

Conseil de la métropole du 4 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Date de convocation
18 septembre 2019

Conseillers en exercice
70

Président : M. François CUILLANDRE

Secrétaire de séance : M. Robert JESTIN

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le vendredi 4 octobre 2019 à 17 heures, sous la Présidence de M. François CUILLANDRE , Président.

ETAIENT PRESENTS :

M. F. CUILLANDRE , Président, Mme B. ABIVEN, M. Y. NEDELEC, M. M. GOURTAY, M. T. FAYRET, Mme T. QUIGUER, M. P. OGOR, M. F. GROSJEAN, M. E. GUELLEC, Mme F. BONNARD-LE FLOC'H, M Y. GUEVEL, Mme R. FAGOT OUKKACHE, Mme R. FILIPE, M. F. JACOB, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, Mme I. MONTANARI, M. R. PICHON, Mme S. JESTIN, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

M. P. APPERE, Mme A. ARZUR, Mme C. BELLEC, Mme N. BERROU-GALLAUD, M. M. BERTHELOT, Mme C. BOTHUAN, Mme C. BRUBAN, Mme N. CHALINE, M. M. COATANEA, Mme N. COLLOVATI, M. D. FERELLOC, Mme M-L. GARNIER, Mme I. GUERIN, Mme P. HENAFF, M. R. HERVE, M. R. JESTIN, M P. KERBERENES, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, Mme A. LAGADEC, M. R-J. LAURET, Mme D. LE CALVEZ , Mme J. LE GOIC-AUFFRET, Mme G. LE GUENNEC, Mme M. LE LEZ, Mme B. MALGORN, Mme C. MARGOGNE, Mme I. MAZELIN, Mme I. MELSCOET, M. E. MORUCCI, M. B. NICOLAS, M. F. PELLICANO, M C. PETITFRERE, M M. QUERE, Mme M-A. RIOT, M. B. RIOUAL, M. R. SALAMI, M. R. SARRABEZOLLES, M. B. SIFANTUS, M H. TRABELSI, Conseillers.

ABSENT(S) EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. D. CAP, M. A. GOURVIL, Vice-Présidents.

Mme G. ABILY, Mme S. BASTARD, Mme N. BATHANY, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, M. Y. DU BUIT, M. P. GUEZENNEC, Mme B. HU, M. L. PERON, M. G. ROUE, Conseillers.

C 2019-10-210 AMENAGEMENT

Secteur d'urbanisation de Kerloquin à Guilers. Aménagement d'un giratoire, d'un tronçon de voie d'accès au secteur et réalisation d'un tronçon de voie de maillage structurante. Approbation et autorisation de signature d'une convention de P.U.P. (Projet Urbain Partenarial) sur le secteur de Kerloquin.

CONSEIL DE LA METROPOLE DU 4 OCTOBRE 2019
Délibération n° C 2019-10-210

Le rapporteur, M. Pierre OGOR
donne lecture du rapport suivant

AMENAGEMENT – Secteur d'urbanisation de Kerloquin à Guilers. Aménagement d'un giratoire, d'un tronçon de voie d'accès au secteur et réalisation d'un tronçon de voie de maillage structurante. Approbation et autorisation de signature d'une convention de P.U.P. (Projet Urbain Partenarial) sur le secteur de Kerloquin.

EXPOSE DES MOTIFS

Contexte du projet :

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Kerloquin / Le Candy, jointe en annexe 3 du document d'urbanisme - chapitre 4, et modifiée à l'occasion de la modification du Plan Local d'Urbanisme par délibération n° C 2016-12-222 du Conseil en date du 16 décembre 2016, prévoit un périmètre où peut être envisagé la création d'un carrefour et d'une voie de maillage à créer, permettant l'organisation de la desserte du secteur d'urbanisation.

Par délibération n° C 2017-06-117 en date du 30 juin 2017, le Conseil de la métropole a, dans le cadre de la modification du PLU, approuvé la justification et l'utilité d'ouverture à l'urbanisation, dans le même secteur de Kerloquin, des parcelles cadastrées section A sous les numéros 1963, 2710, 2712, 2906, 2908, 2910, 2911, 2912, 2973 et 2975 représentant une superficie totale d'environ 2 hectares.

Par délibération n° C 2017-06-110 en date du 30 juin 2017, le Conseil de la métropole a approuvé l'instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) élargi sur le secteur de Kerloquin à Guilers et autorisé le Président à signer une première convention de PUP avec la société Lamotte dans le cadre de son opération de lotissement dénommé « Domaine Valentin ».

Le périmètre élargi instauré par délibération n° C 2017-06-110 du Conseil de la métropole du 30 juin 2017, tel qu'annexé à la présente délibération, permet de rendre obligatoire pendant une durée fixée à 10 ans, la conclusion d'autres conventions de participation au sein de celui-ci et ainsi d'assurer le financement des équipements publics par les constructeurs et aménageurs successifs.

La signature des conventions de PUP futures au sein du périmètre élargi fait l'objet de délibérations spécifiques pour chacune d'entre elles.

C'est ainsi qu'une deuxième convention de PUP a été conclue avec la société Francelot. Cette seconde convention a fait l'objet de la délibération du Conseil de la métropole n° C 2018-12-231 en date du 21 décembre 2018. La convention a été signée le 17 avril 2019.

Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Par délibération n° C 2018-03-041 en date du 30 mars 2018, le Conseil de la métropole a approuvé la modification du PLU, portant ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUH de Kerloquin / Kerboroné, afin de permettre la réalisation de nouvelles opérations d'habitat.

