

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ANNEXES

AUTRES ÉLÉMENTS ANNEXÉS

Programme d'Aménagement d'Ensemble

ELABORATION DU PLUi

PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019
PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020
PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

MISE A JOUR N°1 DU PLUi

Arrêté du 15 mai 2020

MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi

Arrêté préfectoral du 31 mai 2022

PAYS DE
**LANDERNEAU
DAOULAS**





VILLE DE
LANDERNEAU

VILLE DE LANDERNEAU

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil Municipal

Secrétariat général

SEANCE DU VENDREDI QUATRE DECEMBRE DEUX MILLE QUINZE

=====

Nombre de conseillers :

en exercice

33

présents

28

votants

33

L'an deux mille quinze, le vendredi quatre décembre à dix huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de LANDERNEAU, dûment convoqué en conformité de la Loi du 5 Avril 1884 le vendredi vingt sept novembre, s'est réuni à la salle plénière à la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Patrick LECLERC, Maire, pour la tenue de la séance de ce jour.

PRESENTS : M. Jean-Pierre MAREC – Mme Anne TANGUY – M. Michel RIOU – Mme Marie-France TRMAL – M. Yvan MOULLEC – Mmes Carole SALLES – Anne-Marie PRIGENT – MM. Roger MEROUR – Jean-Bernard FLOCH – Mmes Annick BRUNEEL – Elisabeth OMNES – MM. Guy SALAUN – Daniel QUEFFELEC – Mme Marie-Laure LE GUEN – MM. Frédéric KERLAN – Pierre MARHIC – Mmes Solen ROUBY - Viviane BERVAS – Anne-Lise NEDELEC – Delphine DANTEC - Alexandra GUILLORE – MM. Ludovic APPELGHEM – Henri MORVAN - Mme Karine CORNILY – MM. Nicolas LE NEEN - Frédéric LE SAOUT – Yannick HERVE.

EXCUSES. : Mme Marie-José CUNIN – MM. Jean-Jacques BONIZ – Michel COJEAN – Olivier QUEDEC – Mme Gwenaëlle DALIS ABGRALL.

respectivement représentés par : Mme Carole SALLES – MM. Jean-Pierre MAREC – Ludovic APPELGHEM – Michel RIOU – Mme Delphine DANTEC.

Madame Delphine DANTEC nommée Secrétaire de Séance prend place au bureau en cette qualité.

La séance ouverte

Délibération N°27 - DEL2015-148-SG

DOCUMENTS URBANISME - PAE MESCOAT TAUX

Délibération N°27 - DEL2015-148-SG

DOCUMENTS URBANISME - PAE MESCOAT TAUX

Monsieur Ludovic Appelghem donne lecture du rapport suivant :

Par délibération du 20 mars 2009, le Conseil municipal fixait les conditions de participation financière des constructeurs à l'aménagement du secteur de Mescoat sur le périmètre défini et sur la base des dépenses prévisionnelles.

Le délai de réalisation des dépenses était fixé au 31 décembre 2012. Le bilan des dépenses réalisées a été établi à cette date. Pour les secteurs restant à construire à l'ouest de la voie, les participations peuvent être ajustées au bilan des dépenses.

I – Rappel des dépenses 2009 et bilan au 31-12-2012

Il est rappelé les dépenses prévisionnelles de 2009 (valeur 2009, hors indexation) :

Nature de dépenses	Détail des dépenses		Total TTC
Voirie primaire et réseaux, hors assainissement	Travaux.....	363 200 €	440 000 €
	Conception, suivi des travaux, frais administratifs et financiers 10 % arrondis à	36 300 €	
	Acquisitions foncières, notaires et géomètres.....	40 500 €	
Demi-giratoire	Travaux et réseaux.....	91 800 €	101 000 €
	Conception, suivi des travaux, frais adm et financiers 10 % arrondis à...	9 200 €	
Bassin tampon	Travaux.....	37 000 €	55 700 €
	Conception, suivi des travaux, frais adm et financiers 10 % arrondis à.....	3 700 €	
	Acquisition foncière, notaire et géomètre.....	15 000 €	
Assainissement	Travaux.....	120 200 €	132 300 €
	Conception, suivi des travaux, frais adm et financiers 10 % arrondis à.....	12 100 €	
Total Général			729 000 €

Le bilan des dépenses au 31 décembre 2012 est le suivant :

