

- le niveau de participation mis à la charge d'EUROPEAN HOMES OUEST pour la réalisation des équipements publics, ainsi que leurs modalités de versement

Le programme des équipements publics induits par l'opération est le suivant :

- requalification de la rue de Rennes (Echangeur 25 - Avenue de la Forêt)
- réalisation d'une place entrée de Ville (Yourcenar - rue de Rennes)
- réfection voirie de la rue de la Bretonnière
- création d'une salle de Quartier de proximité (site non défini)
- rénovation du Centre Multi Activités - Partie culturelle et associative
- rénovation / extension du complexe sportif Jules Ferry
- aménagement Parc Léo Lagrange et du Parc des Senteurs

La convention de projet urbain partenarial, annexée à la présente délibération précise les éléments suivants :

- le programme des équipements publics induits par l'opération
- le calendrier prévisionnel de réalisation des équipements publics pour la période allant de 2019 pour le démarrage des travaux, à 2025 pour la date de fin des travaux
- le montant estimatif du programme des équipements publics estimé à 7 100 000,00 €
- la participation d'EUROPEAN HOMES OUEST au programme des équipements publics en fonction de la capacité des ouvrages, dans la limite des besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du projet urbain partenarial, estimé à 1 586 500,00 €.

Il convient de préciser que ce mode de financement des équipements publics au moyen de participations financières est exclusif de la part communale de la taxe d'aménagement, et qu'il est proposé de fixer le délai d'exclusion de cette taxe dans le périmètre du projet urbain partenarial pour une durée de 10 ans.

La convention de projet urbain partenarial et son plan périmétral seront joints à la présente délibération.

La convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Elle sera affichée au siège de la commune et inscrite au registre des actes de la commune.

L'ensemble de ces formalités constituera la date de prise d'effet de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la convention.

La commission n°2 réunie le 27 juin 2017 a émis un avis favorable.

Monsieur le 1^{er} adjoint invite le Conseil municipal à se prononcer sur cette proposition.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le périmètre du projet urbain partenarial (PUP) couvrant le secteur de la Quinte, tel qu'annexé à la convention qui lui est présentée ;
- **PRÉCISE** que la durée d'exclusion de la part communale de la taxe d'aménagement dans ce périmètre est fixée à 10 ans ;
- **AUTORISE** Monsieur le 1^{er} adjoint à signer avec EUROPEAN HOMES OUEST la convention de projet urbain partenarial, qui demeurera annexée à la présente délibération, et tous les documents nécessaires à la bonne exécution de la présente décision.

Certifié exécutoire après affichage et envoi en Préfecture,
A Liffre, le 10/07/17
Par délégation
M. Guillaume BEGUE
1^{ER} adjoint

Reçu à la Préfecture
d'Ille-et-Vilaine

Le 10/07/17
L'Agent Municipal

CS

Ville
de


EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-sept, le 6 juillet à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, salle du Conseil Municipal, en séance publique, sous la présidence de Monsieur BÉGUÉ Guillaume, 1^{er} adjoint.

Date de convocation : 30 juin 2017	19 Présents : Mesdames, Messieurs BÉGUÉ Guillaume, BERTIN Laurent, BOURCIER Véronique, BRIDEL Claire, BUSNEL-ROYER Annie, CHESNAIS-GIRARD Loïc, CUPIF Françoise, DANTON Yannick, DESBORDES Pierre-Jean, DESILES Merlene, FRANCANNET Chantal, GRÉGOIRE Jean-Yves, LIZÉ Michel, OULED SGHIAIER Anne-Laure, RAULT Jonathan, RUCKERT Elsa, SAINTILAN Denis, SALAUN Ronan, THESSIER Maryvonne
Affichage : 11 juillet 2017	4 pouvoirs : RANSONNETTE Marie-Pierre (pouvoir à M. BEGUE), VEILLON Sandra (pouvoir à Mme BRIDEL), GENOUEL Jean (pouvoir à M. RAULT), CLERY Alain (pouvoir à Mme BOURCIER) 5 absents excusés : HAMARASH-LEPRETRE Ako, LORAND Guénaél, MARTIN Peggy, ROUSSEL Annaïck, JOUSSELAUME Jean Secrétaire de séance : Madame DESILES Merlene
Nombre de conseillers en exercice : 28	

