



Envoyé en préfecture le 23/03/2023

Reçu en préfecture le 23/03/2023

Affiché le

ID : 056-215601626-20230321-DB20230319-DE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE PLOEMEUR

—————
Séance Publique du
Mardi 21 mars 2023
—————

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE – APPROBATION DES MODALITES DE PARTICIPATION FINANCIERE DES CONSTRUCTEURS AUX COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC « CENTRE BOURG » ET DE LA CONVENTION TYPE

Etaient présents :

Ronan LOAS, Armelle GEGOUSSE, Jean-Guillaume GOURLAIN, Patricia QUERO-RUEN, Christian PERRIEN, Pascaline ALNO, Claude ORVOINE, Cédric ORVOËN, Hélène BOLEIS, Georges CORNEC, Patrick GOUELLO, Liliane MARTEVILLE, Christian LAURENT, Marie-Christine LE NORMAND, Martine LIEDOT, Pascal GUERIF, Brigitte LE LIBOUX, Jean-Luc SCIEUX, Anne-Valérie RODRIGUES, Antoine GOYER, Ludovic JEGO, Marianne POULAIN, Mathieu GAUTHIER-LE PRIOL, Emmanuelle TROCADERO, Marie-Hélène HUCHET, Jean-Baptiste BOUYER, Annie VERDES, Loïc TONNERRE.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Claudie LE BIHAN à Patricia QUERO-RUEN, Isabelle GUSMINI à Pascaline ALNO, Bernard CLERGEON à Christian PERRIEN, Christine BARETTE à Anne-Valérie RODRIGUES, Vagtang CROGUENNEC à Jean-Guillaume GOURLAIN.

Secrétaire de séance : Marie-Christine LE NORMAND.

Présents	: 28
Pouvoirs	: 05
Absent	: 00

n°19

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE-VILLE – APPROBATION DES MODALITES DE PARTICIPATION FINANCIERE DES CONSTRUCTEURS AUX COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC « CENTRE BOURG » ET DE LA CONVENTION TYPE

Rapporteur : Cédric ORVOËN

Par délibération du conseil municipal de la commune de Plœmeur en date du 28 juin 2017 ont été déterminés les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable en vue de la création d'une ZAC dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l'agglomération du centre-ville de la commune de Plœmeur, conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 16 décembre 2019, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable en vue de la création de la ZAC « Centre Bourg », et approuvé la création de la ZAC « Centre Bourg ».

Par délibération en date du 16 décembre 2019, le conseil municipal a désigné la commune de Plœmeur en tant qu'aménageur en régie pour la création et la réalisation de la future ZAC « Centre Bourg ».

Par délibération en date du 16 décembre 2019, le conseil municipal a approuvé l'exonération des constructeurs de la part communale de la taxe d'aménagement, dans le périmètre de la ZAC « Centre Bourg », comme le permet l'article L.331-7 du Code de l'urbanisme.

Par délibération de ce jour, le conseil municipal a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC « Centre Bourg ».

Par délibération de ce jour, le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « Centre Bourg ».

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC, certains droits à construire ne seront pas cédés directement par l'aménageur de la zone. Les constructions qui seront édifiées sur ces terrains doivent faire l'objet d'une participation financière au coût des équipements publics de la ZAC, conformément à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

En effet, la ZAC « Centre Bourg » est une ZAC à maîtrise foncière partielle, avec une part du foncier dont la mutation sera opérée entre opérateurs privés. Conformément à l'article L311-4 du Code de l'urbanisme, le constructeur qui n'acquiert pas le terrain de l'aménageur mais directement auprès d'un propriétaire foncier doit participer au financement des équipements publics de la ZAC.

Pour ce faire, une convention doit être préalablement conclue entre l'aménageur et chacun des constructeurs concernés. Celle-ci constitue une pièce obligatoire de tout dépôt de déclaration préalable, de permis de construire ou d'aménager dans le périmètre de la ZAC.

Cette convention de participation dont le modèle type est joint en annexe a pour objet de définir les modalités de participation dues pour toute construction nouvelle ou extension sur les terrains non acquis par l'aménageur. Celle-ci définit notamment :

- Les stipulations contractuelles minimales à imposer au constructeur, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme ;
- Le montant de ladite participation par catégorie de construction ;
- Les modalités d'indexation ;
- Les modalités de paiement de la participation.

