Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20260212-DB_039_2026-DE

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION
Séance du 12 février 2026

Délibération DB-039-2026

Objet : Binic-Etables sur Mer – Approbation de la convention de projet Urbain Partenarial (PUP) pour le projet immobilier du Boulevard du Général Leclerc - rue du Vau Madec - Programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

L'an 2026 le 12 février à 18 heures 15, les membres du Conseil d'Agglomération, légalement convoqués, se sont réunis en séance publique, sous la présidence de Monsieur Ronan KERDRAON.

Le Secrétaire de séance est Monsieur Jean-Marc LABBE.

MEMBRES PRESENTS
Ronan KERDRAON, Sylvie GUIGNARD, Hervé GUIHARD, Christine METOIS-LE BRAS, Rémy MOULIN, Blandine CLAESSENS, Pascal PRIDO, Denis HAMAYON, Thibaut GUIGNARD, Jean-Marc LABBE, Thierry SIMELIERE, Gérard LE GALL, Bertrand FAURE, Jean-Paul HAMON, Arnaud BANIEL, David BELLEGUIC, Bruno BEUZIT, Patricia BRIAND-FALLER, Stéphane BRIEND, Marie Jo BROLLY, Paul CHAUVIN, Mickaël COSSON, Morgane CREISMEAS, Bernard CROGUENNEC, Patrice DARCHE, Rachid DYDA, Pascale GALLERNE, Annie GUENNOU, André GUYOT, Richard HAAS, Michelle HAICAULT, Guillaume HAMON, Martine HUBERT, Christian JOLLY, Michel JOUAN, Eliane LALANDEC DAVOINE, Nadia LAPORTE, Aline LE BOEDEC, Joël LE BORGNE, Didier LE BUHAN, Yannick LE CAM, Maxime LE CRONC, Michel LE DUAULT, Isabelle LE GALL, Thibaut LE HINGRAT, Hugues LESAGE, Monique LUCAS, Laurence MAHE, Catherine MARCHESIN, Gérard MEROT, Olivier MEROT, Nicolas NGUYEN, Nicole OGER, Stéphane OLLIVIER, Christine ORAIN-GROVALET, Michel PETRA, Philippe PIERRE, Maryline PREVOST, Christian RANNO, Roland RAOULT, Alain RAULT, Catherine RIVIERE, Valérie ROOS, Marcel SERANDOUR, Annie SIMON, Stéphanie STENTZEL-LE CARDINAL, Thierry STIEFVATER

MEMBRES EXCUSES (élus ayant donné une procuration)
Vincent ALLENO pouvoir à Nicole OGER, Loïc RAOULT pouvoir à Hugues LESAGE, Cigdem AKTAS pouvoir à Yannick LE CAM, Joël BATARD pouvoir à Sylvie GUIGNARD, Brigitte DEMEURANT COSTARD pouvoir à Arnaud BANIEL, Stéphane FAVRAIS pouvoir à Thibaut LE HINGRAT, Damien GASPAILLARD pouvoir à Pascale GALLERNE, Claudine HATREL--GUILLOU pouvoir à Patricia BRIAND-FALLER, Françoise HURSON pouvoir à Catherine RIVIERE, Stéphane L'HER pouvoir à Thierry STIEFVATER, Maryse PINEL pouvoir à Thibaut GUIGNARD, Corentin POILBOUT pouvoir à Valérie ROOS,

MEMBRES ABSENTS
Laure MITNIK

Nombre de conseillers en exercice : 80
Nombre de présents : 67
Nombre de votants : 79

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20260212-DB_039_2026-DE

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

CONSEIL D'AGGLOMERATION
Séance du 12 février 2026

Délibération DB-039-2026

Rapporteur : Monsieur Gérard LE GALL

Objet : Binic-Etables sur Mer – Approbation de la convention de projet Urbain Partenarial (PUP) pour le projet immobilier du Boulevard du Général Leclerc - rue du Vau Madec - Programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

EXPOSE DES MOTIFS

I. Contexte réglementaire

En application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les PLU, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial (PUP) prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Avec l'accord de Saint-Brieuc Armor Agglomération, autorité compétente en matière d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire, le PUP permet, dans le cadre de programmes d'intérêt communal, de signer une convention avec les constructeurs fixant le programme des équipements à réaliser et les participations de financement versées par ces derniers pour la réalisation de chaque équipement.

Conformément à l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales, le projet de PUP est soumis à consultation préalable du conseil municipal de la commune concernée par le périmètre du projet.

La convention de PUP ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci. Cette convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20260212-DB_039_2026-DE

La présente délibération a pour objet :

- d'approuver une convention de Projet Urbain Partenarial pour le projet immobilier localisé Boulevard du Général Leclerc - rue du Vau Madec situé sur la Commune de Binic / Etables-sur-Mer
- de valider le programme d'équipements publics rendu nécessaire pour la réalisation de l'opération en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, en respectant les principes de nécessité et de proportionnalité,
- de définir les conditions de participation au financement de ces équipements.

