



Département des Côtes d'Armor
Arrondissement de Saint-Brieuc

COMMUNE DE PLOUFRAGAN
DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 NOVEMBRE 2024

Convocation du 28 octobre 2024
Liste de la délibération affichée et publiée
sur internet le 5 novembre 2024

L'an deux mille vingt quatre, le quatre novembre à 18h30, le conseil municipal de la commune de PLOUFRAGAN s'est réuni en session extraordinaire, à l'hôtel de ville, après convocation légale, sous la présidence de M. Rémy MOULIN, Maire.

PRESENTS : Rémy MOULIN, Bruno BEUZIT, Pascale GALLERNE, Pascal DUBRUNFAUT, Anthony DECRETON, Maryse LAURENT, Xavier BIZOT, Viviane BOULIN, Mari COURTAS, Patrick COSSON, Michel JUHEL, Annick MOISAN, Marie-Ange LE FLANCHEC, Pierre-Jean SALAUN, Pascale LABBE, Emmanuel LE NOA, Pierre-Yves BRUNEL, Séverine TRETON, Romuald LABARRE, Maxime LE CRONC, David ROUALEN, Paul PERSONNIC, Pierre MONFLIER, Marie-Hélène PASCO et Martial COLLET

<u>ABSENTS</u> : Annie LABBE	(donne pouvoir à Viviane BOULIN)
Christine ORAIN-GROVALET	(donne pouvoir à Mari COURTAS)
Gabrielle GOUEDARD	(donne pouvoir à Anthony DECRETON)
Céline PESTEL	(donne pouvoir à Bruno BEUZIT)
Yann LE GUEDARD	(donne pouvoir à Pascal DUBRUNFAUT)
Luc STRIDE	(donne pouvoir à Maxime LE CRONC)
Julie LEMAIRE	(donne pouvoir à Emmanuel LE NOA)
Christophe TRONET	(donne pouvoir à Marie-Hélène PASCO)

SECRETAIRE DE SEANCE : Michel JUHEL

Membres en exercice : 33

Présents : 25

Votants : 33

URBANISME

**2024-830 PROJET D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL SUR LE SECTEUR DU CARPONT -
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P.) ENTRE
SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION, LA VILLE DE PLOUFRAGAN
ET LA S.A.S. BRIODIS POUR LE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS
NECESSAIRES A L'OPERATION - AUTORISATION DE SIGNATURE**

M. DECRETON explique que la Société par Action Simplifiée (S.A.S.) BRIODIS, représentée par M. Vincent GROLLEAU, envisage la réalisation d'un ensemble commercial permettant la requalification d'une friche industrielle (ancienne décharge de sables de Manoir Industrie) située en bordure de la rue du Carpont.

Une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. de Ploufragan a été approuvée le 27 juin 2024 par Saint-Brieuc Armor Agglomération en vue de

l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et ainsi permettre la réalisation d'un projet d'aménagement commercial qui répond pleinement au cadre stratégique économique de l'agglomération dont la reconversion des friches constitue un axe majeur.

Le projet de reconversion de cette friche a été précisé au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) intégrée au Plan Local d'Urbanisme. Elle fixe notamment les objectifs suivants :

- permettre le renouvellement urbain après traitement de la pollution du site pour l'accueil d'activités commerciales et de services, en continuité de la zone commerciale existante,
- prendre en compte les enjeux environnementaux du site et notamment la préservation de la zone humide identifiée,
- assurer la bonne desserte du secteur par la création d'un giratoire sur la rue du Carpont,
- sécuriser les flux piétons et cycles.

Dans ce cadre, la S.A.S. BRIODIS a déposé une demande de Permis de construire le 1^{er} août 2024. Les parcelles concernées par le projet (AB n°597, AB n°598, AB n°599, AB n°600, AB n°601, AB n°602, AB n°770, AB n°771, AC n°88, AC n°91, AC n°92, AC n°93, AC n°94, AC n°96, AC n°103, AC n°104, AC n°105) représentent un ensemble de 37 233m².

La réalisation de ce projet nécessite la réalisation ou la modification d'équipements publics :

- l'accès principal de ce projet sur la rue du Carpont rend nécessaire la réalisation d'un giratoire sécurisant les flux véhicules, piétons et cycles.
- l'emprise des constructions envisagées nécessite le dévoiement d'une importante canalisation d'eaux usées actuellement située sous les remblais de sables de fonderie.

Dans ce cadre, il a été convenu qu'une convention de Projet Urbain Partenarial tripartite (Saint-Brieuc Armor Agglomération, Ville de Ploufragan, S.A.S. BRIODIS) serait signée pour s'engager sur la réalisation et le financement de ces équipements publics.

