



Liffré, le Lundi 13 Mars 2023

Direction Urbanisme et Foncier

Dossier suivi par :

[urbanisme@ville-liffre.fr](mailto:urbanisme@ville-liffre.fr)

**SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN – 17-23 RUE DE LA BRETONNIERE  
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) ENTRE LA COMMUNE DE LIFFRÉ ET LA SAS LA LISIÈRE**

Entre d'une part,

**La Commune de LIFFRÉ**, collectivité territoriale compétente en matière de PLU, personne morale de droit public située dans le département d'Ille et Vilaine ayant son siège en l'Hôtel de Ville de LIFFRÉ, identifiée au SIREN sous le numéro 213501521

La Commune de LIFFRÉ est représentée par M. Guillaume BÈGUÉ, son maire en exercice, dûment habilité à cet effet par délibération n° 2023.090 du conseil municipal en date du 30 mars 2023

Désignée dans ce qui suit par « **La Commune** »

Et d'autre part,

La société **SAS La Lisière**, ayant son siège social 32 rue de la Noue Bras de Fer – 44200 LIFFRÉ, identifiée sous le numéro SIREN 91443535900015 et représentée par Madame Laurence LE COADIC agissant en qualité de Directrice Générale de la Société Probimmo et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Désignée dans ce qui suit par « **Le Promoteur** »

**Préalablement à la présente convention, les parties ont exposé ce qui suit :**

Le Promoteur a le projet de réaliser un projet immobilier sur une unité foncière sise à LIFFRÉ tel que figurant ci-après.

Ayant l'intention de vendre cet ensemble par lots, en vue de la création d'habitations, le Promoteur fera établir un permis de construire qui, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, sera déposé en mairie.

Cette opération nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme, ainsi que des équipements de superstructure.

Par suite et en application des dispositions contenues dans le Code de l'urbanisme, les parties concluent par les présentes une convention de projet urbain partenarial, laquelle a pour objet de définir les conditions de la prise en charge financière par le Promoteur des équipements publics strictement indispensables aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qu'il envisage d'édifier dans le périmètre défini ci-après.

Ceci, exposé, il est passé à la présente convention.

## ARTICLE 1<sup>ER</sup> : PARCELLES OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION de PUP

Font l'objet de la présente convention les parcelles suivantes :

### Commune de LIFFRÉ (Ille et Vilaine)

#### 17-19-21-23 Rue de la Bretonnière

Section	Numéro	Surface (m <sup>2</sup> )	Adresse
BL	53	943	Rue de la Bretonnière
BL	54	1046	Rue de la Bretonnière
BL	55	1135	Rue de la Bretonnière
BL	56	1032	Rue de la Bretonnière

L'annexe 1- correspond au plan des parcelles objet de la convention. – terrain d'assiette du projet.

## ARTICLE 2 : DESCRIPTION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Dans le respect de la convention opérationnelle de l'EPF Bretagne, sur l'immeuble immobilier sus désigné, le Promoteur s'est engagé à réaliser, une opération de construction de 63 logements collectifs se répartissant de la façon suivante :

- 49 logements libres
- 14 logements locatifs sociaux

Cette opération comportera 22 % de logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) dont la répartition devra respecter le Plan Local de l'Habitat approuvé par Liffré Cormier Communauté. Les parties conviennent que l'acquisition du foncier est une condition essentielle de l'exécution de la présente convention. L'acquisition du foncier aura lieu lorsque le PC aura été purgé des délais de recours des tiers, de déféré préfectoral et de retrait administratif. Les parties s'obligent, en cas de difficultés, à se revoir pour déterminer les termes de son application.

**ARTICLE 3 : EQUIPEMENTS PUBLICS DONT LA REALISATION EST NECESSAIRE POUR REPONDRE AUX BESOINS DES FUTURS HABITANTS DE L'OPERATION, LES DELAIS DE REALISATION, ET CONTRIBUTION FINANCIERE A LA CHARGE DU PROMOTEUR.**

Le projet de l'opération du Promoteur nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, ainsi que des équipements de superstructure, dont la désignation suit:

- Salle de sport
- Réfection et requalification de la rue Bretonnière, accès du projet immobilier du promoteur
- Intégration des PAV (2 OM + 2Tris) sur domaine public

**L'annexe 2 précise la localisation des équipements publics à renforcer ou à réaliser pour répondre aux besoins des nouvelles constructions du projet présenté par le promoteur.**

La Commune de Liffré s'engage à réaliser l'ensemble des équipements dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés dans le tableau ci-après, dans les délais également précisés dans le tableau ci-après.

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais définis aux présentes, la présente convention pourra faire l'objet, par avenant d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation desdits équipements.

En cas de réajustement de l'échéancier prévisionnel, la présente convention fera l'objet d'un avenant. Il en est de même en cas de changements à intervenir dans la réalisation des équipements publics à financer identifiés à l'annexe 2. La commune se réserve le droit de flécher la participation du promoteur sur d'autres équipements publics si nécessaire. Dans tous les cas, une majoration de la participation du promoteur ne pourra lui être réclamée.

En cas d'abandon du projet la présente convention deviendra alors automatiquement caduque.

