Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212200208-20251217-101225_04-DE

Département des Côtes d'Armor
Commune de BROONS

Délibération du Conseil Municipal

Mercredi 10 décembre 2025

Le mercredi dix décembre deux mille vingt-cinq, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Broöns, régulièrement convoqué, a tenu séance à la Mairie de Broöns, Département des Côtes d'Armor.

Présents : M. Denis LAGUITTON (Maire), M. Ronan KERRIEN, Mme Valérie BOTREL, M. Quentin RENAULT, Mme Céline ENGEL, M. Pierre RAMARÉ, M. Jean-Pierre GOUVARY, Mme Christianne MACÉ, Mme Martine BARBÉ, Mme Elise LECHEVESTRIER, M. Patrick RODIER, Mme Annie GUILLARD, M. Claude ERMEL, M. Pascal MIRIEL, Mme Christelle HAGUET, Mme Sophie VILSALMON.

Absents : Mme Gwenola BERHAULT (pouvoir à Mme ENGEL), M. Roger HERVÉ, Mme Nathalie MAUDEZ (pouvoir à Mme MACÉ),

M. Denis LAGUITTON préside la séance.

Mme Christelle HAGUET est élue secrétaire de séance.

Monsieur le Maire introduit la séance en faisant part de son déplacement au Sénat le mardi 9 décembre pour participer à la Cérémonie du Prix du jumelage franco-allemand du Sénat 2025. Il indique que plus de 220 candidatures ont été réceptionnées dans 5 catégories pour cette première édition du prix. La commune de Broöns a été désignée lauréate dans la catégorie « Collectivités de moins de 4 232 habitants ». Il remercie chaleureusement le comité de jumelage et notamment M. Francis LORCY qui a préparé le dossier de candidature et a permis à la commune d'être lauréate.

10/12/25 – 4 – Travaux et aménagements – Lotissement de la croix Nicole

Les cabinets EXPLORARCHI et ICI DEMAIN réalisent actuellement une mission de maitrise d'œuvre pour la réalisation du lotissement communal « La Croix Nicole ».
Afin de poursuivre leur mission, il convient désormais de déterminer si une première tranche doit être déclenchée et dans quels délais.

M. RENAULT fait part de l'avis des opérateurs immobiliers, lesquels indiquent qu'aucun portage n'est envisageable en cas de concomitance de plusieurs projets de logements sur la commune. Il précise que le scénario proposé par les cabinets est cohérent avec le futur schéma de cohérence territoriale, lequel prévoit une densité de 30 logements par hectare, densité qu'il juge très élevée pour un quartier en extension.
M. RENAULT n'envisage pas la concrétisation de ce projet à court terme compte tenu du niveau de densification prévu. Il alerte sur les risques liés à l'équilibre financier de l'opération ainsi qu'aux coûts de viabilisation. Il exprime également des réserves quant à l'adéquation de ce type de produits avec les attentes de la population souhaitant s'installer à Broons. En l'état, le projet tel que présenté ne le satisfait pas. Peut-être faudrait-il envisager un phasage en tranches plus réduites. Enfin, il rappelle que l'Agglomération a confirmé que le foncier serait sanctuarisé, même s'il n'est pas consommé immédiatement, en vue d'un aménagement futur.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 022-212200208-20251217-101225_04-DE

Mme BOTREL se demande si les parcelles individuelles ne pourraient pas être plus grandes si les collectifs étaient construits en R+3.

M. KERRIEN lui répond qu'il y aurait sans doute besoin de dérogation, les R+3 ne respecteraient pas les règles inscrites dans le PLUiH.

Mme ENGEL demande à quelle date la densité de 30 logements à l'hectare sera effective. M. le Maire lui indique qu'elle le sera en 2027.

M. RODIER ajoute qu'il s'agit de la même densité qu'à Paris et trouve cela déséquilibré.

M. KERRIEN partage l'avis de M. RENAULT. L'équilibre financier sera difficile à atteindre, notamment s'il y a beaucoup de logements sociaux, à moins de vendre très cher les terrains destinés à la construction de maisons individuelles. La ville risque de s'endetter pour des projets qui ne pourront pas se concrétiser en même temps. Il estime qu'il y a d'autres pistes à explorer : des dents creuses, propriétés de la commune pourraient être viabilisées en vue de constructions. Il a identifié 8 terrains. Il ajoute qu'il faudrait collecter des informations précises quand des personnes viennent en Mairie pour faire savoir qu'elles souhaitent se loger à Broons : quels sont leurs besoins, lieu privilégié, superficie de la parcelle, taille du logement ?

M. GOUVARY indique qu'il faudrait aussi préciser si les personnes intéressées seraient des propriétaires habitants ou des investisseurs. Il pense également qu'il est préférable de réaménager le site de l'ancien collège.

Mme VILSALMON partage son avis et se demande s'il ne vaut pas mieux privilégier le site de l'ancien collège, notamment afin de respecter le calendrier fixé pour développer ce projet et ainsi obtenir les aides financières octroyées par l'Etat.

M. le Maire estime que le projet sur le site de l'ancien collège sera plus long à se mettre en œuvre, des acquisitions étant encore en cours. Mme VILSALMON se demande s'il ne serait pas possible d'entreprendre une première tranche sans avoir finalisé les acquisitions.

M. RODIER indique que le terrain en face du cimetière pourrait être viabilisé afin d'y construire un petit collectif. M. le Maire ajoute que des plans avaient déjà été réalisés sur cette parcelle, il conviendrait de réactiver ce dossier.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES AVOIR DÉLIBERÉ, A L'UNANIMITÉ :

- **DÉCIDE** de stopper les études actuellement engagées relatives au projet de lotissement. Il est convenu que les bureaux d'études concernés en seront informés dans les meilleurs délais.
  Le conseil municipal décide par ailleurs de recentrer son action sur l'aménagement des dents creuses dont la commune est propriétaire.

Le Maire certifie que le présent acte est exécutoire en application de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

BROONS, le 17/12/2025

Le Maire, M. ***Denis LAGUITTON***