En effet, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a mis en place un outil permettant de faire participer les aménageurs au financement des équipements publics rendus nécessaires par une opération : le Projet Urbain Partenarial (P.U.P.).

Il permet aux collectivités compétentes de signer une convention avec les aménageurs afin de fixer le programme des équipements à réaliser et la fraction du coût de ces équipements répondant aux besoins de l'opération donnant lieu à une participation. Cette convention est donc établie en respectant les principes de nécessité et de proportionnalité.

Il est précisé que la convention P.U.P. doit prévoir, pour les terrains compris dans le périmètre de l'opération, une durée d'exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement qui ne pourra excéder 10 ans.

Ainsi, le projet de convention P.U.P. entre Saint-Brieuc Armor Agglomération, la Ville de Ploufragan et la S.A.S. BRIODIS :

- délimite le périmètre de l'opération,
- détermine le programme des équipements publics à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Ploufragan (pour le giratoire) et de Saint-Brieuc Armor Agglomération (pour le dévoiement de la canalisation d'eaux usées),
- fixe les montants prévisionnels des travaux à réaliser de la manière suivante :

Équipements publics de compétence intercommunale rendus nécessaires par l'opération

Le montant prévisionnel des travaux de dévoiement de la canalisation d'eaux usées présente sur la portion de terrains appartenant à la S.A.S. BRIODIS (315 ml) est estimé à 1 300 000 €.

Équipements publics de compétence communale rendus nécessaires par l'opération

Le montant prévisionnel des travaux d'aménagement du giratoire et des voies piétonnes et cycles est estimé à 636 174,84 € H.T.

➤ fixe le niveau de participation mis à la charge de la S.A.S. BRIODIS et des collectivités pour chacun de ces aménagements de la manière suivante :

Équipements publics de compétence intercommunale rendus nécessaires par l'opération

La S.A.S. BRIODIS s'engage à verser à Saint-Brieuc Armor Agglomération 50 % du coût total des travaux de dévoiement de la canalisation d'eaux usées car ces travaux de dévoiement sont envisagés dans le but de :

- permettre l'implantation des nouvelles constructions selon le projet présenté par la S.A.S. BRIODIS, en tenant compte de la profondeur exceptionnelle de la canalisation d'eaux usées et des très importants terrassements nécessaires,
- renouveler et rendre accessible la canalisation d'eaux usées vieillissante.

Le montant estimatif de la participation aux travaux de dévoiement de la canalisation d'eaux usées à la charge de la S.A.S. BRIODIS s'élève à 650 000 €.

Équipements publics de compétence communale rendus nécessaires par l'opération

La S.A.S. BRIODIS s'engage à verser à la Ville de Ploufragan 55% du coût total des travaux d'aménagement du giratoire et des voies piétonnes et cycles car ces aménagements sont envisagés dans le but de :

- permettre un accès sécurisé aux futures activités commerciales et de services nouvellement créées,
- prendre en compte l'augmentation du trafic journalier induite par le projet commercial sur le secteur,
- sécuriser les conditions de circulation pour les usagers de la rue du Carpont et les activités commerciales actuellement existantes.

Le montant estimatif de la participation aux aménagements de voirie (giratoire et voies piétonnes et cycles) à la charge de la S.A.S. BRIODIS s'élève à 349 896,16 €.

La participation estimative totale due par la S.A.S. BRIODIS pour les besoins en équipements publics générés par l'opération est donc estimée à 999 896,16 € H.T.

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).

En complément, la convention P.U.P. :

➤ prévoit l'engagement de la S.A.S. BRIODIS de céder à la Ville de Ploufragan, pour 1€uro symbolique, une partie des parcelles cadastrées section AB n°597 et n°602, d'une emprise d'environ 598m², afin de permettre à la Ville de disposer de l'assiette foncière suffisante pour la réalisation du giratoire,

- fixe les modalités de versement de la participation par la S.A.S. BRIODIS à la Ville de Ploufragan et à Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- fixe à 10 ans la durée d'exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

Le Conseil Municipal est ainsi invité à adopter la délibération suivante :

- **Vu** le Code général des collectivités territoriales,
- **Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R. 332-25-1 et 2,
- **Vu** le transfert de la compétence en matière de P.L.U., de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale à Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 mars 2017,
- **Vu** la délibération DB-125 du 30 mars 2017 validant la Charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence Plan local d'urbanisme, actualisée par délibération 78-2018 du 26 avril 2018,
- **Vu** la Convention de Projet Urbain Partenarial tripartite ci-annexée,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal,

