

**COMMUNE DE BRETEIL**  
**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**N°041/2023**

Nombre  
de Conseillers en exercice 27  
de Présents ..... 23  
de Votants ..... 27  
Pouvoir : ..... 4

Nota : La Maire certifie que la liste des délibérations a été publiée électroniquement dans un délai d'une semaine suivant la séance et que la convocation du Conseil Municipal avait été faite le 2 mai 2023.

La Maire,

Isabelle OZOUX

L'an deux mil vingt-trois, le neuf mai, le Conseil Municipal de la Commune de BRETEIL, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la Présidence de Mme Isabelle OZOUX, Maire.

**Etaient présents** : Isabelle OZOUX, Yoan AUBERT, Chantal MANCHON, Éric LECLERC, Maryvonne HAMONO, Patrick JEHANNIN, Yves DELACROIX, Marie GUEGUEN, Hervé JAFFREDO, Béatrice BRUNET, Bensououd ABOUDOU, Delphine POTTIER, Alexis LE PICARD, Alice PRAT, Stéphane PAVIOT, Nadège COULON-TRARI, Bénédicte GICQUEL, Annie CHEVALIER, Paul MEURICE, Mylène WEBER, Jean-Louis LOZAC'HMEUR, Alain THEBAULT, Jean-Claude HULIN.

**Excusés** : Véronique VAN TILBEURGH, Patrick LANGLAIS, Soizic MOUZAN, Claire BEGUIN.

**Absents** : /

**Pouvoirs** : Véronique VAN TILBEURGH à Marie GUEGUEN, Patrick LANGLAIS à Chantal MANCHON, Soizic MOUZAN à Béatrice BRUNET, Claire BEGUIN à Jean-Louis LOZAC'HMEUR.

**Secrétaire de séance** : Patrick JEHANNIN a été élu pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**Zone d'aménagement concerté (ZAC) multi-sites centre bourg - Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation.**

Madame la Maire rappelle à l'assemblée que la commune de Breteil s'est engagée depuis plusieurs années dans une réflexion autour du renforcement de l'attractivité de son centre-bourg en lien avec la réponse au besoin en logements sur son territoire.

Lauréate de l'appel à projet régional « Dynamisme des centres-villes et bourgs ruraux en Bretagne », la Commune a fait réaliser une étude urbaine pré-opérationnelle qui lui a permis de poser les premières orientations de son projet de bourg. Dans la foulée, plusieurs acquisitions en plein cœur du bourg ont été faites en vue de la réalisation de logements, d'une médiathèque tiers-lieu, d'un commerce et d'un parc public, espace de nature structurant en cœur de bourg.

En parallèle, il a été envisagé de déclencher les tranches 3 et 4 du lotissement du Chesnot à l'Est du bourg. La Commune a aussi été approchée par des opérateurs privés qui souhaitaient lancer des opérations de logements.

Par ailleurs, dans le cadre du PLUi-h de Montfort Communauté, la commune de Breteil a été identifiée en tant que pôle d'équilibre secondaire avec pour objectif une production de 280 logements sur 10 ans afin de répondre aux besoins du territoire.

Aussi, au vu de tous ces éléments de contexte, le besoin s'est fait ressentir de donner une cohérence d'ensemble à ces projets pour y donner du sens et répondre aux enjeux de demain.

Les objectifs de la Commune, à travers son projet de bourg et son projet territoire, sont :

- de consolider l'attractivité du centre-bourg et le bien-vivre ensemble,
- de répondre au besoin en logements par une production diversifiée et adaptée,
- de renforcer l'identité de la Commune,
- d'intégrer les enjeux du développement durable comme socle du projet.

Pour atteindre ces objectifs, les volontés sont :

- de garantir la cohérence d'ensemble du projet pour lui donner du sens,
- de conserver la maîtrise du projet sur le plan de la qualité urbaine et architecturale,
- de veiller à la maîtrise sur le plan économique.

Madame la Maire rappelle qu'afin de pouvoir mettre en œuvre un projet d'aménagement cohérent à l'échelle du bourg élargi, qui soit à la fois structurant et de qualité, il est important de se doter des outils opérationnels adéquats.

Dans ce cadre, la Commune a décidé de lancer des études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-sites à la fois sur le centre-bourg et des zones à urbaniser (AU) prévues au PLUi-h.

La ZAC permettra de garantir une vision globale de l'aménagement de la Commune et une mutualisation des coûts à l'échelle de l'opération dans son ensemble pour une meilleure faisabilité économique.

La collectivité, initiatrice de la procédure, pourra alors maîtriser le déroulement opérationnel en vue de la réalisation des aménagements et équipements, tout en se dotant d'outils pour financer les équipements publics.

Il est précisé les grandes étapes nécessaires à la réalisation de la ZAC :

- la définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation (conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme) ;
- l'approbation du dossier de création approuvant le périmètre de la ZAC, le mode de réalisation, le régime des participations d'urbanisme ;
- l'approbation du dossier de réalisation incluant le projet de programme global des constructions et des équipements publics, et les modalités prévisionnelles de financement.

