

Conseil métropolitain du 29 septembre 2022

Délibération

PSDA/DAUH/FMC/MD

Rapporteur : Mme Besserve

N° C 22.149 – Aménagement du territoire – La Chapelle-des-Fougeretz – Secteur Pont Romain, Hardy, Viennois – Convention de Projet Urbain Partenarial avec la SNC Sud Chapelle – Approbation

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18h47.

La séance est suspendue de 20h19 à 20h53.

Présents : 002 ANDRO Rozenn, 003 APPERE Nathalie, 004 ARMAND Régine, 005 BECHET Ahnick, 006 BENTZ-FONTANEL Nathalie, 007 BESSERVE Laurence, 008 BETTAL Khalil, 009 BINARD Valérie, 010 BONNIN Philippe, 011 BOUCHER Nicolas, 012 BOUCHONNET Iris, 013 BOUKHENOUBA Flavie, 014 BRETEAU Pierre, 015 BRIERO Lénac, 016 CAILLARD Michel, 017 CAREIL Benoît, 018 CAROFF-URFER Sandrine, 019 CASACUBERTA PALMADA Montserrat (à partir de 19h41), 020 CHAPPELLON Didier (à partir de 19h32), 021 CHEVALIER Marion, 022 CHEVANCE Christophe, 023 CHOUAN André, 024 COCHAUD Yannick, 025 COMPAGNON Charles, 026 CRESSARD Antoine, 027 CROCQ André, 029 DAVID Claudine, 030 DEHAESE Olivier, 031 DEMOLDER Michel, 032 DENIAUD Marion, 033 DEPOUEZ Hervé, 034 DESMOTS Xavier, 035 DUCAMIN Marie, 036 EON Pierre, 037 FAUCHEUX Valérie, 038 FOUILLERE Christophe, 039 GALIC Sylvie, 040 GANDON Carole (jusqu'à 22h17), 041 GASTE Christèle, 042 GAUTIER Nadine, 043 GOATER Jean-Marie, 044 GOBAILLE Françoise, 045 GOMBERT Jean Emile, 046 GUERET Sébastien, 047 GUILLOTIN Daniel, 048 HAMON Laurent, 049 HERVE Marc, 050 HERVE Pascal, 051 HOUSSIN René-François, 052 HUAUME Yann, 053 ID AHMED Zahra, 056 KERMARREC Alain, 057 KOCH Lucile, 058 LABBE Stéphane (à partir de 20h53), 059 LAHAIS Tristan, 060 LE BIHAN Thierry, 061 LE BOUGEANT Didier, 063 LE GENTIL Morvan, 064 LEBOEUF Valérie, 065 LEFEUVRE Gaël, 066 LEGAGNEUR Jean-Marc, 067 LENORMAND Monique, 068 LESNE Bruno, 069 LETOURNEUX Geneviève, 070 LOUAPRE Françoise, 071 MADIOT Morgane, 072 MAHEO Aude, 073 MARIE Anabel, 074 MONNIER Daniel, 075 MONNIER Jean-François, 076 MOREL Cyrille, 077 MORVAN Franck, 078 NADESAN Yannick, 079 NOISETTE Nadège, 081 PARMENTIER Mélina, 082 PELLERIN Isabelle, 083 PETARD-VOISIN Chantal, 085 PINCHARD Jacques, 086 POLLET Matthieu, 087 PRIGENT Alain, 088 PRIZÉ Laurent, 091 QUEMENER Aurélie, 092 REMOISSENET Laetitia, 093 ROUAULT Jean-Claude, 094 ROUGIER Gaëlle, 095 ROULLE Patrick, 096 ROUSSET Emmanuelle, 097 ROUX Catherine, 098 RUELLO Jacques, 099 SALMON Philippe, 100 SAVIGNAC Jean-Pierre, 101 SCHOUMACKER Eve, 102 SEMERIL Sébastien, 104 SIMON Luc, 105 STEPHAN Arnaud (à partir de 19h51), 106 THEBAULT Philippe, 107 THEURIER Matthieu, 109 TRAVERS David, 110 VINCENT Sandrine, 111 YVANOFF Daniel, 112 ZAMORD Priscilla.

