Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 035-213500515-20260520-2026043ACM-DE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Cesson-Sévigné
Secteur Les Peupliers

Il est décidé, en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, de conclure la présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre les soussignés :

RENNES MÉTROPOLE, représenté par Madame Nathalie APPERE, agissant en qualité de Présidente, dûment habilitée en vertu d'une décision n° du 18 juin 2026, domiciliée à Rennes (35031) au 4 avenue Henri Fréville, identifiée au SIREN sous le numéro 243 500 139

Ci-après désignée "Rennes Métropole" ou "la Métropole"

Et

La Société OMNIUM CONSTRUCTION DEVELOPPEMENTS LOCATIONS (OCDL), représentée par Monsieur Michel GIBOIRE, en qualité de président de OCDL., dûment habilité à l'effet des présentes, domiciliée au 2 place du Général Giraud 35000 RENNES, immatriculée au RCS sous le n° 739 202 166

Ci-après désignée "l'Opérateur"

Et

La Commune de Cesson-Sévigné, représentée par Monsieur Jean-Pierre Savignac, agissant en qualité de Maire, dûment habilitée en vertu d'une délibération n° du 20 mai 2026, domicilié à Cesson-Sévigné (35517) au 1 esplanade Hôtel de Ville.

Ci-après désignée "la Commune"

PREAMBULE

Le secteur des Peupliers, sur la commune de Cesson-Sévigné, correspond à l'îlot compris entre la Vilaine, la rue de Paris, la rue de la Fontaine et l'avenue des Peupliers. Sa position est stratégique car il est situé sur la principale entrée du centre-ville de Cesson-Sévigné depuis les quartiers sud de la commune (La Monniais) et d'autre part il borde l'axe Est-Ouest, principal axe d'entrée de l'agglomération rennaise depuis l'est. Le renouvellement urbain de ce foncier d'environ 9 800 m² a donc été identifié comme prioritaire.

Outre le développement d'une offre de logements diversifiée, cette opération permettra l'aménagement et l'animation des berges de la Vilaine, l'amélioration de la liaison piétons/cycles entre Rennes et Cesson-Sévigné et enfin la restructuration du carrefour giratoire entre les rues de Paris et de la Fontaine. Pour traduire ces objectifs, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été créée lors de la modification n°2 du PLUi.

La société OCDL est le porteur de projet à travers un programme d'environ 16 500 m² de surface de plancher réparti en 5 bâtiments en R+4 à R+7. Ce programme comprend, dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole environ une quarantaine de logements et un peu plus de 350 hébergements, ainsi qu'une offre tertiaire et des cellules d'activités pour environ 2 600 m² de surface de plancher.

Afin d'accompagner ce programme et d'assurer son ancrage urbain, il est nécessaire de revoir le fonctionnement du carrefour giratoire entre les rues de Paris et de la Fontaine afin de réduire son emprise et son axe au profit d'un parvis au droit des futures cellules d'activités. Il est également nécessaire de sécuriser et d'améliorer les déplacements piétons/cycles sur les deux ponts ainsi que le long de la Vilaine et de profiter de ces travaux pour valoriser les berges de la Vilaine au droit du programme et de ses abords immédiats, notamment face au stade d'eaux vives.

Par ailleurs, l'accroissement attendu de la population et des effectifs scolaires se traduit par des travaux de rénovation et

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 035-213500515-20260520-2026043ACM-DE

d'extension du groupe scolaire Beausoleil et par la construction d'un nouvel accueil périscolaire.

Ceci exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de PUP est conclue en application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-2 du Code de l'urbanisme. Elle a pour objet la détermination des conditions de réalisation et des modalités de prise en charge financière de la fraction des équipements publics rendus nécessaires par le projet de l'Opérateur décrit dans l'exposé préalable.

Ce financement mis à la charge de l'Opérateur relèvera à ce titre d'une clef de répartition conduisant à instaurer une participation proportionnée aux besoins des usagers futurs du projet, selon les modalités fixées aux articles ci-après ainsi qu'à l'annexe 2.