N° 17.132

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAT (PUP) AVEC EUROPEAN HOMES OUEST

Monsieur BEGUE, adjoint en charge à l'urbanisme, rappelle à l'assemblée communale que la société EUROPEAN HOMES OUEST souhaite réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une demande de permis de construire et d'une demande de permis d'aménager sur les parcelles cadastrées section BM n°27, 26, 47, 49, 50, 29, 48, 49, 30, 31, 43, 50, 52, 53 et section BL n°57, 51, 52, 2, 48, et intégrant des chemins communaux, situés sur le secteur de la Quinte au nord-ouest de la partie agglomérée de la commune.

La demande de permis de construire prévoira la réalisation d'environ 84 logements, et la demande de permis d'aménager prévoira la création d'environ 85 lots à bâtir à vocation d'habitat, dont 9 lots environ subdivisibles, soit un total d'environ 179 lots. Au total, l'opération une fois achevée comportera environ 412 logements.

L'ensemble du lotissement se développe sur une surface totale d'environ 15ha.

Ce projet engendre, outre les équipements propres à l'opération d'aménagement, des besoins en équipements publics dont la capacité excède les seuls besoins de l'opération d'aménagement. Seule la fraction proportionnelle au coût de ces équipements est donc mise à la charge d'EUROPEAN HOMES OUEST, en application des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'urbanisme.

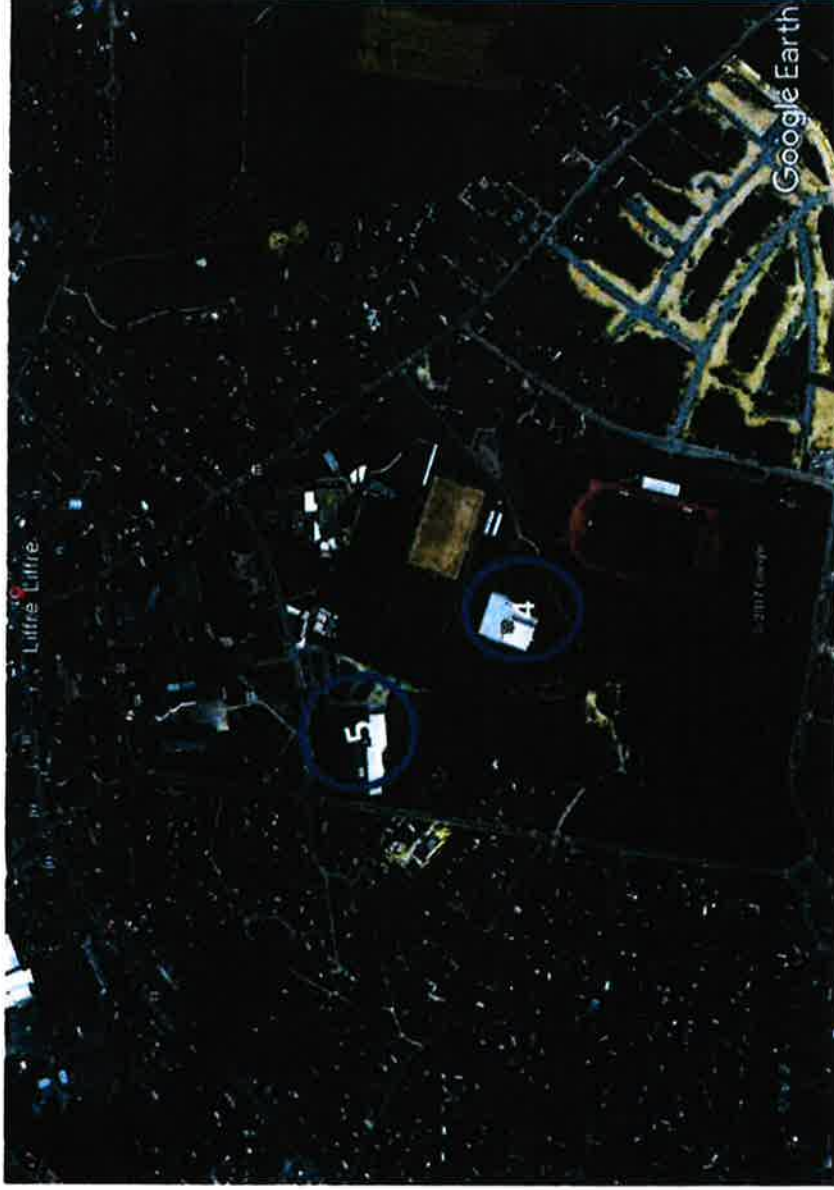
EUROPEAN HOMES OUEST acceptant la signature d'une convention de projet urbain partenarial (PUP), en vue de la réalisation du projet global ci-dessous décrit, la ville de Liffré a décidé d'instituer un périmètre de participation conformément à l'article L 332-11-3 II du Code de l'urbanisme, et de signer une convention de PUP avec cet aménageur.

