

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
du 14 décembre 2023

**Délibération n°2023-196 - Foncier – Instauration du Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur de la rue de Villionne sur la commune de La Chapelle-la-Reine et autorisation de signature de la convention de PUP**

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Membres élus              | 61 |
| Membres en exercice       | 61 |
| Présents ou représentés   | 55 |
| Ne prend pas part au vote | 0  |
| Votants                   | 55 |
| Abstention                | 0  |
| Suffrage exprimés         | 55 |
| Majorité absolue          | 28 |
| Pour                      | 53 |
| Contre                    | 2  |

L'an deux mil vingt-trois, le 14 décembre, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 8 décembre 2023, s'est réuni Salle Yvonne GARNIER à Ury, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Estelle BERTÉE, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT (arrivée à 19h10), Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Marie-Charlotte NOUHAUD, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINE, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Francis GUERRIER, Pascal GROS, Jean HÉLIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

M. Romain COQUERY donne pouvoir à M. Pascal GOUHOURY  
Mme Cécile PORTE donne pouvoir à M. Fabrice LARCHÉ  
M. Michaël GOUÉ donne pouvoir à M. Vitor VALENTE  
Mme Sandrine-Magali BELMIN donne pouvoir à Mme Nathalie VINOT  
M. Thierry REYJAL donne pouvoir à M. David DINTILHAC  
Mme Gwenaél CLER donne pouvoir à M. Thibault FLINE  
Mme Marie-Laure VASSEUR donne pouvoir à M. Christian BOURNERY  
Mme Naciba MESSAOUDI donne pouvoir à M. Laurent SIGLER  
M. Daniel RAYMOND donne pouvoir à M. Yannick TORRES  
Mme Audrey TAMBORINI donne pouvoir à M. Cédric THOMA  
Mme Mylène MUSY donne pouvoir à M. Jean-Philippe POMMERET

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231220-2023-196-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Mme Chantal PAYAN donne pouvoir à M. Christophe BAGUET  
M. Frédéric VALLETOUX donne pouvoir à Mme Francine BOLLET (pour le vote du procès-verbal de séance et pour les délibérations N°2023/152 à N°2023/157)

Membres absents :

Mme Aurélie BRICAUD  
Mme Sophie BERTHOLIER  
Mme Anne GHYSSENS  
Mme Marie HOLVÖET  
M. Thomas IANZ  
M. David DINTILHAC (pour le vote de la délibération N°2023/152)  
M. Thierry REJAL (pour le vote de la délibération N°2023/152)  
Mme Nathalie VINOT (pour le vote de la délibération N°2023/152)  
Mme Sandrine-Magali BELMIN (pour le vote de la délibération N°2023/152)  
M. Laurent SIGLER (pour le vote des délibérations N°2023/152 à N°2023/153)  
Mme Naciba MESSAOUDI (pour le vote des délibérations N°2023/152 à N°2023/153)  
M. Cédric THOMA (pour le vote de la délibération N°2023/184 à N°2023/185)  
Mme Audrey TAMBORINI (pour le vote des délibération N°2023/184 à N°2023/185)  
M. Gérard TAPONAT (pour le vote des délibérations N°2023/194 à N°2023/198)  
M. Patrick POCHON (pour le vote de la délibération N°2023/198)

Secrétaire de Séance : Mme Sonia RISCO

**Rapporteur : Mme Isabelle MARIE**

Ce point a été présenté à la commission urbanisme, habitat, logement, déplacements du 28 novembre 2023.

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.

Plan de situation des secteurs concernés – échelle 1 / 12.500 è



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 12 400 000 € Hors Taxes dont 1 364 032 € HT 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.

Le conseil communautaire a, par délibération n°2023-150 du 28 septembre 2023, mis en place un périmètre de projet urbain partenarial sur quatre secteurs susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagements d'importance.

Le secteur de la rue de Villionne (secteur 1 de la carte exposée ci-dessus) fait partie de ces secteurs. L'opérateur Nexity a récemment trouvé un accord avec les propriétaires fonciers pour effectuer une opération d'aménagement destinée, à accueillir 69 logements, tout en étant compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 du PLU. Le terrain dispose d'une superficie de 26 708 m<sup>2</sup>.