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE LA CONVENTION DE PUP

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

ARTICLE 3 – EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Rennes Métropole et la Commune s'engagent à réaliser ou à faire réaliser l'ensemble des équipements dont la liste, la date de réalisation prévisionnelle, le coût prévisionnel et les participations dues sont mentionnées dans les tableaux ci-dessous :

Nature de l'équipement	Maîtrise d'ouvrage	Date de réalisation	Montant HT	Quotte part opérateur	Montant net de la participation de l'opérateur avant prise en compte des travaux provisoires
Rénovation/extension du groupe scolaire Beausoleil et construction d'un nouvel accueil périscolaire	Commune de Cesson-Sévigné	2031	12 297 975 €	1,08 %	132 818 €
Aménagement des berges de la Vilaine face au stade d'eaux vives	Commune de Cesson-Sévigné	2029	47 551 €	70 %	33 286 €
	Sous-total		**12 345 526 €**		**166 104 €**
Aménagement provisoire de la rue de la Fontaine et du nouveau giratoire rue de Paris/rue de la Fontaine ; Dévoiement de divers réseaux (eaux potables et pluviales, communications électroniques, éclairage public etc.)	Rennes Métropole	2027	325 000 €	85 %	276 250 €
Liaison piétons/cycles le long de la Vilaine et aménagement des berges au droit du projet	Rennes Métropole	2029	108 675 €	70 %	76 073 €
Aménagement définitif du carrefour giratoire rue de Paris/rue de la Fontaine et sécurisation piétons/cycles sur les deux ponts de la Vilaine	Rennes Métropole	2029	709 044 €	70 %	496 331 €
	Sous-total		**1 142 719 €**		**848 654 €**
	TOTAL		**13 488 245€**		**1 014 758 €**

Le montant des ouvrages indiqué ci-avant comprend les coûts afférents aux études, aléas et travaux et ce compris la maîtrise d'œuvre d'exécution. Ce montant s'entend également comme hors subvention.

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 035-213500515-20260520-2026043ACM-DE

Le montant d'éventuelles subventions publiques attribuées pour la réalisation de ces ouvrages sera déduit, au prorata, de la participation dues par l'opérateur, le cas échéant par avenant à la convention. Au jour de la signature de la convention, aucune subvention n'est attribuée.

Les ouvrages d'assainissement collectif rendus nécessaires par l'opération seront financés par la PFAC.

L'aléa archéologique sera aux risques des opérateurs.

ARTICLE 4 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

Le montant de la participation mis à la charge de l'Opérateur est global et forfaitaire. Il est prévu que l'opération développe environ 400 logements et hébergements et 2 600 m² de surface de plancher d'activités, pour un total d'environ 16 500 m² de surface de plancher.

La participation due pour les besoins en équipements publics générés par l'opération est donc estimée à 1 014 758 €.

Cette participation sera fléchée sur les équipements rendus nécessaires par l'opération selon les tableaux mentionnés dans l'article 3 de la convention.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENT DE l'OPÉRATEUR

L'Opérateur s'engage à développer une programmation conforme aux conclusions issues de la négociation tripartite intervenue avec la Ville de Cesson-Sévigné et Rennes Métropole, et s'inscrivant dans l'esprit et les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole. Il s'engage également à signer une convention d'application avec Rennes Métropole et la commune de Cesson-Sévigné dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la présente convention.

Par ailleurs, en cas d'échec des négociations foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement des espaces publics joint en annexe, ou si les études fonctionnelles conduisent Rennes Métropole à solliciter une adaptation mineure du découpage foncier au droit de la rue de la Fontaine, l'Opérateur s'engage à étudier cette demande et, après accord des parties, à déposer un permis modificatif garantissant la bonne exécution du projet dans les 6 mois suivants la demande.