La convention de PUP fixe au vu du programme de construction :

- le périmètre de l'opération
- le programme des équipements publics à réaliser par la ville de Liffré, au vu du planning prévisionnel et des conditions de réalisation du programme de construction, ainsi que le planning prévisionnel et le coût de réalisation des équipements publics



PUP La Quinte

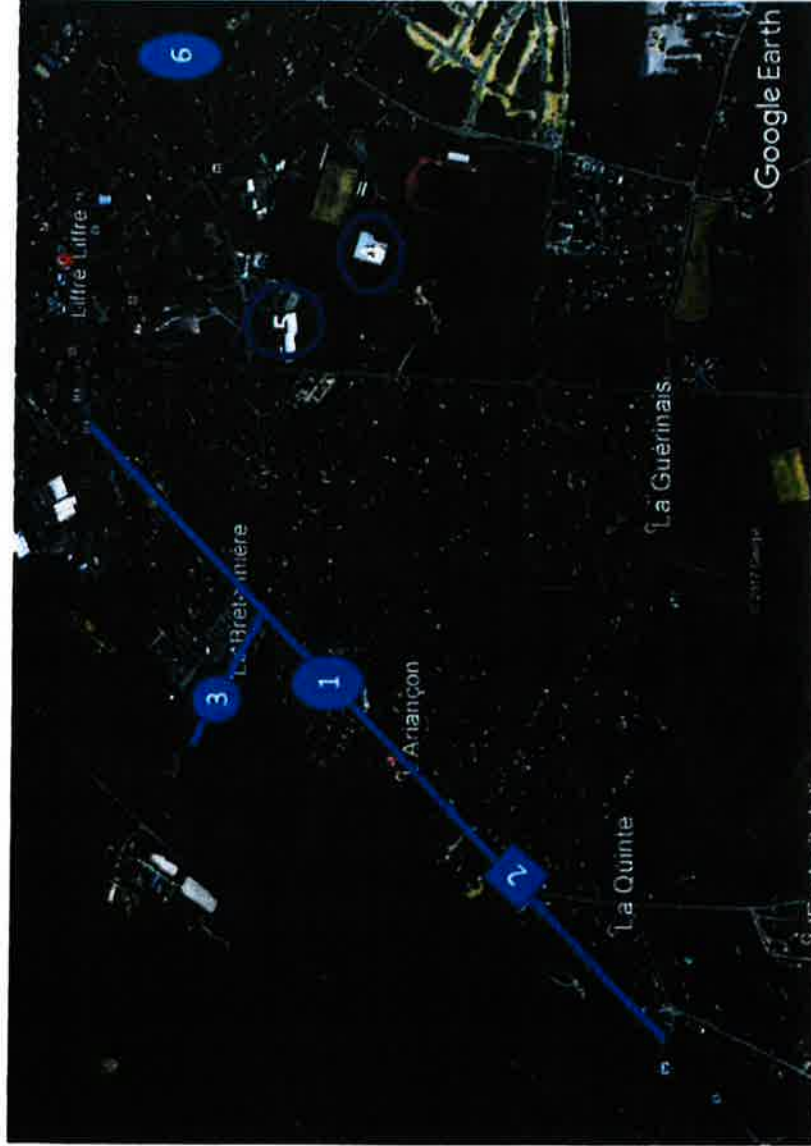


- 1 - Requalification de la rue de Rennes (Echangeur 25 - Avenue de la Forêt)
- 2 - Réalisation d'une place entrée de Ville (Yourcenar - rue de Rennes)
- 3- Réfection voirie de la rue de la Bretonnière
- 4 – Rénovation du Centre Multi Activités - Partie Culturelle et associative
- 5 - Rénovation / extension du complexe sportif Jules Ferry
- 6 - Aménagement Parc Léo Lagrange et du Parc des Senteurs