Nature de dépenses	Détail des dépenses		Total TTC
Voirie primaire et réseaux, hors assainissement	Travaux.....	321 939,79€	
	Conception, suivi des travaux, frais administratifs et financiers 10 % arrondis à	32 193,97 €	
	Acquisitions foncières, notaires et géomètres.....	34 139,43 €	388 273,19€
Demi-giratoire	Travaux et réseaux..... Conception, suivi des travaux, frais adm et financiers 10 % arrondis à...	Non réalisé	0 €
Bassin tampon	Travaux.....	17 052,55 €	
	Conception, suivi des travaux, frais adm et financiers 10 % arrondis à.....	1 705,25 €	
	Acquisition foncière, notaire et géomètre.....	21 653,10 €	40 410,90 €
Assainissement	Travaux.....	20 329,17 €	
	Conception, suivi des travaux, frais adm et financiers 10 % arrondis à.....	2 032,91 €	22 362,08 €
Total Général		451 046,17 €	451 046,17€

II – Rappel des participations 2012 et proposition de modification 2015

Les modalités financières de calcul des participations des constructeurs sont fixées au m² de SHON (devenu surface de plancher) constructible, variable selon les secteurs par typologie de programme de construction (plan des secteurs joint) :

Secteur 1 : terrains déjà desservis en assainissement, mais sans accès routier ; terrains en habitat (secteur I)

Secteurs 2 et 5 : terrains non desservis en assainissement, et sans accès routier ; terrains en habitat (secteur 5 : I + C ; secteur 2 : I)

Secteurs 3 et 4 : terrains non desservis en assainissement, et ayant un accès routier (le demi-giratoire doit cependant être financé par tous les terrains constructibles) ; terrains en habitat (secteur 3 : I ; secteur 4 : C + I)

Affectation des dépenses au m² de SHON (devenu surface de plancher), en valeur 2009 (l'indexation sera à appliquer en sus, à la date du permis ou de la convention) :

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Participation totale / m ² de SHON surface d'urbanisme, Délibération 2009	60,29 €	72,77 €	25,68 €	25,68 €	72,77 €
Participation totale / m ² de SHON surface d'urbanisme, Prix 2015, base valeur 2009	43,88 €	45,97 €	5,50 €	5,50 €	45,97 €

Selon l'option choisie par les constructeurs, leur participation ainsi définie pourra faire l'objet de convention permettant de globaliser le versement. Lorsqu'une cession foncière est prévue, la participation globale pourra être réduite par l'apport du terrain en nature, sur la base de l'évaluation des Domaines. Cet accord foncier devra faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

Selon le cas, les participations sont dues soit au moment du permis d'aménager, soit au moment du permis de construire.

III – Revalorisation de la participation (rappel de la délibération de 2009, non modifiée sur ce point)

Les prix de participation seront révisés à partir de l'indice TP01. L'indice de base est celui d'octobre 2008 : 627,9. L'indice de révision est le dernier indice connu au moment de l'application.

Il est rappelé que l'indexation s'applique à la date du permis de construire ou de la convention avec l'aménageur.

Il est proposé au Conseil municipal d'adopter les nouveaux taux de base des participations financières des constructeurs pour les secteurs 1 à 5, valeur 2009, comme suit :

- secteur 1 : 43,88 €,
- secteurs 2 et 5 : 45,97 €,
- secteurs 3 et 4 : 5,50 €.

Avis de la commission Aménagement et Développement du mercredi 25 novembre 2015 :

Avis favorable :

- . 5 voix pour
- . 1 abstention (Monsieur Henri MORVAN).

Décision du Conseil municipal :

A l'unanimité, le Conseil municipal adopte les nouveaux taux de base des participations financières des constructeurs pour les secteurs 1 à 5, valeur 2009, comme suit :

- secteur 1 : 43,88 €,
- secteurs 2 et 5 : 45,97 €,
- secteurs 3 et 4 : 5,50 €.

