

Conseil de la métropole du 24 janvier 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Date de convocation
10 janvier 2020

Conseillers en exercice
70

Président : M. François CUILLANDRE

Secrétaire de séance : M Michel QUERE

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le vendredi 24 janvier 2020 à 16 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. D. CAP, 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. FILIPE, M. A. GOURVIL, M. F. JACOB, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, Mme I. MONTANARI, M. R. PICHON, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

Mme A. ARZUR, Mme N. BATHANY, Mme C. BELLEC, M. M. BERTHELOT, Mme C. BOTHUAN, Mme C. BRUBAN, Mme N. CHALINE, M. M. COATANEA, Mme N. COLLOVATI, Mme A. DELAROCHE, M. D. FERELLOC, M. J. GOSSELIN, M. R. HERVE, Mme B. HU, M. R. JESTIN, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, M. R-J. LAURET, Mme J. LE GOIC-AUFFRET, Mme G. LE GUENNEC, Mme B. MALGORN, Mme C. MARGOGNE, Mme I. MAZELIN, Mme I. MELSCOET, M. E. MORUCCI, M. B. NICOLAS, M. F. PELLICANO, M. L. PERON, 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 :

Mme R. FAGOT OUKKACHE, Mme S. JESTIN, Vice-Présidentes.

Mme G. ABILY, M. P. APPERE, Mme S. BASTARD, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, M. Y. DU BUIT, M. P. GUEZENNEC, Mme P. HENAFF, M. P. KERBERENES, Mme A. LAGADEC, Mme D. LE CALVEZ , Mme M. LE LEZ, Conseillers.

ABSENT(S) N'AYANT PAS DONNE PROCURATION :

Mme N. BERROU-GALLAUD, Mme M-L. GARNIER, Conseillères.

C 2020-01-017 AMENAGEMENT

Projet d'aménagement d'un nouveau quartier, secteur Nord - Est de la commune de Guilers. Instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) élargi.

La rapporteure, Mme Tifenn QUIGUER
donne lecture du rapport suivant

AMENAGEMENT – Projet d'aménagement d'un nouveau quartier, secteur Nord - Est de la commune de Guilers. Instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) élargi.

EXPOSE DES MOTIFS

Le projet d'aménagement d'un nouveau quartier sur le secteur nord-est de la commune de Guilers concerne les lieux-dits de Kerzespes, Dervez et Kermabiven. Un plan directeur a été élaboré à cet effet par Brest métropole en lien avec la commune de Guilers sur la totalité du secteur regroupant Kermabiven/Kerzespes, Kermabiven Bihan et Kermabiven Vraz.

Le secteur, situé à environ un kilomètre du centre-ville, représente une superficie totale d'environ 30 hectares.

Pour rappel, les objectifs du projet sont les suivants :

- dans le respect du PLU facteur 4, ouvrir progressivement à l'urbanisation des terrains dans le cadre de la programmation urbaine de la commune ;
- projeter la création du nouveau quartier après l'établissement d'un plan directeur qui abordera notamment les liaisons avec le centre-ville et internes aux secteurs, les besoins éventuels en matière d'équipements, l'insertion de l'urbanisation dans l'environnement naturel et urbain, ainsi que le cadre juridique et le financement de l'aménagement de ce nouveau quartier à vocation principale d'habitat ;
- créer dans la durée une offre résidentielle présentant une importante diversité sociale, intergénérationnelle, architecturale et urbaine ;
- développer des formes d'habitats diversifiées et un cadre résidentiel qualitatif ;
- conduire l'urbanisation dans une démarche de développement durable et de gestion économe des ressources.

Financement de l'aménagement :

Après avoir réalisé les études préalables et mené la procédure de concertation publique, le plan directeur a permis d'établir une programmation urbaine prévisionnelle d'environ 800 logements à

réaliser sur une période d'environ vingt ans au regard du rythme de la production d'habitat sur la commune, et en concordance avec les objectifs PLH.

Compte-tenu de l'importance du projet et de son déroulement dans le temps, une réflexion a été menée quant à son mode de financement, en particulier des équipements publics à réaliser pour le développement de l'ensemble du secteur (Kermabiven/Kerzespes, Kermabiven Bihan et Kermabiven Vraz).

