

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 28 septembre 2023

**Délibération n°2023- 150 - Foncier – Instauration d'un périmètre de Projet Urbain
Partenarial (PUP) sur la commune de La Chapelle-la-Reine**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	56
Ne prend pas part au vote	0
Votants	56
Abstention	0
Suffrage exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	0

L'an deux mil vingt-trois, le 28 septembre, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 22 septembre 2023, s'est réuni à la Salle « La Samoisienne » à Samois-Sur-Seine, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sandrine-Magali BELMIN, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Aurélie BRICAUD, Véronique FÉMÉNIA, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN,

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Pascal GROS, Francis GUERRIER, Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

- Mme Nathalie VINOT à M. Thierry REYJAL
- Mme Françoise BICHON-LHERMITTE à M. Michel CHARIAU
- Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE
- M. Yann MOREAU à M. Patrick GAUTHIER
- Mme Estelle BERTÉE à M. Pascal GROS
- Mme Anne-Sophie GUERIN à M. Nicolas PIERRET
- M. Thomas IANZ à Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE
- Mme Naciba MESSAOUDI à M. Laurent SIGLER
- M. Christian BOURNERY à M. Michel CALMY
- M. Cédric THOMA à M. Daniel RAYMOND
- M. Frédéric VALLETOUX à M. Julien GONDARD
- Mme Judith REYNAUD à M. Laurent ROUSSEL
- Mme Gwenaël CLER à Mme Isabelle BOLGERT

- Mme Audrey TAMBORINI à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN
- Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ

Membres absents :

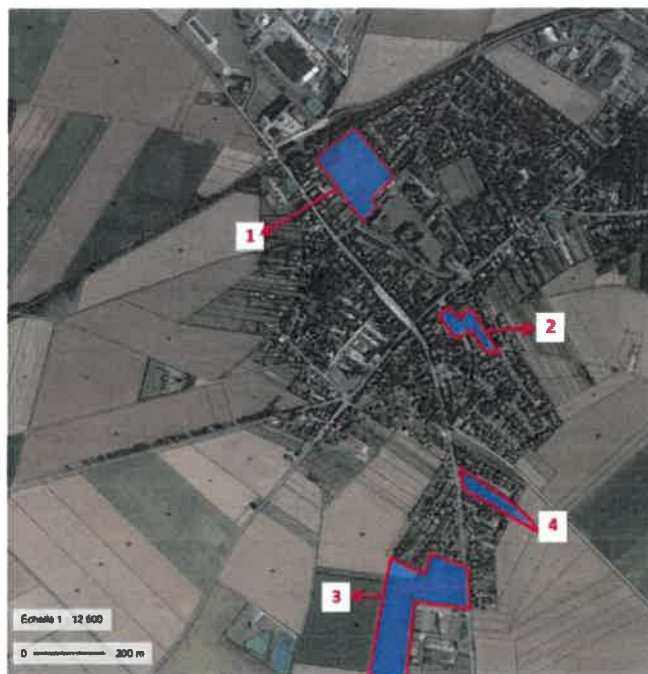
- Mme Sophie BERTHOLIER
- Mme Anne GHYSSENS
- Mme Marie-Laure VASSEUR
- Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (pour le vote du procès-verbal de séance et pour le vote des délibérations N°2023/119 à 2023/125)
- M. Thomas IANZ (pour le vote du procès-verbal de séance et pour le vote des délibérations N°2023/119 à 2023/125)
- M. Christian BOURNERY pour le vote de la délibération N°2023/126
- Mme Chantal PAYAN pour le vote de la délibération N°2023/126
- M. Frédéric VALLETOUX pour le vote de la délibération N°2023/126
- Mme Françoise BICHON-LHERMITTE pour le vote de la délibération N°2023/126
- Mme Sonia RISCO (pour le vote du procès-verbal de séance et pour le vote des délibérations N°2023/119 à N°2023/128)
- M. Laurent SIGLER (pour le vote des délibérations N°2023/139 et N°2023/140)
- Mme Naciba MESSAOUDI (pour le vote des délibérations N°2023/139 et N°2023/140)
- Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN (pour le vote des délibérations N°2023/150 et N°2023/151)
- Mme Audrey TAMBORINI (pour le vote des délibérations N°2023/150 et N°2023/151)

Secrétaire de Séance : M. Fabrice LARCHÉ

Rapporteur : M. Romain COQUERY

Le projet urbain partenarial PUP est un outil financier qui permet l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une/des opération(s) de construction ou d'aménagement. L'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme permet de fixer par délibération, lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention PUP desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de convention :

- les modalités de partage des coûts des équipements publics,
- le périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui y réalisent des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.