ANNEXE 2 : LOCALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

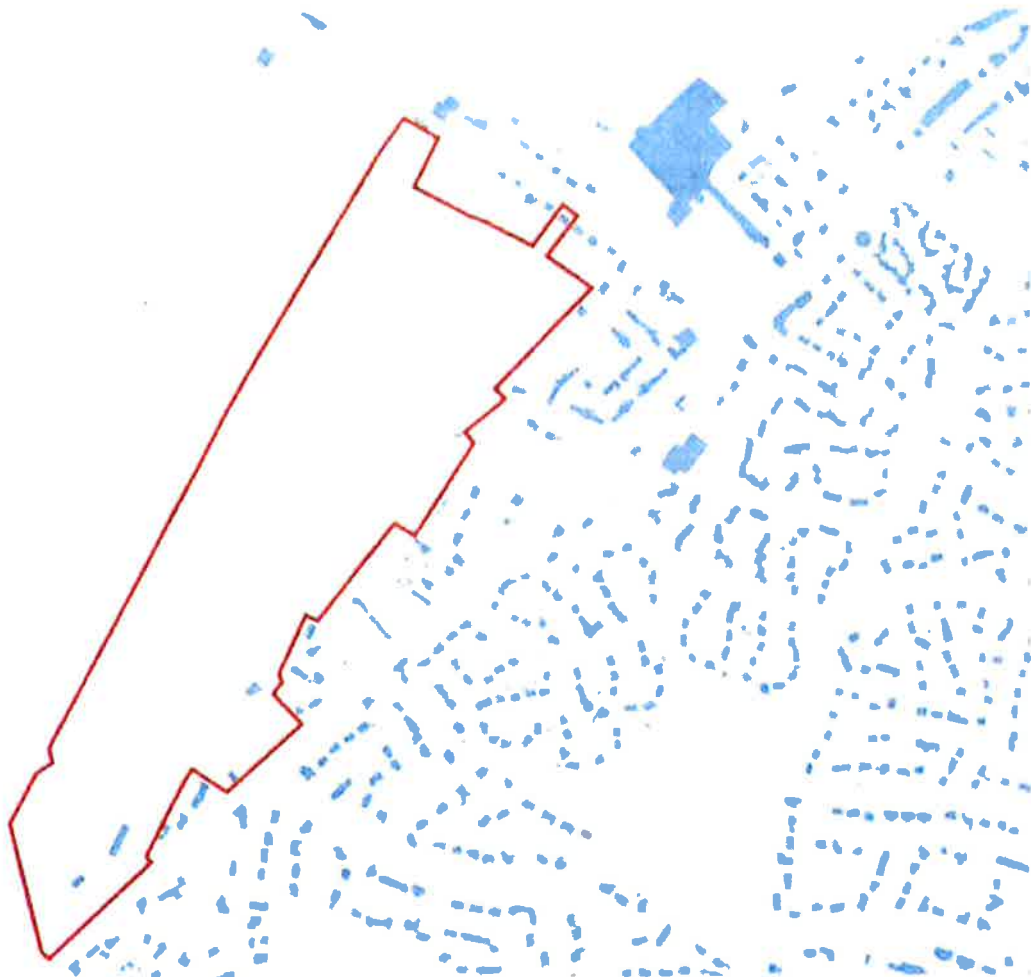
PUP La Quinte



- 1 - Requalification de la rue de Rennes (Echangeur 25 - Avenue de la Forêt)
- 2 - Réalisation d'une place entrée de Ville (Yourcenar - rue de Rennes)
- 3- Réfection voirie de la rue de la Bretonnière
- 4 – Rénovation du Centre Multi Activités - Partie Culturelle et associative
- 5 - Rénovation / extension du complexe sportif Jules Ferry
- 6 - Aménagement Parc Léo Lagrange et du Parc des Senteurs

GB

ANNEXE 1 : PERIMETRE DE PUP



Toutefois, en cas de recours contre le permis de construire ou le permis d'aménager visés à l'article 6, le délai ci-dessus sera prorogé du délai courant entre la requête introductive d'instance et la décision de la juridiction administrative devenue définitive.

