

AMENAGEMENT DU SECTEUR DE KERLOQUIN
Commune de Guilers

Convention de Projet Urbain Partenarial
(PUP)

PROJET

Entre d'une part :

Brest métropole, représentée par son Président François Cuillandre ou son représentant dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil de la métropole n° C 2019-06-..... en date du 28 juin 2019,

Ci-après dénommée « Brest Métropole », « la Collectivité » ;

Et d'autre part :

« Le Vallon de Guilers », Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros dont le siège est à Bodilis (29400), Lieu-dit Traon Bian, immatriculée au RCS de Brest sous le numéro 842 859 225 et représentée par Messieurs André Péron et Philippe Reungoat,

Ci-après dénommée « l'Aménageur ».

EXPOSE :

Par délibération en date du 30 mars 2018, le Conseil de la métropole a approuvé l'ouverture à l'urbanisation des terrains cadastrés section A sous les numéros de parcelles 1963, 2710, 2712, 2906, 2908, 2910, 2911, 2912, 2973 et 2975 représentant une superficie totale d'environ 3,1 hectares situés sur la commune de Guilers. Les terrains sont classés en zone 1AUH au Plan local d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains doit permettre à l'Aménageur d'y réaliser une opération de lotissement de 31 lots, soit environ 50 logements, dénommée « Le vallon de Guilers ».

Ce projet se situe dans le périmètre de PUP élargi arrêté par délibération en date du 30 juin 2017 et va profiter de la création du giratoire prévu au carrefour de la route de Bohars et des chemins de du Candy et de Kerloquin ainsi que de l'aménagement d'un tronçon de voie d'accès sur des emprises publiques.

Le projet implique également, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Kerloquin/le Candy, la réalisation d'une voie qui doit servir de maillage avec les terrains situés plus au nord (Kerloquin nord et Kerboroné).

L'ensemble de ces équipements publics (giratoire, tronçon d'accès et voie de maillage) sont nécessaires au projet car en l'état actuel, les conditions d'accès au projet de lotissement ne sont pas satisfaisantes.

La viabilisation des terrains du projet de lotissement « Le vallon de Guilers », ainsi que la voie devant servir de maillage structurante avec les terrains situés plus au nord nécessite en outre la réalisation d'un dispositif adapté pour la gestion des eaux pluviales : réseau et bassin d'eaux pluviales.

En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés l'article L.332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

La présente convention a ainsi notamment pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation au coût des équipements publics due par l'Aménageur du lotissement « Le vallon de Guilers ».

Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – Objet et nature de la convention

Par la présente convention, l'Aménageur s'engage à participer au coût des équipements publics nécessités par son projet de lotissement, dont la liste est définie ci-après.

Il est précisé que cet engagement n'entrera en vigueur qu'à partir du moment où l'Aménageur sera propriétaire des parcelles formant l'assiette d'emprise de son opération de lotissement.

La convention est passée sur le fondement de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 – Programme de construction envisagé

Le terrain devant servir d'assiette au lotissement dénommé « Le vallon de Guilers » par l'opérateur est situé au lieu-dit Kerloquin sur la commune de Guilers.

Les terrains concernés, sont ainsi qu'indiqué dans l'exposé les parcelles cadastrées section A sous les numéros 1963, 2710, 2712, 2906, 2908, 2910, 2911, 2912, 2973 et 2975 et représente avant arpentage une superficie totale d'environ 31 000m².

Ce terrain constitue le périmètre d'application de la présente convention. Il est représenté sur le plan annexé aux présentes.

L'Aménageur souhaite faire édifier sur ces terrains un programme d'un peu moins de 50 logements.

La demande de permis d'aménager enregistrée sous le numéro PA 2906919 ... (pas encore déposée) le 2019, fixe une surface de plancher (SDP) maximale prévisionnelle de 5600 m² pour la totalité des constructions à édifier.

ARTICLE 3 – Programme et coût des équipements publics

Le projet visé à l'article 2 implique la réalisation des équipements publics suivants :

- l'aménagement d'un carrefour giratoire pour un montant de 120 000 € HT,
- un tronçon de voie d'accès publique au lotissement pour un montant de 24 000 € HT,
- la création d'une voie de maillage pour un montant de € HT,
- la réalisation d'un dispositif adapté de gestion des eaux pluviales : réseau et bassin.

Le coût total prévisionnel des dépenses de réalisation de ces équipements est fixé à la somme de € HT, auquel s'ajoute la TVA en vigueur à la date de réalisation.

Le montant prévisionnel des travaux à réaliser pour la totalité de la voie de maillage structurante (premier tronçon à travers « Le vallon de Guilers» et prolongement au nord vers Kerboroné pour la desserte future de la zone 2AUH) est estimé à 450 000 € HT.

ARTICLE 4 – Montant et nature de la participation

Compte tenu de l'utilité de ces équipements publics pour le projet, la part de dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge de l'aménageur est estimée à **X % (calcul à faire)**, soit un montant de **Y** euros HT auquel s'ajoute la TVA en vigueur à la date de perception.

Ce montant est déterminé à partir de la surface de plancher maximale constructible estimée sur l'ensemble de la zone à urbaniser de Kerloquin et Kerboroné dans le respect d'une densité de 25 logements/hectare minimum soit 34 100 m².

Le montant et le pourcentage estimés de la participation de l'Aménageur représentent la proportion correspondante au projet de lotissement « Le vallon de Guilers ».

Formule de calcul : montant total estimatif des équipements publics X (multiplié par) sdp maximale de l'opération « Le vallon de Guilers » / (divisé par) sdp maximale estimée de l'ensemble du secteur à urbaniser.