Le projet présenté prévoit, notamment, la programmation urbaine suivante :

- La réalisation de 31 lots à bâtir pour des maisons individuelles
- La création de 4 bâtiments d'habitation collective comprenant 20 logements locatifs sociaux, 6 logements intermédiaires et 12 logements en accession
- Des voiries permettant de connecter le futur quartier à son environnement
- Des espaces verts, un bassin d'infiltration, des places de stationnement visiteurs

La commune et l'opérateur Nexity se sont accordés pour la mise en œuvre d'une convention de PUP relative à l'opération qui sera réalisée. Les modalités du PUP sont précisées dans la convention tripartite entre la commune, l'aménageur et la Communauté d'agglomération, annexée à la présente délibération.

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. La Communauté d'agglomération exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20231220-2023-196-DE  
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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).

Ainsi, il est proposé à l'assemblée d'approuver la convention de PUP et ses modalités, qui déterminent la participation financière de l'aménageur Nexity 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,

Vu la délibération de la commune de La Chapelle-la-Reine en date du 10 octobre 2023 abrogeant la délibération en date du 13 juin 2023 demandant à la Communauté d'agglomération d'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,

Vu le projet de convention de PUP tripartite entre la commune de La Chapelle-la-Reine, Nexity et la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau annexée à la présente délibération,

Vu la délibération n°2023-150 du 28 septembre 2023 du conseil communautaire mettant en place un périmètre de projet urbain partenarial sur quatre secteurs susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagements d'importance dont le secteur de la rue de Villionne ;

Considérant que le secteur de la rue de Villionne délimité dans la convention ci-jointe est classé en zone AU et encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU en vigueur ;

Considérant que l'urbanisation de ce secteur va 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), la restructuration des équipements scolaires, périscolaires et sportifs de la commune 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 le périmètre fixé par la convention ci-jointe,

Considérant que l'incidence de la réalisation de cette opération d'aménagement sur les effectifs scolaires doit donc être prise en compte pour réaliser les équipements publics nécessaires (équipement sportif, école et périscolaire),

Considérant que cette opération nécessite la réalisation de travaux d'équipements publics financé par la convention de PUP avec l'aménageur/constructeur Nexity ;

Considérant que les coûts d'études techniques et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, directement liés à cette opération, doivent être pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme ;

Considérant que cette opération justifie, ainsi, la mise en œuvre d'une convention 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 ;

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 le secteur de la Rue de Villionne à La Chapelle-la-Reine mentionné dans la convention de PUP,
- Approuver la convention de PUP entre la commune de La Chapelle-la-Reine, Nexity et la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour la mise en œuvre du projet d'aménagement sur la rue de Villionne et des équipements publics nécessaires,
- Autoriser le Président de la Communauté d'agglomération à signer la convention de PUP annexée à la présente délibération ainsi que toutes les pièces nécessaires, y compris le cas échéant les réajustements prévus par convention de PUP, les avenants ou de nouvelles conventions, en cas de modification des programmes de construction ou d'équipements, et assurer la mise en œuvre de ces opérations,
- 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 la majorité (2 contre : M. Christian BOURNERY et Mme Marie-Laure VASSEUR (pouvoir)) de :

- Instaurer un périmètre de projet urbain partenarial au sens de l'article L.332-11-3 du code l'urbanisme dans le secteur de la Rue de Villionne à La Chapelle-la-Reine mentionné dans la convention de PUP,
- Approuver la convention de PUP entre la commune de La Chapelle-la-Reine, Nexity et la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour la mise en œuvre du projet d'aménagement sur la rue de Villionne et des équipements publics nécessaires,
- Autoriser le Président de la Communauté d'agglomération à signer la convention de PUP annexée à la présente délibération ainsi que toutes les pièces nécessaires, y compris le cas échéant les réajustements prévus par convention de PUP, les avenants ou de nouvelles conventions, en cas de modification des programmes de construction ou d'équipements, et assurer la mise en œuvre de ces opérations,
- 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

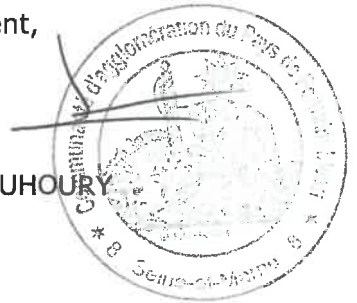
Sonia RISCO

Certifié exécutoire le **20 DEC. 2023**  
Date de mise en ligne le **20 DEC. 2023**  
Notification le  
AR Préfecture 077-200072346-

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOURY



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](http://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](http://www.telerecours.fr)