- **par 28 voix** (*Rémy Moulin, Bruno Beuzit et son pouvoir Céline Pestel, Pascale Gallerne, Pascal Dubrunfaut, Anthony Decreton et son pouvoir Gabrielle Gouédard, Maryse Laurent, Xavier Bizot, Viviane Boulou et son pouvoir Annie Labbé, Mari Courtas et son pouvoir Christine Orain-Grovalet, Patrick Cosson, Annick Moisan, Marie-Ange Le Flanchec, Pierre-Jean Salaün, Pascale Labbé, Emmanuel Le Noa, Pierre-Yves Brunel, Séverine Tréton, Romuald Labarre, Maxime Le Cronc, David Roualen, Paul Personnic, Pierre Monflhier, Marie-Hélène Pasco et son pouvoir Christophe Tronet*)

- **1 voix contre** (*Michel Juhel*)

- **et 4 abstentions** (*Yann Le Guédard représenté par son pouvoir Pascal Dubrunfaut, Luc Stride représenté par son pouvoir Maxime Le Cronc, Julie Lemaire représentée par son pouvoir Emmanuel Le Noa, Martial Collet*)

- **APPROUVE** la convention de projet urbain partenarial ci-annexée entre la Ville de Ploufragan, Saint-Brieuc Armor Agglomération et la S.A.S. BRIODIS,

- **AUTORISE** M. le Maire à signer ladite convention de projet urbain partenarial.

A Ploufragan, le 5 novembre 2024

LE MAIRE,
Rémy MOULIN



LE SECRETAIRE DE SEANCE
Michel JUHEL





CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

PLOUFRAGAN SECTEUR "LE CARPONT"

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 habilité 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 71^{ème} RI,
Ci-après désignée « SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION »,

Et

La SAS BRIODIS, représentée par Vincent GROLLEAU, en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes, domiciliée à LE CARPONT, 22 440 PLOUFRAGAN, immatriculée au RCS sous le n° 33368452000013.
Ci-après désignée « l'Aménageur »

Et

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

Ci-après désignée « la Commune »

PREAMBULE

Saint-Brieuc Armor Agglomération, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme soutient au titre de ses compétences en matière de développement économique les projets de reconversion de friches industrielles.

La zone d'urbanisation future du Carpont est actuellement occupée par des dépôts de sables pollués issus de l'activité de la fonderie SAS Manoir Industrie.

Dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet approuvée le 27 juin 2024, le PLU de Ploufragan a été mis en comptabilité afin de :

- permettre la reconversion et la dépollution de la friche industrielle,
- permettre la réalisation d'un projet d'aménagement commercial et de services qui répond pleinement au cadre stratégique économique de l'agglomération dont la reconversion des friches constitue un axe majeur.

Le projet de renouvellement urbain est précisé au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU). Elle fixe notamment les objectifs suivants :

- permettre le renouvellement urbain après traitement de la pollution du site pour l'accueil d'activités commerciales et de services, en continuité de la zone commerciale existante,
- prendre en compte les enjeux environnementaux du site et notamment la préservation de la zone humide identifiée,
- assurer la bonne desserte du secteur par la création d'un giratoire sur la rue du Carpont,
- sécuriser les flux piétons et cycles.

Le 1er août 2024, la SAS BRIODIS a déposé une demande de permis de construire sur ce secteur d'OAP visant à aménager un espace à vocation commerciale (voir plan prévisionnel du projet en *annexe n°1*)

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 de construction définie à l'article 2 de la présente convention.

Ce financement mis à la charge de l'Aménageur relèvera à ce titre d'une clef de répartition conduisant à instaurer une participation proportionnée aux besoins des usagers futurs du projet, selon les modalités fixées aux articles ci-après.

ARTICLE 2 – OPERATION DE CONSTRUCTION

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

Construction d'un ensemble commercial composé d'un magasin de bricolage/ équipement de la maison de 4000m² de surface de vente et d'une cour à matériaux, d'un drive de 2500 m² avec retrait de marchandises et de deux cellules indépendantes de 1300m² et 1200m².

La surface de plancher totale envisagée est de 11 767 m².

Ce projet porte sur un ensemble foncier situé rue du Carpont (parcelles cadastrées AB n°597, AB n°598, AB n°599, AB n°600, AB n°601, AB n°602, AB n°770, AB n°771, AC n°88, AC n°91, AC n°92, AC n°93, AC n°94, AC n°96, AC n°103, AC n°104, AC n°105) d'une surface totale de 37 233 m².

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

Saint-Brieuc Armor Agglomération et la Commune s'engagent 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 9.