Le non-respect de l'un de ces deux engagements ouvre le droit à l'une des parties de dénoncer la présente convention.

ARTICLE 6 – MODALITE DE REGLEMENT

Le règlement des participations mises à la charge de l'Opérateur, a pour causes et conditions :

- L'obtention de l'autorisation d'urbanisme pour l'opération précitée purgée de tout recours et de tout retrait administratif.
- La pleine propriété par l'Opérateur de l'assiette foncière de l'autorisation d'urbanisme précitée. Cette assiette correspond aux parcelles AZ 194, 196, 197,198, 199, 213, 214, 858 et 859 auxquelles sera notamment déduit la surface nécessaire à l'aménagement de la voie cyclable le long de la Vilaine (rétrocession à Rennes Métropole) et auxquelles sera ajouté une partie du domaine public métropolitain après déclassement au droit du Giratoire.

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

- Le versement interviendra dès que le fait générateur aura été constaté et que la condition d'exigibilité aura été remplie selon les modalités ci-dessous.

- Rennes Métropole et la commune de Cesson-Sévigné émettront, pour chacun des équipements relavant de leur maitrise d'ouvrage respective, les titres de recettes exécutoires correspondant à chaque part exigible de participation.

Le paiement est variable selon l'équipement.

- Pour les équipements communaux, le paiement se fera en deux fois :
  - Le premier versement, d'un montant de 30% de la participation totale de l'Opérateur, au lancement des études (1er ordre de service) ;
  - Le deuxième versement, d'un montant de 70% de la participation totale de l'Opérateur, au lancement des travaux (1er ordre de service) ;

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 035-213500515-20260520-2026043ACM-DE

- Pour les équipements métropolitains, le paiement se fera en trois fois :
    - Le premier versement, d'un montant de 30% de la participation totale de l'Opérateur, au lancement des études des aménagements provisoire (1er ordre de service) ;
    - Le deuxième versement, d'un montant de 60% de la participation totale de l'Opérateur, au lancement des travaux définitifs (1er ordre de service) ;
    - Le dernier versement, correspondant au solde de la participation totale de l'Opérateur, à la réception du dernier ouvrage (procès-verbal de réception).

Le paiement de chaque titre de recettes devra intervenir dans les 30 jours de cette notification, le paiement d'intérêts à taux légal pouvant être exigé en cas de dépassement de ce délai.

ARTICLE 7 – NON REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

En cas d'abandon de l'opération d'aménagement, seules les participations déjà versées au titre d'équipements publics dont les travaux n'auraient pas débuté pourront être intégralement restituées. Dans le cas contraire, les participations déjà versées seront acquises irréversiblement.

En cas d'abandon de tout ou partie du programme d'équipement public précisé à l'article 3, les quotes-parts des participations déjà versées au titre du ou des équipements publics abandonnés seront intégralement restituées.

Si les équipements publics définis en préambule et à l'article 3 sont réalisés avec un décalage important vis à vis du calendrier prévisionnel indiqué par la présente convention, en raison de retards rencontrés dans leur mise en œuvre (retards d'obtention d'autorisations, retards de prestataires, recours contre des marchés publics, difficultés rencontrées sur les chantiers, etc.), un avenant pourra être établi pour modifier le calendrier prévisionnel et les dates de réalisation des travaux correspondant afin de tenir compte du retard.

Symétriquement, si tout ou partie de l'opération objet de l'autorisation d'urbanisme visée à la convention, connait un retard important vis-à-vis du calendrier prévisionnel indiqué à la présente convention, un avenant pourra être établi pour modifier le planning de réalisation de ces opérations.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION ET/OU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les parties conviennent de se rencontrer pour discuter des conditions d'exécution de la convention dans les cas suivants :

- En cas de difficulté de l'Opérateur à respecter les engagements de l'article 5.
- En cas d'aléa majeur relatif à l'opération et/ou aux équipements objets de la présente convention.
- Au cas où la surface de plancher du projet immobilier concerné par la présente convention vient à évoluer à la hausse ou à la baisse.
- Dans le cas où le montant cité à l'article 4 (hors révision) d'un équipement public rendu nécessaire par le projet d'aménagement, venait à évoluer à la hausse en raison de frais supplémentaires indispensables, liés notamment à des difficultés ou contraintes techniques non prévues à la date des présentes ou à une évolution postérieure des normes applicables.

