Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 035-243500550-20251211-CC_2025_185-DE

MONTFORT COMMUNAUTÉ
Siège : 4 place du Tribunal
CS 30 150 – 35162 MONTFORT S/ MEU
Tél. : 02.99.09.88.10
Arrêté Préfectoral du 14.12.1992

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 11 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 décembre, le Conseil communautaire, dûment convoqué par courrier dématérialisé du 5 décembre, s'est réuni en session ordinaire à Montfort-sur-Meu, sous la présidence de Christophe MARTINS, Président.

Étaient présents :
Elisabeth ABADIE, Michel HALOUX, Régine LEFEUVRE, Jean RONSIN, Joseph THÉBAULT, Stéphane PAVIOT, Marie GUEGUEN, Yoan AUBERT, Isabelle OZOUX, Michel BARBÉ, Christophe MARTINS, Chrystèle BERTRAND, Yannick BRÉ, Sylvie PINAULT, Jean-Luc BOURGOGNON, Fabrice DALINO, Marcelle LE GUELLEC, Christine FAUCHOUX, Thierry TILLARD, Yannick FOUVILLE, Séverine BETHUEL, Christophe LEDUC, Loïc BOISGERAULT, Bruno DUTEIL, Brigitte BERRÉE, Yves TERTRAIS.

Excusés avec pouvoir : Fabienne BONDON à Jean RONSIN, Delphine DAVID à Thierry TILLARD, Frédéric DESSAUGE à Christine FAUCHOUX, Anne-Sophie PATRU à Yannick FOUVILLE

Excusées : Véronique MARIE, Zoé HERITAGE.

La séance est ouverte à 20h30.
Loïc BOISGERAULT est élu secrétaire de séance.

Nombre de conseillers : 32
En exercice : 32
Présents : 26
Pouvoirs : 4
Votants : 30
Quorum : 17

URBANISME - PLU DE LA COMMUNE DE BRETEIL – PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4

N° Délibération CC/2025/185

EXPOSE DES MOTIFS

La Vice-présidente en charge du cadre de vie, rappelle que Montfort Communauté a approuvé en date du 25 mars 2021, son PLUi valant PLH, et que ce PLUiH a été annulé par le tribunal administratif de Rennes en date du 06 mai 2024.

L'arrêt du tribunal administratif de Rennes en date du 06 mai 2024 annulant la délibération du 25 mars 2024 portant approbation du PLUiH de Montfort Communauté, entraine l'exécution, à nouveau, du PLU de la commune de Breteil, approuvé par le Conseil Municipal de la commune de

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 035-243500550-20251211-CC_2025_185-DE

MONTFORT COMMUNAUTÉ
Siège : 4 place du Tribunal
CS 30 150 – 35162 MONTFORT S/ MEU
Tél. : 02.99.09.88.10
Arrêté Préfectoral du 14.12.1992

Breteil en date du 12/04/2010, puis modifié selon une procédure simplifiée le 05/09/2011, et modifié les 08/10/2012, 05/07/2013 et 08/12/2014,

La Vice-présidente rappelle que :

- La commune de Breteil a engagé, dès 2020, des réflexions pour faire évoluer ses projets de développements urbains. Le résultat de ces réflexions a débouché sur la création d'une ZAC multi-sites (délibération n° 114/2024 du 16 décembre 2024), le programme prévisionnel des constructions, au stade du dossier de création de la ZAC, est le suivant : 274 logements répartis sur les secteurs du centre-bourg (52 logements), du Chesnot (90 logements) et de la Berthelotière 2 et 3 (132 logements). Ce programme correspond aux besoins en logement pour les 10 années à venir.
- Aussi, conformément à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, la Commune a décidé de lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,
- En date du 08/09/2025 le Conseil Municipal de Breteil, par délibération n°072/2025 a décidé de déclarer le projet de ZAC de Trémillé d'intérêt général et a demandé à Montfort Communauté, compétente en matière de PLU, de mettre en compatibilité le PLU de BRETEIL.
- En date du 25/09/2025 le conseil communautaire a approuvé la déclaration de projet pour la réalisation d'une ZAC multisite dite de Trémillé et a décidé de la mise en comptabilité du PLU de la commune de Breteil sous réserves.

