

CONSEIL METROPOLITAIN DES 22 ET 23 JUIN 2023
Délibération n° 2023 – 87

32 - Brains – Secteur des Cartrons – Dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) – Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement – Concession d'aménagement – Approbation

Date de la convocation : le 16 juin 2023

Présidente de séance : Madame Johanna ROLLAND – Présidente de Nantes Métropole

Secrétaire de séance : Monsieur Eric COUVEZ

Présents : 66

M. AFFILE Bertrand, M. ANNEREAU Matthieu, M. ARROUET Sébastien, M. AZZI Elhadi, M. BAINVEL Julien, Mme BASSAL Aïcha, Mme BASSANI Catherine, M. BELHAMITI Mounir, M. BERTHELOT Anthony, Mme BERTU Mahaut, Mme BIR Cécile, Mme BONNET Michèle, M. BOULE Aurélien, M. BOUVAIS Erwan, M. BRILLAUD DE LAUJARDIERE François, Mme CADIEU Véronique, Mme COLLINEAU Marlène, M. COUVEZ Eric, M. DANTEC Ronan, Mme DELABY Françoise, Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique, Mme FIGULS Séverine, Mme GARNIER Laurence, Mme GUITTONNEAU Audrey (suppléante de M. GARREAU Jacques), Mme GESSANT Marie-Cécile, Mme GOUEZ Aziliz, M. GRACIA Fabien, Mme GRELAUD Carole, M. GROLIER Patrick, Mme GUERRA Anne-Sophie, Mme GUILLON Stéphanie, M. GUINE Thibaut, M. GUITTON Jean-Sébastien, Mme HAKEM Abassia, Mme JUDALET Anne-Sophie, M. KABBAJ Anas, Mme LANGLOIS Pauline, M. LE CORRE Philippe, Mme LE COULM Juliette, M. LE TEUFF Florian, Mme LEBLANC Nathalie, Mme LERAY Isabelle, Mme LOBO Dolorès, M. MARTIN Nicolas, Mme NGENDAHAYO Liliane, M. NICOLAS François, Mme OGER Martine, M. PARAGOT Stephane, M. PASCOUAU Yves, M. PETIT Primaël, M. PROCHASSON François, M. REBOUH Ali, M. RIOM Tristan, Mme ROBERT Pascale, Mme RODRIGUEZ Ghislaine, Mme ROLLAND Johanna, M. ROUSSEL Fabrice, M. SALAUN André, M. SALECROIX Robin, M. SEASSAU Aymeric, Mme SOTTER Jeanne, M. TALLEDEC Denis, M. THIRIET Richard, M. TRICHET Frankie, Mme VAN GOETHEM Sophie, Mme VITOUX Marie

Absents et représentés : 10

M. AMAILLAND Rodolphe (pouvoir à Mme LE COULM Juliette), Mme BLIN Nathalie (pouvoir à M. SALECROIX Robin), M. BOILEAU Vincent (pouvoir à M. GUITTON Jean-Sébastien), M. BOLO Pascal (pouvoir à M. REBOUH Ali), Mme EL HAIRY Sarah (pouvoir à M. BELHAMITI Mounir), Mme LEFRANC Elisabeth (pouvoir à Mme CADIEU Véronique), Mme OPPELT Valérie (pouvoir à M. ANNEREAU Matthieu), M. PINEAU Jacques (pouvoir à M. GUINE Thibaut), M. RICHARD Guillaume (pouvoir à M. THIRIET Richard), Mme VIALLARD Louise (pouvoir à Mme FIGULS Séverine)

Absents : 22

M. ASSEH Bassem, Mme BENATRE Marie-Annick, Mme BESLIER Laure, Mme BONAMY Delphine, M. BUREAU Jocelyn, Mme COPPEY Mahel, M. DESCLOZIERS Anthony, M. FOURNIER Hervé, Mme GUERRIAU Christine, Mme IMPERIALE Sandra, M. JOUIN Christophe, M. LEMASSON Jean-Claude, M. LUCAS Michel, Mme METAYER Martine, M. PRAS Pascal, M. QUENEA Pierre, M. QUERO Thomas, Mme SCUOTTO-CALVEZ Christelle, M. TERRIEN Emmanuel, M. TURQUOIS Laurent, M. VEY Alain, M. VOUZELLAUD François

