Envoyé en préfecture le 02/11/2026
Reçu en préfecture le 02/11/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20261022-CC_2026_179-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 – APPROBATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4

N° Délibération CC/2026/179

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

Envoyé en préfecture le 02/11/2026
Reçu en préfecture le 02/11/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20261022-CC_2026_179-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

nouveau, du PLU de la commune de Breteil, approuvé par le 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,et modifié plus récemment par délibération du conseil communautaire de Montfort Communauté du 25/09/2025, afin de mettre mettant en compatibilité le PLU de la commune avec un projet d'aménagement (ZAC de Tremillé).

Le Président rappelle qu'en date du 11/12/2025, Monfort Communauté a délibéré pour ouvrir une procédure de modification de droit commun sur le PLU de Breteil afin d'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, 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,

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 préalable à l'enquête publique étaient prévues à la procédure afin d'élaborer et de partager le projet de modification de droit commun de façon conjointe avec :

- les habitants du territoire de la commune de Breteil,
- le monde professionnel,
- les associations,

Envoyé en préfecture le 02/11/2026
Reçu en préfecture le 02/11/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20261022-CC_2026_179-DE

- ainsi que les structures représentatives de la société civile,

L'objectif de cette concertation préalable est de tenir informé d'une part le plus grand nombre mais également d'enrichir et d'alimenter la réflexion sur le projet.

La concertation préalable fait l'objet d'un bilan approuvé par le conseil communautaire.

LES PIECES DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification du PLU de Breteil comprend les pièces suivantes :

- Une notice de présentation valant évaluation environnementale exposant :
  - Un résumé non technique et la description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée
  - Une présentation générale de la procédure et du cadre règlementaire
  - Le contexte territorial de Breteil
  - La description des différentes pièces du PLU en vigueur avant la modification du PLU
  - L'articulation du PLU avec d'autres plans, schémas, programmes et documents de planification (SRADDET, SCoT)
  - La présentation, les justifications, des modifications apportées aux documents du PLU en vigueur et leur évaluation environnementale. Pour chaque objet de la modification la notice présente notamment l'analyse de l'état initial de l'environnement (EIE), le bilan des incidences notables probables sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU après la procédure de modification n°4, ainsi que les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables pour l'environnement.
  - Ses annexes.
- Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifié
- Le règlement écrit modifié
- Le règlement graphique modifié.
- Les annexes modifiées

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les Personnes Publiques Associées ont été notifiées du projet de modification le 17/03/2026.
Quatre avis contenant des observations sur le dossier ont été réceptionnés par Montfort Communauté, à savoir ceux de :
Quatre avis contenant des observations sur le dossier ont été réceptionnés par Montfort Communauté, à savoir ceux de :

- Le Pays de Brocéliande pour sa compétence SCoT ;
- La Chambre d'Agriculture ;
- Le Conseil Régional ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie

Nota : l'ensemble des avis sur le dossier, ainsi que les réponses de l'intercommunalité figurent dans les « conclusions et avis du Commissaire Enquêteur » ainsi que dans son rapport d'enquête.

AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DE BRETAGNE

Envoyé en préfecture le 02/11/2026
Reçu en préfecture le 02/11/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20261022-CC_2026_179-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 MRAE a été consultée le 17/02/2026. La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné de modification de droit commun.
En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.
L'information a été reçu par courrier daté du 18/05/2026. (Joint au dossier d'enquête publique)

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS DU COMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision du tribunal administratif en date du 18/04/2026, Monsieur Yves Hubert GUENIOT, a été désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique sur la modification du PLU de Breteil.

Le dossier a été soumis à enquête publique, conformément au Code de l'environnement. L'enquête a fait l'objet de mesures de publicité réglementaire et s'est déroulée durant 33 jours du lundi 08 juin 2026 9H00 au vendredi 2026 à 17h00. Le dossier était consultable aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- A la Communauté de Communes de Montfort Communauté (4 place du Tribunal 35160 Monfort-sur-Meu)
- A la mairie de Breteil 13 rue de Montfort 35160 Breteil

De manière dématérialisé : au siège de l'enquête (poste informatique dédié) ou à l'adresse : www.registredemat.fr/modifictionplu-breteil

Monsieur GUENIOT a réalisé trois permanences :

- Lundi 08 juin 2026 de 9h00 à 12h00 à Mairie de Breteil
- Samedi 27 juin 2026 de 9h00 à 12h00 à Mairie de Breteil
- Vendredi 10 juillet 2026 de 14H00 à 17H00 à Mairie de Breteil

Au cours de l'enquête plusieurs observations ont été formulées. Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions et émis un avis favorable avec réserves sur certains objets de la procédure.

A titre d'information, il y a lieu de rappeler que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur restent consultables pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de Montfort Communauté ainsi qu'en mairie de Breteil.

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,

Envoyé en préfecture le 02/11/2026
Reçu en préfecture le 02/11/2026
Publié le
ID : 035-243500550-20261022-CC_2026_179-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 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 25/03/2021 portant approbation du PLUiH de de Montfort Communauté,
Vu la délibération du Conseil Communautaire n°CC2025/185 du 11 décembre 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,
Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2026/178 en date du 22/10/2026 approuvant le bilan de la concertation ;
Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;
Vu l'avis tacite de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 18/05/2026 ;
Vu l'arrêté du Président de Montfort Communauté A/2026/02 en date du 13/05/2026 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique ;
Vu le rapport d'enquête du commissaire enquêteur en date du 10/08/2026 ;
Vu les conclusions et avis favorable avec recommandations du commissaire enquêteur en date du 10/08/2026 ;
Vu le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU de Breteil, modifié pour donner suite aux remarques du commissaire enquêteur ;

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

- d'approuver la procédure de modification du PLU de Breteil telle que détaillée ci-dessus et précisée dans l'annexe jointe à la présente délibération.
- dit que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par la Loi ;
- dit que le dossier de PLU tel qu'approuvé par le conseil communautaire sera tenu à la disposition du public et sera rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.

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

LE PRÉSIDENT,
Christophe MARTINS

La secrétaire de séance,

MONTFORT COMMUNAUTÉ
ILLE-ET-VILAINE