Fait à Landerneau, le

- 8 DEC. 2015

Le Maire,

Patrick LECLERC



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

ID : 029-212901037-20151208-DEL2015_148_SG-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/12/2015

Publication : 07/12/2015

Notification : 08/12/2015

Le Maire

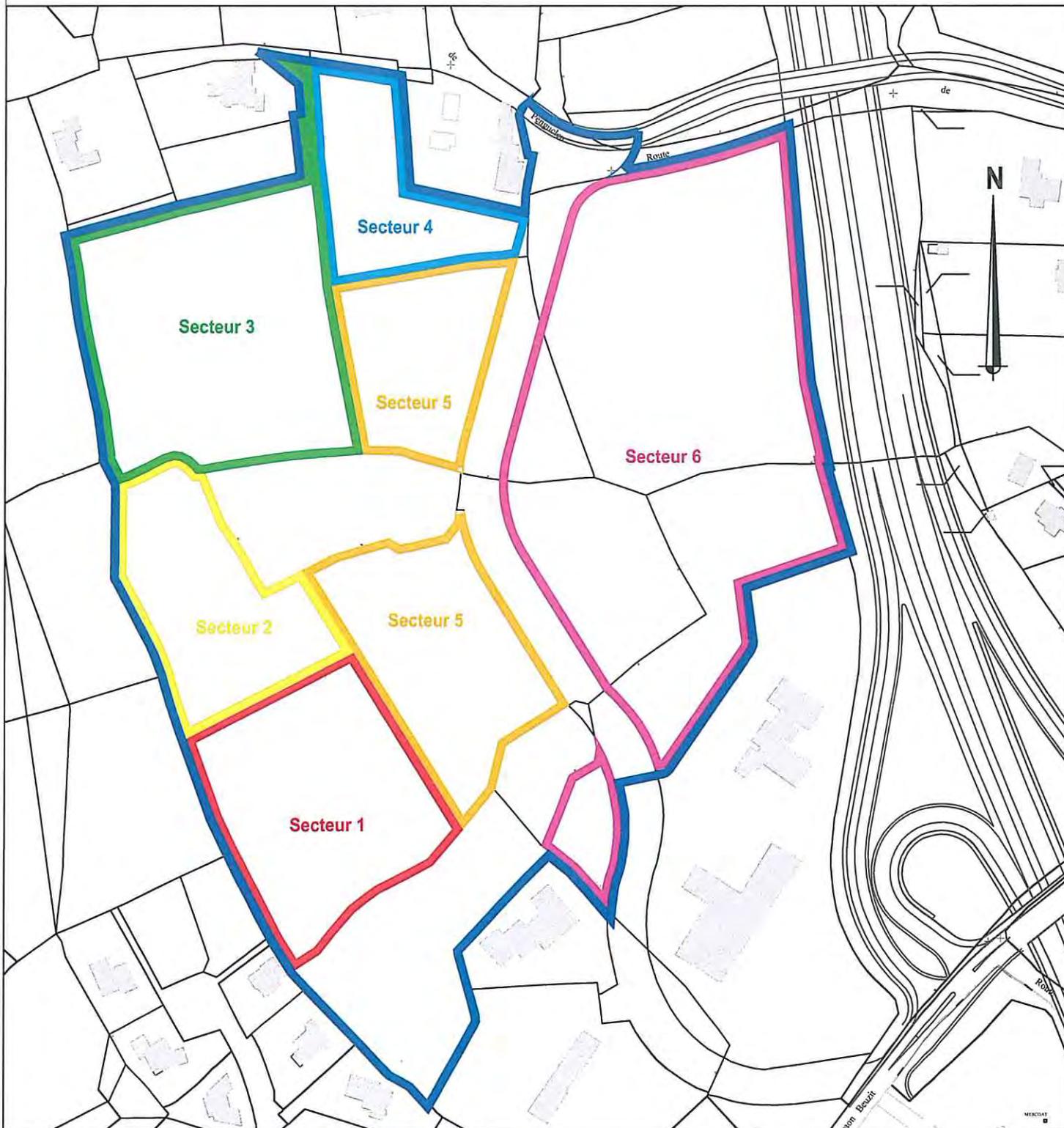


Patrick Leclerc

Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur affichage en mairie ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. Recours pour excès de pouvoir : toute personne physique ou morale se sentant lésée par un acte mentionné aux articles L. 2131-2 et L. 2131-3 du code général des collectivités territoriales dispose d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'acte est devenu exécutoire pour demander au Tribunal administratif ou au représentant de l'Etat dans le département la mise en œuvre de la procédure.