II. Contexte de l'opération

La commune a lancé en juillet 2024 une consultation d'opérateurs immobiliers pour réaliser, sur le site communal du 8 boulevard du Général Leclerc à Binic, un programme mixte comprenant notamment un cabinet médical à destination de la commune, dans un contexte de fragilisation de l'offre de soins et de projet de fermeture du bureau de Poste au profit d'un relais commerçant.

Ce projet revêt une importance stratégique pour la commune car elle vise à la fois à lutter contre la désertification médicale, proposer des logements et des services en cœur de ville, en complémentarité de l'activité commerciale (supérette et futur relais postal) sur la parcelle voisine.

Le programme impose au porteur de projet l'acquisition des parcelles communales cadastrées 007 AM 0501, 0504, 0758 et 0765 (environ 2 485 m²), complétées par la parcelle 007 AM 0766 (environ 195 m²) que la commune a préalablement acquis auprès d'ENGIE pour l'intégrer au projet.

Le programme doit aussi prévoir la démolition de l'actuel bâtiment hébergeant « la Poste » et un local léger sur les parcelles 007 AM 0758 et 007 AM 0501, qui aura été désaffecté par la commune, et prendre les frais à sa charge dans le bilan de l'opération.

Le programme impose en fin d'opération la revente à la commune des locaux constituant le pôle médical ainsi que la rétrocession à la commune de la voie créée entre le boulevard Leclerc et la rue du Vau Madec.

La zone du projet est concerné par une OAP inscrite au Plan Local d'urbanisme intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération et doit donc en respecter les principes (création d'une zone tampon, de liaisons douces, d'un parvis public….).

Aussi, le projet présenté et retenu par la municipalité avec le promoteur TERRAVIA (projet repris par la société COEUR DE BINIC), sur un terrain d'assiette de 2606 m², se compose de la manière suivante :

- 1 pôle médical de 300,80 m²
- 1 commerce de 209 m²
- 26 logements pour une surface totale de 1504,4 m² répartis de la manière suivante :

Logements en accession				**Logements sociaux**			
Type	**nombre**	**surface individuelle en m²**	**total surface m²**	**Type**	**nombre**	**surface individuelle en m²**	**total surface m²**
T3	8	64,3	514,4	T3	4	62,5	250
T2	8	44	352	T2	2	44	88
T4	4	75	300				
TOTAL			**1166,4**	**TOTAL**			**338**

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20260212-DB_039_2026-DE

Le projet retenu se présente sous la forme de 3 îlots distincts :

- **Ilot A** : A l'est, la surface commerciale en rez de rue le long du boulevard Général Leclerc. En étage sont créés 10 logements en accession libre.
- **Ilot B** : Au centre, la maison de santé en position centrale. En étage sont créés 10 logements en accession libre.
- **Ilot C** : A l'ouest, un ensemble de 6 logements sociaux indépendants, sur parking fermé en rez-de-chaussée

III. Termes de la convention

La convention, jointe en annexe, a pour objet de définir les modalités de prise en charge financière par l'aménageur pour le projet immobilier du Boulevard du Général Leclerc - rue du Vau Madec situé sur la Commune de Binic / Etables-Sur-Mer telles que définies par la présente délibération instaurant la zone de PUP.

Elle précise :

- le périmètre sur lequel s'applique la convention PUP et ses signataires,
- la liste précise des travaux, études et équipements publics qui seront réalisés et leurs délais de réalisation,
- le coût prévisionnel de la réalisation de ces études et travaux,
- la répartition des coûts d'équipement,
- les conditions de réalisation des équipements publics par Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- les modalités et délais de paiement des participations,
- la durée de la convention,
- la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement et de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) pour les constructions et équipements situés à l'intérieur du périmètre, fixée à 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention.

III.1 Périmètre du PUP

Le périmètre d'application de la présente délibération est délimité par le plan annexé à la délibération définissant ainsi la zone de PUP.

En application de l'article R.151-52 du code de l'urbanisme, le périmètre fixé par la convention de projet urbain partenarial sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Le périmètre est ainsi institué durant toute la durée de validité de la convention.

