

**Extrait du Registre des délibérations  
du Conseil municipal  
de la Commune de Saint Jean Brévelay**

L'an deux mille vingt-cinq, le trois février à dix-huit heures trente, le Conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle Edouard Aguesse, sous la présidence de Monsieur Guénaël ROBIN, maire.

Convoqués : M. Guénaël ROBIN, M. Christophe DANO, Mme Séverine LE JEUNE, M. Henri-Claude BELZIC, Mme Viviane OLIVEUX, M. Éric NOUAILLE, Mme Gisèle HAYS, M. Alain HIVERT, Mme Jocelyne PELTIER, M. Gérard CODRON, Mme Florence LE CORFF-BROWN, Mme Delphine GUILLO, M. Yann LE BRETON, M. Mathieu BOUBLI, Mme Sabrina THOMAZO, Mme Marina ROHEL, M. Stéphane VAUZELLE, M. Cyril COUE, M. Valentin GUILLOT, Mme Marie-Annick THEBAUD, M. Bruno GILLET, Mme Marie-Hélène MOISAN, M. Jean-Pierre LE POUËZARD.

Absents excusés : Mme Gisèle HAYS, Mme Marie-Annick THEBAUD, M. Bruno GILLET, M. Cyril COUE, M. Stéphane VAUZELLE

Pouvoirs : Mme Gisèle HAYS à Mme Viviane OLIVEUX, Mme Marie-Annick THEBAUD à Mme Marie-Hélène MOISAN, M. Bruno GILLET à M. Jean-Pierre LE POUËZARD, M. Cyril COUE à M. Christophe DANO, M. Stéphane VAUZELLE à M. Guénaël ROBIN

Date de convocation : 27 janvier 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Présents : 18

Votants : 23

Secrétaire de séance : M. Christophe DANO

**Délibération n° 2025-01-02**

**Avis sur le PLUi suite à son arrêt par le Conseil Communautaire le 14 novembre 2024**

**VU** le code Général des Collectivité Territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 L. 153-15, et R. 153-3 et suivants;

**VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 mars 2022 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

**VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 mars 2022 définissant les modalités de la collaboration avec les communes membres,

**VU** les délibérations du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2023 et du 23 mai 2024 relatives aux débats du PADD,

**VU** les délibérations des Conseils Municipaux des communes membres suite aux débats du PADD en Conseil Communautaire

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 novembre 2024 approuvant le bilan de la concertation du PLUI et arrêtant le projet de PLUI

VU le projet de PLUi, tel que présenté au conseil municipal, comprenant le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit, le règlement graphique, les OAP et les annexes,

VU le projet de PLUi arrêté et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les documents graphiques et les annexes,

Considérant l'intérêt pour les communes membre de l'intercommunalité de se doter d'un document commun en matière d'urbanisme

Considérant le projet de PLUi et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les documents graphiques et les annexes,

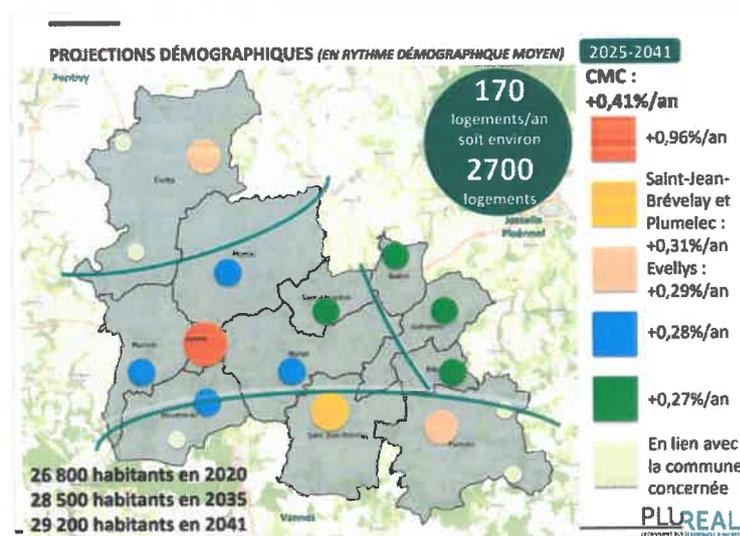
Considérant que, conformément à l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L.153-15, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable ;