ARTICLE 9 – EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pour les constructions édifiées dans le périmètre déterminé par la présente convention de PUP, prévue à l'article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités prévues à l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 – FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux dispositions des articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, la présente convention sera tenue à la disposition du public au siège de la Métropole et en mairie de la Commune.

En outre, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consultable sera affiché pendant un délai de 1 mois au siège de la Métropole et en mairie de la Commune.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.332-29 du Code de l'urbanisme, la contribution de l'Opérateur prescrite dans le cadre de la présente convention devra être inscrite sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public.

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 035-213500515-20260520-2026043ACM-DE

ARTICLE 11 – PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION PUP

La Convention de PUP sera exécutoire à compter de sa signature par les parties et de la date du dernier affichage, au siège de la Métropole ainsi qu'en Mairie de CESSON SEVIGNE, de la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

Elle restera en vigueur pendant toute la durée des obligations liées à son exécution et sur une durée maximale de 10 ans à compter de sa notification.

ARTICLE 12 – MODIFICATION DE LA CONVENTION ET AVENANT

Les Parties s'engagent à exécuter la présente convention de PUP de bonne foi ; à ce titre, les parties conviennent dès à présent de communiquer et de délivrer toute information ainsi que tout document, de passer tous actes ou de prendre toutes décisions qui se révèleraient nécessaires à la bonne exécution des présentes.

Le fait par l'une ou l'autre des parties, d'omettre, en une ou plusieurs occasions, de se prévaloir d'une ou plusieurs stipulations de la présente convention de PUP, ne pourra impliquer renonciation, par la partie intéressée, à s'en prévaloir ultérieurement.

Toute modification de la convention de PUP devra faire l'objet d'un avenant préalable, dûment signé par les parties. Cet/ces avenant(s) sera/seront soumis aux règles de publicité et aux formalités nécessaires, identiques à celles appliquées à la convention de PUP initiale.

ARTICLE 13 – CESSION DE LA CONVENTION

Par dérogation expresse, Rennes Métropole et la commune de Cesson-Sévigné autorisent la société OCDL à céder, sans leur accord préalable, le bénéfice de la présente convention de PUP, les droits et obligations résultant de celle-ci à une personne morale issue de son association avec une ou plusieurs autres sociétés. L'information de cette cession ainsi que l'identité du cessionnaire devront toutefois être communiquées par courrier à Rennes Métropole et à la commune de Cesson-Sévigné afin de formaliser un avenant.

Toute autre cession du bénéfice de la présente Convention de PUP, des droits et obligations résultant de celle-ci, ne pourra se faire qu'après l'accord préalable, exprès et écrit de Rennes Métropole et de la commune de Cesson-Sévigné à qui le cessionnaire devra être présenté afin qu'un avenant (Rennes Métropole, Cesson-Sévigné, société OCDL et cessionnaire) aux présentes soit régularisé entre eux.

ARTICLE 14 - LITIGES

À défaut de règlement amiable, toute contestation ou tout litige relatif(s) à la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution, ou la résiliation de la présente convention de PUP et de ses avenants éventuels (qui formeront avec elle, un tout indissociable) sera porté devant le Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à .....
Le .....
En ..... exemplaires originaux.

