
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

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, DESMONTES 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 de la ZAC du Grand Clos 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
011-21401005-20251211-N1-21-12-2025-DE
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession, signé le 06 Octobre 2020 délibération en date du 01 octobre 2020

Vu l'avenant n° 2 au traité de concession, signé le 19 Février 2025 délibération en date du 18 février 2025

Vu les pièces constitutives du dossier de réalisation modificatif n° 1 de la ZAC du Grand Clos,

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

RAPPEL DU CONTEXTE :

- La Société FONCIM AMÉNAGEMENT a été désignée en juillet 2016 en tant qu'aménageur afin de procéder aux études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC du Grand Clos.
- Le traité de concession a été signé le 5 août 2016.
- Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été respectivement approuvés par le Conseil municipal le 12 juin 2019 et le 24 octobre 2019.
- Les travaux des tranches 1, 2 et 3 de la ZAC du Grand Clos ont été réalisés ; les aménagements de la tranche 3 sont en cours de finition.
- À l'occasion du lancement de la tranche 4, marquant la mi-parcours de l'opération du Grand Clos, des modifications du plan de composition ont été proposées et actées par le comité de pilotage de la ZAC.
- Ces modifications portent plus précisément sur :
 - Une adaptation du programme global des constructions, liée au regroupement de plusieurs lots à vocation de logements groupés sur la tranche 4, proposée dans le but de garantir la bonne adéquation entre l'offre de logement et le marché immobilier ;
 - Une adaptation du plan d'aménagement de la tranche 4 : prise en compte du regroupement des lots, amélioration de la desserte du quartier, intégration de la réalisation d'une section de la voie dédiée aux cycles (suite à la validation du schéma cyclable).
 - La mise à jour du plan de composition d'ensemble de la ZAC : l'opération ayant été lancée en 2016, elle a subi des ajustements au cours de son avancement commercial et opérationnel qu'il convient de formaliser à travers la mise à jour du plan global.
 - La mise à jour du bilan financier prévisionnel de la ZAC tenant compte de l'ensemble des adaptations apportées au programme et au plan, et permettant d'intégrer une actualisation des participations aux équipements.
- Il convient donc désormais de procéder à la modification n° 1 du dossier de réalisation, soumise à l'approbation du Conseil municipal, afin d'acter ces modifications dans le dossier de ZAC et en assurer l'opposabilité.

EXPOSÉ DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC :

- Les modifications apportées au dossier de réalisation sont les suivantes :

1- Sur le programme global des constructions :

- À travers la commercialisation des trois premières tranches de la ZAC, il est constaté une forte demande en logement individuel et, à l'inverse, de grandes difficultés à trouver des opérateurs prêts à investir dans du logement collectif. Les prospections menées par l'aménageur pour la réalisation des opérations d'habitat collectif sur la tranche 4 sont restées infructueuses.
- Afin de tenir compte de cette réalité conjoncturelle, la modification n° 1 du dossier de réalisation consiste en la suppression des typologies de logements collectifs en accession libre au profit des maisons individuelles groupées en accession maîtrisée (lots denses).
- Ces évolutions portent le programme global de la ZAC à 291 unités, soit une diminution de l'ordre de - 5% par rapport au programme inscrit au dossier de réalisation approuvé en 2019.
- Cette modification reste compatible avec les orientations définies par le SCOT de Caen-Métropole en termes de densité, à savoir 20 logements par hectare net pour les pôles relais. Elle est conforme à la surface de plancher globale autorisée au sein de la ZAC (45 000 m²). Par ailleurs, la part de logements locatifs sociaux est maintenue à 20%.

2- Sur le programme des équipements publics :

- Regroupement des macro-lots M-N-O-P de la tranche 4 en un seul îlot, entraînant des ajustements en matière de desserte : ajout d'une venelle au Nord de l'îlot.
- Ces ajustements portés sur le plan de la tranche 4 entraînent une mise à jour des fiches de lots, annexées au Cahier des Charges de Cession de Terrains et au Cahier des Prescriptions Particulières (C.P.P.) et Environnementales de la ZAC, approuvé par le Conseil municipal en octobre 2019. Les autres dispositions du cahier des charges restent inchangées.

Accusé de réception en préfecture
013-2014010152025121104-11P202505
Date de télétransmission : 15/12/2025
Date de réception préfecture : 15/12/2025
00000000000000000000000000000000

- 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