Délibération

Conseil métropolitain des 22 et 23 juin 2023

32 - Brains – Secteur des Cartrons – Dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) – Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement – Concession d'aménagement – Approbation

Exposé

Située dans la deuxième couronne de l'agglomération nantaise, la commune de Brains s'étend sur un territoire à prédominance naturelle et agricole. Le bourg, situé au centre du territoire communal, possède une identité particulière liée à sa forme urbaine. En effet, principal espace urbanisé, il s'est développé de manière concentrique autour du noyau historique, sans franchir les limites naturelles (les haies et le bocage).

Le secteur des Cartrons est situé en partie nord du bourg, dans la continuité du tissu résidentiel et s'ouvre sur un paysage de prairies et de bocages. D'une surface d'environ 7 hectares, le site des Cartrons est identifié au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) comme secteur de développement de l'urbanisation destiné à répondre aux besoins en habitat diversifié, en cohérence avec les objectifs de logements du Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'objectif du projet est de développer sur ce site de nouveaux programmes d'habitat, en s'inscrivant dans une logique de complément d'urbanisation, permettant de répondre aux objectifs communaux fixés dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.

Ainsi, une étude préalable à l'urbanisation a été menée en 2018-2019, permettant d'en préciser la vocation et de confirmer les objectifs poursuivis par son aménagement. Par ailleurs, le diagnostic environnemental a soulevé des enjeux forts. Le projet en tient compte et propose un aménagement raisonné.

À ce titre, il est proposé d'engager l'aménagement du secteur des Cartrons sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Cartrons

Afin d'engager ce projet urbain, le conseil métropolitain a approuvé, lors de la séance du 29 juin 2021, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation préalable à la création d'une ZAC.

Le bilan de la concertation préalable au titre du code de l'urbanisme a été approuvé lors du conseil métropolitain du 7 octobre 2022. Réalisée entre le 3 novembre 2021 et le 30 juin 2022, la concertation réglementaire a permis de préciser les grandes orientations à donner au projet urbain des Cartrons :

- la création d'une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale ainsi que le maintien d'une offre en accession abordable ;
- la création d'un maillage d'espaces publics garantissant une perméabilité forte, au sein même du secteur et avec les quartiers adjacents, par les modes actifs, de nouveaux espaces publics structurés vers le centre-bourg ;
- la préservation et la mise en valeur des éléments naturels du site ;
- la limitation de l'imperméabilisation des espaces non bâtis.

Création de la ZAC Cartrons

Compte tenu de l'intérêt de ce projet et du programme d'aménagement, il est proposé de créer la ZAC des Cartrons pour la réaliser, sur un périmètre de 7 hectares figurant sur le plan joint en annexe 1.

Conformément aux articles R. 311-2 et suivants du code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC comprend :

- un plan de situation ;
- un rapport de présentation exposant notamment les orientations du projet et le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;
- un plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
- l'arrêté préfectoral en date du 30 mars 2021 portant dispense d'étude d'impact du projet de création de la ZAC Cartrons, après examen au cas par cas, en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement ;
- le mode de réalisation choisi ;
- le régime applicable dans le périmètre de la ZAC au regard de la part intercommunale de la taxe d'aménagement ;
- la délibération d'approbation du bilan de la concertation préalable.

Le dossier de création est joint en annexe (annexe 2).