En outre, la présente convention sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de retrait du permis de construire et du permis d'aménager prononcé à la demande de la SOCIETE, pour quelque motif que ce soit, avant réalisation de toutes les conditions suspensives.

ARTICLE 12 - TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DU PERMIS D'AMENAGER

En cas de transfert total du permis de construire et/ou du permis d'aménager, visés à l'article 6, le bénéficiaire du transfert sera substitué de plein droit à la SOCIETE dans les droits et obligations résultant de la présente convention. Cette substitution fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

En cas de transfert partiel du permis de construire et/ou du permis d'aménager, le bénéficiaire du transfert partiel interviendra par avenant à la présente convention en vue de fixer la répartition des charges.

ARTICLE 13 – FORMALITES DE PUBLICITE – TRANSMISSION AU REPRESENTANT DE L'ETAT

La présente convention de projet urbain partenarial fera l'objet des mesures de publicité suivantes dans les plus courts délais suivant sa signature :

- 1) Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie.
- 2) Une même mention en sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.
- 3) En outre, elle sera transmise au représentant de l'Etat dans le département.

La COMMUNE justifiera de l'accomplissement de ces formalités auprès de la SOCIETE, en lui transmettant les documents justificatifs (récépissé préfectoral, certificat d'affichage et de publication).

ARTICLE 14 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, en leur adresse respective.

A LIFPRE, le 28 AOUT 2017, en 4 exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties

Pour la **COMMUNE**
Le 1^{er} Adjoint
M. Guillaume BÉGUÉ

Pour la **SOCIETE**
M. Alain ROQUES



Annexes :

- Annexe 1 : Plan du périmètre du Projet Urbain Partenarial
- Annexe 2 : Plan de localisation des équipements publics à réaliser

Dans les 15 jours suivant réception de la notification du permis de construire et du permis d'aménager, la SOCIETE procèdera, pour chacune de ces deux autorisations, à l'affichage sur le terrain prévu par l'article susvisé et fera procéder, à ses frais, aux constats d'huissier attestant de la durée et de la permanence de cet affichage.

ARTICLE 7 – INFORMATION RECIPROQUE

La COMMUNE communiquera dès réception le récépissé préfectoral du permis de construire et du permis d'aménager à la SOCIETE, ainsi que toute demande éventuelle de communication de pièces complémentaires qui serait effectuée par le Préfet.

De son côté, la SOCIETE informera dans les meilleurs délais la COMMUNE de la réalisation successive des conditions suspensives.

ARTICLE 8 – NOTIFICATION DU DEMARRAGE DES TRAVAUX DE L'OPERATION

Le démarrage des travaux par la SOCIETE n'interviendra qu'après réalisation de la dernière des conditions suspensives.

Il fera l'objet d'une notification par la SOCIETE à la COMMUNE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, précisant, au titre de la présente convention, la date de démarrage effectif des travaux.

Cette notification à caractère contractuel, et qui engage la responsabilité de la SOCIETE vis-à-vis de la COMMUNE au titre de la présente convention, est distincte de la Déclaration d'Ouverture de Chantier que doit effectuer parallèlement la SOCIETE en application de l'article R.424-16 du code de l'urbanisme pour chacune des autorisations d'urbanisme obtenues.

ARTICLE 9 – DUREE D'EXCLUSION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En application des dispositions des articles L.332-6 (1°) et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la présente convention de Projet Urbain Partenarial sont exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement pendant un délai de 10 années à compter du premier jour d'affichage de la mention visée à l'article 14.

Toutefois, en cas de caducité de la présente convention dans les conditions de l'article 12, la Taxe d'Aménagement sera rétablie de plein droit.

ARTICLE 10 – PRINCIPE DE NON-CUMUL AVEC D'AUTRES PARTICIPATIONS

Conformément au principe de non-cumul des participations finançant un même équipement public, les travaux de voirie visés à l'article 3 ayant été mis partiellement à la charge de la SOCIETE, la PVR, si elle a été instituée, ne sera pas applicable dans le périmètre visé à l'article 2 et pour les constructions définies à l'article 1, conformément aux dispositions de l'article L.332-6 (2°) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11 – CADUCITE DE LA CONVENTION

La présente convention deviendra caduque, sans indemnités de part ni d'autre, si les conditions suspensives ne sont pas intégralement réalisées dans le délai de trois années à compter de ce jour.

