

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

PLOUFRAGAN
"RUE GERMAINE TILLION"

Il est décidé, en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, de conclure la présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre les soussignés :

SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION, représenté par M. Ronan KERDRAON, agissant en qualité de Président, dûment habilitée en vertu d'une délibération n°209-2020-2024, en date du 1^{er} octobre 2020, domicilié au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération à SAINT-BRIEUC (22044) au 5 rue du 71ème RI,

Ci-après désignée « SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION » ,

Et

La commune de PLOUFRAGAN, représentée par M. Rémy MOULIN, agissant en qualité de Maire, dûment habilitée en vertu de la délibération n° 2025-913 en date du 11 mars 2025, domiciliée à Hôtel de Ville, 22 rue de la Mairie – BP 52 – 22 440 PLOUFRAGAN

Ci-après désignée « la Commune »

Et

M. et Mme LECONTE Michel et Annick, domiciliés au n°29 rue de Bel Air – 22440 PLOUFRAGAN,

Ci-après désignée « l'Aménageur »

L.A
LM
M

PREAMBULE

M. et Mme LECONTE Michel et Annick sont propriétaires des parcelles cadastrées section AM n°136 et 138 à Ploufragan, d'une superficie totale de 1260 m² environ. Ils envisagent de les diviser en 2 lots à bâtir avec un accès par la rue Germaine Tillion.

La réalisation de cet accès nécessite des travaux d'aménagement sur le domaine public communal (suppression d'un espace vert, création d'un accès en enrobé et réaménagement des places de stationnement).

À ce titre, l'Aménageur, la Commune et Saint-Brieuc Armor Agglomération conviennent d'une convention de PUP pour mettre en œuvre ce projet, et s'engager sur la réalisation et le financement des équipements publics rendus nécessaires par cette opération.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de PUP est conclue en application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'urbanisme. Les parties conviennent de mettre en œuvre un projet urbain partenarial tendant à la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement définie à l'article 2 de la présente convention.

Ce financement mis à la charge de l'Aménageur instaurera une participation proportionnée aux besoins des usagers futurs du projet, selon les modalités fixées aux articles ci-après.

ARTICLE 2 – OPERATION D'AMENAGEMENT

L'opération d'aménagement qui justifie la conclusion de la présente convention est la suivante :

- Division des parcelles AM n°136 et 138, d'une superficie totale de 1260 m² environ, en 2 lots à bâtir avec un accès sur la rue Germaine Tillion. La réalisation de cet accès nécessite des travaux d'aménagement sur le domaine public communal : création d'un accès en enrobé, suppression d'un espace vert et réaménagement de 4 places de stationnement pré-existantes.

Le plan du projet d'aménagement des 2 lots à bâtir est annexé à la présente convention en annexe n°1.

ARTICLE 3 - PERIMETRE DE LA CONVENTION DE PUP

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe n°2.

ARTICLE 4 – EQUIPEMENTS PUBLICS DONT LA REALISATION EST RENDUE NECESSAIRE PAR L'OPERATION DE CONSTRUCTION

La Commune s'engage à réaliser ou à faire réaliser l'ensemble des équipements rendus nécessaires par l'opération dont la liste est mentionnée ci-dessous, et sans préjudice de l'application des stipulations de l'article 8.

Équipements publics de compétence communale rendus nécessaires par l'opération : aménagement d'un accès, réaménagement des espaces verts et de 4 places de stationnement :

Le plan du projet d'aménagement de l'accès aux 2 lots à bâtir est annexé à la présente convention en annexe n°3.

Le chiffrage estimatif détaillé des différents travaux d'aménagement à réaliser pour la création de l'accès aux parcelles AM n°136 et 138 est annexé à la présente convention en annexe n°4.

ARTICLE 5 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE L'AMENAGEUR AUX EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT

Au regard des besoins d'équipements de l'opération de construction définie à l'article 2 de la présente convention, le montant de la participation globale, forfaitaire et révisable mise à la charge de l'Aménageur est calculée de la manière suivante :

M. et Mme LECONTE s'engagent à verser à la Commune de PLOUFRAGAN la fraction du coût des travaux

L.A - L.M M²

d'aménagement de l'accès aux parcelles AM n°136 et 138 prévus à l'article 4, nécessaires aux besoins des futures constructions à édifier dans le périmètre défini en annexe n°2.

