

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION



PLOUGONVELIN

Finistère

Annexes

Projet Urbain Partenarial

Arrêté le :	23 janvier 2017
Approuvé le :	28 février 2018
Rendu exécutoire le :	19 mars 2018

Copie pour Française.

CONSEIL MUNICIPAL	Séance du 10 décembre 2012
	OBJET : Convention de projet urbain partenarial (PUP) en zone 1Auh rue des Cormorans, dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS	

ELU CHARGE DU DOSSIER : Sylvie LANNUZEL <i>Commission : urbanisme</i>	Dossier suivi par : Katia DESERT Date : 23 novembre 2012
---	---

DATE DE CONVOCATION : Le 4 décembre 2012	L'an deux mille douze, le 10 décembre, à 20 heures 30 le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle de réunion de l'espace Kéraudy, sous la présidence de M. Israël BACOR, Maire.
DATE D'AFFICHAGE : Le 4 décembre 2012	<u>Étaient présents</u> :
NOMBRE DE CONSEILLERS :	Tous les membres en exercice à l'exception de :
- En exercice : 27	M. WELBY qui a donné procuration à MME SIMPLEX
- Présents : 25	M. CORRE qui a donné procuration à MME BELLEC
- Votants : 27	MME GUIAVARCH a été nommée secrétaire de séance.

La Commune de Plougouvelin dispose d'une zone située, en contrebas de la rue des cormorans (voir plan annexé) zonée 1auh dans notre PLU, c'est-à-dire, constructible sous réserve de posséder les équipements nécessaires à la construction= Eau, Electricité, assainissement, voirie etc... Aujourd'hui, l'urbanisation de cet espace est suspendu à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble (cf loi SRU) et en corollaire à la mise en place d'équipements suffisants.

A la suite d'un certain nombre de demandes de permis dans ce secteur, la commune propose aux propriétaires, la mise en place d'un PUP (Projet Urbain Partenarial). La convention de PUP ne peut être signée que dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans les zones urbaines et les zones à urbaniser. Ce dispositif récent, créé par l'article 43 de la loi N°2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi « Boutin » permet à une commune et aux propriétaires fonciers concernés de mutualiser la charge des équipements publics et privés rendus nécessaires par l'aménagement d'une zone constructible. Le partenariat est concrétisé sous forme d'une convention signée entre les parties.

La commune s'engage à réaliser les travaux et à en financer 10 % et les propriétaires à verser à la commune la fraction du coût des équipements publics prévus dans la convention (90 % restant).

Aujourd'hui, une première estimation des travaux permet d'évaluer à :

Pour la tranche 1 (voir plan) : Pour une surface cessible de 11525 m² : 427 320 € soit une participation de 37,078 € du m² cessible,

Pour la tranche 2 (voir plan) : Pour une surface cessible de 10039 m² : 403 020 € soit une participation de 40,145 € du m² cessible,

En contrepartie de ces participations, les propriétaires fonciers seront exonérés de la taxe d'aménagement majorée (16,5%) ainsi que de la participation à l'assainissement collectif (1787 € pour l'année 2012)