III.2 Répartition du financement des équipements publics

Le coût total des travaux de réseaux publics d'eau et d'assainissement rendus nécessaires par l'opération est estimé à 238 995,74 € HT. Le nombre d'équivalent-habitants de la zone de PUP est estimé à 81,1 % du nombre total d'équivalent-habitants de la zone qui seront bénéficiaires de ces travaux.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20260212-DB_039_2026-DE

Ainsi, dans le cas présent, l'aménageur sera sollicitée pour une participation au financement des équipements publics générés par son opération selon les modalités évoquées ci-dessus et répartie de la manière suivante :

Nature des travaux	Coût total réalisation (€ HT)	Taux de participation	Montant participation aménageur (€ HT)
Assainissement	206 090	81,1 %	167 139
Eau potable	20 342,50	81,1 %	16 497,76
Etudes	12 563,24	81,1 %	10 188,78
TOTAL	238 995,74	81,1 %	**193 825,54**

La participation totale due par l'aménageur pour les besoins en équipements publics générés par l'opération est donc estimée à 193 825,54 € HT (application des taxes en vigueur en fonction de la réglementation).

Un seul maître d'ouvrage intervient pour la réalisation de ces travaux d'équipements publics à savoir l'Agglomération qui réalisera les travaux d'eau potable et d'assainissement.

La totalité des participations sera perçue par l'Agglomération. La participation pour les travaux d'eau et d'assainissement sera versée sur les budgets annexes eau et assainissement de Saint-Brieuc Armor Agglomération. Les dépenses et les recettes liées à la réalisation des travaux d'eau et d'assainissement seront donc inscrites sur les budgets annexes eau et assainissement de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

III.3 Durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement

En application de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention de PUP sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans.
La convention jointe en annexe précise que la durée a été fixée à 10 ans à compter du rendu exécutoire de la présente délibération.

En outre, en application du principe de non cumul des participations ayant le même objet, la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) ne sera pas exigée des opérateurs puisque ceux-ci financent, par le biais du PUP, les réseaux d'eaux usées.

Il vous est proposé, si ces dispositions recueillent votre agrément, de bien vouloir adopter la délibération suivante.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20260212-DB_039_2026-DE

DELIBERATION

VU le code général des collectivités territoriales;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à 3 ;

VU la délibération n°DB-146-2025 du conseil d'agglomération du 26 juin 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

VU la délibération du conseil municipal de Binic / Etables-sur-Mer en date du 4 février 2026 donnant son accord quant à la conclusion de la convention de Projet Urbain Partenarial sur le projet immobilier du Boulevard du Général Leclerc - rue du Vau Madec situé sur le territoire de la commune ;

VU l'avis de la commission Eau et du Conseil d'Exploitation du 28 janvier 2026 ;

VU l'avis de la commission mixte urbanisme-habitat-économie en date du

CONSIDERANT que l'aménageur n'a pas demandé à Saint-Brieuc Armor Agglomération que le projet d'aménagement étudié fasse l'objet d'un débat au sein du conseil d'agglomération avant la conclusion de la convention, comme le prévoit le III de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme ;

Le Bureau saisi en date du 29 janvier 2026 ;

APRES EN AVOIR DELIBERE :

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

APPROUVE la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour le projet immobilier du Boulevard du Général Leclerc - rue du Vau Madec, porté par la société COEUR DE BINIC, telle qu'annexée à la présente délibération ;

APPROUVE le programme des équipements publics à réaliser par Saint-Brieuc Armor Agglomération et les modalités de répartition du coût de ces équipements selon le principe de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier ;

PRECISE que la participation de l'aménageur sera perçue par Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

DIT que la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est fixée à 10 ans à compter du rendu exécutoire de la présente délibération.

AUTORISE Monsieur le Président, ou toute personne dûment habilitée à cette fin en application des articles L.5211-9 ou L.2122-17 du code général des collectivités territoriales, à signer la convention de projet urbain partenarial et ce conformément à l'article R*332-25-1 du code de l'urbanisme et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exercice de la présente délibération et à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération ;

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 022-200069409-20260212-DB_039_2026-DE

DIT que cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, est tenue à la disposition du public au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et en mairie de Binic / Etables-sur-Mer ;

DIT que mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée pendant un mois au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et en mairie de Binic / Etables-sur-Mer et qu'une même mention en est en outre publiée sous forme électronique dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales ;

DIT qu'en application des articles L.332-29 et R.332-41 du code de l'urbanisme, les contributions prescrites dans le cadre de la convention de PUP seront inscrites sur le registre des participations d'urbanisme mis à la disposition du public et copie de ladite convention y sera annexée ;

DIT que la présente délibération sera également 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 internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

DIT que pour l'approbation de la présente délibération, la délégation d'attribution n°26 de la délibération n°209-2020 du conseil d'agglomération du 1er octobre 2020 en matière de conclusion de convention de PUP ne s'applique pas.

Présents : 67	Pouvoirs : 12	Total : 79	Exprimés : 79
Voix Pour : 79	Voix Contre : 0	Abstention : 0	Ne prend pas part au vote : 0

Saint Brieuc,
le 12 février 2026

Le secrétaire de séance

Jean-Marc LABBE

Président,

Ronan KERDRAON