Les objectifs de la ZAC

Pendant toute la durée de l'opération, à court, moyen et long terme, le projet devra répondre aux objectifs et enjeux suivants :

- la mise en œuvre d'un aménagement mesuré, en continuité d'un bourg compact permettant de limiter l'impact sur le paysage et la fragmentation des écosystèmes, d'assurer une transition douce avec les logements individuels existants et de conserver une proximité avec les services du centre-bourg équipé favorisant ainsi les modes actifs ;
- la réalisation d'un nouveau quartier au cadre de vie agréable et attractif ;
- la création d'espaces publics valorisés et accessibles à tous : limitation des voies de desserte au profit de voies partagées, limitation du stationnement public pour restreindre l'usage de la voiture, valorisation de l'espace public par un traitement végétal généreux ;
- la réalisation d'un quartier inscrit dans une mixité sociale, avec une offre de logements diversifiée permettant de favoriser le parcours résidentiel et de maintenir une offre en accession abordable : maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires et collectifs ;
- la diversification des formes urbaines adaptées au contexte environnant et la recherche d'une qualité architecturale ;
- la mise en valeur de la qualité paysagère du site et des entités naturelles existantes à fort enjeux, la préservation et valorisation des zones humides, la répartition des typologies d'habitat pour adapter le projet aux contraintes liées à la mauvaise perméabilité du sol en partie ;
- la limitation de l'ouverture des zones protégées aux habitants pour garantir leur préservation.

Le projet urbain s'inscrit ainsi dans la dynamique urbaine de Brains et contribuera au renforcement de la centralité de la commune.

Le programme prévisionnel de la ZAC

Il prévoit :

- la création d'environ 12 500 m² de Surface de Plancher (SDP), soit environ 185 logements (dont 38 % de logements locatifs sociaux, 17 % de logements en accession abordable, 45 % de logements en accession libre) ;
- la création d'espaces publics.

Est précisé que la totalité des logements sociaux seront accessibles conformément aux engagements de Nantes Métropole en la matière.

Réalisation de l'opération d'aménagement

Conformément aux articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, Nantes Métropole souhaite confier la réalisation de la future ZAC des Cartrons à la société publique locale d'aménagement Nantes Métropole Aménagement (NMA), dans le cadre d'une concession d'aménagement. En application de l'article L. 3211-1 du Code de la commande publique, ce contrat est conclu sans publicité ni mise en concurrence, compte tenu du statut de société publique locale de la société et du contrôle analogue à celui exercé sur ses propres services par Nantes Métropole.

Le concessionnaire aura notamment pour mission :

- le pilotage stratégique et général de l'opération ;
- l'acquisition de la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur ;
- la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution ;
- la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération ;
- la commercialisation des biens immobiliers bâtis ou non bâtis.

La concession d'aménagement liant Nantes Métropole et Nantes Métropole Aménagement définit ainsi les droits et obligations de chacune des parties pour mener à bien la réalisation de ce projet à échéance du 31 décembre 2033. Le contrat de concession d'aménagement est joint à la présente délibération (annexe 3).

Le Conseil délibère et, à l'unanimité

- 1 - décide de créer la zone d'aménagement concerté des Cartrons selon le périmètre figurant à l'annexe n°1, et approuve le dossier correspondant figurant en annexe n°2 ;
- 2 - décide d'appliquer l'exonération de la taxe d'aménagement (TA) pour sa part métropolitaine à l'intérieur de la ZAC des Cartrons ;
- 3 - décide de retenir comme aménageur, conformément aux articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la société publique locale d'aménagement Nantes Métropole Aménagement pour réaliser la ZAC des Cartrons ;
- 4 - approuve le traité de concession d'aménagement à conclure entre Nantes Métropole et Nantes Métropole Aménagement (annexe n°3) ;
- 5 - autorise Madame la Présidente à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et notamment signer la concession.

Non participation au vote : M. BOILEAU Vincent

Nantes, le 23 juin 2023

Eric COUVEZ



Le secrétaire de séance

Johanna ROLLAND



La Présidente de Nantes Métropole

Mise en ligne le : / 3 JUL. 2023

Transmise en préfecture le :