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

Parcelle	Propriétaire	Nom du conjoint	Adresse
ZI n°156	Mme FLOCH Marie Renée	PAILLER	3 rue des Mouettes 29280 PLOUZANE
ZI n°137	Mr et Mme LE STER		48 rue du Lannou 29217 Plougonvelin
ZI n°140	Mme GUILERM Jeannie	COCAIGN	4 rue de Kermontfort 29820 GUILERS
ZI n°240	Mr et Mme GROUX Gaston		Rue des Cormorans 29217 Plougonvelin
ZI n°239	Mr et Mme VAN HAVER		16 rue de Pen Ar Mean 29217 Plougonvelin
ZI n°134	Indivision JACQ Annie	JACOPIN	46 route de Kerfily 29280 Locmaria Plouzané
	Indivision JACQ Gilbert	QUIVORON	28 rue des Courlis 29217 Plougonvelin
	Indivision LE GLEAU		
	Mme FLOCH Jeanne Marie	LE GLEAU	8 rue du Dellec 29200 BREST
ZI n°253 -155 - 159	Madame LE GLEAU Chantal	POITELON	Place d'Illien Kergolleau 29810 Ploumoguier
	Monsieur LE GLEAU François		11 rue Pierre Mac Orian 29200 BREST
	Mme LE GLEAU Jacqueline		8 rue du Dellec 29200 BREST
	Mme LE GLEAU Jeannine		8 rue du Dellec 29200 BREST
	Mr LE GLEAU Yvon	LE ROUX	4 allée de l'Odet 29280 PLOUZANE
	Consorts FLOCH		
	Mme CARIOU Yvonne	FLOCH	17 ham de Kerfily 29280 Locmaria Plouzane
ZI n°133	Mr FLOCH Christian	PIONNIER	Route de Mael Carhaix 29270 Carhaix
	Mme FLOCH Josette	CALVEZ	17 ham de Kerfily 29280 Locmaria Plouzane
	Mme FLOCH Marie Françoise	ADELIN	31 imp des Mimosas 35890 LAILLE
	Mr FLOCH Roger		17 ham de Kerfily 29280 Locmaria Plouzane
	Mme FLOCH Yvonne	CORBEIL	55 rue de Kermenguy 29200 BREST
	Indivision DAVID		
ZI n°135	Mme DAVID Catherine	De Rodellec du Portzic	3 rue de Joinville 75019 PARIS
	Mme DAVID Hélène	FACQUES	23 rue Gourmelin 29217 Plougonvelin
	Mme DAVID Marie Laure	KUENTZ	25 rue Gourmelin 29217 Plougonvelin
	Mme DAVID Martine	BERT	2 rue du Roi Albert 44000 NANTES
	Mme DAVID Sylvie		9 Cité Thure 75015 PARIS

TRANCHE 1 :

Elle comprend la portion Est du site compris dans les parcelles ZI n° 133p, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 239 et 240 et les travaux portent sur :

	Objet	Délais
A	Les frais d'étude	3 mois
B	L'aménagement de la rue des Cormorans jusqu'à la propriété GROUX	5 mois
C	La construction de la voirie interne à l'opération partant du carrefour vers la propriété GROUX	
D	La création d'un réseau d'eaux usées depuis le lotissement « Park Kérier Brat » vers l'Ouest	
E	La création d'un réseau d'eau pluviale et de noue de rétention	
F	La création d'un réseau d'eau potable dans la rue des Cormorans depuis le carrefour vers la propriété GROUX et à l'intérieur du site	
G	La réalisation d'un réseau de téléphone, d'un réseau électrique et d'un réseau d'éclairage	3 mois
H	Travaux finition d'aménagement de la rue des Cormorans jusqu'à la propriété GROUX	

Les délais ne tiennent pas compte des négociations avec les riverains pour l'aboutissement du dossier.

TRANCHE 2 :

Elle comprend la portion Ouest du site compris dans les parcelles ZI n° 133p, 155, 253, 156 et 159 et les travaux portent sur :

	Objet	Délais
A	Les frais d'étude	3 mois
B	L'aménagement de la rue des Cormorans jusqu'au point bas de la rue	6 mois
C	La construction de la voirie interne de l'opération	
D	La création d'un réseau d'eaux usées	
E	La création d'un réseau d'eau pluviale et de noue de rétention	
F	La création d'un réseau d'eau potable dans la voirie interne de l'opération et sur la rue des Cormorans ainsi que les branchements individuels	
G	La réalisation d'un réseau de téléphone, d'un réseau électrique et d'un réseau d'éclairage	3 mois
H	Travaux finition d'aménagement de la rue des Cormorans jusqu'au point bas de la rue	

Les délais ne tiennent pas compte des négociations avec les riverains pour l'aboutissement du dossier.

Article 2

L'instant T étant la date de signature de la présente convention par tous les propriétaires, La Commune de Plougonvelin s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 de A à G au plus tard le **T + 14 mois**.

Article 4

Les propriétaires s'engagent à apporter en paiement le terrain non bâti ci après désigné, pour la réalisation des voiries :

La valeur brute de ce terrain est fixée à 10 € / m² net vendeur (cette valeur sera indexée sur le coût de la construction).

