Envoyé en préfecture le 02/11/2026
Reçu en préfecture le 02/11/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20261022-CC_2026_178-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 22 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le 22 octobre, le Conseil de Communauté, dûment convoqué par courrier dématérialisé du 16 octobre, 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, Paul MEURICE, Michel BARBE, Christophe MARTINS, Sylvie PINAULT, Fabienne BONDON, Maëlle CROSSE, Fabrice DALINO, Delphine DAVID, Frédéric DESSAUGE, Renan PARTHENAY, Valérie PETITHOMME, Thierry TILLARD, Séverine BETHUEL, Yannick FOUVILLE, Anne-Sophie PATRU, Philippe RAMIREZ, Jean-Claude DENIS, Jean-Yves CLOUET, Bruno DUTEIL.

Excusés avec pouvoir : Chrystèle BERTRAND à Michel BARBE, Yannick BRE à Christophe MARTINS, Candide RICHOUX à Frédéric DESSAUGE, Brigitte BERREE à Jean-Yves CLOUET

Absente : Delphine MONTREUIL

La séance est ouverte à 20h00.
Chrystel CAULET est élue secrétaire de séance.

Nombres de conseillers : 32
En exercice : 32
Présents : 27
Pouvoirs : 4
Votants : 31
Quorum : 17

Séance levée à : 22h15

URBANISME – MODIFICATION DU DROIT COMMUN – PLU BRETEIL – BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

N° Délibération CC/2026/178

EXPOSE DES MOTIFS

Le Président 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 2021 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

Envoyé en préfecture le 02/11/2026
Reçu en préfecture le 02/11/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20261022-CC_2026_178-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

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,

Le Président 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 l'extension de leur périmètre de secteur de taille et de capacité d'accueil limité.

Enfin, il 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 identifiés dans la délibération du conseil communautaire du 11.12.2025, définissant les objectifs du projet, 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,

Envoyé en préfecture le 02/11/2026
Reçu en préfecture le 02/11/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20261022-CC_2026_178-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

Ces modifications sont envisagées dans le cadre du respect de :

- 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
- 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

Le Président indique que, conformément à la délibération n°2025/185 du 11/12/2025, des modalités de concertation étaient prévues afin d'élaborer 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 ont été 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

Enfin, il rappelle que la concertation doit faire l'objet d'un bilan, arrêté par le Conseil Communautaire, joint au dossier d'enquête publique.

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,

Envoyé en préfecture le 02/11/2026
Reçu en préfecture le 02/11/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20261022-CC_2026_178-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

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 PLUi,
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 du Tribunal Administratif de Rennes en date du 06/05/2024 annulant la délibération du 25/03/2024 portant approbation du PLUiH de de Montfort Communauté,
Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2025/185 en date du 11/12/2025 ayant fixé les objectifs et modalités de concertation préalable de la modification de droit commun du PLU de Breteil rendue obligatoire par la réalisation d'une évaluation environnementale ;
Vu la notification du projet de modification de droit commun à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 17/02/2026,

Considérant que les objectifs et les modalités de cette concertation préalable prévus dans la délibération du Conseil Communautaire du 11/12/2025, rappelées ci-dessous, ont été respectées,

- 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, le 27.05.2026

Après avoir rappelé ces éléments, le Président explique qu'à l'issue de la concertation préalable du projet de modification du PLU qui s'est tenue du 12/12/2025 au 01/06/2026, un bilan doit en être tiré.

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 02/11/2026
Reçu en préfecture le 02/11/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20261022-CC_2026_178-DE

Le bilan de la concertation, qui s'est déroulée conformément aux modalités prévues dans la délibération du 11/12/2025, dont les modalités sont précisées en annexe fait apparaitre que plusieurs observations liées à la procédure de modification ont été réalisée :

Au total 0 observations ont été recueillies :

• 0 sur le registre mis à disposition de Montfort Communauté

• 0 sur le registre mis à disposition en Mairie de Breteil

• 1 courrier électronique,

• 0 courriers papiers.

• Quelques observations lors de la réunion publique de concertation préalable ayant eu lieu le 27.05.2026

Le Président précise que compte tenu des observations formulées durant la période de concertation préalable, le dossier ainsi que la procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Breteil peuvent se poursuivre tels que présentés initialement.

Enfin, à l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire délibérera et adoptera le projet éventuellement adapté pour tenir compte des avis émis par la MRAe, les Personnes Publiques Associées et de l'enquête, par délibération motivée.

Étant entendu et après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide, à l'unanimité :

- d'approuver le bilan de la concertation préalable tel que détaillé ci-dessus et précisé dans l'annexe jointe à la présente délibération.

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

LE PRÉSIDENT,
Christophe MARTINS

La secrétaire de séance,

MONTFORT COMMUNAUTÉ
ILLE-ET-VILAINE