VILLE DE LANDERNEAU -

Programme d'Aménagement d'Ensemble de Mescoat Secteurs



Ech : 1/2500

Superficies

Secteur 1: 6710 m²

Secteur 4: 3415 m²

Voirie: 4841m²

Secteur 2: 4823 m²

Secteur 5: 9429 m²

Secteur 3: 9507 m²

Secteur 6: 20610 m²



VILLE DE
LANDERNEAU

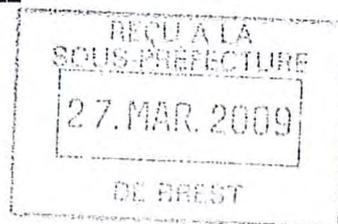
VILLE DE LANDERNEAU

EXTRAIT

du Registre des délibérations du Conseil Municipal

SEANCE DU VENDREDI VINGT MARS DEUX MILLE NEUF

Nombre de conseillers :	
en exercice	33
présents	30
votants	33



L'an deux mille neuf, le vendredi vingt mars à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de LANDERNEAU, dûment convoqué en conformité de la Loi du 5 Avril 1884, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Patrick LECLERC, Maire, pour la tenue de la séance de ce jour.

PRESENTS : MM. Jean-Pierre MAREC – Jean-Jacques BONIZ - Mmes Marie-José CUNIN – Anne TANGUY – M. Yvan MOULLEC – Mmes Suzanne COLANGELO - Solen ROUBY - MM. Michel RIOU - Marc DANIEL – Michel COJEAN - Mmes Anne-Marie PRIGENT – Annick BRUNEEL - M. Jacques BEGOT – Mmè`Elisabeth OMNES – MM Guy SALAUN – Daniel QUEFFELEC – Frédéric KERLAN - Mme Viviane BERVAS – M. Eric OLLIVIER – Mmes Anne-Lise NEDELEC - Alexandra GUILLORE – MM. Jérôme SERNICLAY – Jean CHEVALIER - Mme Monique LE BOUDOUIL – MM. Jean-Pierre THOMIN – Henri MORVAN - Pascal INIZAN – Mme Jacqueline OLIVET - M. Christophe WINCKLER.

EXCUSEES. : Mmes Marie-Claude MIOSSEC – Solen CLOAREC – Sandrine LE MEUR.

respectivement représentés par : Mme Elisabeth OMNES – M. Marc DANIEL – Mme Jacqueline OLIVET.

Madame Solen ROUBY nommée Secrétaire de Séance prend place au bureau en cette qualité.

La séance ouverte

**D. 09-30 – PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE
MESCOAT : APPROBATION DU PROGRAMME ET FIXATION
DES PARTICIPATIONS FINANCIERES**

D. 09-30 - PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

DE MESCOAT : APPROBATION DU PROGRAMME ET FIXATION

DES PARTICIPATIONS FINANCIERES

Monsieur Marc DANIEL donne lecture du rapport suivant :

L'urbanisation du secteur nord de Mescoat a été inscrite au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 5 mars 2007, exécutoire depuis le 28 avril 2007. Cette urbanisation est prévue dans le cadre de la ZAC de Kergonidec dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 avril 2006, et soumis à l'enquête publique concomitante à celle du PLU en novembre 2006. Le dossier prévoyait des tranches de réalisation successives. Aujourd'hui, une première tranche est prête à être réalisée.

Les articles L 332-9 à L 332-11 du code de l'urbanisme permettent au Conseil municipal d'approuver un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) et de mettre à la charge des constructeurs tout au partie du coût des équipements publics. Les constructions édifiées dans le périmètre sont alors exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (TLE). La délibération doit fixer le délai dans lequel les équipements vont être réalisés.

I - Présentation générale du Programme d'Aménagement d'Ensemble

Le programme est défini sur la base des orientations d'aménagement du PLU, fiche d'orientation numéro 30, et au schéma d'aménagement prévisionnel de ZAC, les deux étant conformes.

Le périmètre global est de 6 hectares environ, comprenant deux espaces verts en nature de taillis boisés, en zone N (naturelle) du PLU, l'un au sud et l'autre au centre du secteur. De plus, le long de la Route Départementale 770, avenue de Mescoat, il est prévu l'aménagement d'un espace vert dans les parcelles sur l'espace inconstructible (application de la distance d'implantation des constructions, fixée par le PLU à 25 mètres par rapport à l'axe de la voie).