ARTICLE 4 – EXIGIBILITE DE LA PARTICIPATION - MODALITES DE PAIEMENT

La participation financière sera exigible à compter de la date de versement prévue pour chaque équipement dans le tableau ci-dessus.

Toutefois, dans l'hypothèse où la date de démarrage effectif de l'opération, au sens de l'article 8 de la présente convention, serait ultérieure à la date prévue dans le tableau ci-dessus, c'est la plus tardive des dates qui serait le fait générateur de l'exigibilité de la participation.

La SOCIETE devra procéder au paiement total de la participation due par équipement dans un délai de quatre mois à compter de l'émission du titre par la Trésorerie.

ARTICLE 5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation des équipements publics prévus par l'article 3 ainsi que le fondement et le versement de la participation à la charge de la SOCIETE étant conditionnés, en application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme et du principe de nécessité qu'il institue, par la mise en œuvre effective de l'opération visée à l'article 1, la présente convention est passée sous les conditions suspensives suivantes, stipulées au bénéfice de la COMMUNE et de la SOCIETE :

- 1) Absence de tout recours, dans le délai de droit commun, contre la délibération instituant le présent Projet Urbain Partenarial et contre la présente convention.
- 2) Obtention, par la SOCIETE, des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier défini à l'article 1, à savoir :
 - Un permis de construire pour 84 logements environ (ou 7.000 m² environ de surface de plancher)
 - Un (ou deux) permis d'aménager de 85 lots et macrolots environ

Ces autorisations devront être devenues définitives.

Etant entendu que la présente convention ne présume pas de la décision que prendra le Maire à l'issue de l'instruction, au titre de la police de l'Urbanisme, en application de la réglementation en vigueur.

- 3) Obtention, par la SOCIETE, d'une décision de non-opposition à déclaration préalable (ou, le cas échéant : d'une autorisation préalable) au titre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (articles L.214-1 et suivants du code de l'Environnement).
- 4) Renonciation du Préfet à toute prescription au titre de l'archéologie préventive, ou, en cas de prescription d'un diagnostic et/ou d'une fouille archéologique, obtention d'une attestation préfectorale de libération de la totalité de l'emprise du terrain d'assiette du permis de construire et du permis d'aménager susvisés.
- 5) Intervention des actes authentiques d'acquisition au bénéfice de la SOCIETE (ou, par substitution, de toute autre société du groupe EUROPEAN HOMES) pour la totalité des parcelles visées dans l'exposé liminaire.

ARTICLE 6 – AFFICHAGE DU PERMIS ET TRANSMISSION AU REPRESENTANT DE L'ETAT

La COMMUNE transmettra dans les meilleurs délais au Préfet le dossier complet du permis de construire et du dossier du permis d'aménager.

Elle procédera dans le délai maximum de huit jours à l'affichage en Mairie d'un extrait de ces autorisations d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R.424-15 du code de l'urbanisme. Elle fournira aussitôt un certificat d'affichage à la SOCIETE.

Opération La Quinte - FINANCEMENTS						
Ville de Liffré : 7800 hbts	412 logts	2,5 hbts/logts	1030			
Poids de l'opération La Quinte				11%		
ÉQUIPEMENTS PUBLICS A PROXIMITÉ	ESTIMATION PREVISIONNELLE	%	Participation Européen Homes	Démarrage des travaux	Date de fin des travaux au plus tard en	Versement
Requalification de la rue de Rennes (Echangeur 25 - Avenue de la Forêt)	1 300 000,00 €	50,00%	650 000,00 €	2018	2021	2018
Réalisation d'une place entrée de Ville (Yourcenar - rue de Rennes)	400 000,00 €	50,00%	200 000,00 €	2019	2022	2019
Réfection voirie de la rue de la Bretonnière	500 000,00 €	15,00%	75 000,00 €	2023	2025	2023
Création d'une salle de Quartier de proximité	250 000,00 €	60,00%	150 000,00 €	2021	2024	2021
Rénovation du Centre Multi Activités (CMA) - Partie Culturelle et associative	2 000 000,00 €	11,00%	220 000,00 €	2021	2024	2021
Rénovation / extension du complexe sportif Jules Ferry	2 500 000,00 €	11,00%	275 000,00 €	2022	2025	2022
Aménagement Parc Léo Lagrange et du Parc des Senteurs	150 000,00 €	11,00%	16 500,00 €	2019	2023	2019
Total Global	7 100 000,00 €		1 586 500,00 €			

La capacité des équipements publics excédant les seuls besoins de l'opération de la SOCIETE, celle-ci ne financera que la part des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération définie à l'article 1.