Il apparait aujourd'hui que la commune souhaite apporter des modifications à l'ensemble de son document d'urbanisme pour mettre en cohérence le projet de développement permis par la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC de Tremillé.

Par ailleurs, une activité économique existante hors zone urbaine, sur le territoire communal nécessite une extension et/ou un développement de leur activité. Le propriétaire du site actuel sollicite conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme la mise en place de règles spécifiques et extension de leur périmètre de secteur de taille et de capacité d'accueil limité.

Enfin, elle indique qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification de droit commun du PLU afin de prendre en compte des besoins et projets nouveaux du territoire communal, d'apporter des adaptations aux OAP, au règlement écrit et graphique, d'adapter au mieux les prescriptions règlementaires aux projets de la commune de Breteil, ceci pour des raisons de mise en cohérence au regard de la mise en compatibilité du PLU récente.
Ces besoins portent sur :

- La mise en place d'outils règlementaires pour la protection des commerces en centre-ville,
- La création, la modification ou la suppression d'emplacements réservés,
- La création d'OAP densité,
- La transformation d'une zone 2AU en zone 1AU pour vocation équipement public, (l'objectif étant d'ouvrir la possibilité de réaliser un cimetière)
- La modification d'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisées, (erreur matérielle)
- La création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisées, (découle du point transformation d'une zone 2AU en zone 1AU pour vocation équipement public, (l'objectif étant d'ouvrir la possibilité de réaliser un cimetière)
- Des modifications diverses du règlement graphique,
- Des modifications diverses sur le règlement écrit,

Ces modifications sont envisagées dans le cadre du respect de :

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 035-243500550-20251211-CC_2025_185-DE

MONTFORT COMMUNAUTÉ
Siège : 4 place du Tribunal
CS 30 150 – 35162 MONTFORT S/ MEU
Tél. : 02.99.09.88.10
Arrêté Préfectoral du 14.12.1992

- L'article L 153-36 du code de l'urbanisme qui indique que sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- L'article L153-41 qui fixe les modalités d'utilisation de la procédure de modification de droit commun et indique notamment que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

    - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
    - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
    - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
    - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La Vice-présidente en charge du cadre de vie, rappelle par ailleurs que Montfort Communauté a sollicité son président pour qu'il engage une procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme de la commune de Breteil, répondant favorablement aux sollicitations de la commune de Breteil conformément aux dispositions de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme.

La Vice-présidente en charge du cadre de vie, indique que ce projet sera élaboré de façon conjointe avec les habitants du territoire de la commune de Breteil, le monde professionnel, les associations, ainsi que les structures représentatives de la société civile, pour permettre à tous d'être informés mais également d'enrichir et d'alimenter la réflexion sur le projet.

Dans ce cadre, les objectifs de la concertation sont de permettre à chacun :
- D'avoir accès à l'information
- D'alimenter la réflexion et l'enrichir
- De formuler des observations et propositions
- De partager le diagnostic du territoire
- D'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet
- De s'approprier au mieux le projet de territoire

Et les actions suivantes seront menées :
- Information dans la presse locale,
- Diffusion d'informations sur le site internet de la commune et de la communauté de communes,
- Affichage en mairie de Breteil et à la communauté de communes, aux principales étapes du projet,
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, dans la commune et au siège de la communauté de communes. Les observations pourront être adressées par courrier à l'attention de Monsieur le Président de Montfort Communauté, 4 place du Tribunal, 35160 MONTFORT-SUR-MEU ou à l'adresse mail : modificationplubreteil@montfortcommunaute.bzh
- La tenue d'une réunion publique de concertation préalable en amont de l'enquête publique

La concertation fera l'objet d'un bilan, arrêté par le Conseil Communautaire, joint au dossier d'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 035-243500550-20251211-CC_2025_185-DE