Signatures

Pour la société OCDL
Monsieur le Président

Pour RENNES METROPOLE,
Madame la Présidente

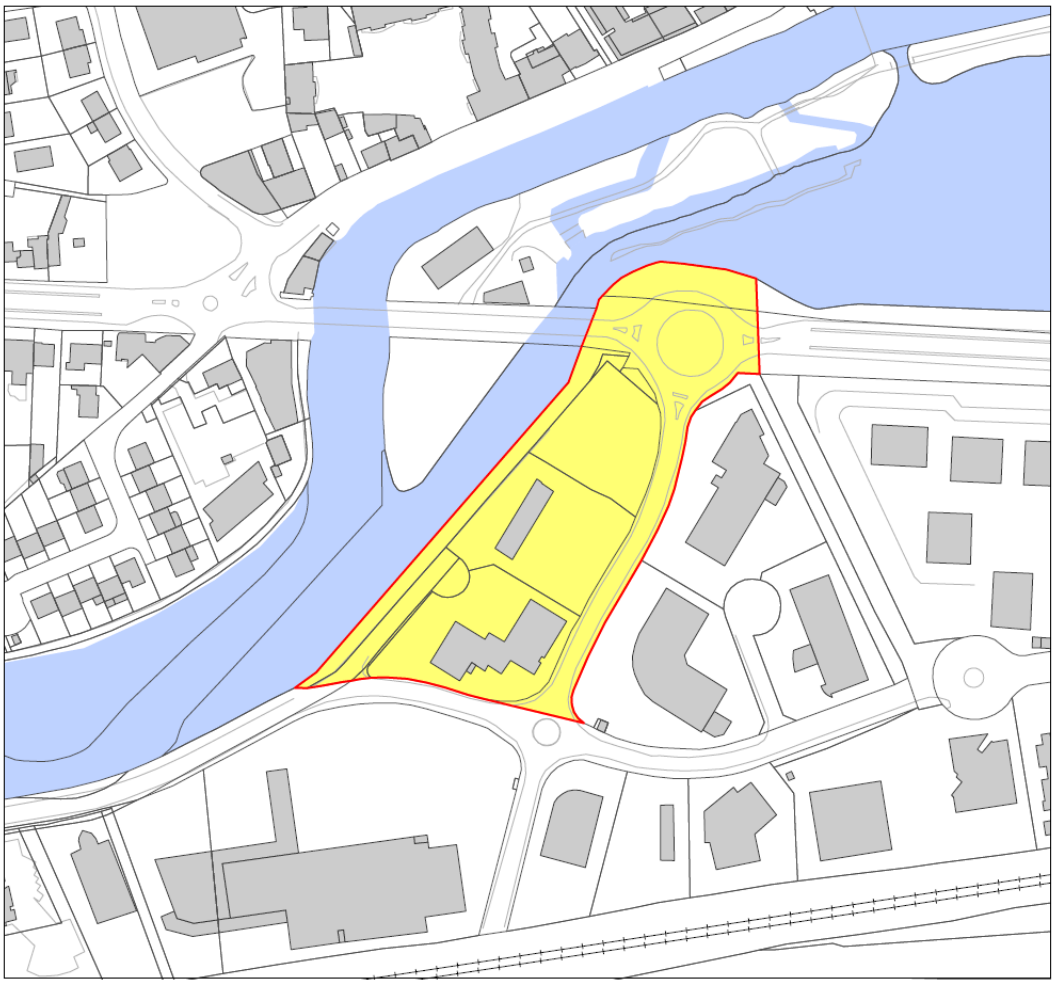
Pour la VILLE DE CESSON SEVIGNE
Monsieur le Maire

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 035-213500515-20260520-2026043ACM-DE

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1 : PÉRIMÈTRE DE LA CONVENTION DE PUP OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION
ANNEXE 2 : DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS PUBLICS SOUMIS A PARTICIPATION DANS LE CADRE DU PUP

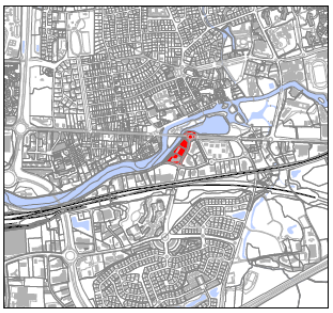
ANNEXE 1
PERIMETRE DE LA CONVENTION DE PUP OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION



Projet Urbain Partenarial

Commune de
CESSON-SEVIGNE

Secteur "Peupliers"



Périmètre du PUP

N

0 10 20 40 60 80 100 m

Edité/Réalisé par : ©RENNES METROPOLE (DAUH/SPEU/UCUF) - Octobre 2025
Sources : © Rennes Métropole (SPEU, 2025) © DGFIP (Cadastre 2023)

RENNES MÉTROPOLE

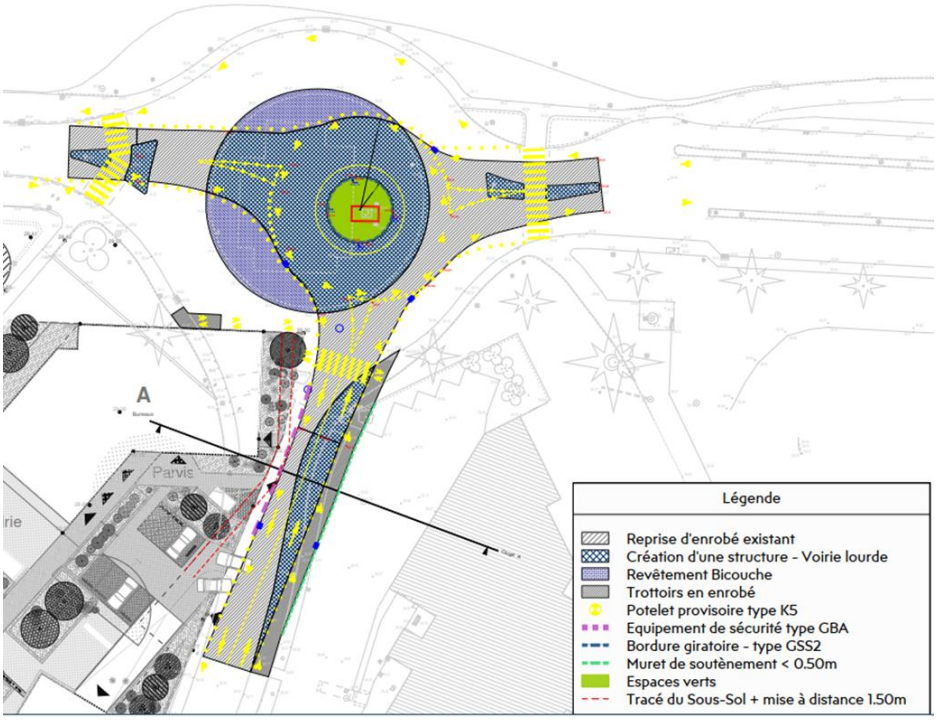
Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 035-213500515-20260520-2026043ACM-DE

ANNEXE 2
DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS PUBLICS SOUMIS A PARTICIPATION DANS LE CADRE DU PUP

1. Équipements publics d'infrastructure sous la maîtrise d'ouvrage de Rennes Métropole

Rennes Métropole s'engage à réaliser l'ensemble des équipements provisoires et dévoiement de réseaux suivants :