1°/ Équipements publics de compétence communautaire rendus nécessaires par l'opération : dévoiement d'une canalisation d'eaux usées :

Compétence	Nature des travaux	Montant H.T..
Saint-Brieuc Armor Agglomération	Dévoiement de la canalisation d'eaux usées sur 615 ml	1 986 000 €
Saint-Brieuc Armor Agglomération	Prestations intellectuelles (études MOE, Etude géotechnique, Dossier Loi sur l'Eau, ...)	90 000 €
TOTAL Assainissement		2 076 000 €

2°/ Équipements publics de compétence communale rendus nécessaires par l'opération : aménagement d'un giratoire et de voies piétonnes et cycles – rue du Carpont :

Compétence	Nature des travaux	Montant H.T.
Commune	Aménagement de voirie (giratoire et voies piétonnes et cycles)	474 879 €
Commune	Eclairage public	21 708,83€
Commune	Réseau ENEDIS (effacement)	19 500 €
Commune	Réseau ENEDIS (déplacement d'ouvrages)	Pris en charge par ENEDIS
Commune	Réseau GRDF	28 587,01€
Commune	Réseau Telecom (Génie civil)	5 000 €
Commune	Déplacements compteurs d'eau et poteau incendie	35 000 €
Commune	Prestations intellectuelles (études...)	9333,33 €
Commune	Assistance à maîtrise d'ouvrage	38 000 €
Commune	Coordonnateur SPS	4 166,67 €
TOTAL Giratoire et aménagements piétons/cycles		636 174,84€

Le montant des ouvrages indiqué ci-dessus est prévisionnel et comprend les coûts afférents aux travaux « hors subvention ».

Le montant d'éventuelles subventions publiques attribuées pour la réalisation de ces ouvrages sera défalqué, au prorata, des participations dues par les opérateurs, le cas échéant par avenant à la convention ou par la conclusion d'une nouvelle convention.

Au jour de la signature de la convention, aucune subvention n'est attribuée.

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

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 :

1°/ Équipements publics de compétence communautaire rendus nécessaires par l'opération (dévoiement de la canalisation d'eaux usées)

Compétence	Nature des travaux	Montant H.T..
Saint-Brieuc Armor Agglomération	Dévoiement de la canalisation d'eaux usées sur 315 ml	1 220 000 €
Saint-Brieuc Armor Agglomération	Prestations intellectuelles (études MOE, Etude géotechnique, Dossier Loi sur l'Eau, ...)	80 000 €
TOTAL Assainissement		1 300 000 €

La SAS BRIODIS s'engage à verser à Saint-Brieuc Armor Agglomération la fraction du coût des travaux de dévoiement de la canalisation d'eaux usées sur 315 ml, nécessaires aux besoins des futures constructions à édifier dans le périmètre défini en annexe n°2.

Cette fraction est fixée à **50 %** du coût total de l'équipement sur les 315ml car ces travaux de dévoiement sont envisagés dans le but de :

- Permettre l'implantation des nouvelles constructions selon le projet présenté par la SAS BRIODIS, en tenant compte de la profondeur exceptionnelle de la canalisation d'eaux usées et des très importants terrassements nécessaires,
- Renouveler et rendre accessible la canalisation d'eaux usées vieillissante,

En conséquence, le montant estimatif de la participation aux travaux de dévoiement de la canalisation d'eaux usées à la charge de la SAS BRIODIS s'élève à **650 000 € H.T.**

2°/ Équipements publics de compétence communale rendus nécessaires par l'opération (aménagement d'un giratoire rue du Carpont et de cheminements sécurisés pour les piétons et les cycles).

La SAS BRIODIS s'engage à verser à la commune de PLOUFRAGAN la fraction du coût des travaux d'aménagement du giratoire et des voies piétonnes et cycles 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 **55%** du coût total de l'équipement car ces aménagements sont envisagés dans le but de :

- permettre un accès sécurisé aux futures activités commerciales et de services nouvellement créées,
- prendre en compte l'augmentation du trafic journalier induite par le projet commercial sur le secteur,
- sécuriser les conditions de circulation pour les usagers de la rue du Carpont et les activités commerciales actuellement existantes.

En conséquence, le montant estimatif de la participation aux aménagements de voirie (giratoire et voies piétonnes et cycles) à la charge de la SAS BRIODIS s'élève à **349 896,16 € H.T.**

La participation totale due pour les besoins en équipements publics générés par l'opération est donc estimée à 999 896,16 € H.T.

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).

La SAS BRIODIS s'engage à fournir à la Commune et à l'EPCI le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre, garantissant solidairement avec lui-même le paiement de la contribution financière, éventuellement ajustée selon la réalité des travaux réalisés.

ARTICLE 6 – CONTRIBUTION DE L'AMENAGEUR SOUS FORME D'APPORT DE TERRAIN

En complément de la participation prévue à l'article 5, la SAS BRIODIS s'engage à céder à la Commune de Ploufragan, au titre du projet partenarial, pour 1 euro symbolique, une partie des parcelles cadastrées Section AB n°602 et 597 dont il est propriétaire permettant à la Commune de disposer de l'assiette foncière suffisante pour la réalisation du giratoire et des aménagements piétons et cycles sur la rue du Carpont (voir plan des emprises foncières joint en *annexe n°3*).

