



**Commune de GOVEN**

**SNC LA LUCINIÈRE**

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

**« LA LUCINIÈRE 3 »**

### **Préambule**

La Société BATI AMENAGEMENT BRETAGNE va déposer une demande de permis d'aménager sur la parcelle ZS 29 d'une superficie totale de 9 901 m<sup>2</sup>, correspondant à la 3<sup>e</sup> tranche du lotissement de La Lucinière.

La Commune a anticipé, et va accompagner l'arrivée de population nouvelle sur le secteur de la Lucinière par une mise à niveau de ses équipements (accueil des enfants scolarisés, réseau d'assainissement, etc.) et des aménagements de voirie afin de desservir l'opération.

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière, des équipements publics entre :

**La Société BATI AMENAGEMENT BRETAGNE**, 20, avenue Henri Fréville, 35200 RENNES représentée par Mr Vincent CHAUVET.

ET

**La Commune de GOVEN**, 21, Rue de la mairie 35580 GOVEN

Représentée par Monsieur le Maire Norbert SAULNIER, habilité à signer la présente convention par délibération °....  
(annexe 1) n° 2024.05.001 du 06/05/2024

### **Rappel des textes applicables au Projet Urbain Partenarial, et des dispositions particulières :**

#### **Article L332-11-3 du code de l'urbanisme :**

« Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, 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 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.

(...)

Cette convention 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.

La 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 ».

#### **Article L332-11-4 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 prévue à l'article L.332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par convention qui ne peut excéder dix ans ».

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

## **ARTICLE 1 : PROJET URBAIN - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

La Commune de Goven, pour poursuivre son développement, a repéré en son Plan Local d'Urbanisme différentes zones à urbaniser. Les orientations d'aménagement précisent que ces nouveaux quartiers devront permettre une mixité urbaine en introduisant une diversité de programmes notamment par une certaine densité et une diversité des formes urbaines.

Le projet urbain de la Société BATI AMENAGEMENT BRETAGNE se situe au nord-ouest de la commune de Goven. Il est soutenu par la Commune de GOVEN pour son adéquation aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme, aussi, afin d'accompagner ce projet, et compte tenu de l'insuffisance de certains équipements et réseaux publics existants, un important programme d'équipements en bâtiments, réseaux et voirie de desserte est prévu pour accompagner ce projet.

## **ARTICLE 2 : PROGRAMME, ESTIMATION ET DÉLAI DE RÉALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

La Commune de GOVEN s'engage à réaliser des équipements publics à savoir un programme d'équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après dans la présente convention.

<b>Equipement</b>	<b>Coût prévisionnel (valeur 11/2020)</b>	<b>Délai prévisionnel de réalisation</b>
<b>Voie de liaison Lavandières – Lohon</b> , permettant l'accès au secteur d'urbanisation de la Lucinière, sécurisation du carrefour et continuité des voies douces	312 500 € HT	31/12/2021
Aménagement du carrefour avec la rue de la Hayrie	20.000 € HT	31/12/2025
<b>Equipement de loisirs</b> (Création terrain multisports, Réhabilitation parc de la Licouasière, skate park, etc ...)	150 000 € HT	31/12/2023
Construction du nouveau <b>Restaurant municipal</b> capacité 600 repas	2 481 009 € HT	Travaux achevés en 2017

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention. Toutefois, si l'équipement a été fractionné financièrement entre plusieurs opérations, en ce sens, bien que réalisé, il n'est pas entièrement financé.

Le financement de la construction du nouveau restaurant municipal a ainsi été fractionnée entre plusieurs opérations, comprenant notamment les secteurs d'urbanisation classés en zones 1 AUE au PLU, dont La Lucinière.

## **ARTICLE 3 : PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL**

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 3 de la présente convention et porte sur la parcelle ZS 29 d'une superficie totale de 9 901 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 4 : PARTICIPATION FINANCIÈRE DE L'OPERATEUR URBAIN AU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

Le permis d'aménager comprend 20 Lots libres et 1 îlot social de 4 logements, soit 24 logements.

La Société BATI AMENAGEMENT BRETAGNE assure la maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation de l'ensemble des travaux (ensemble des constructions, voiries, réseaux, espaces verts, ...) au sein de son assiette foncière. Elle s'engage à :

- Verser à la Commune la participation au coût des équipements publics prévus au présent article, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention.

- Réaliser en concertation avec la collectivité le plan d'aménagement et d'entretien des espaces verts avec notamment le choix des essences, des variétés de plantes et d'agencement des massifs arbustifs.