La commune de La Chapelle-la-Reine dispose sur son territoire communal, au sein de l'enveloppe urbanisée, de plusieurs sites repérés dans le PLU pouvant accueillir des opérations d'aménagement amenées à la réalisation d'équipements publics.

L'urbanisation des secteurs justifie la participation à la réalisation d'équipements publics, et plus particulièrement la restructuration des équipements scolaires, périscolaires et sportifs communaux ainsi que divers équipements généraux. Leur coût total est évalué à 13 millions d'euros dont 1 364 280 € à la charge des futurs aménageurs/constructeurs. Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir sur les sites mentionnés ainsi que par voie de conséquence aux habitants de la commune. La commune s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre du PUP.

Les secteurs mentionnés présentent en outre une capacité globale en construction de l'ordre de 183 logements, soit 19,0 % du nombre de résidences principales 2019 et environ 440 habitants, dont, au regard des taux de scolarisation observés, 15 élèves en classes maternelles et 30 élèves en classes élémentaires ;

Ainsi, il est envisagé la réalisation d'un périmètre de PUP sur ces secteurs dont les habitants pourront profiter des équipements publics mentionnés ci-dessus. Les modalités de convention de PUP seront ensuite précisées avec chaque aménageur/constructeur par une convention tripartite entre la commune, l'aménageur et la Communauté d'agglomération. En effet, l'autorité compétente habilitée à conclure les conventions de PUP est l'autorité compétente en matière de PLU qui est désormais la Communauté d'agglomération depuis sa création en 2017. En effet, la Communauté d'agglomération exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace.

Les aménageurs/constructeurs impactés par le périmètre de PUP participeront à proportion de l'usage du programme des équipements publics nécessaires à leur opération selon la répartition présentée dans le tableau ci-dessous :

Calcul nombre de logements	Nb de logements	Pourcentage applicable	Coût HT en € valeur janvier 2023 ¹	Montant HT en € demandé par opération
A	B	C	D	C x D x 65,23 %
Résidences principales 2020	949			
Logements prévus OAP 1 (1)	69	7,0 %	10 950 000	500 000
Logements prévus OAP 2 (2)	17	1,8 %	10 950 000	128 571
Logements prévus OAP 3 (3)	82	8,7 %	10 950 000	621 426
Logements prévus chemin des Vallées (4)	15	1,6 %	10 950 000	114 283
TOTAL	183	≈ 19,0 %		1 364 280

En contrepartie, toute autorisation d'urbanisme qui serait sollicitée dans le périmètre sera exonérée du versement de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une période maximale de dix (10) ans à compter de la date de prise d'effet de la convention (article L.332-11-4 du code de l'urbanisme).

Dans ces zones, l'obtention des permis d'aménager ou de construire sera subordonnée à la signature préalable de conventions PUP, pièces indispensables au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Le périmètre d'application est délimité selon le plan ci-dessus (également joint en annexe de la présente délibération. Le périmètre est institué pour une durée de 15 ans et ce à compter du certificat d'affichage de la délibération.

Ainsi, il est proposé à l'assemblée d'approuver le périmètre de PUP et ses modalités, qui déterminent la participation des constructeurs ou aménageurs aux équipements publics rendus nécessaires par leurs programmes de construction.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment, les articles R.2121-10 et R.5211-41,

Vu les dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4, R.332-25-1, R.332-25-2 et R.332-25-3 du code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 14 décembre 2017, révisé en procédure allégée le 24 juin 2021, et mis en compatibilité sur déclaration de projet le 16 février 2023,

Vu la délibération de la commune de La Chapelle-la-Reine en date du 13 juin 2023 sollicitant la Communauté d'agglomération pour établir un projet de convention PUP avec la société Nexity sur les différents secteurs de la commune concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et notamment, le secteur de la Rue de Villionne annexée à la présente délibération,

Considérant que les secteurs délimités aux plans joints sont classés en zones constructibles U et AU dans le PLU en vigueur, pour une réalisation soit sous forme d'opérations d'ensemble (lotissement ou permis groupés), soit sous forme de permis de construire ;