Le Conseil municipal, après avoir étudié les documents, émet un avis défavorable, et demande que les modifications suivantes soient prises en compte dans le PLUi, vote à mains levées à 19 voix pour et 4 abstentions

#### Les demandes de modification :

##### • Calcul des évolutions de population :

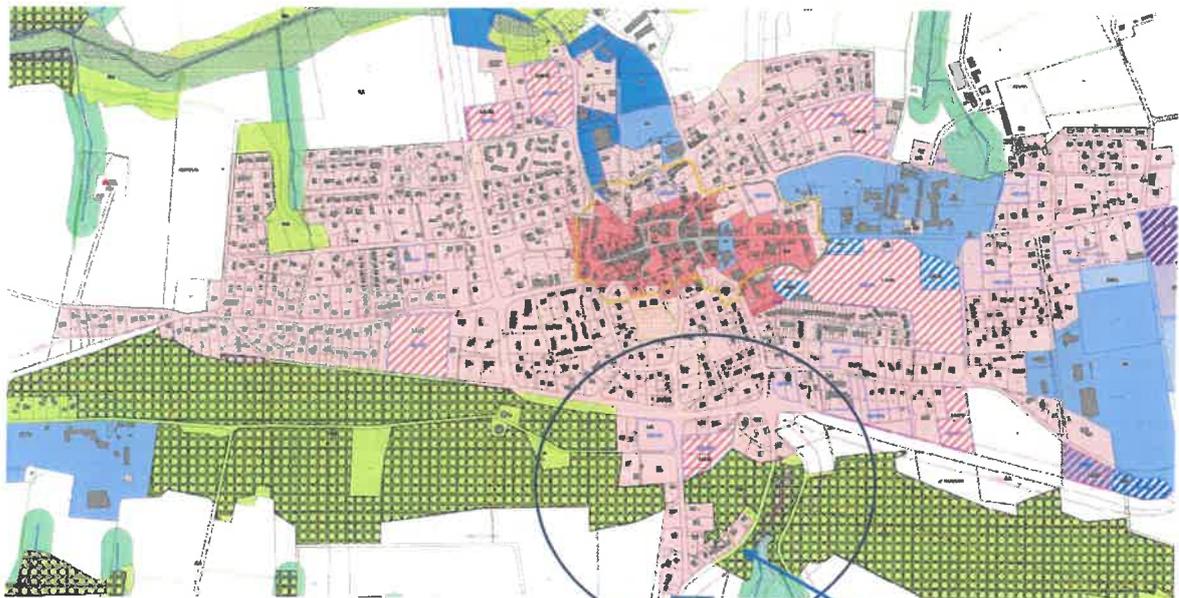
Les élus ont interrogé à plusieurs reprises Centre Morbihan Communauté sur le mode de calcul des évolutions de population et souligné que l'évolution de population retenue est incorrecte. En effet, l'évolution de population retenue est de + 0.31 % pour Saint-Jean-Brévelay, alors que l'INSEE projette une évolution de population de + 0.6 %. Et que les chiffres fournis par le Cabinet Plureal indiquent la même évolution de 0.6 % par an de 2009 à 2014 et toujours de 0.6 % de 2014 à 2020. A plusieurs reprises, la Commune a demandé à ce que ces chiffres soient revus pour être plus justes. Demande qui n'a jamais été soumise à discussion. Le Conseil municipal demande donc l'attribution d'une surface constructible supplémentaire pour pouvoir satisfaire les demandes liées à l'évolution de la population.