Le zonage du PLU est le suivant :

- à l'ouest de la future voie, une zone 1AUAb d'habitat avec possibilité de logement collectif ;
- à l'est de la future voie, entre celle-ci et la RD 770, une zone 1AUIt à vocation d'activités tertiaires.

Pour la zone d'habitat, la fiche d'orientation distingue deux sous-secteurs :

- un secteur « C + I » (collectif et individuel) le long de la future voie interne, avec une densité plus importante,
- un secteur « I » (individuel) sur la partie ouest, avec une densité plus faible.

La fiche introductive des orientations d'aménagements définit la densité :

- en zone I : 15 à 20 logements à l'hectare,
- en zone C : 20 à 40 logements à l'hectare.

Les équipements publics prévus sont :

- la création d'une voie primaire et des réseaux prolongeant la rue Ingénieur Jacques Frimot jusqu'à la route de Penguelen sur laquelle elle se raccorde par un giratoire ; cette voirie est autonome par rapport à la poursuite de l'urbanisation vers le nord ;
- la création d'un bassin tampon.

Les travaux sont prévus en maîtrise d'ouvrage communale.

II - Etat foncier

Cinq propriétaires se partagent cinq hectares et demi constructibles. La Communauté de Communes est propriétaire d'environ 30 % de la surface. Un état parcellaire est joint. Le plan fait apparaître les surfaces d'emprise de la future voie primaire.

III- Modalités prévisionnelles de financement

Le bilan général des dépenses figure ci-dessous :

Nature de dépenses	Détail des dépenses		Total TTC
Voirie primaire et réseaux, hors assainissement	Travaux.....	363 200 €	440 000 €
	Conception, suivi des travaux, frais administratifs et financiers 10 % arrondis à	36 300 €	
	Acquisitions foncières, notaires et géomètres.....	40 500 €	
Demi-giratoire	Travaux et réseaux.....	91 800 €	101 000 €
	Conception, suivi des travaux, frais adm et financiers 10 % arrondis à...	9 200 €	
Bassin tampon	Travaux.....	37 000 €	
	Conception, suivi des travaux, frais adm et financiers 10 % arrondis à.....	3 700 €	

	Acquisition foncière, notaire et géomètre.....	15 000 €	55 700 €
Assainissement	Travaux.....	120 200 €	
	Conception, suivi des travaux, frais adm et financiers 10 % arrondis à.....	12 100 €	132 300 €
Total Général			729 000 €

Les modalités financières de calcul des participations des constructeurs sont fixées au m² de SHON constructible, variable selon les secteurs par typologie de programme de construction (plan des secteurs joint) :

Secteur 1 : terrains déjà desservis en assainissement, mais sans accès routier ; terrains en habitat (secteur I)

Secteurs 2 et 5 : terrains non desservis en assainissement, et sans accès routier ; terrains en habitat (secteur 5 : I + C ; secteur 2 : I)

Secteurs 3 et 4 : terrains non desservis en assainissement, et ayant un accès routier (le demi-giratoire doit cependant être financé par tous les terrains constructibles) ; terrains en habitat (secteur 3 : I ; secteur 4 : C + I)

Secteur 6 : terrains non desservis en assainissement, et sans accès routier ; terrains en zone tertiaire.

Affectation des dépenses au m² de SHON :

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5	Secteur 6
Participation totale / m ² de SHON	60,29 €	72,77 €	25,68 €	25,68 €	72,77 €	98,62 €

Selon l'option choisie par les constructeurs, leur participation ainsi définie pourra faire l'objet de convention permettant de globaliser le versement. Lorsqu'une cession foncière est prévue, la participation globale pourra être réduite par l'apport du terrain en nature, sur la base de l'évaluation des Domaines. Cet accord foncier devra faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

Selon le cas, les participations sont dues soit au moment du permis d'aménager, soit au moment du permis de construire.

IV - Revalorisation de la participation.

Les prix de participation seront révisés à partir de l'indice TP01. L'indice de base est celui d'octobre 2008 : 627,9. L'indice de révision est le dernier indice connu au moment de l'application.

V - Délai de réalisation du programme

Les équipements publics seront réalisés au plus tard le 31 décembre 2011 ; la date officielle de fin de travaux (donc y compris l'année de garantie) est donc fixée au 31 décembre 2012 (date du dernier paiement).

