Envoyé en préfecture le 06/07/2026
Reçu en préfecture le 06/07/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20260702-CC_2026_127-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 2 JUILLET 2026

L'an deux mille vingt-six, le 2 juillet, le Conseil de Communauté, dûment convoqué par courrier dématérialisé du 25 juin, s'est réuni en session ordinaire à MONTFORT-SUR-MEU, sous la présidence de Christophe MARTINS, Président.

Etaient présents : Chrystel CAULET, Régine LEFEUVRE Jean RONSIN, Annie CHEVALIER, Nadège COULON-TRARI, Stéphane GARDETTE, Paul MEURICE, Michel BARBE, Chrystèle BERTRAND, Yannick BRÉ, Christophe MARTINS, Delphine MONTREUIL, Sylvie PINAULT, Fabienne BONDON, Maëlle CROSSE, Fabrice DALINO, Delphine DAVID, Frédéric DESSAUGE, Renan PARTHENAY, Valérie PETITHOMME, Candide RICHOUX, Thierry TILLARD, Yannick FOUVILLE, Anne-Sophie PATRU, Philippe RAMIREZ, Jean-Claude DENIS, Brigitte BERREE, Jean-Yves CLOUET, Bruno DUTEIL.

Excusés avec pouvoir : Joseph THEBAULT à Régine LEFEUVRE, Séverine BETHUEL à Philippe RAMIREZ.

Absent excusé : Raymond BLOUET.

La séance est ouverte à 18h30.
Philippe RAMIREZ est élu secrétaire de séance.

Nombres de conseillers : 32
En exercice : 32
Présents : 29
Pouvoirs : 2
Votants : 31
Quorum : 17

URBANISME – MISE EN PLACE D'UNE ZONE PUP « RUE DE RENNES A PLEUMELEUC » APPROBATION DU PERIMETRE ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS

N° Délibération CC/2026/127

EXPOSE DES MOTIFS

Au terme du I de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, « *Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement, de construction ou de transformation de bâtiments de destination autre que l'habitation en bâtiments à destination principale d'habitation nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires, les aménageurs, les constructeurs, les maîtres d'ouvrage et (...) la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.* »

Le PUP (Projet Urbain Partenarial) est un dispositif permettant aux collectivités de faire participer les acteurs privés (propriétaires fonciers, lotisseurs, constructeurs) au financement des équipements publics nécessaires aux opérations d'aménagement et de construction dans le respect du principe de proportionnalité, c'est à dire à la hauteur des besoins induits par les opérations.

Envoyé en préfecture le 06/07/2026
Reçu en préfecture le 06/07/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20260702-CC_2026_127-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

Le PUP est instauré par l'autorité compétente en matière de PLU, dans les zones U et AU.

La compétence « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) » a été transférée à Montfort Communauté le 17 Novembre 2016. C'est donc Montfort Communauté qui est compétente en matière de PUP. Le périmètre arrêté par la Communauté de communes sera annexé au PLU de la commune de Pleumeleuc en application de l'article R151-52§12 du Code de l'urbanisme, par un arrêté de mise à jour pris par le Président de Montfort Communauté.

Cependant, la commune a la compétence en matière de gestion des voiries. En conséquence, la commune de PLEUMELEUC est maître d'ouvrage des équipements publics à réaliser.

Les conventions à intervenir entre les opérateurs et la Communauté de communes pourront prévoir que la contribution financière soit versée directement à la commune en tant que personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics.

Le PLU de la commune de Pleumeleuc, remis en vigueur à la suite de l'annulation du PLUI, identifie dans les OAP un site de densification urbaine situé rue de Rennes et dénommé D09. Cette OAP densité inclut une partie de la parcelle cadastrée section ZB n°103.

La poursuite de l'aménagement du secteur nécessitant un investissement financier important pour réaliser ou restructurer les équipements publics, bien au-delà de ce que la commune serait susceptible de percevoir grâce à la taxe d'aménagement, le conseil communautaire compétent peut délibérer préalablement pour délimiter une zone de « projet urbain partenarial » en application de l'article L.332-11-3-II du Code de l'urbanisme, fixer le programme des équipements publics et définir les modalités de partage de son coût entre les différentes opérations situées dans le périmètre.

La société SNC Marignan envisage de réaliser une opération immobilière sur le site de l'OAP élargi à l'ensemble de l'unité foncière : sur l'OAP elle-même dans un premier temps, c'est à dire sur la moitié Est de la parcelle cadastrée section ZB n° 103, puis dans un deuxième temps, sur le reste de la parcelle ZB n°103, ainsi que la parcelle ZB n°101.

Le projet en tranche 1 porte sur la construction d'un immeuble pour accueillir environ 38 logements, nécessitant la réalisation d'équipements publics.

En tranche 2, un deuxième immeuble d'environ 30 logements est envisagé. Celui-ci bénéficiera de ces mêmes équipements publics.