### ❖ Périumètre urbain :

Les élus demandent à maintenir dans l'enveloppe urbaine la partie sud du bourg, rue de Vannes et rue de la Résistance, comme aujourd'hui dans le PLU. C'est-à-dire élargir la zone à la partie Sud, comme sur le plan ci-dessous. Les règles permettant de définir l'enveloppe urbaine n'ont pas évolué depuis 2021, année de vote de notre PLU, il n'y a donc pas de raison de modifier cette enveloppe urbaine. Cette demande a été aussi stipulée dans les différents échanges courriers faits avec Centre Morbihan Communauté, sans qu'elle ne soit retenue.

Ce sujet n'a fait l'objet d'aucune décision en Bureau ou en Conseil communautaire (deux instances de décisions de CMC).

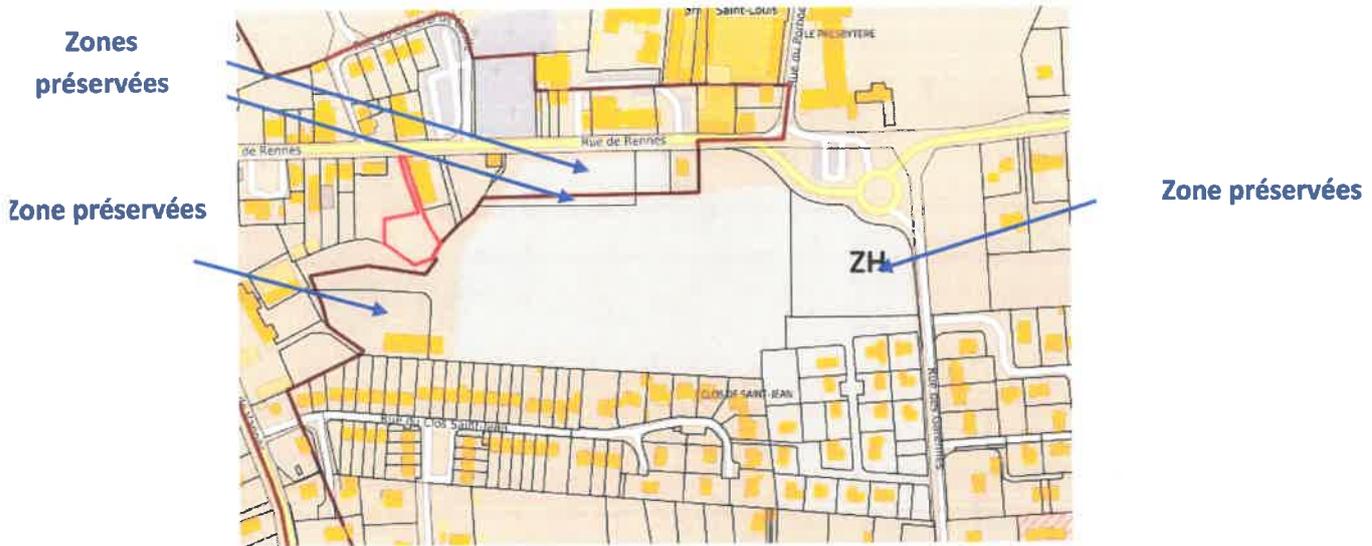


Panneaux d'entrée d'agglomération

Zone à maintenir dans l'enveloppe urbaine

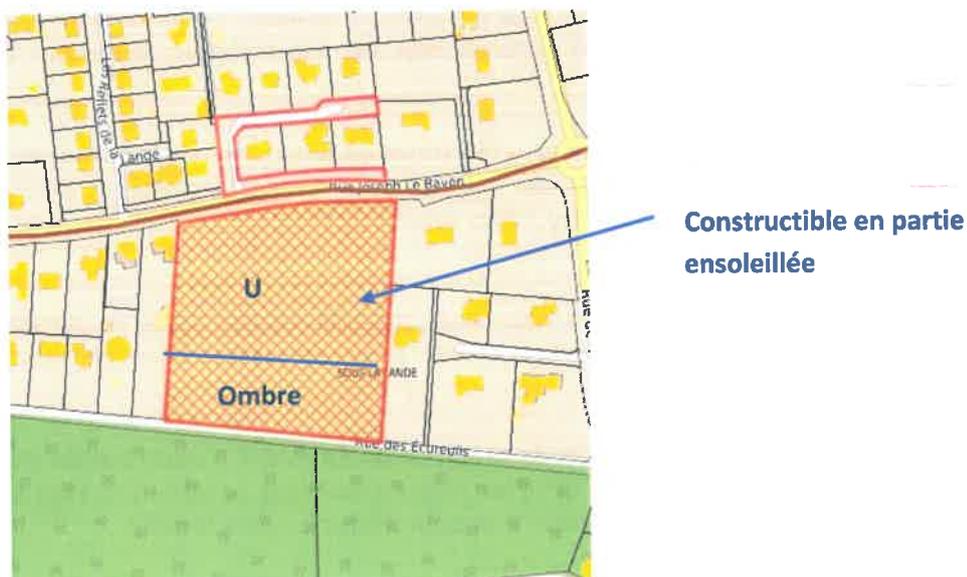
- ❖ **ZAN** : Les élus ont interrogé à plusieurs reprises Centre Morbihan Communauté sur les modalités d'attribution des surfaces ZAN. Ce sujet a été abordé en début d'étude du PLUi mais n'apparaît plus dans les documents depuis plusieurs mois. Les élus regrettent le manque de transparence total sur ce sujet.
- ❖ **Densité** : Le calcul de la densité n'a pas non plus fait l'objet de discussions au sein du Conseil communautaire ni en Bureau ; les 2 instances décisionnelles de la collectivité. La densité retenue ? 25 lgts/Ha pour Saint-Jean-Brévelay ? nous paraît trop élevée.
