

## **CONSEIL MUNICIPAL**

### **Séance du lundi 26 février 2024**

\*\*\*

#### **Extrait de délibération**

Le lundi 26 février 2024 à 20 heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués le 20 février 2024, se sont réunis dans la salle du Conseil municipal en mairie, 12 place Léon Cheminant, sous la présidence de Gilles Mounier, Maire de Saint Renan.

#### **Étaient présents à l'appel nominal :**

Gilles MOUNIER, Jean-Louis COLLOC, Françoise HAOULATI-KÉRÉBEL, Yves L'HÉNAFF, Fabienne DUSSORT, Gaël LARS, Suzanne NOLL, Denis BRIANT, Albert LE CORRE, Patrice HÉLARY, Freddy HALL, Marie-Christine LALOUER, Daniel LE GLÉAU, Caroline SOLLIEC, Arnaud GUÉNA, Dominique COLIN, Sébastien DÉNIEL, Armelle JAOUEN, Yannig ROUAT, Alexandre PRUVOST, Virginie LE RAY et Colette DAVIES.

#### **Étaient représentés :**

Conformément à l'article L.2121-20 du code général des collectivités territoriales,  
Claudie ARZUR a donné pouvoir à Jean-Louis COLLOC  
Valérie HERBERT a donné pouvoir à Freddy HALL  
Claire TALARMAIN a donné pouvoir à Denis BRIANT  
Cathy BERGEAULT a donné pouvoir à Marie-Christine LALOUER  
Emmanuelle PETISCA a donné pouvoir à Dominique COLIN  
Julien KERBELLEC a donné pouvoir à Arnaud GUÉNA  
Philippe TARQUIS a donné pouvoir à Virginie LE RAY.

#### **A été désigné(e) secrétaire de séance :**

Conformément à l'article L.2121-15 du code général des collectivités, Denis BRIANT à l'unanimité du Conseil municipal : 23 voix pour des membres du groupe « Saint Renan Toujours » et 6 abstentions des membres du groupe « Nouvel Elan 2020 ».

\*\*\*

# **DELIBERATION N°CM-20240226-URBA-05–PROJET DE MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D’AMENAGEMENT CONCERTÉ DE PEN AR C’HOAT**

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 22

Absent(e)s représenté(e)s : 07

Absent(e)s non représenté(e)s : 00

Ne prenant pas part au vote : 00

Votants : 29

**Monsieur le Maire informe les membres du Conseil municipal :**

## **1- Exposé préalable**

Par délibération du 30 juin 2014, le conseil municipal a lancé le projet de création de la ZAC Pen ar C’hoat en fixant ses objectifs, en définissant les modalités de la concertation et en lançant les études préalables nécessaires à sa réalisation.

Suite à une période de concertation auprès de la population, le Conseil municipal a approuvé sa création le 3 avril 2015. Elle avait pour objectif la construction d’un minimum de 100 logements.

Les objectifs fixés par la municipalité étaient les suivants :

- mettre en œuvre le projet urbain de la collectivité : imaginer et construire un nouveau quartier durable ;
- répondre à la demande de logements en développant la mixité ;
- permettre l’accès au logement aux jeunes ménages disposant de ressources plus limitées en imposant un pourcentage de terrains et de logements à prix plafond fixé par la collectivité ;
- définir la densité moyenne des nouvelles constructions et la promotion de nouvelles formes urbaines dans le respect d’un habitat durable, dans une perspective de maîtrise de l’étalement urbain.

Les conditions opérationnelles étaient les suivantes :

- gestion de l’opération en régie, sans faire appel à un aménageur ;
- financement de l’opération par l’établissement d’une taxe d’aménagement dont le taux serait déterminé ultérieurement par le conseil municipal.

La phase d’acquisition foncière qui a suivi s’est soldée par l’achat de l’ensemble du foncier de l’opération par la commune, le 20 septembre 2019.

La commune est aujourd’hui prête à mettre en œuvre le projet, mais près de 9 ans après la création de la ZAC, le contexte réglementaire et les dynamiques territoriales ont évolué et le projet doit être adapté.