La superficie cédée sera d'environ **598 m²** (la surface précise sera définie par un document d'arpentage dont les frais seront supportés par la SAS BRIODIS).

La valeur vénale de ces terrains est estimée à **16 314,80 €** (correspondant au prix d'acquisition de ces terrains par la société BRIODIS), évaluation acceptée de façon contradictoire par l'Aménageur et la Commune de Ploufragan.

La cession à la Commune de Ploufragan sera réalisée préalablement au démarrage des travaux d'aménagement du giratoire au moyen d'un acte notarié dont la rédaction et les frais de publication seront à la charge de la SAS BRIODIS.

ARTICLE 7 – DELAI DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1°/ Équipements publics de compétence communautaire rendus nécessaires par l'opération (dévoiement de la canalisation d'eaux usées)

Saint-Brieuc Armor Agglomération s'engage à ce que les travaux soient réalisés au plus tard 3 semaines avant le début des travaux de terrassement de la plateforme du futur bâtiment (sauf accord entre les parties qui donnera lieu à un avenant à la présente convention).

Les parties s'engagent à travailler en concertation étroite pour coordonner les plannings d'interventions et s'engagent à s'informer mutuellement de tous retards qui seraient susceptibles d'impacter le début d'exécution des travaux relevant de sa maîtrise d'ouvrage.

2°/ Équipements publics de compétence communale rendus nécessaires par l'opération (aménagement d'un giratoire rue du Carpont et de cheminements sécurisés pour les piétons et les cycles).

La Commune de PLOUFRAGAN s'engage à ce que les travaux soient réalisés au plus tard avant la date prévisionnelle d'ouverture au public de la 1^{ère} cellule commerciale achevée (sauf accord entre les parties qui donnera lieu à un avenant à la présente convention). Un planning prévisionnel du chantier de construction sera fourni à la Commune de Ploufragan par l'Aménageur au moins 20 mois avant la date d'ouverture prévisionnelle.

Les parties s'engagent à travailler en concertation étroite pour coordonner les plannings d'interventions et s'engagent à s'informer mutuellement de tous retards qui seraient susceptibles d'impacter le début d'exécution des travaux relevant de sa maîtrise d'ouvrage.

ARTICLE 8 - MODALITE DE REGLEMENT DE LA PARTICIPATION

1°/ Modalités de paiement concernant les équipements publics de compétence communautaire (dévoisement de la canalisation d'eaux usées)

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la SAS BRIODIS 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 HT prévisionnels des travaux sera versé au moment de la notification du marché de travaux ou à la notification de la commande par Saint-Brieuc Armor Agglomération à l'entreprise.
- Un solde basé sur les montants HT 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.

2°/ Modalités de paiement concernant les équipements publics de compétence communale (aménagement d'un giratoire rue du Carpont et de cheminements sécurisés pour les piétons et les cycles).

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la SAS BRIODIS 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 cette notification, le paiement d'intérêts à taux légal pouvant être exigé en cas de dépassement de ce délai.

ARTICLE 9 – NON REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

1°/ Modalités de non réalisation des équipements publics de compétence communautaire (dévoisement de la canalisation d'eaux usées)

La réalisation du dévoisement de la canalisation d'assainissement sur 315 ml est conditionnée à la réalisation du dévoisement du réseau dans la totalité des 615 ml (voir plan de dévoisement du réseau d'assainissement en *annexe 5*).

Les travaux ne pourront démarrer que lorsque les autorisations, études et faisabilité du projet seront actées entre Saint-Brieuc Armor Agglomération et les différents acteurs de la suite du projet.

2°/ Modalités de non réalisation des équipements publics de compétence communale (aménagement d'un giratoire rue du Carpont et de cheminements sécurisés pour les piétons et les cycles).

La réalisation du giratoire et des aménagements piétons et cycles rue du Carpont est conditionnée à la maîtrise foncière par la Commune des emprises nécessaires à sa réalisation. Les travaux ne pourront démarrer que lorsque les actes authentiques d'acquisition auront été signés pour les parcelles concernées situées hors domaine public communal (voir plan des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet en *annexe 4*).

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.

Symétriquement, si tout ou partie de l'opération objet de l'autorisation d'urbanisme visée à la convention, n'a pas été réalisé selon les échéances indiquées à la présente convention, un avenant sera établi pour modifier le planning de réalisation de ces opérations.

ARTICLE 10 – MODIFICATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION ET/OU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les parties conviennent de se rencontrer pour discuter des conditions d'exécution de la convention dans les cas d'aléa technique ou juridique relatif à l'opération ou aux équipements objets de la présente convention,

ARTICLE 11 – 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 **10 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 12 – 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 13 – 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 14 – 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.