- ❖ **Surface constructible** : Monsieur le Préfet nous avait conseillé d'ouvrir 20 % de surfaces constructibles supplémentaires. Il semble que ce conseil n'ait pas été suivi. Le Conseil municipal demande à ce qu'il le soit.
- ❖ **Plan général du PLUi** : Dans les documents de présentation du PLUi il n'existe pas de plan général permettant de lire sur une même carte les différents zonages. La lecture du PLUi est difficile. Le Conseil municipal demande à ce que la présentation soit plus accessible.

- ❖ **Zones préservées** : La commune a demandé à classer 3 espaces en zones préservées dans l'OAP rue de Rennes 1. Cette demande n'a pas été prise en compte. Le Conseil municipal demande à ce qu'elle le soit. Et donc le Conseil municipal demande de retirer de la zone les parcelles ZH 646 – 644 – 664 et 647 pour une superficie totale de 11 883 m<sup>2</sup>. Cette surface est à déduire à cet endroit et à réaffecter rue Joseph Le Bayon pour la YT 243 et rue de la Résistance pour la AB 219 (voir ci-après).



- ❖ **Zonage U à rétablir** : Les élus réitèrent leurs demandes de rétablir le zonage U pour la parcelle YT 243

YT 243 à mettre en U pour les 2/3 (environ 11 000 m<sup>2</sup>) de la partie Nord de la parcelle, la partie Sud étant à l'ombre



- **Réduire l'espace réservé** : Les élus réitèrent leurs demandes de réduire l'espace réservé pour la parcelle AB 219 en zone U pour bien souligner sa constructibilité



**Constructible au sud de la haie arbustive**

- **Zone du Lay** : La parcelle XB 43 est à maintenir en zone U pour 900 m<sup>2</sup> environ.