Soit X 5600 m² / 34 100 m² **à calculer**

Possibilité apport en nature/échange foncier

L'Aménageur souhaite s'acquitter de la participation sous forme d'un apport de terrain ou échange foncier, sis chemin de Kerloquin, parcelles cadastrées section , d'une contenance totale de **X** m². Ces surfaces de terrain serviront d'emprise pour la construction par Brest métropole du tronçon de voie d'accès au secteur de Kerloquin, du tronçon de voie de maillage structurante et du bassin de gestion des eaux pluviales. La valeur dans le cas d'une cession foncière à Brest métropole est fixée à 5€/m² soit **X** €uros.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière susvisée. Les frais d'acte seront à la charge de Brest métropole.

Le montant restant à acquitter sous forme de contribution financière s'élève donc à **Y** €uros HT.

La part des dépenses restant à financer sera répercutée sur les autres opérations d'aménagement ou de construction qui bénéficieront également des équipements publics susvisés (cf. périmètre de PUP joint).

ARTICLE 5 – Révision du montant de la participation

En cas de modification du programme ou de l'assiette foncière ou de tout autre élément nouveau à l'initiative de l'aménageur ayant un impact sur les équipements publics à réaliser, le montant de la participation pourra être revu, à la hausse ou à la baisse en fonction des nouveaux besoins de l'opération.

Il en ira de même notamment en cas d'évolution du coût définitif des équipements publics. Ces évolutions seront actées par voie d'avenant et feront l'objet le cas échéant d'un titre de recette émis par Brest métropole dans un délai maximum de 3 mois à compter de la signature de l'avenant.

ARTICLE 6 – Dégrèvement

En cas de modification du permis d'aménager entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis d'aménager, ou d'abandon du projet par l'aménageur, ce dernier pourra demander, selon les cas, la décharge ou la restitution de la participation mise à sa charge, à l'exception des dépenses déjà engagées par Brest métropole au titre des équipements publics prévus par la présente convention.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne peut être demandée.

ARTICLE 7 – Modalités de paiement

En exécution d'un titre de recette émis par Brest métropole, la société « Le vallon de Guilers », s'engage à régler la somme de X € HT, TVA en sus, prévue par la présente convention, en un seul versement à compter de la date d'ouverture du chantier d'aménagement du lotissement.

A ce titre, l'aménageur informera Brest métropole par transmission de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC).

Le délai de paiement pour le versement sera d'un mois, à compter de la réception du titre de recettes.

Passé cette date d'échéance, la somme due par l'aménageur au titre de la présente convention de participation portera intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Le montant de la participation sera actualisé lors de l'échéance de paiement en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction.

ARTICLE 8 – Garantie bancaire

Afin de garantir l'échéancier de paiement proposé à l'article 7, l'aménageur s'oblige à fournir à la collectivité le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre préalablement agréé par la collectivité, garantissant solidairement avec l'aménageur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2021 et 2026 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2032 et 2039 du Code Civil, le paiement d'une somme de Y euros HT représentant 50 % du montant de la participation au coût des équipements publics.

Ledit cautionnement devra être fourni avec la transmission de la déclaration d'ouverture du chantier.

ARTICLE 9 – Réalisation des équipements publics

Brest Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'engage à les programmer en fonction du calendrier du chantier de l'aménageur afin d'assurer le bon fonctionnement de son opération. A ce titre, une coordination devra être mise en place entre l'aménageur et

Brest métropole. Le calendrier de réalisation des travaux sera actualisé annuellement par les parties et fera l'objet le cas échéant d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 10 – Exonération de Taxe d'Aménagement

Toute construction édictée sur le terrain d'assiette identifié à l'article 2 est exonérée de taxe d'aménagement.

Cette exonération est établie pour les 5 ans à compter de l'affichage en mairie et à l'hôtel de la métropole de la mention de la signature de la convention conformément à l'article R.332-25-3 du Code de l'urbanisme.

Les autres contributions d'urbanisme applicables aux terrains formant l'emprise de l'opération de lotissement sont les suivantes :

- les équipements propres à l'opération de lotissement, article L.332.15 du Code de l'Urbanisme,
- la redevance d'archéologie préventive (RAP), article L.332-6-5° du Code de l'Urbanisme, ainsi que la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC), article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 11 – Avenants

Toute modification éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention, pris dans les mêmes termes que la présente convention. Il fera notamment l'objet d'une délibération en Conseil de la métropole.

ARTICLE 12 – Clause résolutoire

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas de non obtention du permis d'aménager.

ARTICLE 13 – Mutation – Transfert – Droits réels

Dès lors que l'opération de lotissement ci-avant désignée et les aménagements qui y seront réalisés seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrat conférents des droits réels à un tiers, l'aménageur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels à reprendre à son compte les obligations liées à la présente convention. La société « Le vallon de Guilers » s'engage en outre à transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait au moment de la cession.

ARTICLE 14 – Publicité de la convention

Une mention sera affichée à l'Hôtel de métropole, 24, rue Coat-ar-Guéven à Brest ainsi qu'à l'Hôtel de ville de Guilers, 16, rue Charles de Gaulle à Guilers.

Cette mention fera état de la signature de la présente convention ainsi que des lieux où elle peut être consultée.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La présente convention sera en outre inscrite sur le registre mis à la disposition du public, à l'hôtel de métropole par application des articles L.332-29 et R.332-41 et R.332-42 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 15 – Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de Rennes.

ARTICLE 16 – Effets

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis d'aménager déposée par l'aménageur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 17 – Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- pour Brest métropole, à l'hôtel de métropole
- pour l'aménageur, en son siège social

Fait à Brest, le 2019, en quatre exemplaires originaux

| | |
|--|--|
| Brest Métropole Le Président, ou son représentant | La société « Le vallon de Guilers » Les représentants légaux, |
|--|--|