Considérant que ces secteurs, à l'exception du chemin des Vallées, sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU en vigueur, lesquelles définissent, avec le règlement, les conditions de réalisation des opérations futures ;

Considérant que l'urbanisation de ces secteurs justifie une participation financière à la restructuration des équipements scolaires, périscolaires et sportifs de la commune, pour y permettre en l'état la construction de nouveaux bâtiments ;

Considérant que ces opérations peuvent ainsi nécessiter des extensions et des renforcements de réseaux divers et que les coûts afférents doivent être pris en charge, à hauteur de la fraction du coût proportionnelle aux besoins

Considérant que ces opérations vont, notamment, nécessiter des installations, renforcements ou extensions des réseaux (desserte en électricité basse tension et en éclairage public, desserte en eau potable au regard principalement de la défense-incendie) et que les coûts afférents doivent être pris en charge, à hauteur de la fraction du coût proportionnelle aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, dans les périmètres fixés ci-joints,

Considérant que les coûts afférents seront définis et pris en charge par les aménageurs concernés dans chaque convention de Projet Urbain Partenarial ;

Considérant que ces secteurs présentent en outre une capacité globale en construction de l'ordre de 183 logements, soit 19,0 % du nombre de résidences principales 2019 et environ 440 habitants, dont, au regard des taux de scolarisation observés, 15 élèves en classes maternelles et 30 élèves en classes élémentaires ;

Considérant que l'incidence de la réalisation des opérations d'aménagements sur les effectifs scolaires doit donc être prise en compte pour réaliser les équipements publics nécessaires (équipement sportif, école et périscolaire), selon le calcul proportionnel suivant :

Calcul nombre de logements	Nb de logements	Pourcentage applicable	Coût HT en € valeur janvier 2023 ²	Montant HT en € demandé par opération
A	B	C	D	C x D x 65,23 %
Résidences principales 2020	949			
Logements prévus OAP 1 (1)	69	7,0 %	10 950 000	500 000
Logements prévus OAP 2 (2)	17	1,8 %	10 950 000	128 571
Logements prévus OAP 3 (3)	82	8,7 %	10 950 000	621 426
Logements prévus chemin des Vallées (4)	15	1,6 %	10 950 000	114 283
TOTAL	183	≈ 19,0 %		1 364 280

Considérant que les coûts d'études techniques et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, directement liés à ces différentes opérations, doivent être pris en charge par les bénéficiaires des autorisations d'urbanisme ;

Considérant que ces opérations justifient, ainsi, la mise en œuvre d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, représentant l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, est ainsi habilitée à conclure toute convention de projet urbain partenarial dans ce périmètre prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements, au regard des dispositions de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme ;

² Actualisables avec l'indice INSEE TP 01, pour les voies et réseaux, ou BT 01 pour les bâtiments.

Considérant que les opérations nécessitent la réalisation de travaux d'équipements publics financés par plusieurs conventions de PUP avec chaque aménageur/constructeur ;

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Instaurer un périmètre de projet urbain partenarial au sens de l'article L.332-11-3 du code l'urbanisme dans les secteurs de La Chapelle-la-Reine mentionnés ci-dessus et dont les périmètres sont annexés à la présente délibération, pour une durée de 15 ans dans lequel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de 1 364 280 € HT qui sont mis à la charge des opérateurs intervenant dans le périmètre du PUP,
- Approuver les montants issus du calcul exposé et les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone, selon les modalités précédemment exposées,
- Préciser qu'en application des dispositions de l'article R.151-52.13 du code de l'urbanisme le périmètre du PUP tel que délimité dans la présente convention, sera intégré dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme,
- Rappeler que l'exonération de la taxe d'aménagement de la commune de la Chapelle-la-Reine sera d'une durée de 10 ans à compter de la prise d'effet de la convention signée par l'ensemble des parties et que la participation financière qui résulte du PUP sera inscrite au registre communal des participations d'urbanisme,
- Indiquer que la mention de la signature de la convention, ainsi que du lieu où le document peut être consulté, sera affichée pendant un mois en mairie de la Chapelle-la-Reine et sur le site internet de la Communauté d'agglomération ainsi qu'en son siège

Décision :

L'assemblée décide à l'unanimité de :