**Zone à maintenir en U environ 900 m<sup>2</sup> (la partie non boisée de la parcelle)**

La parcelle ZC 201 à maintenir en zonage U en raison du projet d'extension d'une ligne « panés » par LDC Celvia pour environ 4 500 m<sup>2</sup>



**Zone à maintenir en U (environ 4 500 m<sup>2</sup>)**

Maintenir la voie bitumée dans la propriété Celvia en zone U (elle était en zone U dans le PLU)



A maintenir en zone U

- ❖ **Erreur de zonage** : les parcelles YV 703 et YV 563 sont à maintenir en zone U

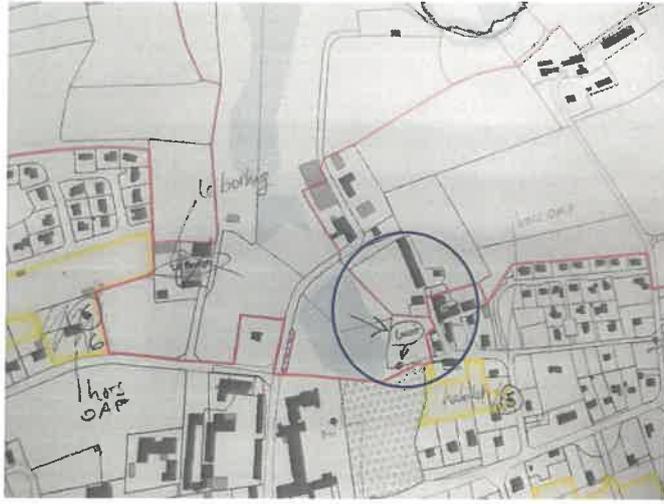


- ❖ **Sentier espace naturel manquant** : Espace réservé à prévoir pour aménagement aire de stationnement pour accès au chemin de randonnées GR 38 – Route de Plaudren. Cette demande a été faite lors de l’instruction (cf document de travail ci-dessous)



- ❖ **Identification du patrimoine sur la cartographie**

**Manque lavoir** : Il manque sur la cartographie petit patrimoine un lavoir sur la parcelle ZH 326



- **Zonage d'activité de proximité rue de la Croix des Victimes pour ancien Intermarché :** le Conseil municipal renouvelle sa demande pour que cette zone soit en secteur de centralité élargie afin que l'activité de commerce et de services soit possible
- **Zonage ZIGEC :** le Conseil municipal renouvelle sa demande pour que la zone ne soit pas réservée à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher mais à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité  
 Extrait point 7 du règlement de l'article 2 – destinations et sous-destinations en zone U et AU

**[7]** Autorisation, en cas de surface de plancher totale > 300 m<sup>2</sup> (soit dans le cadre d'une nouvelle construction, soit après extension d'une construction existante)

- **OAP :** Le Conseil municipal souhaite que les demandes de corrections portées sur les fiches OAP ci-dessous soient prises en compte. Nous demandons à réduire la densité sur certaines OAP tout en sachant que le calcul du nombre de logements par OAP sera réalisé pour répondre aux exigences de densité

**Commune : SAINT-JEAN-BREVELAY - Rue de Rennes 2**



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Il est nécessaire d'y faire référence dans l'appellation OAP. Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

- Légende synthétique**
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
  - Périmètre de programmation
  - Attente de voirie
  - Amorce de desserte
  - Frango à créer

**Eléments complémentaires**

**Programmation**

Périmètre d'application	Superficie	Nombre de logements	Objectif de densité (logts/ha)	Modalités de mise en oeuvre de FOAP
1	0,61	15	24,5	Opération d'ensemble en une seule phase
2	0,77	19	24,6	Opération d'ensemble en une seule phase
3	0,25	6	24	Opération d'ensemble en une seule phase
4	0,31	7	22,5	Opération d'ensemble en une seule phase