ARTICLE 15 – 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 16 – CLAUSE RESOLUTOIRE

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

- En l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme administratives indispensables à la réalisation du projet de l'aménageur (autorisation d'urbanisme, autorisation d'exploitation commerciale, opposition des services préfectoraux au titre de la loi sur l'Eau ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement...),
- 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 16 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

Le

En exemplaires originaux.

Signatures

Pour la SAS BRIODIS
M. le Président
Vincent GROLLEAU

Pour la commune de PLOUFRAGAN,
Monsieur le Maire
Rémy MOULIN

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

mis sur internet le 6 novembre 2024

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 022-212202154-20241104-DB20244NOV830-DE

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan prévisionnel du projet d'aménagement commercial.

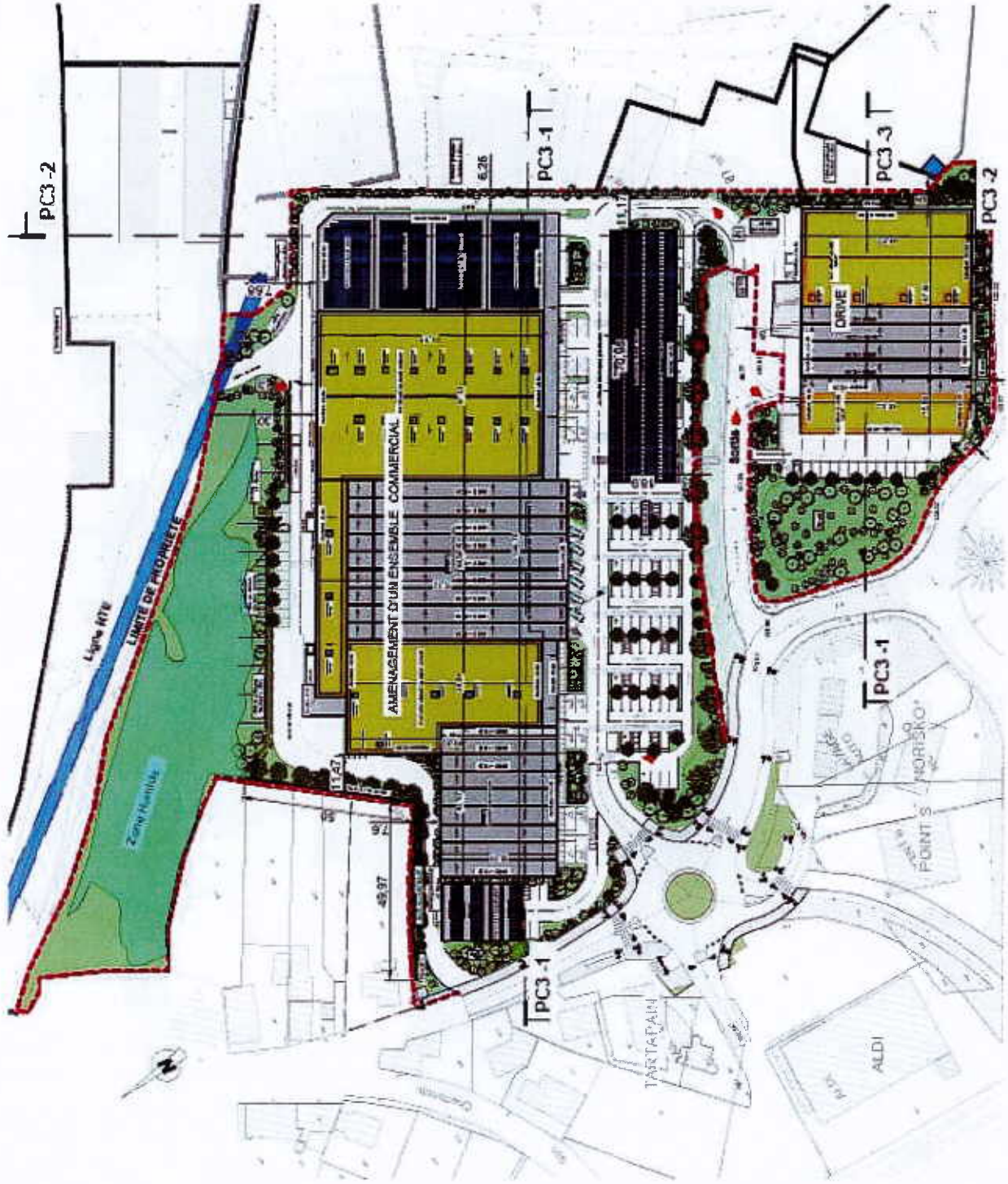
Annexe 2 : Périmètre de la convention de Projet Urbain Partenarial.