MONTFORT COMMUNAUTÉ
Siège : 4 place du Tribunal
CS 30 150 – 35162 MONTFORT S/ MEU
Tél. : 02.99.09.88.10
Arrêté Préfectoral du 14.12.1992

VISAS ET CONSIDERANTS

Le Président de Montfort Communauté,
Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,
Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets Climat Résilience ,
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 101-2 et suivants, L 131-4 et suivants, L151-1 et suivants, R 132-1 et suivants, et R 151-1 et suivants,
Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L 120-1 et suivants et son article L 141-1,
Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 302-1 et suivants,
Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brocéliande approuvé le 19/12/2017,
Vu la délibération n°8.4.5, en date du 7 juillet 2016, relative au transfert de la compétence P.L.U.i,
Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Breteil en date du 12/04/2010, puis modifié selon une procédure simplifiée le 05/09/2011, et modifié les 08/10/2012, 05/07/2013 et 08/12/2014,
Vu la délibération du conseil communautaire de Montfort Communauté du 25/09/2025, mettant en compatibilité le PLU de la commune de Breteil,
Vu la compétence PLU exercée par Montfort Communauté,
Vu l'arrêt de la cour administrative de Rennes en date du 06/05/2024 annulant la délibération du 25/03/2024 portant approbation du PLUiH de de Montfort Communauté,

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification de droit commun du PLU afin de prendre en compte des besoins et projets nouveaux du territoire communal, d'apporter des adaptations aux OAP, au règlement écrit et graphique, d'adapter au mieux les prescriptions règlementaires aux projets de la commune de Breteil.
Considérant que ces besoins portent sur :
- La mise en place d'outils règlementaires pour la protection des commerces en centre-ville
- La création, la modification ou la suppression d'emplacements réservés
- La création d'OAP densité
- La transformation d'une zone 2AU en zone 1AU pour vocation équipement public, (à valider)
- La modification et la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisées, (à valider, lié point précédent)
- Des modifications diverses du règlement graphique,
- Des modifications diverses sur le règlement écrit,

Après en avoir discuté, le conseil communautaire, à l'unanimité:

- approuve la prescription de la modification de droit commun n°4 du PLU de Breteil ;
- autorise le président à signer tous les documents relatifs à l'exécution de la présente délibération ;
- dit que seront mises en place les modalités de concertation indiquées ci-dessus ;

Les personnes publiques associées à la modification de droit commun n°4 du PLU de Breteil :
- L'Etat,
- Le Président du Conseil Régional,
- Le Président du Conseil Départemental,

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 035-243500550-20251211-CC_2025_185-DE

MONTFORT COMMUNAUTÉ
Siège : 4 place du Tribunal
CS 30 150 – 35162 MONTFORT S/ MEU
Tél. : 02.99.09.88.10
Arrêté Préfectoral du 14.12.1992

- La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Le Président de la Chambre des Métiers,
- Le Président du SCOT,

Conformément aux articles R 132-4 et R 132-5 du Code de l'urbanisme, le Président, ou son représentant, pourra recueillir l'avis du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, et de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Conformément aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme, la délibération sera ensuite notifiée :

- Aux Maires des Communes membres de Montfort Communauté,
- Au Préfet d'Ille-et-Vilaine,
- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
- Aux représentants de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers,
- Au Président du CNPF (Centre National de la Propriété Forestière),
- Au Président du Syndicat mixte du Pays de Brocéliande en charge du SCoT,
- Aux Présidents des EPCI. limitrophes du territoire,
- Aux Maires des communes limitrophes du territoire,

Transmise pour information :

- Au centre régional de la propriété forestière en application de l'article R 113-1 du Code de l'urbanisme ;
- À la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en l'hôtel de la Communauté et en mairie de Breteil durant un mois et d'une mention dans deux journaux locaux.

Certifié exécutoire par le Président,
Signé : Le Président, Christophe MARTINS

LE PRÉSIDENT,
Christophe MARTINS

MONTFORT COMMUNAUTÉ
ILLE-ET-VILAINE

Le secrétaire de séance,

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 035-243500550-20251211-CC_2025_185-DE