Envoyé en préfecture le 06/02/2025

Reçu en préfecture le 06/02/2025

Publié le

ID : 056-215602228-20250206-202501\_02-DE

Commune : SAINT-JEAN-BREVELAY - Rue de Pratello



Programmation

Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et

« Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**Légende synthétique**

■ Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche

*Planque cartouche châte*

**PLUREAL**  
L'ESPACE QUI TRANSFORME L'URBANISME

Commune : SAINT-JEAN-BREVELAY - Rue de Menguen 1



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et

« Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**Légende synthétique**

■ Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche

--- Périmètre de programmation

→ Amorce de desserte

● Haie à préserver

**Eléments complémentaires**

Autant que possible, on visera une même opération d'ensemble à l'échelle des sous-secteurs 1 et 2 pris conjointement, et idéalement à l'échelle de l'ensemble de l'OAP.

Envisager la démolition des bâtiments localisés dans le sous-secteur 1.

Programmation

*Application 3 7 lots au Grand 12.  
Application 4 et 2 2 lots au 15 lots*

**PLUREAL**  
L'ESPACE QUI TRANSFORME L'URBANISME

Périmètre d'application	Superficie	Nombre de logements	Objectif de densité (logts/ha)	Modalités de mise en oeuvre de l'OAP
1	0,39	10	25,6	Opération d'ensemble en une seule phase
2	0,46	8	17,4	Opération d'ensemble en une seule phase
3	0,49	12	24,5	Opération d'ensemble en une seule phase
4	0,14	3	21,4	Opération d'ensemble en une seule phase

Commune : SAINT-JEAN-BREVELAY - Rue de la Croix des Victimes 1



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**Légende synthétique**

- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- ➡ Amorce de desserte
- Entrée de bourg à structurer et à paysager

Programmation

*Marque carburante droite.*



Commune : SAINT-JEAN-BREVELAY - Rue de la Chouannerie



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

**Légende synthétique**

- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- ➡ Amorce de desserte
- Entrée de bourg à structurer et à paysager
- ◀◀ Frange à créer

Eléments complémentaires

Programmation

Périmètre d'application	Superficie	Nombre de logements	Objectif de densité (logts/ha)	Modalités de mise en oeuvre de l'OAP
OAP	0,77	19	24,6	Opération d'ensemble en une seule phase

*Corriger le nombre de logements à 32 logements*



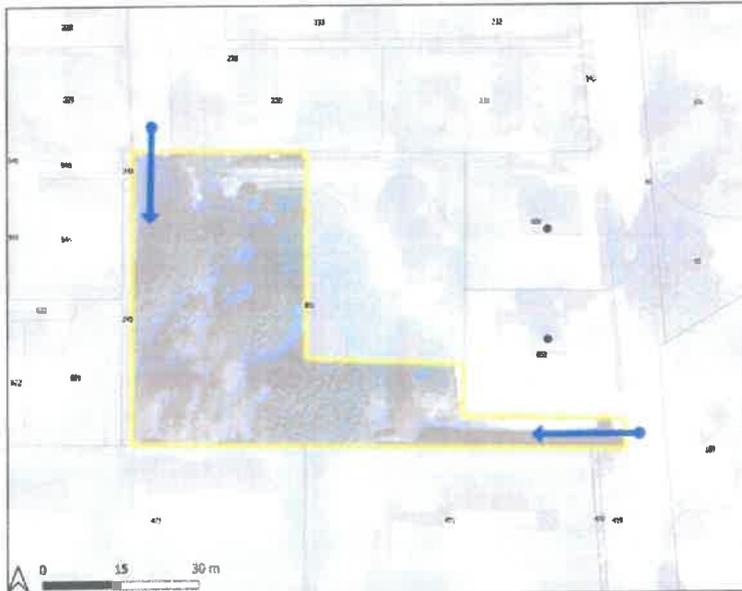
Envoyé en préfecture le 06/02/2025

Reçu en préfecture le 06/02/2025

Publié le

ID : 056-215602228-20250206-202501\_02-DE

Commune : SAINT-JEAN-BREVELAY - Le Clos des Garennes



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

Légende synthétique

- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- ➡ Amorce de desserte

Eléments complémentaires

/

Programmation

Périmètre d'application	Superficie	Nombre de logements	Objectif de densité (logts/ha)	Modalités de mise en oeuvre de l'OAP
OAP	0,26	9	34,6	Opération d'ensemble en une seule phase