En tant que pôle structurant de la CCPI, la commune de Saint Renan est celle qui doit contribuer, le plus, aux efforts de production de logements. Par ailleurs, elle fait, aujourd’hui, face à une forte tension du marché immobilier et foncier, ainsi qu’à une demande de logements de plus en plus importante. Elle doit également s’inscrire dans les efforts de rationalisation de la consommation foncière, en lien notamment avec la mise en place de la loi « Zéro artificialisation nette ».

Dans ce cadre, la ZAC de Pen ar C’hoat est un site rare et précieux, qu’il convient de valoriser au mieux. En effet, le périmètre de la ZAC est à ce jour la dernière dent creuse d’importance de l’enveloppe urbaine, située à proximité du centre-ville, des commerces, des services et des équipements publics. Il est donc proposé de lancer une procédure de modification du dossier de création de la ZAC, afin de mettre à jour ses objectifs, son programme et ses modalités opérationnelles.

## **2 – Le site**

Le périmètre de la ZAC Pen Ar C'Hoat est constitué d'une parcelle de 3,46 hectares, cadastrée section BN numéro 285. Le site est actuellement à usage agricole, exploité pour de la monoculture céréalière. Il s'agit d'une dent creuse située dans l'enveloppe urbaine de la commune et identifiée en zone 1AUhB au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Localisé au centre-ouest de la commune à 500 mètres du centre-ville, des commerces, des équipements publics, culturels et sportifs, il est bordé par un tissu pavillonnaire considéré comme moyennement dense, qui se densifie en direction du centre-ville.

Il est aujourd'hui desservi par les voiries et les réseaux nécessaires à son urbanisation (par la route de Plouarzel, la rue du Général de Gaulle et la rue de Provence).

Une étude environnementale a été réalisée au 2<sup>ème</sup> semestre 2023, faisant ressortir des enjeux environnementaux limités au vu des caractéristiques du site, principalement concentrés dans les talus plantés situés en limite nord et nord-est du site. Le projet a été présenté à la Préfecture de Bretagne qui a dispensé le projet d'étude d'impact par arrêté du 26 janvier 2024, considérant que « le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

Le projet ne nécessite pas de modifier les règles d'urbanisme en vigueur, puisqu'il leur est conforme.

## **3 – Mise à jour des objectifs poursuivis**

Le projet ayant été défini en 2015, il convient donc de le faire évoluer avant de passer en phase opérationnelle. Les objectifs définis par la commune sont les suivants :

1. Valoriser au mieux un foncier communal proche des équipements, des commerces et des services, pour répondre aux enjeux de la commune en termes d'habitat et de sobriété foncière.
2. Diversifier l'offre de logements en proposant des logements alternatifs à la maison individuelle isolée, et en accompagnant le parcours résidentiel des personnes souhaitant rester dans la commune à toutes ses étapes : jeunes actifs et jeunes ménages, personnes âgées, familles monoparentales ....
3. Développer le parc de logements aidés.
4. Assurer un aménagement global, cohérent et de qualité, afin d'offrir un cadre de vie agréable et respectueux de son environnement.
5. Assurer les liens entre ce futur quartier, le centre-ville, les équipements et les services, notamment grâce aux cheminements doux existants et à créer.

Le programme envisagé est de 250 à 350 logements sur l'ensemble du périmètre.

#### 4 – Modalités opérationnelles

Conformément à la délibération N°DCM 2015-04-01, la commune a décidé de retenir la régie municipale comme mode d'aménagement de la ZAC. Ce mode de réalisation n'est pas remis en cause par la présente modification, considérant que :

- la commune est propriétaire de l'ensemble du périmètre de la ZAC. En effet, la procédure d'expropriation n'a jamais été mise en œuvre puisque la commune a acquis les terrains à l'amiable le 20 septembre 2019, malgré la déclaration d'utilité publique prononcée par le Préfet du Finistère le 27 juillet 2015. Aucune procédure complémentaire n'est donc nécessaire pour assurer la maîtrise foncière de l'opération.
- Le choix de la régie municipale permet de s'exonérer de la rémunération d'un concessionnaire.
- Le terrain étant intégré au tissu urbain de la commune, il est déjà desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à l'opération, seul l'aménagement interne de la parcelle étant à réaliser.
- Si le risque financier de l'opération est supporté intégralement par la commune, il est à considérer au regard d'un périmètre d'opération d'une faible superficie (3,46 hectares) et de travaux d'équipements limités (voirie de desserte interne, amorce des réseaux jusqu'aux lots à céder, aménagement paysagers).
- Les services municipaux ont la capacité à gérer une telle opération, du fait notamment de l'expérience qu'ils ont acquise avec la réalisation de plusieurs lotissements communaux et d'opérations de voirie et de réseaux importantes. De plus, ils sont appuyés par trois bureaux d'études pour la conception urbaine et paysagère du projet, la prise en compte des enjeux environnementaux et la maîtrise d'œuvre voiries et réseaux divers (VRD), ainsi que par des notaires pour les futures cessions de terrain.