- Instaurer un périmètre de projet urbain partenarial au sens de l'article L.332-11-3 du code l'urbanisme dans les secteurs de La Chapelle-la-Reine mentionnés ci-dessus et dont les périmètres sont annexés à la présente délibération, pour une durée de 15 ans dans lequel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de 1 364 280 € HT qui sont mis à la charge des opérateurs intervenant dans le périmètre du PUP,
- Approuver les montants issus du calcul exposé et les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone, selon les modalités précédemment exposées,
- Préciser qu'en application des dispositions de l'article R.151-52.13 du code de l'urbanisme le périmètre du PUP tel que délimité dans la présente convention, sera intégré dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme,
- Rappeler que l'exonération de la taxe d'aménagement de la commune de la Chapelle-la-Reine sera d'une durée de 10 ans à compter de la prise d'effet de la convention signée par l'ensemble des parties et que la participation financière qui résulte du PUP sera inscrite au registre communal des participations d'urbanisme,

- Indiquer que la mention de la signature de la convention, ainsi que du lieu où le document peut être consulté, sera affichée pendant un mois en mairie de la Chapelle-la-Reine et sur le site internet de la Communauté d'agglomération ainsi qu'en son siège

Fait les jours, mois et an susdits,
Ont signé les membres présents.

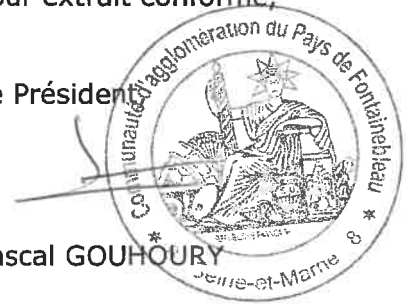
Le Secrétaire de Séance,

Fabrice LARCHÉ

Pour extrait conforme,

Le Président

Pascal GOUHOURY



Certifié exécutoire le – **6 OCT. 2023**
Date de mise en ligne le – **6 OCT. 2023**
Notification le
AR Préfecture 077-200072346-

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site www.pays-fontainebleau.fr et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Périmètre des zones de PUP – échelle 1 / 12.500 è

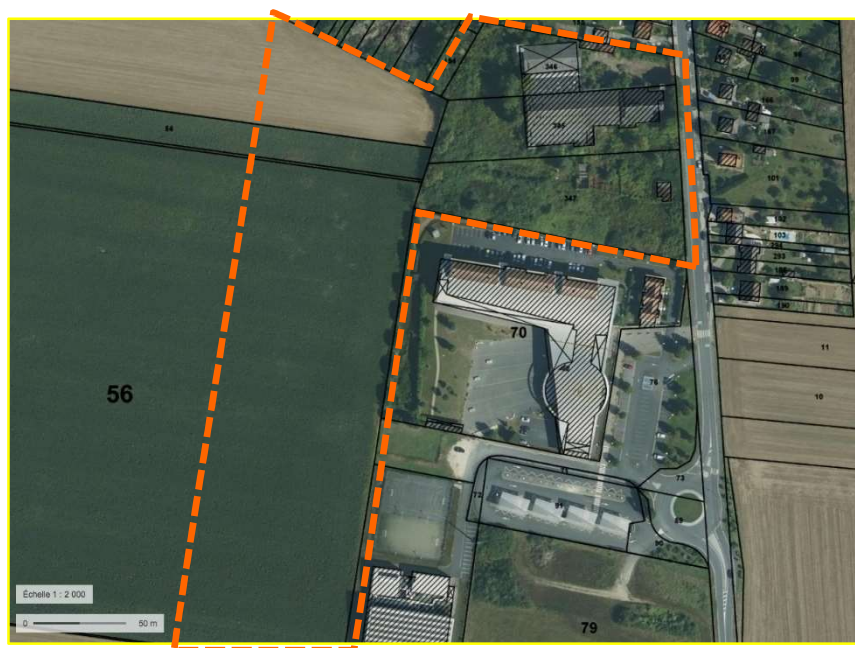
1 - Zone 1AU (Rue de Villionne) - Plan de délimitation – échelle 1 / 4.000 è



2 - Rue des Champs et avenue de Fontainebleau - Plan de délimitation – échelle 1 / 4.000 è



3 - Equipements sportifs et site de l'ancienne Laiterie - Plan de délimitation – échelle 1 / 4.000 è



4 – Chemin des Vallées - Plan de délimitation – échelle 1 / 4.000 è