La participation financière se décompose comme suit :

Equipement	Coût prévisionnel (valeur novembre 2020) Arrondi à l'euro supérieur	Calcul de la participation	Montant de la Participation Arrondi à l'euro supérieur
<b>Voie de liaison Lavandières – Lohon</b> (accès au secteur d'urbanisation de la Lucinière, sécurisation du carrefour route du Lohon et continuité des voies douces)	312.500 €	Au prorata de la zone d'urbanisation desservie par la nouvelle voie 19 % (Lucinière 1, Lucinière 3, zones 2AU, Lohon)	59.375 € 00
Sécurisation de l'accès au nouveau secteur d'urbanisation <b>Sécurisation du carrefour Rue de la Hayrie</b>	20.000 €	Au prorata de la zone d'urbanisation desservie par le nouveau carrefour 5.00 %	1.000 € 00
<b>Equipement de loisirs</b> (Création terrain multisports, Réhabilitation parc de la Licouasière, skate park, etc ...)	150.000 €	Participation Forfaitaire de 3.8 %	5.700 € 00
Construction du nouveau <b>Restaurant municipal</b> capacité 600 repas	2 481 009 €	Participation Forfaitaire de 0.5 %	12.405.00
<b>TOTAL DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE L'AMENAGEUR :</b>			<b>78.480.00</b>

#### ARTICLE 5 : MODALITES DE VERSEMENT

Les titres de recettes seront émis suivant la périodicité précisée ci-dessous :

Année de versement (prévisionnel mai 2024)	Calcul du Coût	Montant de la Participation
2025/2026	30 %	Au 9 <sup>ème</sup> permis, délivré pour les lots libres
2026/2027	30 %	Au 18 <sup>ème</sup> permis, délivré pour les lots libres
2027/2028	40 %	à la déclaration d'achèvement des travaux définitive

La Société BATI AMENAGEMENT BRETAGNE s'engage à procéder au paiement de la participation après réception du titre de recette.

#### ARTICLE 6 : EXONÉRATION DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement (part communale) instituée sur le territoire de la Commune de GOVEN, concernant les constructions réalisées dans le périmètre de ce Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, est de dix (10) ans à compter du certificat d'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

#### ARTICLE 7 : NON RÉALISATION DES ENGAGEMENTS PAR L'OPERATEUR

Si le constat est fait d'un non-respect des engagements pris par l'opérateur, d'une impossibilité à réaliser le projet en cas de non-obtention des autorisations d'urbanisme, dont un permis d'aménager purgé de tout recours, d'un abandon du projet ou d'une non-conformité de celui-ci aux engagements pris par la présente, il sera procédé à la résolution de la présente convention et de toutes autres décisions qui y sont liées sans aucune indemnité.

Dans ce cadre, la Commune de GOVEN se réserve le droit de constater au fur et à mesure de la réalisation du projet d'aménagement, le bon respect des engagements de l'opérateur. A défaut, elle pourra se défaire de ses propres engagements sans recours pour ce dernier à une quelconque indemnité.

Si le projet est abandonné avant le premier versement de la participation, la Société BATI AMENAGEMENT BRETAGNE ne doit plus le paiement de la participation mais doit verser une indemnité de dédommagement à la Commune d'un montant forfaitaire de 5 000 € correspondant aux frais d'études engagées par elle (hors conditions suspensives et cas de force majeure). De même, en cas d'abandon du projet d'aménagement et en cas de réalisation complète des équipements publics, aucune restitution des participations ne pourra être demandée.

## ARTICLE 8 : MODIFICATION DE LA CONVENTION PAR AVENANT

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial doit faire l'objet d'avenant(s) à la présente convention.

## ARTICLE 9 : MODALITÉS DE RÉVISION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION

Il pourra être procédé à une révision du montant de la participation d'un commun accord entre les parties et moyennant la signature d'un avenant conformément à l'article 8.

## ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES

A défaut de déclaration d'ouverture de chantier adressée dans les délais légaux à la commune par les aménageurs, ladite convention sera réputée nulle et non avenue, chacune des parties étant déliée de ses engagements sans formalité ni mise en demeure et sans indemnité de part et d'autre.

## ARTICLE 11 : FORMALITÉS : NOTIFICATION, AFFICHAGE ET CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DE LA CONVENTION DE PUP — REPORT DU PÉRIMÈTRE AU PLU

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage en mairie de la mention de sa signature. La participation au Projet Urbain Partenarial sera mise à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de Projet Urbain Partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes.

## ARTICLE 12 — LITIGES

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties. A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite du tribunal compétent, à savoir le tribunal administratif de Rennes.

Fait à Goven, le 16/05/2024

En 4 exemplaires originaux.

Signatures

Pour la Société

Pour la Commune

Le Maire,  
N. SAUVIER



Annexes :

- > 1 : délibération autorisant le maire à signer le PUP
- > 2 : extrait du plan de zonage du règlement du PLU (zones 1AUE et 2AUE du secteur de la LUCINIÈRE)
- > 3 : plan cadastral avec périmètre du P.U.P