Il est proposé au Conseil Municipal :

1/ d'approuver le Programme d'Aménagement d'Ensemble de Mescoat dans les conditions ainsi définies,

2/ de fixer le délai de dépenses de travaux au plus tard au 31 décembre 2012,

3/ de fixer les participations par secteur selon le tableau présenté, révisables sur les bases ci-dessus,

4/ d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les conventions à intervenir dans ce cadre, hors conventions foncières qui devront faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

Annexe : état parcellaire

Secteur et parcelle (p = partie)	Propriétaire
Secteur 1, BN 30p	Jean-Luc Kervestin
Secteur 2, BN 30p	Jean-Luc Kervestin
Secteur 3, BN 232	Alain Leclerc
Secteur 4, BN 181	Jean-Luc Léal
Secteur 5, BN 28p	René Leclerc
Secteur 5, BN 30p	Jean-Luc Kervestin
Secteur 6, BN 28p	René Leclerc
Secteur 6, BN 30p	Jean-Luc Kervestin
Secteur 6, BN 189-213p-214	Communauté de Communes

Avis de la Commission « Aménagement et Développement »
du mercredi 11 mars 2009 :

Avis favorable :

- . 10 voix pour
- . 4 abstentions (Mesdames Monique LE BOUDOUIL, Sandrine LE MEUR, Messieurs Jean CHEVALIER, Pascal INIZAN)
- . 2 ne prennent pas part au vote (Messieurs Patrick LECLERC, Marc DANIEL).

Avis de la Commission « Finances, Personnel » du
jeudi 12 mars 2009 :

Avis favorable :

- . 7 voix pour
- . 4 abstentions (Madame Jacqueline OLIVET, Messieurs Pascal INIZAN, Jean CHEVALIER, Jean-Pierre THOMIN).
- . 1 ne prend pas part au vote (Monsieur Patrick LECLERC).

Décision du Conseil Municipal :

Par 23 voix pour (Groupe Landerneau Nouvelle Ambition),
2 ne prenant pas part au vote (Messieurs Patrick LECLERC, Marc DANIEL), 7 voix contre (Monsieur Jean CHEVALIER, Madame Monique LE BOUDOUIL, Messieurs Jean-Pierre THOMIN, Henri MORVAN, Pascal INIZAN, Mesdames Jacqueline OLIVET, Sandrine LE MEUR) et 1 abstention (Monsieur Christophe WINCKER), le Conseil Municipal décide :

1/ d'approuver le Programme d'Aménagement d'Ensemble de Mescoat dans les conditions ainsi définies,

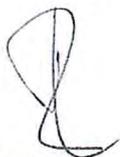
2/ de fixer le délai de dépenses de travaux au plus tard au 31 décembre 2012,

3/ de fixer les participations par secteur selon le tableau présenté, révisables sur les bases ci-dessus,

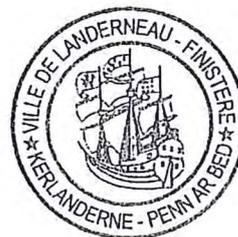
4/ d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les conventions à intervenir dans ce cadre, hors conventions foncières qui devront faire l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

Le Registre dûment signé,
Pour Extrait Conforme,
A Landerneau, le 25 mars 2009

Le Maire,



Patrick LECLERC



Le Maire de LANDERNEAU certifie sous sa responsabilité
personnelle la présente délibération

exécutoire en vertu de la loi du 22 Juillet 1982
pour avoir été :

