



Commune de GOVEN

SAS ACANTHE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

« LOTISSEMENT BELLEVUE »

Préambule

La SAS ACANTHE a déposé le 10 novembre 2022 une demande de permis d'aménager sur la parcelle section ZT 48p, pour la réalisation d'un lotissement d'une superficie de 6.628 m².

La Commune a anticipé et va accompagner l'arrivée de population nouvelle sur le secteur de Bellevue par une mise à niveau de ses équipements : rénovation des bâtiments publics (mairie, salle des fêtes, etc.), accueil des jeunes enfants (crèche, restaurant municipal, rénovation du groupe scolaire et périscolaire), développement d'activités de loisirs (terrain multisports, parc urbain), aménagements de voirie.

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

La SAS ACANTHE, 93, avenue Henri Fréville, 35 207 RENNES représentée par Monsieur PIETIN

Hubert 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 n°2023.01.001 du 23 janvier 2023

(annexe 1)

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, pour le secteur de Bellevue, situé au nord-est du bourg, une densité minimale de 20 logements/hectare, et qu'un programme mixte d'habitat est à rechercher.

Le projet urbain de la SAS ACANTHE est soutenu par la Commune de GOVEN par son adéquation aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et du Plan Local d'Urbanisme. Afin d'accompagner ce projet, et compte tenu de l'insuffisance de certains équipements et infrastructures publiques existantes, un programme conséquent d'investissements est prévu.

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.

Équipement	Coût prévisionnel	Délai prévisionnel de réalisation
Aménagement et sécurisation de voirie, rue de Bruz	25 000 € HT	2022-2026
Aménagement et sécurisation des arrêts de car du Clos de la Perrière	35 000 € HT	2020-2023
Rénovation et modernisation du groupe scolaire et périscolaire (bâtiments, équipements, cours)	200 000 € HT	2020-2026
Construction du nouveau restaurant municipal capacité 600 repas	2 481 009 € HT	Travaux achevés en 2017
Équipements de loisirs (terrain multisports, Travaux au Parc de la Licouasière, au skate parc, etc.)	150 000 € HT	2020-2026
Amélioration des déplacements urbains à l'échelle du bourg (nouvelles voies, cheminements doux, éclairage public, signalétique, etc.)	850 000 € HT	2021-2026
Rénovation des bâtiments publics communaux (mairie, salle des fêtes, crèche, WC publics, etc.)	350 000 € HT	2021-2026

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 1AUP au PLU, dont le secteur de Bellevue.

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 une partie de la parcelle section ZT 48, pour une superficie de 6.628 m². Le périmètre inclut en outre l'emprise nécessaire à la réalisation d'un plateau de ralentissement sur la route départementale D 44 desservant le futur lotissement, ainsi qu'au cheminement piéton le long de la RD au droit du lotissement.

ARTICLE 4 : PARTICIPATION FINANCIÈRE DE L'OPERATEUR URBAIN AU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le permis d'aménager comprend 14 lots libres, soit 14 logements retenus pour la participation. Le projet urbain partenarial portera donc sur l'ensemble des 14 logements avec un raisonnement 1 participation par logement.

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

- Réaliser un plateau de ralentissement sur la RD 44 au carrefour entre cette voie et l'entrée du futur lotissement de Bellevue, ainsi que l'aménagement des cheminements et de plantations à proximité immédiate de l'opération Bellevue, sur l'emprise départementale (RD 44). Voir plan des travaux (annexe 4)
- 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 septembre 2022 pour travaux non encore réalisés) Arrondi à l'euro supérieur	Calcul de la participation	Montant de la Participation Arrondi à l'euro supérieur
Aménagement et sécurisation de voirie , rue de Bruz en amont et en aval du projet de lotissement (prolongement des liaisons douces, trottoirs...).	25 000 € HT	20 %	5 000.00 €
Aménagement et sécurisation des arrêts de car du Clos de la Perrière, desservant l'opération	35 000 € HT	20 %	7 000.00 €
Rénovation et modernisation du groupe scolaire et périscolaire (bâtiments, équipements, cours)	180 000 € HT	Rapport entre le nombre d'enfants hypothétique (1 par logement, soit 14) et le nombre total de 0-14 ans en 2018 (971) : soit 1,44 %	2.592.00 €
Construction du nouveau restaurant municipal capacité 600 repas	2 481 009 € HT	Participation Forfaitaire 1 000 € par logement	14 000.00 €
Equipements de loisirs (création terrain multisports, Travaux au Parc de la Licouasière, au skate parc, etc.)	150 000 € HT	Population du lotissement /population totale du bourg (ratio de 1,75 %)	2 625.00 €
Amélioration des déplacements urbains à l'échelle du bourg (nouvelles voies, cheminements doux, éclairage public, signalétique, etc.)	850 000 € HT	1,75 %	14 875.00 €
Rénovation des bâtiments publics communaux (rénovation énergétique et travaux de modernisation à la mairie, à la salle des fêtes, à la crèche, WC, etc.)	350 000 € HT	Population du lotissement /population municipale (ratio de 1 %)	3 500.00 €
TOTAL DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE L'AMENAGEUR :			49 592.00 €

ARTICLE 5 : MODALITES DE VERSEMENT

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

Calcul du montant de la participation par périodes	Périodes de versements
25 %	Au démarrage des travaux
50 %	Au dépôt du 7 ^{ème} permis de construire
25 %	A l'achèvement définitif des travaux de finition

La SAS ACANTHE 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, 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 malgré la levée des conditions suspensives, et avant le démarrage des travaux, la SAS ACANTHE 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 € (hors conditions suspensives – article 10 – et cas de force majeure). En cas d'abandon du projet d'aménagement après réalisation partielle ou complète des équipements publics et après versement de tout ou partie de la participation, la Commune de Goven ne sera pas tenue de rembourser les sommes perçues, 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'un 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

La présente convention est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

1. Obtention, par l'Aménageur, d'un permis d'aménager purgé de tous recours gracieux et contentieux (recours des tiers, déféré préfectoral, retrait administratif) pour la réalisation du lotissement défini ci-dessus ;
2. L'absence d'opposition à déclaration préalable (ou, le cas échéant la délivrance d'une autorisation préalable si op sup à 20 ha) au titre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (articles L.214-1 et suivants du code de l'Environnement).
3. Obtention, par l'Aménageur, d'une autorisation préalable au titre des zones humides (article R.214-4 du code de l'environnement) ;
4. Signature des actes authentiques d'acquisition au bénéfice de l'Aménageur des parcelles situées dans le périmètre du projet urbain partenarial.

Envoyé en préfecture le 30/01/2023

Reçu en préfecture le 30/01/2023

Affiché le

ID : 035-213501232-20230123-DEL202301001B-DE

À défaut de réalisation de l'une des conditions suspensives stipulées ci-dessus, et sauf décision contraire des Parties qui décideraient de reporter l'échéance précitée, la Convention sera caduque de plein droit, sans indemnité due de part et d'autre. Le cas échéant, toutes les sommes versées à la Collectivité par l'aménageur seront restituées à cette dernière, dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la caducité de la Convention.

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. À 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 27/01/2023

En 4 exemplaires originaux.

Signatures

Pour la Société

Pour la Commune

Le Maire,
N. STAULNIER



Annexes :

- > 1 : délibération autorisant le maire à signer le PUP
- > 2 : extrait du plan de zonage du règlement du PLU
- > 3 : plan cadastral avec périmètre du P.U.P
- > 4 : plan des travaux hors emprise foncière (plateau de ralentissement, cheminements portion RD 44)