#### 5 – Mode de financement de la ZAC

Il est rappelé que les équipements publics des zones d'aménagement concerté peuvent être financés par deux modes de financement distincts, qui ne sont pas cumulables.

- **La taxe d'aménagement**  
Celle-ci est exigible suite au dépôt d'une autorisation d'urbanisme. La part communale, aujourd'hui fixée à 3% par la commune, peut-être majorée jusqu'à 20% au maximum dans des secteurs définis, nécessitant des travaux d'équipements publics particuliers.
- **La participation aux équipements publics lors de la cession des terrains**  
Le coût des équipements publics est mis à la charge des opérateurs qui acquièrent les terrains pour réaliser des opérations de construction.

La délibération N°DCM 2015-04-01 du 3 avril 2015 approuvant la création de la ZAC prévoyait que la taxe d'aménagement serait exigible à l'intérieur de la ZAC, suivant un taux à déterminer ultérieurement par le conseil municipal.

Or la totalité de cette taxe ne serait touchée par la Commune qu'à l'achèvement des constructions. Le régime de participation permet quant à lui à la commune de récupérer les investissements imputables à chaque ilot au moment de la vente du terrain, réduisant ainsi considérablement la durée du portage financier pour la commune.

Il est donc proposé d'opter pour la participation aux équipements publics lors de la cession des terrains.

**Par conséquent, en application des dispositions de l'article L331-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements réalisés à l'intérieur du périmètre de la ZAC Pen ar C'hoat seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.**

## 6 – Modalités de concertation

En application de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme, la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone. Celle-ci doit donc faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les modalités sont à définir par le Conseil Municipal. Il est donc proposé les modalités suivantes :

- la concertation se déroulera **du lundi 18 mars (8h30) au samedi 30 mars 2024 (12h00)**.
- Une réunion publique se tiendra le **mardi 19 mars 2024 à 19h**.
- Le dossier de création modificatif mis à la disposition du public sera composé :
  - o d'une note de présentation
  - o d'un plan de situation de la ZAC
  - o d'un plan de délimitation du périmètre de la ZAC
  - o d'une note sur la fiscalité et le mode de financement de la ZAC
  - o de l'étude environnementale réalisée en 2023
- Le dossier de création modificatif ainsi qu'un registre de concertation seront mis à disposition du public en mairie de Saint Renan pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture ; soit du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (16h30 le vendredi) et le samedi de 8h30 à 12h.
- L'ensemble du dossier sera également mis en ligne sur le site internet de la Commune ([www.saint-renan.fr](http://www.saint-renan.fr))
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations ou propositions sur le registre de concertation. Le public pourra également les transmettre par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Saint Renan – 12 place Léon Cheminant – 29290 SAINT RENAN ou par courriel à : [mairie@saint-renan.fr](mailto:mairie@saint-renan.fr).
- Une exposition présentant le projet sera également installée en mairie pendant cette période.
- Ces modalités feront l'objet d'une publication dans le journal municipal *Saint Renan Actualités* et la période de concertation ainsi que la tenue de la réunion publique seront également communiquées à la population au moyen de deux journaux locaux.
- A l'expiration du délai de consultation, un bilan des observations et propositions du public sera réalisé puis présenté au Conseil municipal.

## 7 – Informations au conseil municipal sur la procédure

Le Conseil Municipal sera sollicité à plusieurs reprises pendant la procédure de la Zone d'aménagement concerté :

- Lors du bilan de la concertation préalable à la modification pour approbation de la modification du dossier de création.
- Lors de l'approbation du dossier de réalisation, celui-ci doit préciser : le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le projet de programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.
- Lors de la cession des différents lots composant la ZAC à des opérateurs, au fil de l'eau selon l'avancement de la réalisation de l'opération.