Tranche	Parcelle	Propriétaire	Nom du conjoint	Surface voirie	Coût
1	ZI n°133	Consorts FLOCH		572	5 720 €
		Mme CARIOU Yvonne	FLOCH		
		Mr FLOCH Christian	PIONNIER		
		Mme FLOCH Josette	CALVEZ		
		Mme FLOCH Marie Françoise	ADELIN		
		Mr FLOCH Roger			
		Mme FLOCH Yvonne	CORBEIL		
1	ZI n°137	Mr et Mme LE STER		45	450 €
1	ZI n°140	Mme GUILERM Jeannie	COCAIGN	151	1 510 €
1	ZI n°134 - 136	Indivision JACQ Annie	JACOPIN	252	2 520 €
		Indivision JACQ Gilbert	QUIVORON		
1	ZI n°135 - 138	Indivision DAVID		156	1 560 €
		Mme DAVID Catherine	De Rodellec du Portzic		
		Mme DAVID Hélène	FACQUES		
		Mme DAVID Marie Laure	KUENTZ		
		Mme DAVID Martine	BERT		
		Mme DAVID Sylvie			
1	ZI n°141	Indivision LE GOASGUEN-QUEFFELEC		36	360 €
		Mme LE GOASGUEN Elisabeth			
		Mme LE GOASGUEN Marie et copropriétaires	QUEINNEC		
		Mme LE GOASGUEN Marie	DIQUERO		
		Mme LE GOASGUEN Mie Thérèse	QUEINNEC		
		Mme LE GOASGUEN Mie Christine			
		Mme LE GOASGUEN Monique	BERTHELOT		
		Mr QUEFFELEC Antoine			
		Mr QUEFFELEC Benoit			
		Mr QUEFFELEC Bernard			
		Mr QUEFFELEC Dominique			
		Mr QUEFFELEC Jean François			
		Mme VILNET Françoise	WALTER		
1		ZI n°240	Mr et Mme GROUX Gaston		150
1	ZI n°239	Mr et Mme VAN HAVER		40	400

Après le démarrage des travaux

- Versement de 15 % après 1 mois de travaux
- Versement de 20 % après 2 mois de travaux
- Versement de 10 % après 3 mois de travaux
- Versement de 15 % après 4 mois de travaux
- Versement de 20 % après 5 mois de travaux
- Versement de 10 % après 6 mois de travaux

Après l'obtention du Certificat de vente des lots

Solde à hauteur de 5 % pour la première phase des travaux, exigé aux permis de construire purgés, sans pouvoir être inférieur à 6 mois après l'obtention du certificat de vente des lots

Pour les travaux de finition

Les travaux de finition des voiries seront différés dans le temps pour permettre la construction des habitations sans endommager la voirie.

Solde à hauteur de 5 %, exigé à l'obtention du certificat d'achèvement des travaux délivré par la Commune.

Article 7

La durée d'exonération de la taxe locale d'aménagement majorée (16,50 %) est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Article 8

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 9

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées aux propriétaires, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 10

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à _____ Le _____ en XX exemplaires originaux

Signatures

Pour la Commune de Plougonvelin
Le Maire, Israël BACOR

001
nouveau

CONSEIL MUNICIPAL	Séance n° 2013
	OBJET : AVENANT DE PROJET URBAIN PARTENARIAL ENNE 1AUH RUE DES CORMOIRAN

ELU CHARGE DU DOSSIER : Sylvie LANNUZEL **Dossier n°**
Commission : Urbanisme **Date : 23**

DATE DE CONVOCATION : Le 15 mars 2013	L'an deux mille treize, le 30 le Conseil Municipal, s'est réuni à la salle de M. de M.
DATE D'AFFICHAGE : Le 15 mars 2013	<u>Etaient présents :</u> Tous les membres en exercice :
NOMBRE DE CONSEILLERS : - En exercice : 27 - Présents : 23 - Votants : 27	MME SIMPLEX qui a donné son avis M. PELLE qui a donné son avis MME KERBAOL qui a donné son avis MME DREVES qui a donné son avis MME GROUX a été nommée.

Par délibération du 10 décembre 2012, le conseil municipal a approuvé le Projet Urbain Partenarial d'une zone située en contrebas de la rue de Cormoiron zone 1 auh au PLU.

Une modification du phasage s'impose pour tenir compte de l'évolution des différents propriétaires.

- Sont joints en annexe :
- La délibération du conseil municipal du 10 décembre 2012
 - La convention de projet urbain partenarial signée ainsi que le plan
 - Le projet d'avenant ainsi que le plan de phasage modifié.

- Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :
1. approuve l'avenant à la convention du Projet Urbain Partenarial
 2. autorise le maire à signer l'avenant à la convention de PUP
 3. autorise Monsieur le Maire à signer tous actes et documents relatifs précités.

Fait et délibéré à PLOUGONVELIN le 27 MARS 2013

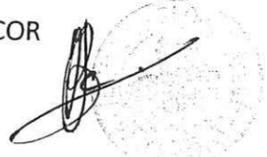
Reçu à la Préfecture du Finistère

Maire
ISRAËL BACOR

03 AVR. 2013

Délibération rendue exécutoire par publication ou notification à compter du 27 MARS 2013

Le Maire
Israël BACOR



AVENANT A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Préambule

Pour tenir compte de l'évolution des positions des différents propriétaires, il est convenu entre les parties, ce qui suit :

Article 1

La Commune de Plougonvelin s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après pour la viabilisation des terrains individuels à bâtir :

TRANCHE 1 bis :

Elle comprend la portion Est du site compris dans les parcelles ZI n°134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 239 et 240 et les travaux portent sur :

	Objet	Délais
A	Les frais d'étude	3 mois
B	L'aménagement de la rue des Cormorans jusqu'à la propriété GROUX	
C	La construction de la voirie interne à l'opération partant du carrefour vers la propriété GROUX	
D	La création d'un réseau d'eaux usées depuis le lotissement « Park Kérier Brat » vers l'Ouest	5 mois
E	La création d'un réseau d'eau pluviale et l'étude Loi sur l'eau associée	
F	La création d'un réseau d'eau potable dans la rue des Cormorans depuis le carrefour vers la propriété GROUX et à l'intérieur du site	
G	La réalisation d'un réseau de téléphone, d'un réseau électrique et d'un réseau d'éclairage	
H	Travaux finition d'aménagement de la rue des Cormorans jusqu'à la propriété GROUX	3 mois

Les délais ne tiennent pas compte des négociations avec les riverains pour l'aboutissement du dossier.

TRANCHE 2 bis :

Elle comprend la portion Ouest du site compris dans les parcelles ZI n° 133, 155, 253, 156 et 159 et les travaux portent sur :

	Objet	Délais
A	Les frais d'étude	3 mois
B	L'aménagement de la rue des Cormorans jusqu'au point bas de la rue	
C	La construction de la voirie interne de l'opération	
D	La création d'un réseau d'eaux usées	
E	La création d'un réseau d'eau pluviale et l'étude Loi sur l'eau associée	
F	La création d'un réseau d'eau potable dans la voirie interne de l'opération et sur la	6 mois
G	rue des Cormorans ainsi que les branchements individuels La réalisation d'un réseau de téléphone, d'un réseau électrique et d'un réseau d'éclairage	
H	Travaux finition d'aménagement de la rue des Cormorans jusqu'au point bas de la rue	3 mois

Les délais ne tiennent pas compte des négociations avec les riverains pour l'aboutissement du dossier.

Article 2

L'instant T étant la date de signature de la présente convention par tous les propriétaires,

La Commune de Plougonvelin s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 de A à G au plus tard le **T + 14 mois**.

Dans l'hypothèse où tous les propriétaires d'une tranche ont approuvé le Projet Urbain Partenarial et que les terrains sont libérés de leurs baux, la Commune pourra engager sans délai, l'exécution de cette tranche indépendamment de l'autre.

TRANCHE 1bis :

Les études et autorisations seront réalisées suivant les opportunités.

Rue des Cormorans et première phase des travaux seront réalisées suivant les opportunités.

TRANCHE 2 bis:

Les études et autorisations seront réalisées suivant les opportunités.

Rue des Cormorans et première phase des travaux seront réalisées suivant les opportunités.

Article 3

Les propriétaires s'engagent à verser à la commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 5 du présent avenant.

- coût de la tranche 1bis : 307 600 € TTC
- coût de la tranche 2bis : 524 800 € TTC

Cette fraction est fixée à 90 % du coût total des équipements.

- coût de la fraction commune à 1bis et 2bis : 135 000 € TTC

Le montant des travaux sera indexé suivant l'indice TP01 (pour les empièvements et réseaux) et TP09 pour les enrobés, valeur janvier 2013. Le prix au m² cessible sera revu suivant les conclusions de l'appel d'offre.