Ont donné procuration : 001 AFFILE Gwendoline à 002 ANDRO Rozenn, 019 CASACUBERTA PALMADA Montserrat à 112 ZAMORD Priscilla (jusqu'à 19h41), 020 CHAPPELLON Didier à 037 FAUCHEUX Valérie (jusqu'à 19h32), 028 DAUCE Henri à 074 MONNIER Daniel, 040 GANDON Carole à 026 M. CRESSARD (à partir de 22h17), 054 JEANVRAIN Mathieu à 085 PINCHARD Jacques, 055 JEHANNO Anaïs à 025 COMPAGNON Charles, 058 LABBE

Stéphane à 067 LENORMAND Monique (jusqu'à 20h19), 062 LE GALL Josette à 033 DEPOUEZ Hervé, 072 MAHEO Aude à 065 LEFEUVRE Gaël, 080 PAPILLION Cécile à 048 HAMON Laurent, 084 PINAULT Pascal à 111 YVANOFF Daniel, 089 PRONIER Valérie à 107 THEURIER Matthieu, 090 PUIL Honoré à 007 BESSERVE Laurence, 103 SICOT Philippe à 008 BETTAL Khalil, 105 STEPHAN Arnaud à 078 NADESAN Yannick (jusqu'à 19h51).

Absente/Excusée : 108 TONON Selene.

Le quorum s'élève à 57 et est atteint pour l'ensemble des délibérations examinées.

M. LAHAIS est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 23 septembre 2022 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 30 juin 2022 est lu et adopté.

La séance est levée à 23h10.

Vu la délibération du Conseil municipal de La-Chapelle-des-Fougeretz du 4 février 2019 relative à l'instauration, par Rennes Métropole, d'un périmètre élargi de participation sur le secteur Pont Romain, Hardy, Viennois ;

Vu la délibération n° C 19.035 du 7 mars 2019 instaurant un périmètre élargi de participation et approuvant une convention de projet urbain partenarial sur le secteur Pont Romain, Hardy, Viennois de la commune de La Chapelle-des-Fougeretz, conclue entre Rennes Métropole et la SNC Sud Chapelle ;

Vu la délibération n° C 21.146 du 23 septembre 2021 approuvant une seconde convention de projet urbain partenarial sur le secteur Pont Romain, Hardy, Viennois de la commune de La Chapelle-des-Fougeretz, conclue entre Rennes Métropole et la SNC Sud Chapelle.

EXPOSÉ

Codifié aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, le Projet Urbain Partenarial (PUP) permet le financement, par des personnes privées, des équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de construction au travers d'une convention qui sera conclue entre le ou les contributeurs (propriétaires fonciers, aménageurs, constructeurs, ci-après "opérateurs") et la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

L'article L.332-11-3-II du Code de l'urbanisme prévoit également que lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de PUP desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, une délibération fixe les modalités de partage des coûts des équipements, et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les opérateurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction, participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

La commune de la Chapelle-des-Fougeretz n'est aujourd'hui pas en mesure de répondre, de manière satisfaisante, à l'accueil de nouvelles populations et aux besoins des Chapelais dans leurs parcours résidentiels pour les prochaines années. En effet, au-delà

du projet de renouvellement/densification du cœur de ville, la commune ne dispose plus de terrains immédiatement urbanisables.

Ainsi, pour poursuivre l'accueil de populations nouvelles sur le territoire communal, la commune a conclu un protocole d'accord avec la SNC Sud Chapelle, représenté par le groupe OCDL et Launay. Ce programme d'aménagement sur ce secteur se réalisera sous forme de permis d'aménager successifs.