Annexe 3 : Plan des emprises foncières à céder à la Commune de Ploufragan par la SAS BRIODIS.

Annexe 4 : Plan des emprises foncières nécessaires à la réalisation du giratoire et des aménagements piétons et cycles.

Annexe 5 : Plan du dévoiement projeté de la canalisation d'eaux usées.

ANNEXE 1
Plan prévisionnel du projet d'aménagement commercial



	AMENAGEMENT D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL	PROJET DE CONSTRUCTION	PERMIS DE CONSTRUIRE	PC3-2	DATE DE DELIVRANCE: 07/07/2024	DATE DE DELIVRANCE: 07/07/2024	DATE DE DELIVRANCE: 07/07/2024	DATE DE DELIVRANCE: 07/07/2024	DATE DE DELIVRANCE: 07/07/2024
	BROUS PLOUFRAGAN (22)								

mis sur internet le 6 novembre 2024

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

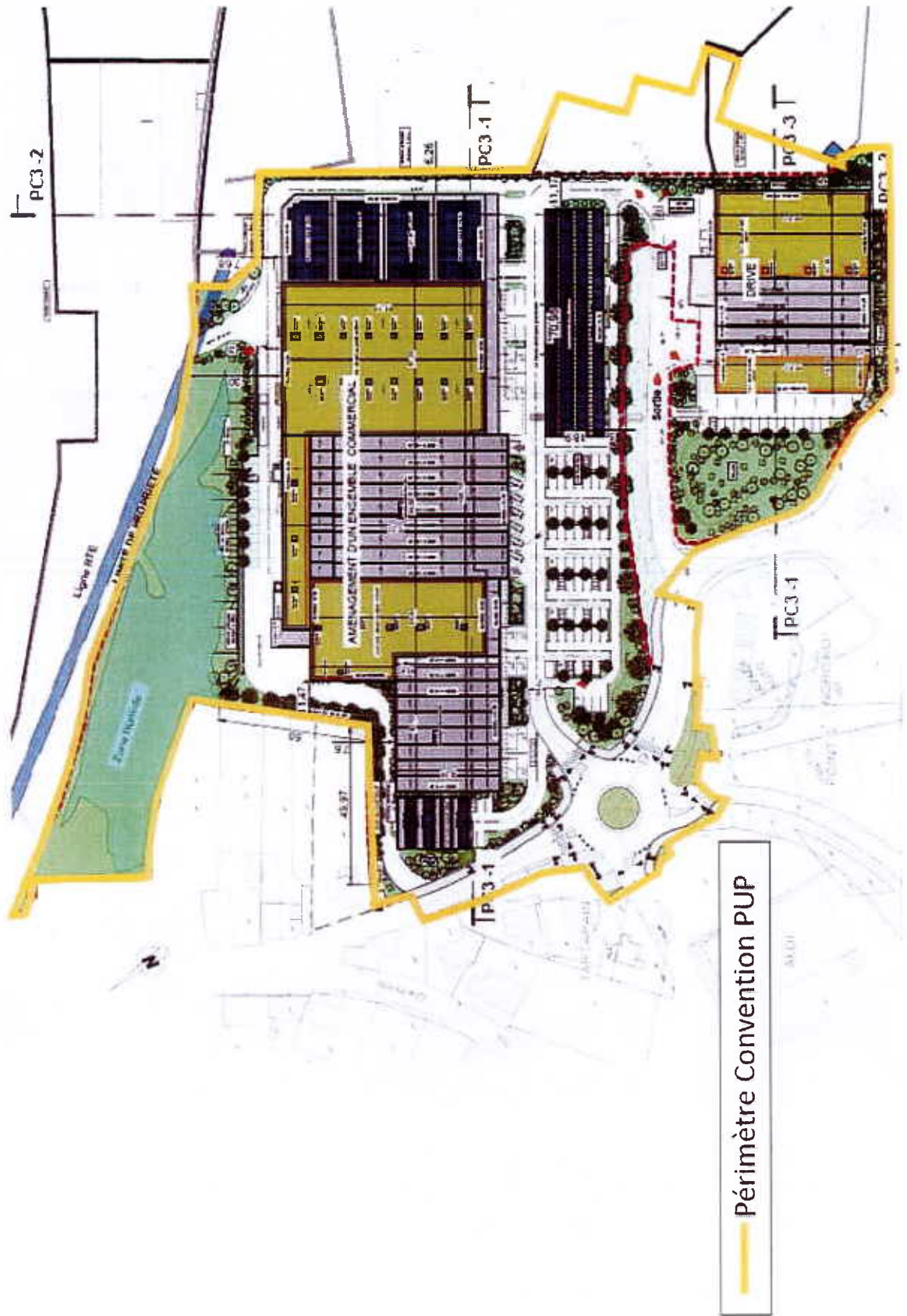
Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 022-212202154-202411104-DB20244NOV830-DE