Les principaux équipements publics sont les suivants :

- aménagement de la route du Roudous, voie d'accès principale du nouveau quartier (projet de voirie conjuguant circulations automobile et modes doux),
- voirie et réseaux de desserte primaires du nouveau quartier,
- ouvrages et dispositifs de gestion et régulation des eaux pluviales,
- raccordements des cheminements aux antennes piétonnes.

Le coût total estimé pour la réalisation de ces équipements publics s'élève à deux millions cinq cent mille euros hors taxes.

Le mode de financement retenu par Brest métropole en lien avec la commune de Guilers est de faire financer ces équipements à hauteur de la fraction du coût répondant aux besoins de chacune des opérations, dans le cadre de conventions de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) successives, en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil de la métropole d'autoriser le Président à instaurer un premier périmètre de PUP élargi en application de l'article L. 332-11-3 II du Code de l'urbanisme.

Le coût des équipements publics à réaliser au sein du premier périmètre de PUP élargi (Kermabiven/Kerzespez et Kermabiven Bihan) est estimé à 1 400 000 euros HT.

Le coût restant à financer pour la réalisation des équipements rendus nécessaires pour l'urbanisation de la totalité du secteur pourra être mis à la charge des futurs aménageurs et constructeurs dans le cadre d'un futur périmètre de PUP élargi.

L'instauration d'un périmètre élargi, tel qu'annexé à la présente délibération, permettra de rendre obligatoire pendant une durée maximale de 15 ans, la conclusion de conventions de PUP au sein de celui-ci et ainsi d'assurer le financement des équipements publics par les constructeurs et aménageurs successifs.

Dans chaque périmètre de PUP, qui seront définis par des délibérations ultérieures, les constructions bénéficient d'une exonération de taxe d'aménagement pendant un délai qui ne peut excéder 10 ans. La durée d'exonération temporaire de taxe d'aménagement est fixée par les conventions de PUP qui seront établies pour chacune des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans le périmètre de PUP élargi.

Les conventions successivement établies pourront 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.

Le Code de l'urbanisme impose toutefois dès à présent de fixer les modalités de partage des coûts des équipements publics à réaliser.

À cette fin, il est proposé que les futurs aménageurs et constructeurs participent au coût des équipements en fonction du bénéfice apporté par ces équipements à leur opération de lotissement ou

de construction. Pour les opérations de lotissement (Permis d'aménager), la proportion du bénéfice apporté (ou pourcentage de participation) est déterminée à partir de l'aire d'influence de chacun des équipements publics sur l'opération et au prorata du nombre de logements à réaliser (densité minimum obligatoire de 25 logements/ha).

Par délibération en date du 24 janvier 2020, le Conseil de la métropole a approuvé la modification du PLU, portant ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUH (Kermabiven/Kerzespez) représentant une superficie de 10 hectares 89.

Sur ces terrains, la société FMT a pour projet la réalisation d'une première tranche opérationnelle organisée selon plusieurs phases.

La société FMT, opérateur pressenti de la première tranche opérationnelle (Kermabiven/Kerzespez) accepte de financer ces équipements à hauteur de la fraction du coût répondant aux besoins de son opération dans le cadre de conventions de projet urbain partenarial, en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme.

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, mis en compatibilité les 28 avril 2016, 16 décembre 2016 et 11 décembre 2017, modifié les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015, 11 décembre 2015, 16 décembre 2016, 30 mars 2018, 26 avril 2019 et proposé à la modification au Conseil de métropole du 24 janvier 2020, mis à jour les 19 décembre 2014, 19 mai 2016, 27 septembre 2016, 28 octobre 2016, 5 janvier 2017, 17 mars 2017, 22 février 2018, 29 mai 2018, 1 septembre 2018, 18 mars 2019, 5 juillet 2019 et 21 octobre 2019
- Vu le périmètre de PUP (Projet Urbain Partenarial) élargi ci-annexé,

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

- d'instituer un périmètre élargi de PUP, tel qu'annexé à la présente délibération.

Il est précisé que :

- le périmètre de PUP élargi sera reporté en annexe du PLU.

Avis commissions :

Avis de la COMMISSION AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE-TRANSITION
ENERGETIQUE-MOBILITE : FAVORABLE A LA MAJORITE

Décision du Conseil de la métropole :

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

Abstentions : les groupes "Brest Nouvelle Alternative", "Europe Ecologie - Les Verts" et Julie LE GOIC-AUFFRET