Le choix du périmètre est un élément essentiel pour la réussite du projet. Dans le cadre des études préalables qui ont débuté en juillet 2022, plusieurs périmètres ont été étudiés au regard des enjeux de développement durable, des enjeux économiques, des contraintes juridiques et de la temporalité et d'organisation de procédures, de maîtrise foncière, et du calendrier opérationnel souhaité par les élus.

Aussi, pour le comité de pilotage et les commissions municipales n°2 et n°4 associées, le périmètre (plan joint) qui semble le plus cohérent et pertinent au regard des objectifs évoqués inclut :

- le centre-bourg,
- la tranche 3 du lotissement du Chesnot - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°A9 du PLUi-h, à l'Est du bourg,
- la zone 1AUB (zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate à l'urbanisation) de La Berthelotière OAP n° A12 du PLUi-h, au sud

- du bourg près de la gare ferroviaire,
- la zone 2AUB (zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure à l'urbanisation) au sud du bourg proche de la gare ferroviaire.

Cette proposition a été retenue car elle constitue un véritable projet global à l'échelle du bourg dans son ensemble avec une vision à long terme, incluant les mobilités et affirmant la gare ferroviaire comme équipement structurant.

Elle correspond aussi à un meilleur équilibre économique qui rendra l'opération possible. En effet, l'urbanisation de l'OAP n° A12 se révèle assez élevée du fait de réseaux à rénover. Aussi, inclure l'OAP n° A9 et la zone 2AUB proche de la gare ferroviaire va permettre une meilleure mutualisation des coûts. Enfin, du point de vue des mobilités douces, la zone 2AUB est très bien située par rapport à la centralité et bien-sûr par rapport à la gare ferroviaire, ce qui permet d'asseoir son rôle structurant sur le territoire.

Un tel projet permettra de répondre au besoin en logements pour au moins les 10 années à venir de manière cohérente, coordonnée et échelonnée dans le temps.

Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, relatif aux ZAC et aux opérations de renouvellement urbain, il convient de définir les objectifs poursuivis par cette opération d'ensemble ainsi que les modalités de concertation.

#### **Objectifs du projet d'aménagement :**

Les objectifs poursuivis par la Commune à travers son projet d'aménagement sont :

- de consolider l'attractivité du centre-bourg et le bien-vivre ensemble, par un aménagement de qualité favorisant un cœur de bourg vivant, apaisé et végétalisé ;
- de répondre au besoin en logements par une production diversifiée et adaptée, offrant du logement pour tous et favorisant la fluidité dans le parcours résidentiel ;
- de renforcer l'identité de la Commune, en s'appuyant sur ses marqueurs, en valorisant les patrimoines bâti et naturel, et en renforçant les liens avec l'espace re-naturé en coeur de bourg ;
- d'intégrer les enjeux du développement durable comme socle du projet, en promouvant la sobriété foncière, en préservant et favorisant la biodiversité, en promouvant les mobilités alternatives comme les mobilités actives et collectives avec la gare ferroviaire comme équipement structurant.

#### **Modalités de concertation préalable :**

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme précité dispose notamment que doivent être associés, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il est donc proposé d'organiser la concertation selon les modalités énumérées ci-après :

- La présente délibération sera affichée et publiée en mairie de Breteil ;
- Une réunion publique de concertation sera organisée pour présenter le projet ;
- Des ateliers de concertation ;
- Un article présentera l'avancement des études préalables et du projet dans le

magazine trimestriel de la commune de Breteil ;

- Un dossier sera mis à la disposition du public à la mairie de Breteil aux jours et heures d'ouverture habituels, pendant toute la durée d'élaboration du projet. Il comprendra :
  - La présente délibération ;
  - Un plan de situation ;
  - Un plan prévisionnel du périmètre de l'opération sur lequel les études préalables sont menées ;
  - Une notice explicative des objectifs et enjeux du projet ;
  - Un registre permettant de recueillir les observations du public.

L'ensemble de ces documents sera aussi accessible via le site internet : <https://www.breteil.bzh/> qui permettra de recueillir les observations du public via une adresse mail.

A l'issue de la concertation préalable, un bilan de cette concertation sera effectué par le Conseil Municipal qui en délibérera.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande approuvé le 19 décembre 2017 ;

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

Vu la délibération du Conseil Municipal n°014/2022 décidant le lancement d'une consultation de bureaux d'études pour accompagner la Commune dans les études préalables à mener en vue de la création d'une ZAC multi-sites,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité :

- **APPROUVE** les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement multi-sites centre-bourg ;
- **APPROUVE** les modalités de concertation telles que définies ci-avant ;
- **ENGAGE** la concertation préalable selon les modalités définies ci-avant ;
- **AUTORISE** Madame la Maire, ou son représentant, à signer tous les actes y afférents et à prendre les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

La présente délibération sera notifiée au préfet. Elle sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Un avis de mise à disposition du dossier de concertation sera porté à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Elle fera l'objet de la publication réglementaire sur le site internet de la Commune.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des mesures de publication.