À ce titre, un programme global est envisagé sur ce secteur et comportera, à terme, des logements sur une superficie de près de 27 ha (espaces publics compris) et vise la réalisation d'un objectif de 715 logements.

Dans le cadre d'une première convention de PUP sur ce secteur conclue avec la SNC Sud Chapelle, le Conseil Métropolitain a approuvé l'institution d'un périmètre élargi de participation sur la totalité du périmètre de l'opération considérant que les équipements publics à financer et à réaliser auront vocation à desservir des terrains autres que ceux mentionnés dans cette première convention.

Une seconde convention de PUP a été validée par le Conseil métropolitain du 23 septembre 2021 avec la SNC Sud Chapelle.

Au sein de ce secteur, un nouveau projet opérationnel sous la forme d'un troisième permis d'aménager sera déposé par la SNC Sud Chapelle en vue de réaliser un programme immobilier comprenant 328 logements représentant 48 682 m² de surface de plancher. À ce titre, Rennes Métropole et la SNC Sud Chapelle conviennent d'une convention de PUP pour mettre en œuvre ce projet et encadrer la participation financière au coût des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par ce programme immobilier.

Le programme et le coût prévisionnel des équipements publics nécessaires aux besoins des opérations ainsi que la participation financière attendue sur le périmètre de PUP sont les suivants :

Compétence	Nature de l'équipement	Date de réal.	Montant net	Clé de répartition	Montant participation des opérateurs	Montant participation pour le secteur visé par la convention
Ville	Extension du groupe scolaire	2024	2 500 000 €	90 %	2 250 000 €	2 050 352 €
Ville	Pôle socio-culturel	2021	3 385 300 €	28 %	947 844 €	42 928 €

Rennes Métropole	Requalification espaces publics centre bourg	2028	1312 095 €	28 %	357 387 €	/
Rennes Métropole	Requalification entrée du bourg Mairie/ Longrais	2024	227 911 €	28 %	63 815 €	/
Rennes Métropole	Shunt giratoire Rennes /Route du Meuble	2019	55 942 €	28 %	15 664 €	/
Rennes Métropole	Création placette giratoire Longrais/ Rennes	2022	391 593 €	90 %	352 434 €	/
Rennes Métropole	Requalification rue des Longrais	2026	839 128 €	90 %	755 215 €	/
Rennes Métropole	Carrefour giratoire Longrais/ Pacé	2026	233 767 €	90 %	201 390 €	201 390 €
Rennes Métropole	Trottoir rue de la Sénestrais	2027	55 942 €	90 %	50 348 €	/
/	/	/	/	/	TOTAL	2 294 670 €

Le montant de la participation mise à la charge de la SNC Sud Chapelle, globale et forfaitaire, est de 47,136 € par m² de surface de plancher. Ce ratio unitaire sera appliqué

à la surface qui sera autorisée par ce troisième permis d'aménager sur le secteur, à savoir à titre prévisionnel à 2 294 670 € (valeur 1er décembre 2018).

La recette en résultant sera imputée au budget principal, chapitre 13, article 1328, fonction 844. Elle dépend de la politique "Mobilité et Transport", du secteur "Aménagement et requalification des espaces publics de voirie dans les secteurs".

Après en avoir délibéré, le Conseil,

À l'unanimité,

- approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), annexée à la présente délibération, entre Rennes Métropole et la SNC Sud Chapelle ;
- décide que sont exclues du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement, pour une durée de 10 ans, les constructions et installations réalisées dans le périmètre délimité par cette convention ;
- autorise Madame la Présidente à signer la convention et tout acte s'y rapportant.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Pour la Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services,

Signé par : Tristan LAHAIS
Date : 06/10/2022
Qualité : Elu Tristan
LAHAIS 17ème
Vice-Président

Signé par : Laurence
QUINAUT
Date : 04/10/2022
Qualité : Directrice
Générale des Services

Tristan LAHAIS

Laurence QUINAUT