## **Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil municipal,**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 311-1 et suivants et les articles R 311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté

Vu le code de l'environnement,

Vu la délibération n°DCM 2014-06-03 du conseil municipal du 30 juin 2014 sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté de Pen ar C'hoat,

Vu la délibération n°DCM 2015-04-01 du conseil municipal du 3 avril 2015 approuvant la création de la zone d'aménagement concerté de Pen ar C'hoat,

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme-Travaux réunie le 15 février 2024,

Considérant l'exposé qui a été fait de la nécessité pour la commune de mettre à jour le dossier de création de la ZAC de Pen ar C'hoat afin de répondre aux enjeux de construction de logements en qualité de pôle structurant du Pays d'Iroise, ainsi qu'aux enjeux de sobriété foncière ;

Considérant la volonté de la commune de mettre en œuvre une politique de l'habitat volontariste en proposant des logements diversifiés et accessibles ;

**- d'approuver** les objectifs poursuivis par la modification du dossier de création de ZAC, à savoir :

- valoriser au mieux un foncier communal proche des équipements, des commerces et des services, pour répondre aux enjeux de la commune en termes d'habitat et de sobriété foncière.
- Diversifier l'offre de logements en proposant des logements alternatifs à la maison individuelle isolée, et en accompagnant le parcours résidentiel des personnes souhaitant rester dans la commune à toutes ses étapes : personnes âgées, familles monoparentales, jeunes ménages et jeunes actifs...
- Développer le parc de logements aidés.
- Assurer un aménagement global, cohérent et de qualité, afin d'offrir un cadre de vie agréable et respectueux de son environnement.
- Assurer les liens entre ce futur quartier, le centre-ville, les équipements et les services, notamment grâce aux cheminements doux existants et à créer.
- Pour un programme envisagé de 250 à 350 logements sur l'ensemble du périmètre.

**- de fixer les modalités de concertation comme suit :**

- la concertation se déroulera **du lundi 18 mars (8h30) au samedi 30 mars 2024 (12h00)**.
- Une réunion publique se tiendra le **mardi 19 mars 2024 à 19h**.
- Le dossier de création modificatif mis à la disposition du public sera composé :
  - o d'une note de présentation
  - o d'un plan de situation de la ZAC
  - o d'un plan de délimitation du périmètre de la ZAC
  - o d'une note sur la fiscalité et le mode de financement de la ZAC
  - o de l'étude environnementale réalisée en 2023
- Le dossier de création modificatif ainsi qu'un registre de concertation seront mis à disposition du public en mairie de Saint Renan pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture ; soit du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h (16h30 le vendredi) et le samedi de 8h30 à 12h.
- L'ensemble du dossier sera également mis en ligne sur le site internet de la Commune ([www.saint-renan.fr](http://www.saint-renan.fr))
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations ou propositions sur le registre de concertation. Le public pourra également les transmettre par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Saint Renan – 12 place Léon Cheminant – 29290 SAINT RENAN ou par courriel à : [mairie@saint-renan.fr](mailto:mairie@saint-renan.fr).
- Une exposition présentant le projet sera également installée en mairie pendant cette période.

- Ces modalités feront l'objet d'une publication dans le journal municipal *Saint Renan Actualités* et la période de concertation ainsi que la tenue de la réunion publique seront également communiquées à la population au moyen de deux journaux locaux.
- A l'expiration du délai de consultation, un bilan des observations et propositions du public sera réalisé puis présenté au Conseil municipal.

- **de l'autoriser** à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



➤ ***Cette délibération est adoptée à la majorité absolue du Conseil municipal : 23 voix pour des membres du groupe « Saint Renan Toujours » et 6 voix contre des membres du groupe « Nouvel Elan 2020 ».***

Le Secrétaire de séance,



**FAIT et DELIBERE EN MAIRIE à SAINT RENAN,  
le 26 février 2024**

Le Maire,



**Gilles MOUNIER**

**Date de publication  
certifiée exécutoire**