

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le

ID : 035-243500550-20260924-CC_2026_154B-DE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 24 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le 24 septembre, le Conseil de Communauté, dûment convoqué par courrier dématérialisé du 18 septembre, s'est réuni en session ordinaire à MONTFORT-SUR-MEU, sous la présidence de Christophe MARTINS, Président.

Etaient présents : Raymond BLOUET, Chrystel CAULET, Régine LEFEUVRE Jean RONSIN, Joseph THEBAULT, Annie CHEVALIER, Nadège COULON-TRARI, Stéphane GARDETTE (*à partir de 20h25, point 1.4*), Paul MEURICE, Chrystèle BERTRAND, Yannick BRÉ, Christophe MARTINS, Delphine MONTREUIL, Sylvie PINAULT, Fabienne BONDON, Maëlle CROSSE, Fabrice DALINO, Renan PARTHENAY, Valérie PETITHOMME, Candide RICHOUX, Thierry TILLARD, Séverine BETHUEL, Yannick FOUVILLE, Anne-Sophie PATRU (*à partir de 21h05, point 1.9*), Philippe RAMIREZ, Jean-Claude DENIS (*à partir de 20h25, point 1.4*), Brigitte BERREE, Jean-Yves CLOUET, Bruno DUTEIL.

Excusés avec pouvoir : Michel BARBE à Christophe MARTINS, Delphine DAVID à Thierry TILLARD, Frédéric DESSAUGE à Candide RICHOUX, Anne-Sophie PATRU à Yannick FOUVILLE (*jusqu'à 21h05*).

La séance est ouverte à 20h00.
Jean-Yves CLOUET est élu secrétaire de séance.

Nombres de conseillers : 32
En exercice : 32
Présents : 26 (*jusqu'à 20h25*), 28 (*jusqu'à 21h05*) puis 29 (*à partir de 21h05*)
Pouvoirs : 4 (*jusqu'à 21h05*), puis 3
Votants : 30 (*jusqu'à 20h25*), 32 (*à partir de 21h05*)
Quorum : 17

URBANISME – MODIFICATION DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) – COMMUNE DE PLEUMELEUC DELEGATION

N° Délibération CC/2026/154

EXPOSE DES MOTIFS

Chrystèle BERTRAND, vice-présidente en charge de l'Urbanisme et des Mobilités, 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.

A l'approbation du PLUiH le 25 mars 2021, Montfort Communauté, compétent dans l'étude, élaboration, révision et suivi d'un PLUi, PLU ou document d'urbanisme tenant lieu, avait défini l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire avant d'en redéléguer la majeure partie aux communes membres selon les principes suivants :

- Le droit de préemption urbain est défini sur les zones U et AU définies au PLUi
- Chaque commune, sur son territoire, est la plus à même de gérer les déclarations d'intention d'aliéner et éventuellement d'exercer le droit de préemption urbain ;

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le

ID : 035-243500550-20260924-CC_2026_154B-DE

- L'intérêt de Montfort Communauté se porte principalement sur les terrains en zone U et AU à vocation économique ;
- L'intérêt de Montfort Communauté se porte principalement sur les terrains en zone U et AU où a été défini un intérêt communautaire en matière d'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ;

Aussi il avait été redélégué le droit de préemption urbain sur les zones U et AU ne présentant pas un intérêt ou une vocation d'ordre économique et d'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire.

L'annulation du PLUiH par le tribunal administratif de Rennes en date du 06 mai 2024 entraîne le retour des documents d'urbanisme communaux antérieurs directement opposables précédemment à l'approbation du PLUiH.

Les PLU redevenus opposables ne classent pas les mêmes secteurs en zones U, AU, A et N que ne classait le PLUi. Or la délibération d'exercice du droit de préemption urbain et sa délégation aux communes vise précisément le PLUiH, aussi il conviendrait de redéfinir le périmètre de droit de préemption urbain sur l'ensemble des communes conformément aux grands principes ci-dessus énoncés et qui demeurent. En cette attente de décision, la délibération CC/2021/21 est toujours exécutoire.

En date du 25/08/2026, la commune de Pleumeleuc par l'intermédiaire de son Maire, Monsieur Y.FOUVILLE a transmis un courrier sollicitant Montfort Communauté d'exclure du champ d'application du DPU le secteur dit de Torial, secteur sur lequel un projet d'aménagement doit se développer afin de créer un nouveau quartier d'habitat.

En effet, conformément à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan. Elles peuvent cependant, lorsqu'un lotissement a été autorisé, exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement.

Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Cependant, la compétence d'un EPCI à fiscalité propre, en matière de PLU emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain. A ce titre, il appartient à l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU de délibérer pour exclure les cessions de lots de lotissement du champ d'application du DPU.

Aussi afin de répondre favorablement à la commune de Pleumeleuc, il convient de se prononcer sur la modification du périmètre d'exercice du DPU et de la délégation à la commune de Pleumeleuc.

VISAS ET CONSIDERANTS

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, L 151-1 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,

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

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le

ID : 035-243500550-20260924-CC_2026_154B-DE

*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 10/02/2026,
Vu l'arrêt du tribunal administratif de Rennes en date du 06 mai 2024 annulant la délibération du 25/03/2024 portant approbation du PLUiH de de Montfort Communauté,
Vu la délibération n°8.4.5 en date du 7 juillet 2016 relative au transfert de la compétence PLU,
Vu la compétence « aménagement de l'espace » exercée par Montfort Communauté,
Vu le PLU de la commune, approuvé le 19/12/2016 et modifié le 29/01/2026,*

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

- exclut la parcelle ZE55 de l'exercice du droit de préemption urbain.
- délègue à la commune de PLEUMELEUC l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones de son territoire délimitées en jaune sur les plans annexés à la présente délibération.
- décide que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R211-3 du code de l'urbanisme.
- décide qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L213-13 du code de l'urbanisme.

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

Le secrétaire de séance,



*LE PRÉSIDENT,
Christophe MARTINS*