Cette fraction est fixée à **100 %** du coût total de l'équipement car cet aménagement est envisagé dans le but unique de permettre l'accès aux parcelles AM n°136 et 138, propriété de M. et Mme LECONTE, parcelles qui n'ont plus d'accès sur la rue de Bel-Air depuis la résiliation par M. et Mme LECONTE d'une servitude de passage sur les parcelles AM n°139 et 140.

En conséquence, la participation totale due par l'Aménageur pour les besoins en équipements publics générés par l'opération est donc estimée à 6900,72 € H.T.

Le chiffrage estimatif des travaux d'aménagement de l'accès aux parcelles AM n°136 et 138 est annexé à la présente convention en annexe n°4.

Le montant définitif de la participation sera calculé au regard du montant réel des dépenses engagées (incluant les révisions/variations de prix et les avenants éventuels). Ces dépenses seront justifiées sur présentation du Décompte Général Définitif (DGD).

ARTICLE 6 – DELAI DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La Commune de PLOUFRAGAN s'engage à ce que les travaux soient réalisés de la manière suivante :

Les travaux seront réalisés en deux temps :

- 1) Un accès en voirie provisoire (permettant l'accès aux futurs chantiers de constructions à réaliser sur les lots divisés) sera réalisé au plus tard 2 mois après la date de délivrance du 1er permis de construire dans le périmètre.
- 2) L'aménagement de l'accès et de l'aménagement définitif (enrobés, espaces verts, places de stationnement) sera réalisé au plus tard 2 mois après le dépôt de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT) du dernier chantier de construction réalisé dans le périmètre.

M. et Mme LECONTE s'engagent à informer la Commune de tous retards qui seraient susceptibles d'impacter le début d'exécution des travaux mentionnés à l'article 4.

ARTICLE 7 - MODALITE DE REGLEMENT DE LA PARTICIPATION

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, l'Aménageur s'engage à procéder au paiement de la participation mise à sa charge en deux versements pour la participation financière prévue à l'article 4 :

- Un 1er acompte de 40% basé sur les montants H.T. prévisionnels des travaux sera versé au moment de la notification du marché de travaux ou à la notification de la commande par la Commune de Ploufragan à l'entreprise.
- Un solde basé sur les montants H.T. réellement réglés (révisions comprises), suite à l'émission du Décompte Général Définitif (DGD) des entreprises et à la réalisation d'un état de dépenses signé du comptable public.

Le paiement de chaque titre de recettes devra intervenir dans les 30 jours de leur notification, le paiement d'intérêts à taux légal pouvant être exigé en cas de dépassement de ce délai.

PA L.A L.M

ARTICLE 8 – NON REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU DE L'AMENAGEMENT

Si les équipements publics définis en préambule et à l'article 4 n'ont pas été réalisés selon les échéances indiquées par la présente convention, en raison de retards rencontrés dans leur mise en œuvre (retards d'obtention d'autorisations, retards de prestataires, recours contre des marchés publics, difficultés rencontrées sur les chantiers, etc.), un avenant sera établi pour modifier le calendrier prévisionnel et les dates de réalisation des travaux correspondant afin de tenir compte du retard.

ARTICLE 9 – MODIFICATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT ET/OU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les parties conviennent de se rencontrer pour discuter des conditions d'exécution de la convention dans les cas d'aléas techniques ou juridiques relatifs à l'opération ou aux équipements objets de la présente convention,

ARTICLE 10 – EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour les constructions édifiées dans le périmètre déterminé par la présente convention de PUP, prévue à l'article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, est de **3 ans** à compter de l'exécution des formalités prévues à l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

Les éventuelles autres contributions d'urbanisme applicables au projet de construction restent quant à elles exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

ARTICLE 11 – FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux dispositions des articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, la présente convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et en Mairie de Ploufragan.

