

Séance du 11 Décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le 11 décembre à 19 heures 00 minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de : Bruno FRANCOIS

| Afférents au Conseil Municipal | En exercice | Qui ont pris part à la délibération |
|--------------------------------------|----------------|--|
| 18 | 17 | 13 |

Présents : MM. FRANCOIS Bruno, LEBOULANGER Christine, COSSERON Véronique, CHESNEAU Franck, BRETEAU Jean-Claude, BOYER Agnès, MARTINOFF Nathalie, BOUJRAD Abderrahman, LAIR Samira, GUESNON Laurent

| Date de la Convocation |
|------------------------|
| 02/12/2025 |

Absents excusés :

GOUJON Jean-Pierre donne pouvoir à LAIR Samira
BELLONI Céline donne pouvoir à COSSERON Véronique
BERNABE Alexandre donne pouvoir à CHESNEAU Franck

Absents non excusés :

BEFFY Hélène, GOUHIR Caroline, DESMONTS Dimitri, LAVENANT Maryse

| Date d’Affichage |
|------------------|
| 02/12/2025 |

A été nommé secrétaire de séance : GUESNON Laurent

| Objet de la délibération |
|--------------------------|
|--------------------------|

**N°1-11-12-2025 – ZONE D’AMENAGEMENT CONCERTÉ DU GRAND CLOS –
APPROBATION N°1 DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC ET DE LA MISE A
JOURS DES FICHES DE LOTS DE LA TRANCHE 4**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l’urbanisme, notamment son article L.300-5,

Vu la délibération n° 01 du 18 juillet 2016 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société FONCIM AMÉNAGEMENT en qualité d’aménageur concessionnaire pour la réalisation de la Zone d’Aménagement Concerté du Grand Clos,

Vu la délibération n° 01 du 12 juin 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d’étude d’impact du projet,

Vu la délibération n° 02 du 12 juin 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Grand Clos,

Vu la délibération n° 7 du 24 octobre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC du Grand Clos,

Vu la délibération n° 9 du 24 octobre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Grand Clos,

Vu la délibération n° 18 du 24 octobre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE), portant sur la ZAC du Grand Clos,

Vu la délibération n° 04 du 1^{er} octobre 2020 par laquelle le Conseil municipal a validé l’avenant n° 1 au traité de concession de la ZAC du Grand Clos,

Vu la délibération n° 7 du 18 février 2025 par laquelle le Conseil municipal a validé l’avenant n° 2 au traité de concession et a autorisé le maire à le signer,

Vu le traité de concession relatif à la ZAC du Grand Clos, signé le 5 août 2016,

Accusé de réception en préfecture
01421401005-20251211-N1-21-12-2025-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025

Vu les fiches de lots actualisées relatives à la tranche 4 de la ZAC du Grand Clos,

- Mise à jour de la délimitation de l'ilot H, compris dans la tranche 3, destiné à l'accueil de l'équipement public de quartier. Cette redélimitation entraîne une modification de la placette prévue au droit du futur équipement, de manière à assurer une meilleure intégration des accès piétonniers, la réimplantation des places de stationnement, ainsi qu'un lien privilégié avec les espaces extérieurs. Cette reconfiguration a nécessité l'abandon des points d'apports volontaires (PAV) destinés aux déchets recyclables, qui se trouvent reportés sur un site existant, au sein de la zone commerciale au Nord, en accord avec le service de collecte et la Commune.
- Intégration des orientations du schéma cyclable, validé à l'échelle de l'intercommunalité, par la prise en compte de la jonction des futurs aménagements cyclables programmés, via la traversée de la RD 183, depuis la tranche 4 de la ZAC.
- Mise à jour des besoins en équipements, au regard des aménagements déjà réalisés, ceux restant à réaliser et des projets abandonnés compte tenu de la politique d'équipements publics de la Commune. À ce titre, les jardins partagés et la traversée piétonne via le bois de Quilly ne seront pas réalisés compte tenu des contraintes foncières et archéologiques.
- Les modifications apportées au programme des équipements publics n'entraînent pas d'impacts en matière de gestion des eaux pluviales.

3- Sur les modalités prévisionnelles de financement :

- Mise à jour de l'affectation des participations financières aux équipements publics : compte tenu de l'évolution des besoins identifiés à l'échelle de la Commune, le solde de la participation est réaffecté à la mise en œuvre des aménagements prévus sur le territoire de Bretteville-sur-Laize au titre du schéma cyclable intercommunal.
- Actualisation du bilan global de la ZAC compte tenu des évolutions apportées au programme global des constructions et des équipements publics.

PUBLICITÉ DE LA MODIFICATION N° 1 DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC :

- Conformément aux dispositions des articles R.311-5 et R.311-9 du Code de l'urbanisme, la délibération approuvant la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC du Grand Clos et validant la mise à jour des fiches de lots portant sur la tranche 4 de la ZAC, sera affichée pendant un mois en mairie de Bretteville-sur-Laize. Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- Les éléments constitutifs du dossier de réalisation de la ZAC, issus de cette modification, seront librement consultables par le public sur le site internet de la Commune de Bretteville-sur-Laize ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.
- Le cahier des charges de la ZAC et ses annexes, ainsi que les fiches de lots de la tranche 4 mises à jour, seront également librement consultables par le public sur le site internet de la Commune de Bretteville-sur-Laize ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

LE CONSEIL MUNICIPAL, Sur proposition du Maire, Après en avoir délibéré,

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC du Grand Clos afin d'adapter les éléments de projet à l'avancement opérationnel et commercial de l'opération.

Considérant que les modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC sont compatibles, d'une part, avec les documents de planification en vigueur (PLU, SCOT) et, d'autre part, avec les principes structurants définis dans le dossier de création et de réalisation initial de la ZAC du Grand Clos, respectivement approuvés en juin et octobre 2019.

Considérant, par ailleurs, que les modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC sont sans incidences sur le programme des ouvrages et équipements d'infrastructures et de superstructures à réaliser au sein du périmètre de l'opération, sur le financement et la répartition de la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ainsi que sur les modalités de leur incorporation dans le patrimoine des personnes publiques concernées.

Considérant qu'il y a lieu toutefois de valider la mise à jour des fiches de lots relatives à la tranche 4 annexées au cahier des charges de la ZAC, consécutive aux ajustements apportés sur le plan de composition, de manière à assurer leur opposabilité pour l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Considérant, enfin, que les modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale de l'opération d'aménagement et, qu'au contraire, elles visent à en garantir l'équilibre global compte tenu de la conjoncture économique actuelle.

- **APPROUVE la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC du Grand Clos**
- **APPROUVE les évolutions apportées au programme global des constructions, au programme des**

Accusé de réception en préfecture
014-211401005-20251211-N1-11-12-2025-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025

équipements publics ainsi qu'aux modalités prévisionnelles de financement issues de la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC du Grand Clos.

- VALIDE la mise à jour des fiches de lots portant sur la tranche 4, annexées au cahier des charges de la ZAC du Grand Clos.
- APPROUVE les modalités de publicité de la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC du Grand Clos et de la mise à jour des fiches de lots portant sur la tranche 4, telles qu'exposées dans la présente délibération.
- AUTORISE le Maire ou son représentant à effectuer toutes les formalités et à signer tous les actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Préfecture
Et publication Ou notification

Pour copie conforme
Le Maire : Bruno FRANCOIS



Accusé de réception en préfecture
014-211401005-20251211-N1-11-12-2025-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025