publiée le 26/03/2009

ou notifiée le

et transmise au Représentant de l'Etat le 26/03/2009

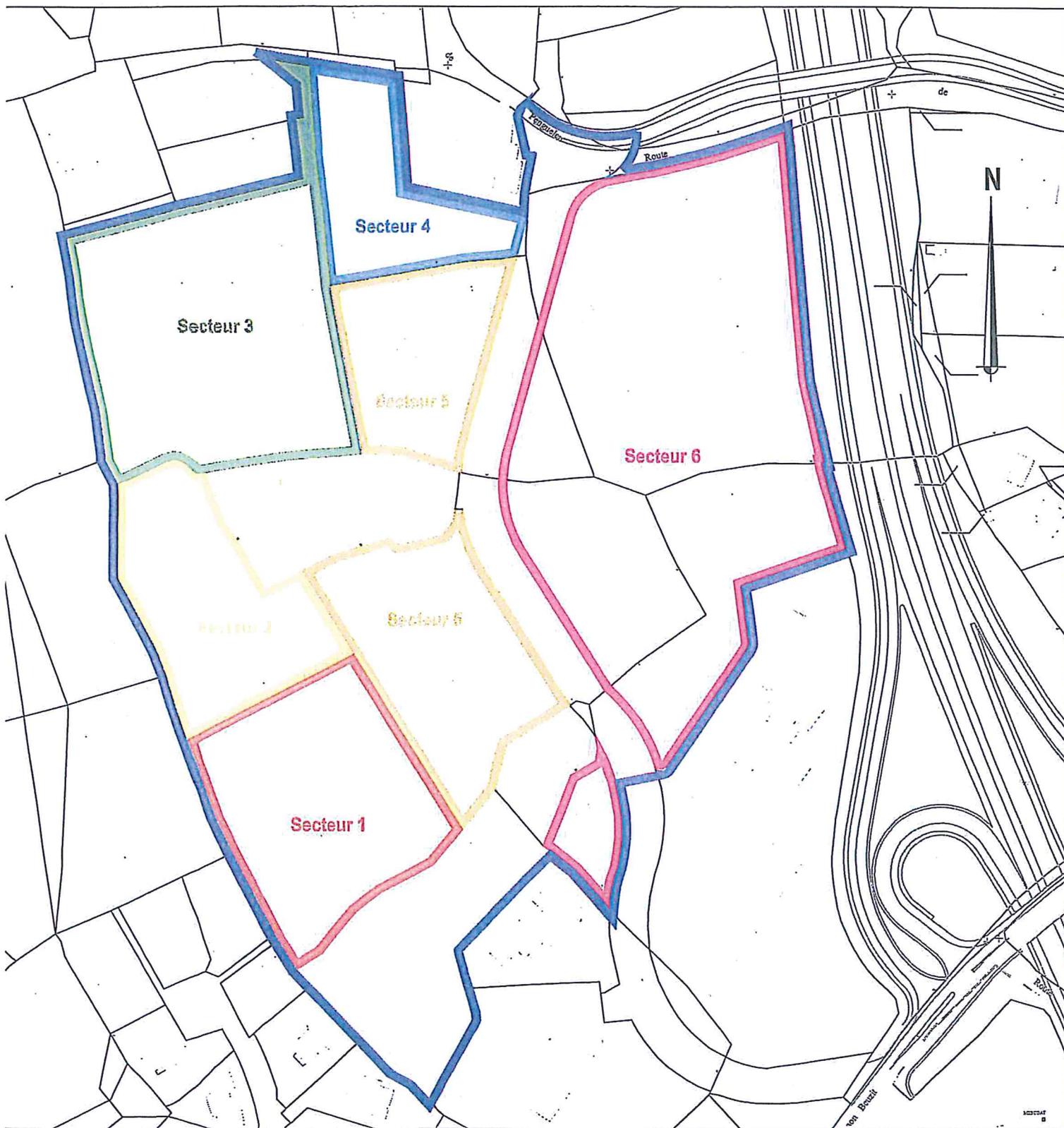


Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur affichage en mairie ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. Recours pour excès de pouvoir : toute personne physique ou morale se sentant lésée par un acte mentionné aux articles L. 2131-2 et L. 2131-3 du code général des collectivités territoriales dispose d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'acte est devenu exécutoire pour demander au Tribunal administratif ou au représentant de l'Etat dans le département la mise en œuvre de la procédure.