TRANCHE 1 bis:

Le coût applicable s'élève à 276 840 € TTC.

La surface cessible s'élève à 8 862 m²

Le montant de la participation totale à la charge des propriétaires de la tranche 1

s'élève à : 31,239 € TTC par m² cessible,

Plus le montant de la fraction commune aux 2 tranches : 6,260 € TTC par m² cessible.

SOIT UN COUT GLOBAL DE : 37,499 € TTC par m² cessible.

Nota :

Monsieur et Madame GROUX sont exonérés de frais car ils possèdent une propriété bâtie et qu'ils consentent la servitude de passage du réseau Eaux Usées.

Monsieur et Madame VAN HAVER disposent d'un terrain viabilisé. Ils seront donc exonérés de frais, sauf dans le cas d'une division de leur unité foncière où ils seront taxés sur la surface cessible.

TRANCHE 2 bis:

Le coût applicable s'élève à 472 320 € TTC.

La surface cessible s'élève à 12 702 m²

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge des propriétaires de la tranche 2 s'élève à : 37,185 € TTC par m² cessible.

Plus le montant de la fraction commune aux 2 tranches : 6,260 € TTC par m² cessible.

SOIT UN COUT GLOBAL DE : 43,445 € TTC par m² cessible.

Défaillance d'un propriétaire

1°) Au cas de décès de l'un des propriétaires avant la complète réalisation des paiements prévus au titre de la présente convention ses ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus au paiement des sommes dues dans les mêmes conditions que leur auteur.

2°) En cas de non-paiement aux échéances prévues, les sommes dues seront productives d'un intérêt au taux de six pour cent (6%) l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention de la Commune de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit et sans préjudice d'éventuelles indemnités et du droit de la Commune de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Travaux restant à la charge des propriétaires

Ne sont pas pris en compte dans le coût des travaux à verser à la Commune :

- Les tranchées d'infiltration des eaux pluviales
- Le chemin piéton

Chaque propriétaire en fera son affaire personnelle et à ses frais.

Article 4

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan référencé 12258-desserte dressé le 21 février 2013 par le Cabinet KIBLER, géomètre-Expert à BREST, joint en annexe au présent avenant .

Article 5

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, les propriétaires s'engagent à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- En un versement, de 5%, le jour de la mise en place de la ligne budgétaire par la Commune et après la signature de la présente convention ; Ce règlement sera encaissé le jour du dépôt du permis d'aménager constatant le lancement officiel des dossiers administratifs..
- En plusieurs versements correspondants aux pourcentages ci-après :

Après le démarrage des travaux

- Versement de 15 % après 1 mois de travaux
- Versement de 20 % après 2 mois de travaux
- Versement de 10 % après 3 mois de travaux
- Versement de 15 % après 4 mois de travaux
- Versement de 20 % après 5 mois de travaux
- Versement de 10 % après 6 mois de travaux

Après l'obtention du Certificat de vente des lots

Solde à hauteur de 5 % pour la première phase des travaux, exigé aux permis de construire purgés, sans pouvoir être inférieur à 6 mois après l'obtention du certificat de vente des lots

Pour les travaux de finition

Les travaux de finition des voiries seront différés dans le temps pour permettre la construction des habitations sans endommager la voirie.

Solde à hauteur de 5 %, exigé à l'obtention du certificat d'achèvement des travaux délivré par la Commune.