En outre, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consultable sera affiché pendant un délai de 1 mois au siège de Saint-Brieuc Armor Agglomération et en Mairie de Ploufragan. Une même mention est en outre publiée sous forme électronique dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales pour Saint-Brieuc Armor Agglomération et la Commune.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.332-29 du Code de l'urbanisme, la contribution de l'Aménageur prescrite dans le cadre de la présente convention devra être inscrite sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public en Mairie.

Conformément aux dispositions de l'article R. 332-42 du Code de l'urbanisme, la présente convention sera notifiée au Maire de Ploufragan.

ARTICLE 12 – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION PUP

La Convention de PUP sera exécutoire à compter de sa signature par les parties et de l'ensemble des modalités de publicité requises.

Elle restera en vigueur pendant toute la durée des obligations liées à son exécution.

ARTICLE 13 – MODIFICATION DE LA CONVENTION PAR AVENANT

Les Parties s'engagent à exécuter la présente convention de PUP de bonne foi ; à ce titre, les parties conviennent dès à présent de communiquer et de délivrer toute information ainsi que tout document, de passer tout acte ou de prendre toute décision qui se révéleraient nécessaires à la bonne exécution des présentes.

Le fait par l'une ou l'autre des parties, d'omettre, en une ou plusieurs occasions, de se prévaloir d'une ou plusieurs stipulations de la présente convention de PUP, ne pourra impliquer renonciation, par la partie intéressée, à s'en prévaloir ultérieurement.

Toute modification de la convention de PUP devra faire l'objet d'un avenant préalable, dûment signé par les parties. Cet/ces avenant(s) sera/seront soumis aux règles de publicité et aux formalités nécessaires, identiques à celles appliquées à la convention de PUP initiale.

M L. A. LAM 4

ARTICLE 14 – CESSION DE LA CONVENTION

En cas de transfert de l'autorisation d'urbanisme, un avenant tripartite entre Saint-Brieuc Armor Agglomération, la Commune de Ploufragan et l'Aménageur cessionnaire sera établi afin d'entériner le transfert des droits et obligations résultant de la présente convention et l'absence de solidarité entre l'Aménageur cédant et le cessionnaire bénéficiaire du transfert.

ARTICLE 15 – CLAUSE RESOLUTOIRE

La convention pourra être résiliée à l'initiative de l'Aménageur dans l'un des cas suivants :

- En l'absence d'obtention de l'autorisation d'urbanisme administrative indispensable à la réalisation du projet de l'aménageur (déclaration préalable de division)
- En cas de retrait de l'autorisation d'urbanisme ou de recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme,
- En cas de difficultés rencontrées par l'Aménageur dans l'équilibre financier de son projet.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à Saint-Brieuc Armor Agglomération et à la Mairie de Ploufragan par l'Aménageur.

ARTICLE 17 – REVISION DES CONTRIBUTIONS ET RESTITUTION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

Si les équipements publics définis à l'article 4 ci-dessus ne sont pas réalisés ou pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention et qu'aucune solution n'a pu être trouvée par avenant, les sommes représentatives de la part du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'Aménageur.

En cas d'abandon du projet par l'Aménageur pour tout motif prévu à l'article 15 ci-dessus, l'Aménageur restera redevable de la part des sommes déjà engagées par les maîtres d'ouvrages des équipements publics rendus nécessaires par le projet.

Le montant de la participation sera restitué à l'Aménageur (déduction faite des dépenses déjà engagées et des éventuelles pénalités liées à la résiliation anticipée de contrat que la Commune ou Saint-Brieuc Armor Agglomération aurait pu passer) dans un délai maximum de 3 mois à compter de la réception de la lettre en RAR de l'Aménageur justifiant de l'impossibilité de donner suite à l'opération.

ARTICLE 18 - LITIGES

A défaut de règlement amiable, toute contestation ou tout litige relatif(s) à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution, ou la résiliation de la présente convention de PUP et de ses avenants éventuels (qui formeront avec elle, un tout indissociable) sera porté devant le Tribunal Administratif de Rennes.


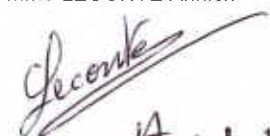
Fait à PLOUFRAGAN,

Le 25.03.2025

En 3 exemplaires originaux.