Dans l'hypothèse où le coût effectif global des équipements publics tel que résultant des marchés publics d'étude et de travaux contractés par la COMMUNE se révélait d'un montant inférieur, le montant de la participation serait ramené au coût effectif.

BL	52	3079
BL	2	10864
BL	48	17269
Superficie totale		157470

Sur cette assiette foncière, la SOCIETE déposera prochainement une demande de permis de construire pour la réalisation de 84 logements, ainsi qu'une demande permis d'aménager pour la création d'environ 85 lots à bâtir à vocation d'habitat, dont 9 lots subdivisibles environ, soit un total prévisionnel de 179 lots environ.

Au total, l'opération une fois achevée comportera en conséquence 412 logements environ.

Ce terrain est situé en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du

Outre la réalisation des équipements propres définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, l'opération projetée par LA SOCIETE nécessite la réalisation ou la modification des équipements publics ci-après définis.

En vue de la réalisation et du financement de ces travaux d'équipements publics, les parties ont décidé de conclure, sous diverses conditions suspensives, la présente convention de Projet Urbain Partenarial, en application des articles L.332-6, L.332-11-3, L.332-11-4, L. 331-7 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme.

IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 –

L'opération d'aménagement et de construction que la SOCIETE projette de réaliser, se compose comme suit :

Opération d'aménagement et de construction de 412 logements environ, composée de lots libres de constructeur, de maisons groupées, de logements intermédiaires, de bâtiments collectifs. Cette opération comportera 25 % de logements à caractère social (PLUS – PLAI – PSLA - PLS...).

ARTICLE 2 – PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial est défini par un liseré de couleur rouge sur le plan (annexe n° 1).

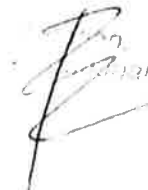
Ce périmètre correspond au périmètre d'application de la présente convention.

ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER, DELAIS DE REALISATION, PRISE EN CHARGE FINANCIERE

Les équipements publics dont la réalisation ou la modification sont rendus nécessaires par le projet d'opération de LA SOCIETE sont mentionnés dans le tableau ci-dessous.

reçu à la Préfecture
d'Ille-et-Vilaine

Le 10 JUIL. 2017

Par
l'Agg. 

Commune de LIFFRE
Secteur rue de la Bretonnière
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

ENTRE

La commune de LIFFRE (35340), compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, représentée par son 1^{er} Adjoint, Monsieur Guillaume BÉGUÉ, habilité à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 06.07.2017, n° 17... 132... reçue en Préfecture le... 06.07.2017

Ci-après désignée " la COMMUNE "

D'une part

ET

La Société « EUROPEAN HOMES OUEST », dont le Siège Social est à 75 001 PARIS, 10-12 Place Vendôme, SAS au Capital de 40 000 €, enregistrée au R.C.S. PARIS sous le n° 479 321 713, représentée aux fins des présentes par M. Alain ROQUES, Directeur du développement opérationnel, dûment habilité au terme d'un pouvoir ci-annexé en date du établi par M. Yves COHEN, Président de la société EUROPEAN HOMES OUEST,

Ci-après désignée " la SOCIETE "

D'autre part

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE

La SOCIETE envisage de réaliser une opération de construction de logements sur les terrains suivants, sur lesquels elle bénéficie de promesses de vente :

Section	Parcelle	Surface
BM	27	28078
BM	26	15226
BL	47	1977
BL	49	6213
BL	50	5884
BM	29	10265
BM	48	3726
BM	49	846
BM	30	6537
BM	31	6238
BM	43	3503
BM	50	5753
BM	52	20718
BM	53	92
BL	46	889
BL	57	1037
Chemin Communaux		4700
BL	51	4576