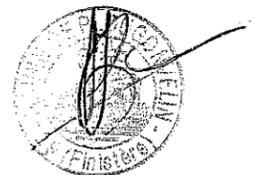
Article 6

Fait à Plougonvelin Le 27 MARS 2013

en 2 exemplaires originaux

Signatures

Pour la Commune de Plougonvelin
Le Maire, Israël BACOR



COMMUNE DE PLOUGONVELIN

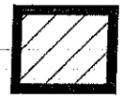
Rue des Cormorans - Section ZI

Projet Urbain Partenarial

PROJET DE PHASAGE



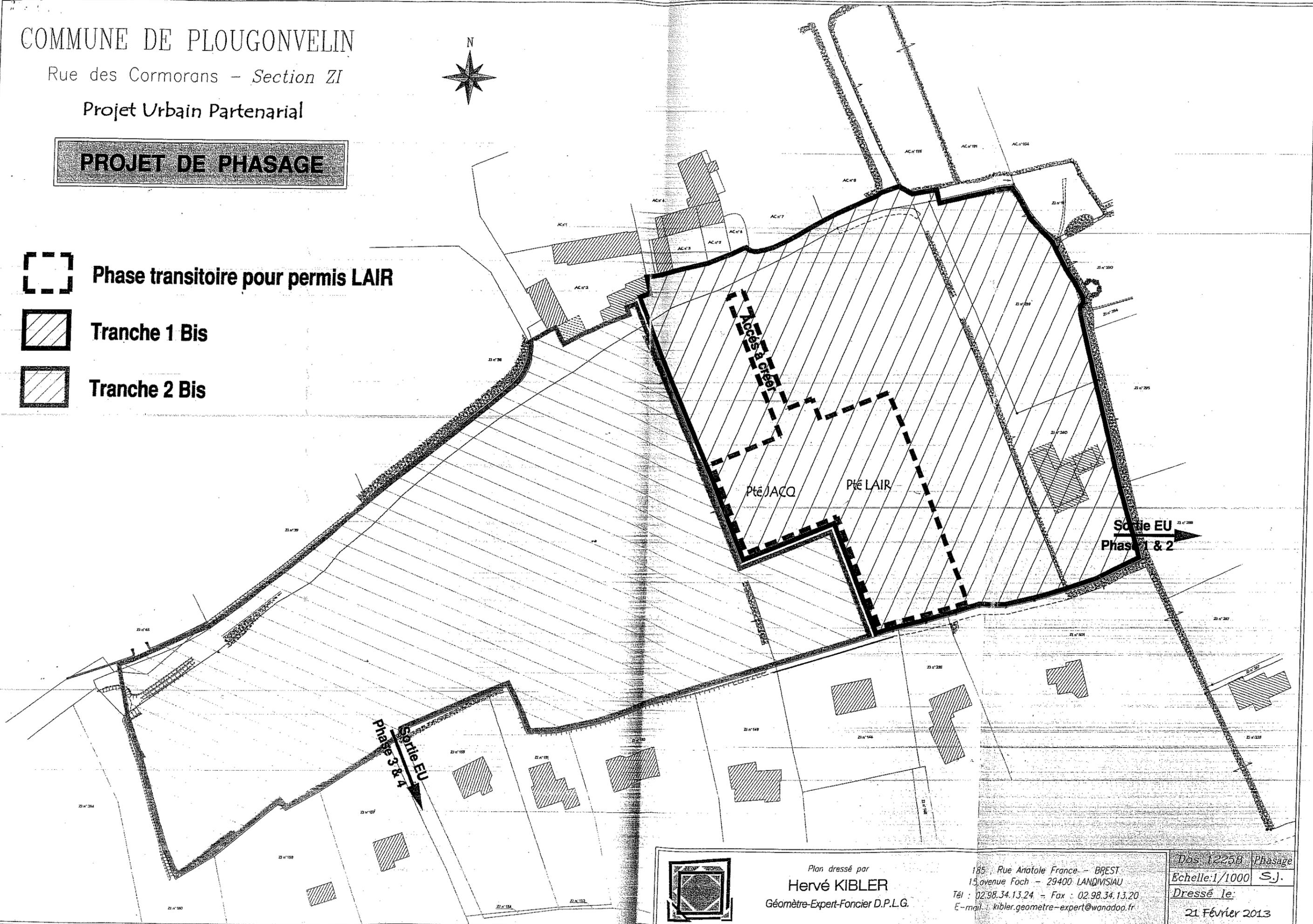
Phase transitoire pour permis LAIR



Tranche 1 Bis



Tranche 2 Bis



Plan dressé par
Hervé KIBLER
Géomètre-Expert-Foncier D.P.L.G.

185, Rue Anatole France - BREST
15, avenue Foch - 29400 LANDIVISIAU
Tél : 02.98.34.13.24 - Fax : 02.98.34.13.20
E-mail : kibler.geometre-expert@wanadoo.fr

Dos. 12258	Phasage
Echelle: 1/1000	S.J.
Dressé le:	
21 Février 2013	