*Plafonner le clos le en ramenant à 25 logts/ha.*

Commune : SAINT-JEAN-BREVELAY - Coët Bihan 2

*Il supprimer les zones 1 & 2 des zones de planification*



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

Légende synthétique

- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
- ▭ Périmètre de programmation
- ➡ Désenclavement

Eléments complémentaires

/

Programmation

Périmètre d'application	Superficie	Nombre de logements	Objectif de densité (logts/ha)	Modalités de mise en oeuvre de l'OAP
OAP	0,39	7	17,9	Optimisation progressive possible



Commune : SAINT-JEAN-BREVELAY - Coût Bihan 1

*Remis à jour le 20/02/2024*



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :  
 Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » présentent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

- Légende synthétique**
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
  - Périmètre de programmation
  - Amorce de desserte
  - - - Continuité douce à créer
  - Désenclavement
  - ↔ Voie de desserte principale

**Eléments complémentaires**

Mobilisation de la voie de desserte pour désenclaver l'OAP adjacente au sous-secteur 1.  
 Bouclage obligatoire en continuité douce vers la rue du Barhig, pour le sous-secteur 1.

**Programmation**

Périmètre d'application	Superficie	Nombre de logements	Objectif de densité (logts/ha)	Modalités de mise en oeuvre de l'OAP
1	0,79	20	25,3	Opération d'ensemble en une seule phase
2	0,13	3	23	Opération d'ensemble en une seule phase



Commune : SAINT-JEAN-BREVELAY - Rue des Garennes



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » présentent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

- Légende synthétique**
- Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche
  - Périmètre de programmation
  - X Accès interdit
  - Amorce de desserte

*Application 3 à supprimer mais présente dans le PLU local.  
 Application 2 prévoir 9 logements au lieu de 11 car avec un terrain de sport on fait 9 logements.*

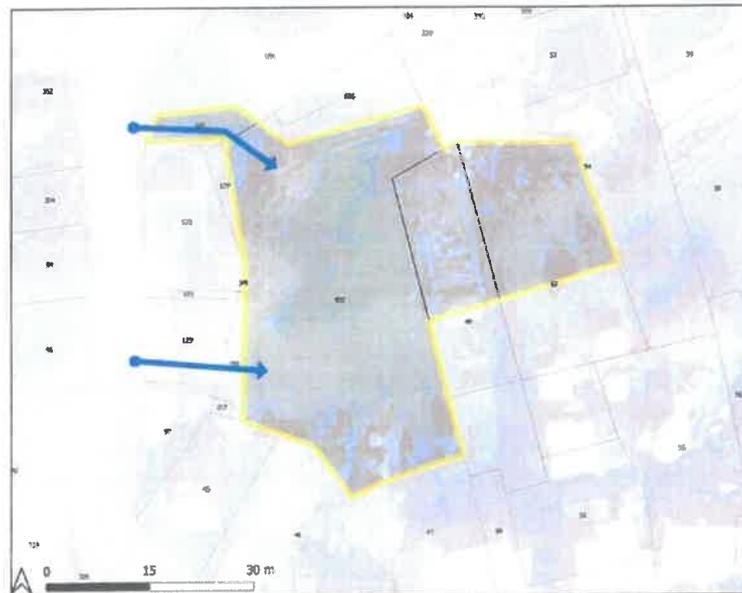
**Eléments complémentaires**

**Programmation**

Périmètre d'application	Superficie	Nombre de logements	Objectif de densité (logts/ha)	Modalités de mise en oeuvre de l'OAP
1	0,49	12	24,4	Opération d'ensemble en une seule phase
2	0,46	11	23,9	Opération d'ensemble en une seule phase
3	0,27	6	22,2	Optimisation progressive possible



Commune : SAINT-JEAN-BREVELAY - Rue des Hêtres



Le Préambule des OAP détaille les dispositions relatives à la « Légende synthétique » qui suit :

Il est nécessaire de consulter l'application des OAP

Les sections « Eléments complémentaires » et « Programmation » précisent des dispositions spécifiques à l'OAP ci-contre.