- Réduction de l'emprise du giratoire, réalisation d'un complément de structure lourde de voirie provisoire en grave bitume sur l'emprise en terre végétale actuellement, borduration provisoire de l'anneau central pour préserve la chambre de télécommunications existantes en place,
- Démolition du muret côté magasin biocoop sur le linéaire nécessaire aux travaux de voirie provisoire,
- Poutre de rive rue de la Fontaine côté magasin Biocoop, et bordure béton provisoire en rive extérieure
- Balisage provisoire des circulations,
- Continuités piétonnes en enrobés noirs rue de la Fontaine, et espaces piétons provisoires en bicouche en lieu et place des espaces verts existant dans l'anneau central du giratoire existant,
- Dépose repose des panneaux de signalisation nécessaires,
- Déconnexion, dépose des candélabres dans l'emprise des travaux, et mise en place d'un éclairage provisoire,
- Déplacement des coffrets techniques et armoire dans l'emprise des travaux, côté magasin Biocoop,
- Dévoiement du réseau d'eau potable sous convention avec la SPL Eau du Bassin Rennais, et déplacement de poteau incendie,
- Dévoiement du réseau d'eaux pluviales rue de la Fontaine et déplacement de 2 grilles nécessaires au niveau du giratoire provisoire,
- Travaux de déplacement des réseaux de communications électroniques (génie civil + fibres & câbles)
- Signalisation horizontale provisoire.



Le coût estimé de ces travaux est de 325 000 euros HT.

Ces travaux devraient être réceptionnés en 2027.

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 035-213500515-20260520-2026043ACM-DE

Rennes Métropole s'engage à réaliser l'ensemble des équipements définitifs suivants :

- Sur le giratoire rue de Paris/rue de la Fontaine :
  - Réduction de l'emprise du giratoire et modification de son axe depuis la rue de la Fontaine
  - Aménagement de l'espace public aux abords du programme immobilier (parvis d'accompagnement)
  - Maintien des capacités et des flux de transport en commun
  - Végétalisation et désimperméabilisation de l'espace public

- Sur la rue de Paris au niveau des deux ponts sur la Vilaine :
  - Reprises des trottoirs
  - Transformation de l'espace public pour favoriser les traversées piétonnes et cycles Nord-Sud, tout en maintenant le flux de véhicules et de transport en commun sur la rue de Paris (zone apaisée)
  - Adaptation et rénovation si nécessaire des réseaux de compétence métropolitaine (assainissement, éclairage)

- Sur les berges de la Vilaine, au droit du programme :
  - Réalisation d'une liaison bidirectionnelle dédiée aux vélos et piétons (voie verte)
  - Valorisation des berges, plantations et végétalisation
  - Aménagement de l'espace public aux abords du programme immobilier

Le coût estimé de l'opération de compétence métropolitaine est le suivant :

- Travaux : 602 000 € HT
- Etudes (10% des travaux) : 60 200 € HT
- Foncier (acquisition Biocoop) : 15 000 € HT
- Aléas (15% des travaux + études) : 101 580 € HT
- Provision (5 %) : 38 939 € HT

Total de l'opération : 817 719 € HT

Ces travaux devraient être réceptionnés en 2029. *Le planning sera à adapter en fonction du planning réel de l'opération immobilière et plus particulièrement en phase travaux en fonction de la libération effective des emprises.*

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 035-213500515-20260520-2026043ACM-DE

2. Équipements publics d'infrastructure sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Cesson-Sévigné