Signatures

M. LECONTE Michel et
Mme LECONTE Annick



L.A.L.M

Pour la commune de PLOUFRAGAN,
Monsieur le Maire
Rémy MOULIN




Pour SAINT-BRIEUC ARMOR
AGGLOMERATION,
Monsieur le Président
Ronan KERDRAON




LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan prévisionnel du projet d'aménagement (division en 2 lots).

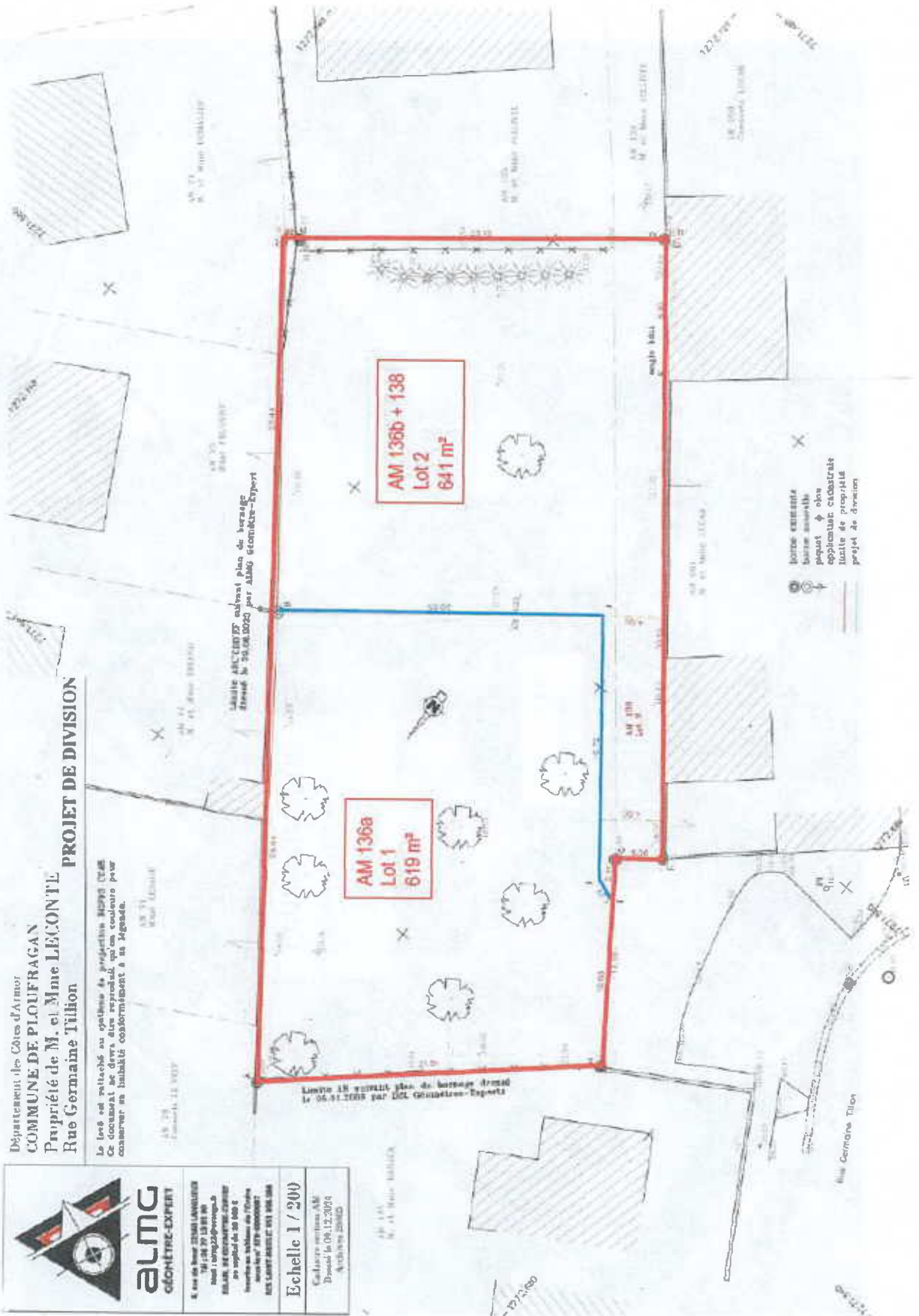
Annexe 2 : Périmètre de la convention de Projet Urbain Partenarial.