VILLE DE LANDERNEAU -

Programme d'Aménagement d'Ensemble de Mescoat

Secteurs



Ech : 1/2500

Superficies

Secteur 1: 6710 m²

Secteur 4: 3415 m²

Voirie: 4841m²

Secteur 2: 4823 m²

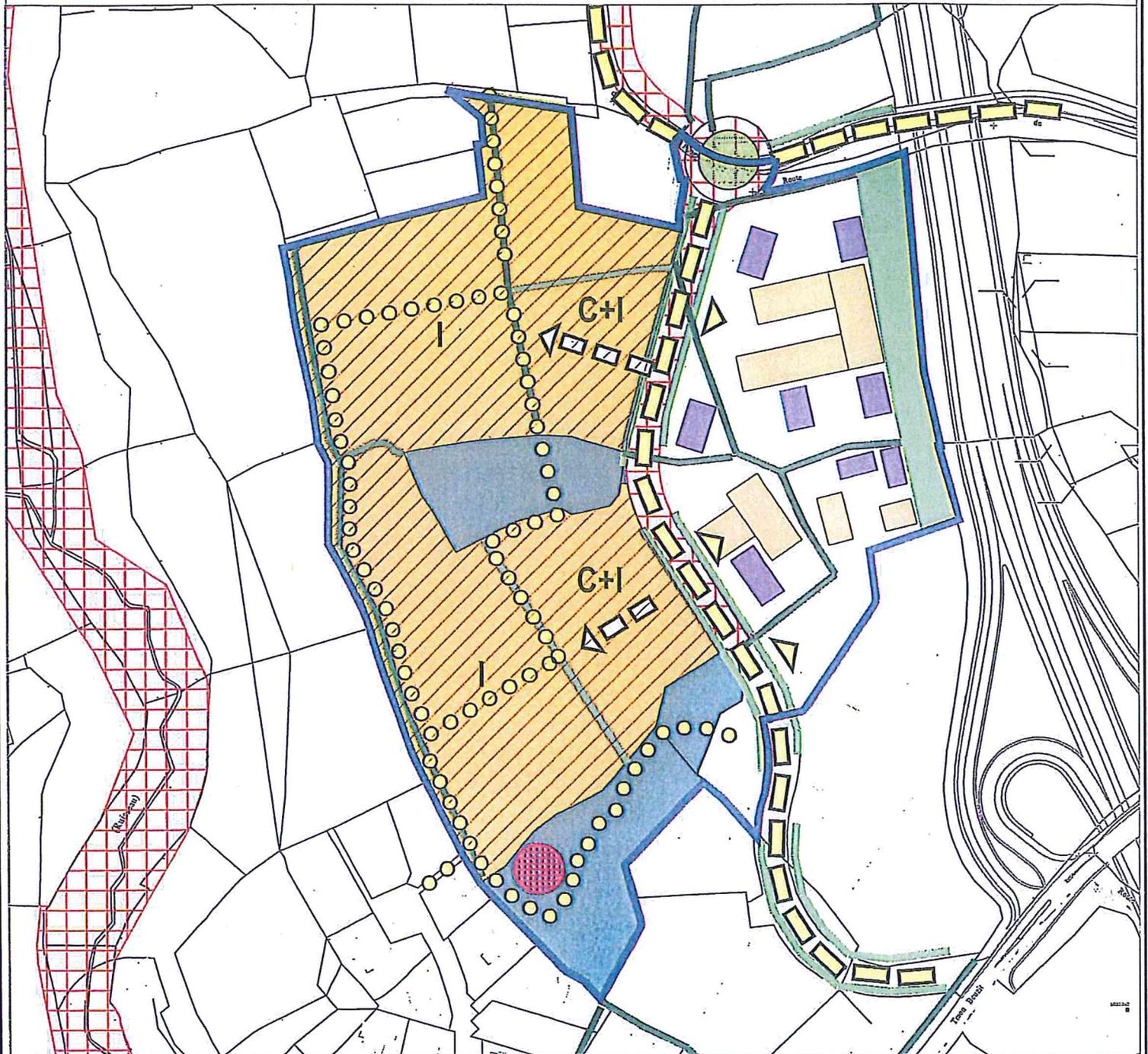
Secteur 5: 9429 m²

Secteur 3: 9507 m²

Secteur 6: 20610 m²

VILLE DE LANDERNEAU -

Programme d'Aménagement d'Ensemble de Mescoat



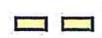
Légende

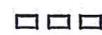
-  Périmètre PAE
-  Voie existante
-  Logements Individuels
-  Logements collectifs et individuels
-  Logements sociaux 20% minimum
-  Futur Bâtiment tertiaire
-  Futur Bâtiment Commercial ou activités
-  Aire de stationnement
-  Zones-naturelles-éfilées + chemin piéton
-  Zones-naturelles-éfilées
-  chemin piéton hors zone existant ou à créer
-  Emplacements réservés



Système de rétention à prévoir dans le cadre des aménagements de zones

Ech : 1/2500

 Voie principale

 Voie secondaire

 Liaison douce

 Carrefour principal à créer ou à renforcer

 Talus existant à conserver en l'état naturel et clôtures à requalifier

 Espace vert existant / à créer
Lisière paysagère à créer ou à renforcer