En conséquence, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver l'instauration d'un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP) rue de Rennes sur la commune de Pleumeleuc, selon le plan annexé, permettant la conclusion de conventions de participation financière entre Montfort Communauté et les futurs opérateurs.

La présente délibération a pour objet l'approbation :

- du périmètre du PUP,
- du programme des équipements publics à réaliser par les personnes publiques, dans le respect du lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier

Par suite, des conventions de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements pourront être conclues entre les aménageurs et la communauté de

Envoyé en préfecture le 06/07/2026
Reçu en préfecture le 06/07/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20260702-CC_2026_127-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

communes. Le conseil communautaire sera alors amené à autoriser le Président à signer ces conventions.

1. Périmètre de la zone PUP :

Le périmètre de PUP envisagé est présenté sur le plan ci-annexé à la présente délibération. Il inclut les parcelles cadastrées ZB 101 et 103 situées rue de Rennes à Pleumeleuc. La superficie du périmètre de PUP est de 5 322 m².

Il est prévu que le présent périmètre de PUP soit instauré pour une durée de 15 ans, correspondant à la durée maximale prévue par le code de l'urbanisme, et d'y exonérer les projets d'aménagement et de construction de taxe aménagement (part communale) pour une durée de 10 ans en vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme. La part départementale de la taxe aménagement reste exigible au profit du Département.

Seuls pourront être imputés aux propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs les coûts des équipements nécessaires pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre de la zone PUP, éventuellement au prorata de leurs besoins.

2. Programme des équipements publics induits par les opérations prévues dans la zone PUP

Le programme des équipements publics nécessaire est le suivant :

- Plateau traversant ralentisseur au droit de l'accès à la parcelle cadastrée ZB 103,
- Aménagement des abords de l'Etang Denieul,
- Requalification du Chemin de la Fontaine,
- Création d'un parking public à côté du lavoir rue de la Fontaine,
- Aménagement de la rue de la rue de la Fontaine (réalisation de places de stationnement et
- trottoir),
- Mise en place d'une borne de voirie rétractable pour restreindre l'accès au chemin situé en limite Nord de l'Opération.

Un plan annexé à la présente délibération matérialise sommairement l'implantation de ces ouvrages.

3. Coût du programme des équipements publics

Le coût total du programme d'équipements publics à réaliser s'élève à 244 708 € HT. Le tableau ci-après
détaille le coût de chaque équipement estimé par le bureau d'étude ATEC OUEST.

Ce coût prévisionnel inclut les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, d'acquisition foncière et de réalisation des équipements.

Les opérations envisagées dans le périmètre de PUP projeté nécessitent :

- la sécurisation de l'accès aux futures opérations compte tenu du nombre de logements envisagées et la circulation routière induite, ainsi que la sécurisation de la traversée piétonne sur la rue de Rennes,

- la sécurisation du chemin existant au nord de l'opération en empêchant les véhicules d'y pénétrer, autres que ceux des 2 habitations déjà existantes,

Envoyé en préfecture le 06/07/2026
Reçu en préfecture le 06/07/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20260702-CC_2026_127-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 création d'un parking rue de la Fontaine à proximité directe de l'opération (70 mètres), afinde palier le décalage entre le nombre de places créées à l'occasion du projet dans le respect des règles du PLU et le besoin réel prévisible et création de place de stationnement le long de la rue accompagnées d'un trottoir.

- L'aménagement des abords de l'étang DENIEUL : la commune va aménager l'étang Denieul (situé à moins de 200 mètres de l'opération) dont les futurs habitants des immeubles vont bénéficier en leur apportant un espace de loisir à proximité, d'autant plus plébiscité puisque la majorité des logements ne disposeront pas de jardins. Dans ce cadre et dans le respect du principe de proportionnalité, pour fixer le pourcentage de prise en charge du coût de cet équipement, il sera tenu compte du nombre de logements situés dans un périmètre de 10 minutes à pied (à savoir environ 450 logements dont une centaine de logements collectifs), étant précisé que l'estimation de construction de 80 logements dans le périmètre représente environ 20 % du nombre de logements total y compris les logements individuels pour lesquels le besoin apparaît un peu moins prégnant.

- Requalification du chemin de la Fontaine : la commune va requalifier le chemin de la Fontaine permettant de relier les quartiers d'habitation à la zone commerciale. Ce chemin situé à 90 mètres environ de l'opération, pourra bénéficier aux habitants qui pourront l'emprunter pour se rendre dans la zone commerciale.

