ! Je ne comprends pas qu'on ait pu laisser faire un truc comme ça ! C'est totalement...

Monsieur le Maire : C'est vrai que la remarque est tout à fait juste. On a vu ça au PLUI. C'est une des raisons pour lesquelles on est particulièrement vigilants aux OAP, parce que certaines OAP manquaient cruellement de précision et ont permis ce type d'implantation. Donc c'est tout le travail en finesse qui a pu être fait avec l'architecte urbaniste pour que ce genre de chose ne soit plus possible.

Yannick ?

Yannick Collin : Là, on va voter pour une convention qui aurait dû être votée lors du début des travaux du lotissement. Par contre, lorsqu'il va y avoir la rétrocession, il y aura un vote au Conseil municipal, aussi ?

Monsieur le Maire : Oui, bien sûr.

Yannick Collin : Là, on vote simplement la convention ?

Monsieur le Maire : Voilà, simplement la convention, avec les réserves qui ont été notées.

Vote à l'unanimité.

12- Convention de servitude au profit de Mégalis pour l'implantation d'une armoire technique de fibre optique

Gilbert Bertrand : Il s'agit d'une convention de servitude pour Mégalis, pour l'implantation d'une armoire pour la fibre optique, dans le cadre du déploiement de la fibre sur la commune par Mégalis, qui en est chargée. La création d'une servitude est nécessaire. La convention était jointe. Elle a pour objet de fixer les modalités juridiques et techniques de l'autorisation que la commune donne au propriétaire de la parcelle 007 AL997 dans l'espace Joret au profit de Mégalis, pour y installer une armoire technique, qu'on appelle « SRO ». C'est pour répartir la fibre vers les abonnés. Elle reçoit la fibre et la redéploie vers les abonnés. Cela représente 2 m². Vous voyez l'implantation qui est prévue, à droite des WC et à gauche du petit rangement de vélos. Une autre photo montre le cheminement de la fibre à travers l'espace.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver cette convention de servitude et de signer les documents qui s'y rapportent.

Monsieur le Maire : Tout ça, ce sont de bonnes nouvelles. Les entreprises sont très actives sur la commune pour le déploiement de la fibre. On va enfin pouvoir y accéder, à une échéance fin 2025.

Vote à l'unanimité.

Monsieur le Maire :

Guillaume Barbier-Cueil : J'avais une question par rapport à la Rognouse. On n'a pas eu de compte rendu de la réunion plénière. Malheureusement, je n'ai pas pu y assister, donc j'aurais bien aimé avoir un compte rendu écrit de cette réunion plénière. On n'en a pas eu du tout.

Monsieur le Maire : Ça doit être prêt, on va vous le diffuser. Je pensais que ça avait été fait. On va s'en assurer et le réenvoyer.

Guillaume Barbier-Cueil : Merci. Et puis toujours cette histoire de falaise, je suis désolé, on ne voit jamais passer de trace par rapport à des décisions potentielles. Est-ce qu'il y a des choses de lancées par rapport à

la sécurisation dans la rue des Moulins ? Est-ce qu'il y a des travaux qui ont commencé ? Est-ce qu'il y a toujours une personne relogée ? Est-ce qu'on peut avoir des éléments, parce qu'on ne le voit apparaître... Je ne sais pas où se prennent les décisions, parce que ça n'apparaît ni dans le Bureau exécutif ni dans les comptes rendus de commissions, etc.

Monsieur le Maire : C'est la procédure qui se déroule. Vous avez eu, sur le portail des marchés publics, l'appel d'offres pour recruter la maîtrise d'œuvre. La maîtrise d'œuvre a été attribuée à GÉOLITHE, et on va démarrer les travaux à partir de février 2025. C'est vrai que c'est la procédure qui se déroule telle qu'elle était prévue et telle que ça a été partagé. Je crois que vous avez eu un certain nombre de documents que vous aviez réclamés. Vous avez les reçus ? Il y a un problème de messagerie, parce qu'ils ont été envoyés en avril, suite à votre demande.

Guillaume Barbier-Cueil : Ah, ceux-là, oui. Ceux-là, on les a eus, pas de souci.

Monsieur le Maire : Très bien. Donc je vais clore ce Conseil.

La séance est levée à 20h20.

Secrétaire de Séance

Michel Avril

Président de séance

Paul CHAUVIN