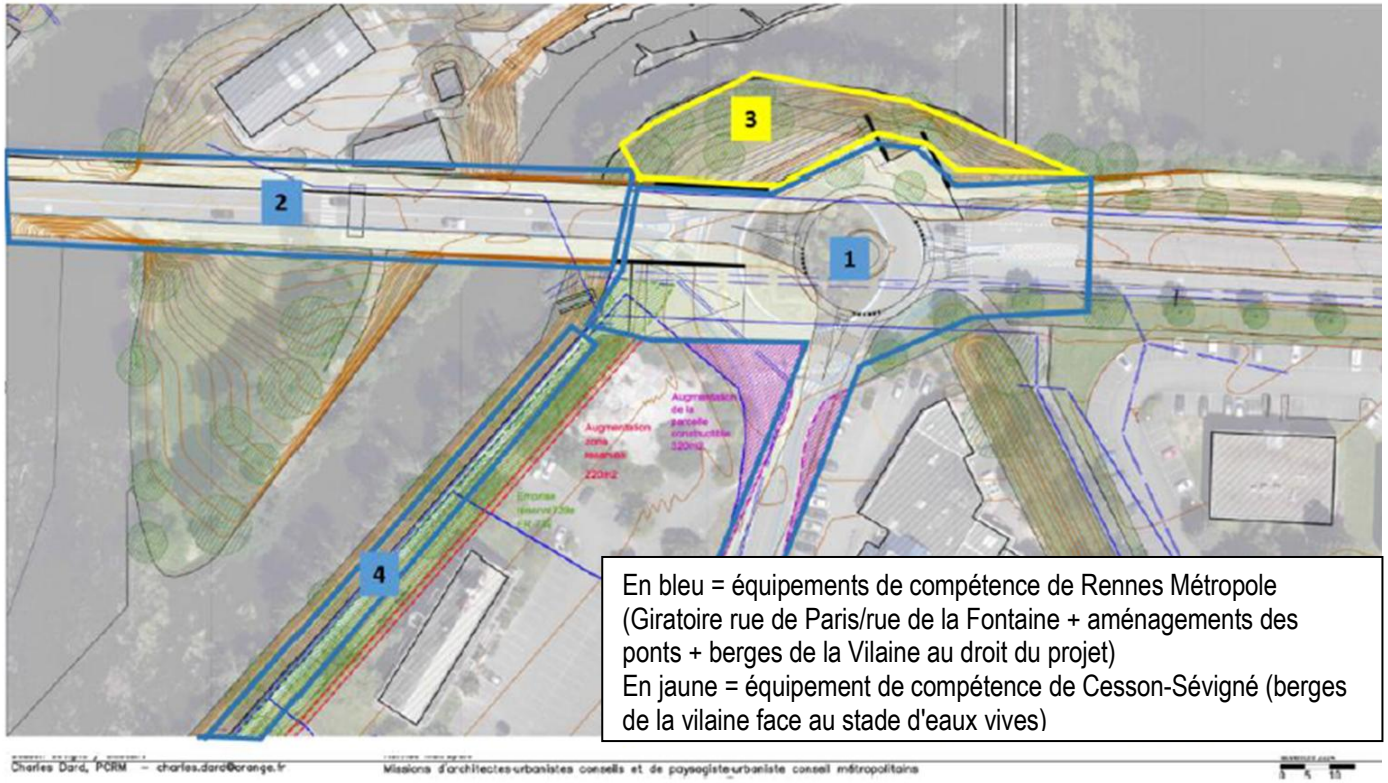
La commune de Cesson-Sévigné s'engage à réaliser l'aménagement des berges face au stade d'eaux vives afin d'offre une requalification complète des abords du carrefour.

Le coût estimé de l'opération de compétence communale est le suivant :

- Travaux : 35 800 € HT
- Etudes (10% des travaux) : 3 580 € HT
- Aléas (15% des travaux + études) : 5 907 € HT
- Provision (5 %) : 2 264 € HT

Total de l'opération : 47 751 €HT

(Le planning sera à adapter en fonction du planning réel de l'opération immobilière et plus particulièrement en phase travaux en fonction de la libération effective des emprises).



En bleu = équipements de compétence de Rennes Métropole (Giratoire rue de Paris/rue de la Fontaine + aménagements des ponts + berges de la Vilaine au droit du projet)
En jaune = équipement de compétence de Cesson-Sévigné (berges de la vilaine face au stade d'eaux vives)

Envoyé en préfecture le 28/05/2026
Reçu en préfecture le 28/05/2026
Publié le
ID : 035-213500515-20260520-2026043ACM-DE

La commune de Cesson-Sévigné s'engage en outre à réaliser la rénovation/extension du groupe scolaire Beausoleil et construction d'un nouvel accueil périscolaire.

Le coût estimé de l'opération de compétence communale est le suivant :

- Travaux : 9 554 990 € HT
- Etudes et Aléas: 2 742 985 € HT

Total de l'opération : 12 297 975 €HT

Ces travaux devraient être réceptionnés en 2031.