Les estimations financières pour la réalisation du programme définit ci-avant sont les suivantes :

Equipements à financer	Coût total HT
Plateau traversant ralentisseur au droit de l'accès à la parcelle cadastrée ZB 103	29 528,00
Mise en place d'une borne de voirie rétractable pour restreindre l'accès au chemin situé en limite Nord de l'Opération	26 800,00
Création d'un parking public à côté du lavoir rue de la Fontaine et aménagement de place de stationnement le long de la rue de la Fontaine accompagnées d'un trottoir	108 238,00
Aménagement des abords de l'Etang Denieul	60 940,00
Requalification du Chemin de la Fontaine	14 202,00
Etudes techniques	5 000,00
Total	244 708,00

4. Modalités de partage des coûts .

Dès lors que l'aménagement du secteur correspondant à la « zone PUP » présentement définie est susceptible d'être mené sous forme de plusieurs opérations successives, la répartition du coût des équipements à réaliser, correspondant au programme d'équipements publics arrêté, sera fixée, par chaque convention, selon les besoins des usagers de la zone PUP et selon les clés de répartition suivante :

Envoyé en préfecture le 06/07/2026
Reçu en préfecture le 06/07/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20260702-CC_2026_127-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

- par opération en fonction de la surface de plancher déclarée dans le dossier de permis d'aménager ou le permis de construire;
- compte tenu de la pluralité d'équipements et potentiellement de maîtres d'ouvrage, les
- fractions de prise en charge du coût du programme d'équipements publics par les aménageurs
- ou constructeurs seront fixées en fonctions des équipements dans chaque convention ;
- la contribution financière retenue par opération sera précisée par les conventions et issue d'un calcul visant à pondérer les participations en fonction, d'une part, des usages et des besoins des futurs usagers, d'autre part, de la surface de plancher réalisée ;
- a minima 40 % du coût du programme d'équipements publics ci-dessus défini sera mis à la
- charge des aménageurs ou constructeurs, situés dans la zone PUP ;
- les répercussions sur la participation des variations des éléments constitutifs du coût des
- travaux sont réglées par les conventions. Une indexation pourra être prévue dans les
- conventions, sur la base de l'indice national TP08 « Travaux d'aménagement et entretien de
- voirie en zones rurale et urbaine » ;
- Le coût global du PEP s'entend comme « hors subventions ». Le montant d'éventuelles
- subventions publiques attribuées pour la réalisation de ces ouvrages sera déduit, au prorata des
- participations dues par les aménageurs, propriétaires fonciers et constructeurs, le cas échéant,
- par avenant aux conventions.

5. La durée d'opposabilité de la zone PUP.
La durée d'opposabilité de la zone PUP est de 15 ans. Au-delà de cette date, le périmètre deviendra caduc avec un retour au régime normal de fiscalité de l'aménagement (taxe d'aménagement), étant précisé que, durant la validité de la zone PUP, la durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement, hors cas d'exonération définis par les textes réglementaires, est fixée lors de chaque convention et ne peut excéder 10 ans.

VISAS ET CONSIDERANTS

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.332-11-3, L.332-11-4, R.332-25-1 à R.332-25-3 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Montfort Communauté valant programme local de l'habitat approuvé le 25 mars 2021 ;

Vu l'annulation du PLUI de Montfort Communauté par jugement en date du 6 mai 2024 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/03/2017 par le Conseil Communautaire de Montfort Communauté, modifié selon une procédure simplifiée le 15/12/2019 et modifié le 05/02/2026,

Afin de faire participer les acteurs privés à la réalisation des équipements publics nécessaires aux opérations d'aménagement et de constructions, il est envisagé d'instaurer un PUP rue de Rennes à Pleumeleuc dont les caractéristiques sont présentées ci-après.

En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

Envoyé en préfecture le 06/07/2026
Reçu en préfecture le 06/07/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20260702-CC_2026_127-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

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

- décide en vertu de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, l'instauration d'une zone de projet urbain partenarial (PUP) « rue de RENNES » sur la commune de PLEUMELEUC aux conditions ci-avant exposées et valide :
  - le périmètre figurant sur le plan annexé à la présente délibération,
  - le programme des équipements publics inclus induits par l'urbanisation des secteurs figurant
  - dans la zone PUP,
  - la projection financière, à titre prévisionnel, et les modalités de partage des coûts,
  - La durée d'opposabilité de la zone PUP fixée à 15 ans à compter du 1er jour d'affichage de la délibération en Mairie,
  - Le report du périmètre en annexe du PLU par un arrêté de mise à jour qui sera pris par le Maire

-autorise la mise à jour du PLU de la commune de Pleumeleuc en vertu de l'article R 153-18 afin d'annexer le périmètre de PUP aux annexes du PLU

-autorise le Président à signer la ou les conventions de PUP futures qui établiront les modalités et la charge financière de tout ou partie des équipements et son reversement à la commune, conventions établies entre les propriétaires, les aménageurs, les constructeurs, les maîtres d'ouvrage et (...) la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

La présente délibération sera notifiée au préfet. Elle sera affichée pendant un mois au siège de la communauté de communes et en Mairie de Pleumeleuc

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication et/ou notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.

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

LE PRÉSIDENT,
Christophe MARTINS

MONTFORT COMMUNAUTÉ
ILLE-ET-VILAINE

Le secrétaire de séance,