Préalablement à l'établissement de cette convention, doit être fixé le montant de la participation aux coûts d'équipement de la zone qui s'appliquera à toute création de surface de plancher, dans le périmètre de la ZAC pour les terrains qui n'ont pas été cédés par l'aménageur, que ce soit pour une construction nouvelle ou pour une extension de construction existante.

Au regard des équipements publics de la ZAC, la part du coût de ces équipements publics, mis à la charge des constructeurs, est estimé à 6 513 000 € HT (valeur décembre 2022) et 37 830 m² de Surface de plancher (SDP) restant à produire dans la ZAC, le montant moyen de la participation due par les constructeurs est fixé à 172 € le m² de SDP, modulée de la façon suivante :

Logement collectif/Immeuble/Habitat individuel groupé

- Logements en accession libre : 200€/m² SDP ;
- Tertiaire, commerces, services, loisirs, hôtels et locaux d'activités : 172€/m² SDP ;
- Logements en accession sociale : 120€/m² SDP ;
- Logements locatifs sociaux : 90€/m² SDP ;

Logement individuel (Cas particuliers, au regard du périmètre étendu et de l'urbanisme hétérogène de la ZAC)

- Construction, agrandissement, extension, surélévation ou aménagement de combles avec création de surface de plancher : 25€/m² SDP.

Equipement

- Equipements publics : 0€/m² SDP.

Cette participation sera versée directement à l'aménageur.

Conformément à l'article L331-9 du Code de l'urbanisme prévoyant la possibilité pour les organes délibérants d'exonérer de 0 à 100% de taxe d'aménagement les catégories de constructions ou aménagement figurant dans une liste qu'il énumère, il est proposé d'exonérer de la participation les constructions suivantes :

- Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique tels que listés à l'article R331-4 du code de l'urbanisme ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m².
- Les abris de jardin réalisés dans les ZAC dont la surface est comprise entre 5 et 12 m².

Considérant que l'objet de la présente délibération vise à approuver l'établissement d'une participation financière des constructeurs au coût des équipements publics et le montant de cette participation.

Considérant que l'objet de la présente délibération vise également à préciser les modalités d'exonération de cette participation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.331-7 et suivants, ainsi que l'article R.331-4 et suivants relatifs aux modalités d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal du 28 juin 2017 déterminant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable en vue de la création d'une ZAC dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l'agglomération du centre-ville de la commune ;

Vu l'information n°2019-007338 en date du 10 septembre 2019 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne relative à l'absence d'avis sur la création de la ZAC « Centre Bourg » de Plœmeur ;

Vu la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2019 approuvant le bilan de la concertation préalable en vue de la création de la ZAC « Centre Bourg » ;

Vu la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2019 approuvant le dossier de création de la ZAC « Centre Bourg » ;

Vu la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2019 désignant la commune de Plœmeur en tant qu'aménageur en régie pour la création et la réalisation de la future ZAC « Centre Bourg » ;

Vu la délibération du conseil municipal du 16 décembre 2019 exonérant les constructeurs de la part communale de la taxe d'aménagement, dans le périmètre de la ZAC « Centre Bourg », comme le permet l'article L.331-7 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération proposée ce jour en conseil municipal, approuvant le Programme des équipements publics (PEP) de la ZAC « Centre Bourg » ;

Vu la délibération proposée également ce jour en conseil municipal, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC « Centre Bourg » ;

Vu le projet de convention de participation joint en annexe 2 ;

Vu l'avis de la commission 2 « Travaux, urbanisme, développement durable, commerce, emploi, insertion, handicap, tourisme » du 08 mars 2023 ;

Vu l'avis de la commission 3 « Finances, ressources humaines » du 09 mars 2023.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le montant de la participation mis à la charge des bénéficiaires des autorisations de construire.
- **APPROUVE** le projet de convention de participation au coût des équipements publics de la ZAC « Centre Bourg » joint en annexe à la présente délibération.
- **EXONERE**, dans le périmètre de la ZAC « Centre Bourg », de la participation prévue à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme :
 - Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique tels que listés à l'article R331-4 du code de l'urbanisme ;
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
 - Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m².
 - Les abris de jardin réalisés dans les ZAC dont la surface est comprise entre 5 et 12 m².
- **DONNE** tous pouvoirs au Maire ou son représentant pour l'exécution de la présente délibération ainsi que tout acte afférent à la présente délibération.

Délibération adoptée à la MAJORITE – 1 CONTRE (Loïc TONNERRE) – 3 ABSTENTIONS (Marie-Hélène HUCHET, Jean-Baptiste BOUYER, Annie VERDES)



Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.

Ronan LOAS,
Maire