mis sur internet le 6 novembre 2024

ANNEXE 2
Périmètre de PUP objet de la présente convention





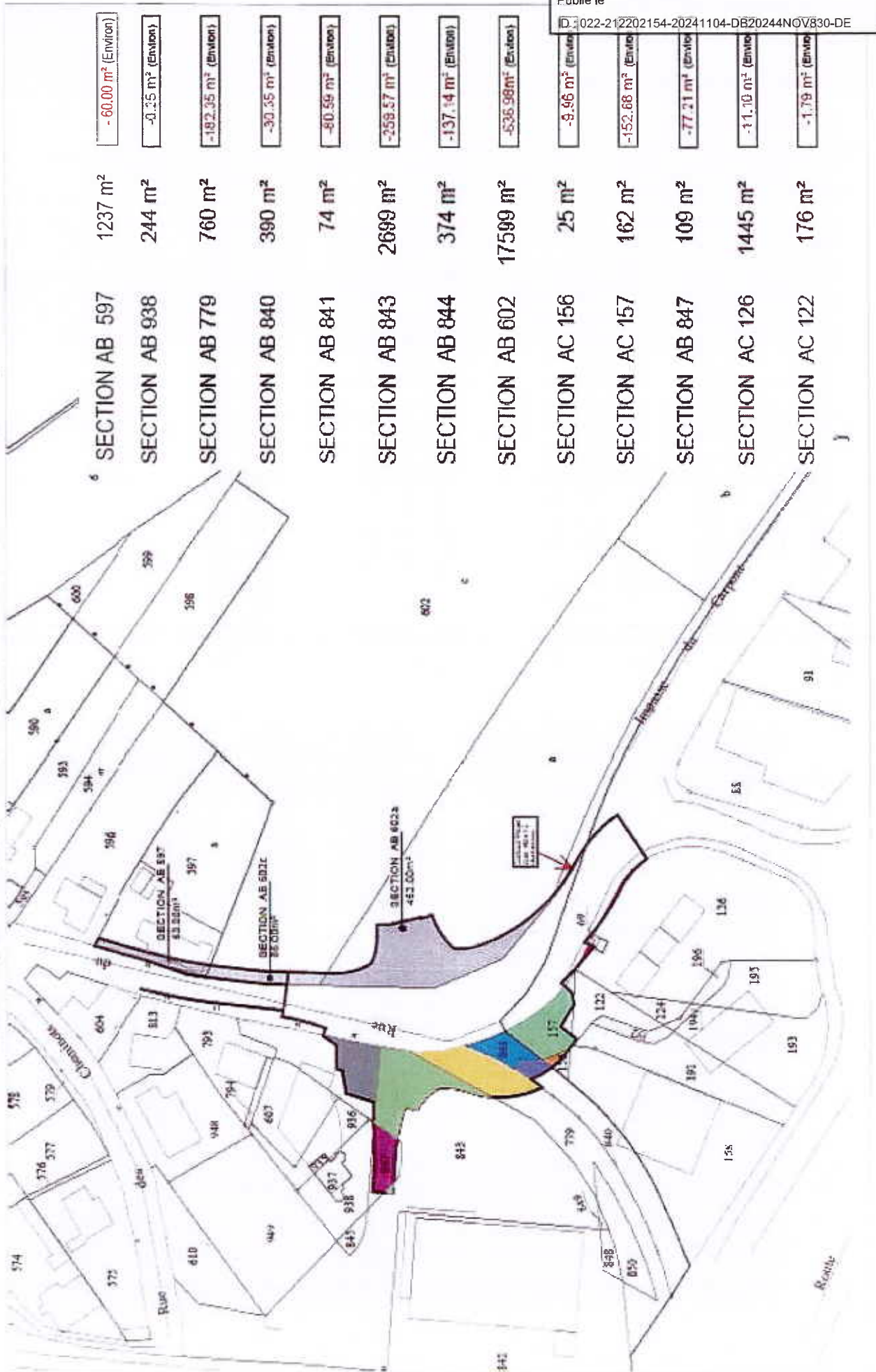
Cessions à la Ville de Ploufragan

Emprise sur parcelle AB n°597 = 60 m²
Coût d'acquisition : 141 €/m²
Soit valorisation = 8460 €

Emprise sur parcelle AB n°602 = 538m²
Coût d'acquisition : 14,60 €/m²
Soit valorisation = 7854,80 €

**Apport foncier total = 598 m²
Pour une valeur totale de 16 314,80€**

ANNEXE 4
Plan des emprises foncières nécessaires à la réalisation du giratoire et des aménagements piétons et cycles.



ANNEXE 5
Plan du dévoiement projeté de la canalisation d'eaux usées.