#### Légende synthétique

— Périmètre d'OAP considéré dans le cadre de la présente fiche

→ Amorce de desserte

OAP à supprimer car superficie < à 2500 m<sup>2</sup>

#### Eléments complémentaires

/

#### Programmation

Périmètre d'application	Superficie	Nombre de logements	Objectif de densité (logts/ha)	Modalités de mise en œuvre de l'OAP
OAP	0,2	3	15	Opération d'ensemble en une seule phase



## ❖ Modification du règlement écrit

**Changement de destination** : le Conseil municipal demande que le règlement écrit du PLUi soit modifié dans ce sens :

- 2 . Dispositions générales du PLUi
6. Prescriptions graphiques et règles associées
  3. Les mesures d'appui à la vitalité aux usages et aux projets de territoire

**Modification à apporter** : autoriser le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage vers les destinations : « logements de tourisme, hébergements touristiques, activités de services et restauration, bureaux s'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ni à la tranquillité du voisinage » et non seulement vers « l'habitation »

**Réseaux** : le Conseil municipal demande que le règlement écrit du PLUi soit modifié dans ce sens :

- 3 . Dispositions communes à toutes les zones
  3. Conditions de dessertes par les réseaux
    - 2 et 4 Electricité et infrastructures et réseaux de télécommunications et électroniques

**Modification à apporter** : En zone A et N les réseaux devront être réalisés en souterrain

- ❖ **Bois classés** : Le Conseil municipal demande que le classement en bois classé figurant dans le PLU actuel soit repris dans le PLUi aucune décision contraire n'ayant été prise en Conseil communautaire ou Bureau communautaire, 2 seules instances de décisions de CMC.
- ❖ **Changement de destination** : les élus demandent que le calcul du nombre de logements prélevés sur les changements de destination soit revu et que ce nombre soit établi de façon équitable entre les communes. Les communes ayant fait l'inventaire des changements de destination sont pénalisées, celles qui n'ont pas fait le travail se voient dotées de surfaces supplémentaires, ce qui est injuste.

- **Haies et protections des espaces naturels** : Le Conseil municipal demande que tout le travail d'inventaire qui a été réalisé et communiqué à 2 reprises aux services soit pris en compte avant l'enquête publique (cf annexe N°1)
- **Clause de revoyure** : Le sujet de la revoyure a été évoqué en Bureau communautaire mais aucune trace n'a été trouvée dans le document. Le Conseil municipal demande qu'un point soit fait tous les 2 ans sur les surfaces consommées afin de pouvoir procéder, tous les 2 ans, à un réajustement des surfaces constructibles entre les communes.

**Remarques :**

Cette liste de demandes de modifications n'est pas exhaustive. Elle porte sur les points que nous avons identifiés mais il est à craindre que beaucoup d'autres ne l'aient pas été. Le temps imparti pour l'élaboration de ce PLUi était court au regard d'un dossier aussi important.

Les élus déplorent un délai court qui compromait la qualité de l'élaboration du PLUi. L'accompagnement pour la bonne assimilation des éléments constitutifs du PLUi n'a pas été suffisant. Et certaines demandes formulées pour obtenir des informations n'ont pas été satisfaites.

Nous regrettons également une étude à marche forcée et de nombreuses absences de prise en compte des décisions prises lors des rencontres communales et le peu de considération pour le travail réalisé en Mairie et sur le terrain.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.  
Pour copie conforme,  
Le Maire,  
Guénaël ROBIN.