La société dénommée « Le Vallon de Guilers » a pour projet, sur une partie de ces terrains situés dans le périmètre de PUP élargi, la réalisation d'une opération de lotissement, consistant en l'aménagement des terrains et la viabilisation de 24 lots dont 2 macro-lots, permettant l'accueil d'environ 45 logements.

Les logements prendront la forme de maisons individuelles, d'habitat semi-collectif ou intermédiaire et de petits immeubles collectifs. Plusieurs lots seront dédiés à la construction de logements locatifs conventionnés et à coût abordable.

Ce nouveau projet sur le secteur de Kerloquin va bénéficier de la réalisation en cours d'équipements publics sur des emprises publiques, et plus précisément la création d'un giratoire au carrefour de la route de Bohars et des chemins du Candy et de Kerloquin ainsi que l'aménagement d'un tronçon de voie d'accès au lotissement.

La délibération n° C 2017-06-110 du 30 juin 2017, conformément aux exigences du Code de l'urbanisme, a fixé les modalités de partage des coûts des équipements et c'est en application de cette délibération qu'a été défini le montant de la participation de PUP mise à la charge de la société « Le Vallon de Guilers ».

Le coût des travaux d'aménagement du giratoire et du tronçon de voie est estimé à 144 000 euros HT.

De plus et conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Kerloquin/Le Candy, la construction d'un premier tronçon de la voie de maillage structurante à travers l'opération est rendue nécessaire. Outre sa vocation de voirie primaire du lotissement « Le Vallon de Guilers », cette voie est en effet destinée à être prolongée au nord afin d'assurer la desserte du reste des terrains constituant la zone 2AUH.

Le coût des travaux d'aménagement (voirie et réseaux divers) du premier tronçon de la voie de maillage structurante est estimé à 202 000 euros HT.

La viabilisation des terrains du lotissement et le premier tronçon de la voie de maillage structurante nécessitent également de réaliser un bassin aérien pour la gestion des eaux pluviales.

Le coût de ces travaux est estimé à 74 740 euros HT.

Il apparaît également que les équipements publics mentionnés ci-avant ont vocation à desservir des terrains autres que ceux objet de la présente convention.

La société « Le Vallon de Guilers », opérateur du lotissement, accepte de financer ces équipements publics à hauteur de la fraction du coût répondant aux besoins de son opération, dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial, en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme.

À cette fin, tel que fixé dans la convention jointe à la présente délibération, il est proposé que les futurs constructeurs et aménageurs participent au coût des équipements suivant la formule de calcul suivante : montant total du coût des équipements publics X (multiplié par) la surface de plancher maximale de l'opération de lotissement (permis d'aménager) ou la surface de plancher de la construction (permis de construire) / (divisé par) la surface de plancher maximale estimée de l'ensemble du secteur à urbaniser, évaluée à 34 100 m².

La participation de l'aménageur du projet « Le Vallon de Guilers » est donc fixée à 132 170 euros HT décomposés comme suit :

- 23 900 euros HT pour l'aménagement du giratoire et du tronçon de voie d'accès au lotissement,
- 33 530 euros HT pour la création du premier tronçon de voie de maillage structurante du secteur de Kerloquin et Kerboroné,
- 74 740 euros HT pour la réalisation du bassin aérien des eaux pluviales.

Cette participation entraîne, dans le périmètre de la convention tel que figurant en annexe, une exonération de taxe d'aménagement qu'il est proposé de fixer à 5 ans.

Le projet de convention de PUP joint en annexe de la présente délibération, détaille l'ensemble des informations ci-dessus et fixe notamment :

- le ou les équipements à financer tels que décrits ci-avant,
- le montant de la participation telle qu'indiquée ci-avant ainsi que ses modalités et délais de versement, de révision et de dégrèvement éventuel,
- la nature de la participation (contribution financière et/ou apport de terrain),
- le délai de réalisation des équipements publics par Brest métropole,
- la durée d'exonération de la taxe d'aménagement,
- le périmètre de la convention.

Il est donc proposé au Conseil de la métropole d'approuver la convention de PUP entre Brest métropole et la Société « Le Vallon de Guilers » et d'autoriser le Président ou son représentant à signer cette nouvelle convention.

DÉLIBÉRATION

En conséquence,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3 et suivants,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2014, modifié les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015, 11 décembre 2015, 16 décembre 2016 et 30 mars 2018, mis en compatibilité les 28 avril 2016 et 16 décembre 2016, mis à jour les 19 décembre 2014, 19 mai 2016, 27 septembre 2016, 28 octobre 2016, 5 janvier 2017, 17 mars 2017,
- Vu le projet de convention de PUP concernant le projet de la société « Le Vallon de Guilers », ci-annexé,
- Vu le projet de la société « Le Vallon de Guilers » pour la réalisation d'un lotissement permettant l'accueil d'environ 45 logements au lieu-dit Kerloquin à Guilers,

- Vu le périmètre de PUP élargi concernant le projet ci-annexé,

- Entendu le rapport de présentation,

Il est proposé au Conseil de la métropole, après avis des commissions compétentes :

- d'approuver la convention, ci-jointe, de Projet Urbain Partenarial (PUP) à passer entre Brest métropole et la société « Le Vallon de Guilers »,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer ladite convention,

Il est précisé que :

- le périmètre de la convention de PUP sera reporté en annexe du PLU,
- la participation qui en résultera sera inscrite au registre des participations.

Avis commissions :

Avis de la COMMISSION AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE-TRANSTION
ENERGETIQUE-MOBILITE : FAVORABLE A L'UNANIMITE

Décision du Conseil de la métropole :

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

Abstention : J. LE GOIC-AUFFRET