Annexe 3 : Plan du projet d'aménagement de l'accès aux parcelles AM n°136 et 138

Annexe 4 : Chiffrage estimatif des travaux d'aménagement de l'accès aux parcelles AM n°136 et 138.

PL L.A. LM

ANNEXE 1
Plan du projet d'aménagement (division en 2 lots).



PL L.A.
 LM

ANNEXE 2
Périmètre de PUP objet de la présente convention



PI L.A. L.M

ANNEXE 3

Plan du projet d'aménagement de l'accès aux parcelles AM n°136 et 138
Etat actuel / Etat futur



M
L. H. 2
17

PLAN DU PROJET – ETAT FUTUR

Limite AM 136b + 138
dresseé le 20.08.2023 par 1122 Géomètres-Esperts

Limite AM 136a
dresseé le 06.01.2009 par 1122 Géomètres-Esperts

AM 136b + 138
Lot 2
641 m²

AM 136a
Lot 1
619 m²

borne existante
borne nouvelle
paquet ↗ nive
appellation cadastrale
surface de propriété
projet de division

Rue Germaine Tillion



ANNEXE 4
Chiffrage estimatif des travaux d'aménagement de l'accès aux parcelles AM n°136 et 138

M.B.C 2020 / 2024 (Voirie et Divers)

DEVIS

Estimation
Stationnements et accès parcelle
AM n°136 et 138

Mr et Mme LE CONTE
 Michel et Annick

N°	DESIGNATION	UNITE	QUANTITE	PRUX UNITAIRE	TOTAL HT
CHAPITRE 1 - SIGNALISATION ET PREPARATIONS :					
101	Signalisation de chantier et marquage piquetage 101-2 pour un montant de travaux entre 5 000 € et 15 000 € hors taxes et / ou signalisation de proximité renforcée avec itinéraire de déviation modéré	u	1	450,00 €	450,00 €
104	Débais	m3	75	10,00 €	750,00 €
108	Dépose de bordures	ml	30	7,50 €	225,00 €
113	Décroûtage de chaussée	m2	115	10,00 €	1 150,00 €
114	Sciage de revêtement existant	ml	10	9,00 €	90,00 €
CHAPITRE 2 - VOIRIE					
202	Fourniture, transport et mise en oeuvre de matériaux d'apport 0/31,5	t	30	15,00 €	450,00 €
205	Fourniture, transport et scellement de bordures et de carreaux en béton gris	ml	25	30,00 €	750,00 €
220	205-4 Bordures type P1	u	2	55,00 €	110,00 €
221	Mise à niveau de bouche à clef	u	1	75,00 €	75,00 €
	221-1 sur regard inférieur à 50 cm de côté ou Ø 50 cm				
CHAPITRE 3 - VOIRIE (Matériaux bitumineux "TP 09")					
301	Couche d'accrochage	m2	185	2,50 €	482,50 €
305	Couche de roulement en béton bitumineux 0/10	t	30	55,00 €	1 650,00 €
CHAPITRE 6 - SIGNALISATION HORIZONTALE					
	601.5 Axe 2u	ml	30	1,15 €	34,50 €
CHAPITRE 7 - ACTUALISATION					
	actualisation TP 01 (indice décembre 2024) si démarrage des travaux en Février	f	1	22,01 €	22,01 €
	actualisation TP 09 (indice décembre 2024) si démarrage des travaux en Février	f	1	81,71 €	81,71 €
CHAPITRE 8 - Espace Vert					
	reprise des Espaces verts sur DP (travaux en régie et fourniture plants)	f	1	600,00 €	600,00 €

TOTAL HT	8 900,72 €
TVA : 20%	1 380,14 €
MONTANT TTC	8 280,88 €

Réactualisable suivant le Chapitre 7 en fonction de la date de démarrage des travaux

Handwritten signature and initials: LAZM