Compte tenu des équipements à réaliser, le Promoteur s'engage à verser à la Commune une contribution financière correspondant à la fraction du coût des équipements publics à réaliser, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé à l'article 1 de la convention.

ARTICLE 4 : PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS, COÛT ET CALENDRIER PRÉVISIONNELS

PUP - PROBIMMO - FINANCEMENTS						
Ville de Liffré : 8 265 habts (recensement 1er janv 2023)	17-23 rue de la Bretonnière: 63 logts	2,5 hbts/lgts	157 habitants pour l'opération (8 422 habitants au total)			
	<b>Poids de l'opération</b>		<b>1,9%</b>			
ÉQUIPEMENTS PUBLICS A PROXIMITÉ	ESTIMATION PREVISIONNELLE	%	répartition financement porté par l'opération	Démarrage travaux	Fin de Travaux	Versement
Salle de sport	2 900 000 €	1,9%	55 100 €	août 2022	décembre 2023	Septembre 2024
Réfection rue de la Bretonnière	800 000 €	17,5%	140 000 €	Juin 2024	décembre 2025	Septembre 2025
sur domaine public rue de la Bretonnière	36 000 €	100%	36 000 €	Juin 2024	décembre 2025	Septembre 2024
<b>TOTAL</b>	<b>3 736 000 €</b>		<b>231 100 €</b>			

#### **ARTICLE 5 : MODALITES DE PAIEMENT**

Le Promoteur procédera au paiement de sa participation conformément au tableau ci-dessus, directement à la COMMUNE selon les modalités ci-dessous, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives rappelées ci-après.

Le montant de la participation totale de la participation à la charge du Promoteur est de **231 100 €**.

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

- le Promoteur devra procéder au paiement de la participation due par équipement dans un délai de deux mois à compter de l'émission du titre par la Trésorerie selon la répartition et l'échéancier indiqués dans le tableau ci-dessus.

Etant précisé que les parties s'obligent, en cas de difficultés, à se revoir pour déterminer les termes de l'application de la présente.

En cas de réajustement de l'échéancier prévisionnel, la présente convention fera l'objet d'un avenant. Il en est de même en cas de changements à intervenir dans la réalisation des équipements publics à financer identifiés à l'article 3. La commune se réserve le droit de substituer les équipements publics visés à l'article 3 par d'autres équipements publics si nécessaire. Dans tous les cas, une majoration de la participation du Promoteur ne pourra lui être réclamée.

#### **ARTICLE 6 : INSCRIPTION AU REGISTRE DES CONTRIBUTIONS D'URBANISME**

Les contributions mises à la charge du Promoteur résultant de la présente convention seront inscrites sur le Registre des contributions d'urbanisme mis à la disposition du public en mairie.

#### **ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION**

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énumérées, la présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. L'exonération de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la convention prend effet à compter de cette même date.

La durée de la convention est fixée à dix ans après la levée de la dernière des conditions suspensives.

#### **ARTICLE 8 : DUREE D'EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT (TA)**

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exonérées de TA concernant la part communale pour une durée de 10 ans.

#### **ARTICLE 9 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente convention est passée sous les conditions suspensives suivantes :

- Obtention, par le Promoteur, d'un permis de construire purgé de tous recours gracieux et contentieux (recours des tiers, déféré préfectoral et retrait administratif pour la réalisation de l'opération définie à l'article 2 des présentes.
- Obtention, par le Promoteur, d'une autorisation préalable au titre des zones humides (article R.214-4 du code de l'environnement) ;
- Acquisition par le promoteur des parcelles objet des présentes dès lors que le PC sera purgé de tous recours gracieux et contentieux et retrait administratif.
- Dépôt par le promoteur de la déclaration d'ouverture de chantier auprès des services de la Mairie.
- Au titre de l'archéologie préventive : L'absence d'obligation d'effectuer des fouilles, de conserver tout ou partie du site ou d'en modifier la consistance, engendrant des gênes qui empêcheraient la réalisation du projet immobilier défini à l'article 2 des présentes.

#### **ARTICLE 10 : MODIFICATION DE LA CONVENTION**

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

#### **ARTICLE 11 - TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE, MUTATIONS**

En cas de transfert du permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert. Le Promoteur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Préalablement au dépôt de toute demande de transfert de l'autorisation d'urbanisme, le Promoteur s'engage à informer le futur demandeur de l'existence d'un PUP et de l'obligation d'assurer la continuité de ce PUP.

#### **ARTICLE 12 : FORMALITES DE PUBLICITE**

La présente convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, est tenue à la disposition du public en mairie. La présente convention sera par ailleurs publiée au recueil des actes administratifs.

Fait à Liffré, le XXXXX,

En 4 exemplaires originaux

Pour La SAS La Lisière,  
La Directrice Générale  
Mme Laurence LE COADIC

Pour la commune,  
Le Maire,  
M. Guillaume BEGUÉ

#### Annexes :

Annexe 1 : Plan du périmètre du Projet Urbain Partenarial

Annexe 2 : Plan de localisation des équipements publics à renforcer ou à réaliser pour répondre aux besoins des nouvelles constructions du projet présenté par l'auteur d'une opération



**Annexe 2 : Plan de localisation des équipements publics à renforcer ou à réaliser pour répondre aux besoins des nouvelles constructions du projet présenté par le Promoteur**

