

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 30 MARS 2023

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 24/03/2023, s'est réuni Salle Ulysse - Bâtiment GAÏA, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

### OBJET DE LA DELIBERATION

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LES OPERATEURS  
DU PROJET DE PROMOTION IMMOBILIERE SITUE SECTEUR DU BELVEDERE  
A ROSNY-SUR-SEINE, KAUFMAN&BROAD ET M&S DEVELOPPEMENT  
IMMOBILIER, LA VILLE DE ROSNY-SUR-SEINE ET LA COMMUNAUTE  
URBAINE**

<b><u>Date d'affichage de la convocation</u></b> 24/03/2023	<b><u>Date d'affichage de la délibération</u></b> 06/04/2023	<b><u>Secrétaire de séance</u></b> BREARD Jean-Claude
--	---	--

#### **Etaient présents : 24**

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, BROSSE Laurent, DEVEZE Fabienne, GARAY François, PEULVAST-BERGEAL Annette, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, PERRON Yann, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, ARENOU Catherine, LEBOUIC Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

Formant la majorité des membres en exercice (24)

**Absent(s) représenté(s) : 0**

**Absent(s) non représenté(s) : 0**

**Absent(s) non excusé(s) : 0**

#### **24 POUR :**

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, BROSSE Laurent, DEVEZE Fabienne, GARAY François, PEULVAST-BERGEAL Annette, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, PERRON Yann, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, ARENOU Catherine, LEBOUIC Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

**0 CONTRE :**

**0 ABSTENTION :**

**0 NE PREND PAS PART :**

# EXPOSÉ

La volonté partagée de la ville de Rosny-sur-Seine, de la Communauté urbaine et des opérateurs est de faire de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) belvédère, une véritable greffe urbaine articulée autour du parc du belvédère situé dans le centre-ville de Rosny-sur-Seine et à proximité de la gare avec pour objectifs de :

- revaloriser le site actuellement dégradé et vacant ;
- développer une opération résidentielle diversifiée intégrant 30% de logements sociaux, dans le respect de la typologie urbaine et architecturale ;
- concevoir un projet global avec création et prolongement d'espaces publics de qualité dans lesquelles s'inscrivent les constructions ;
- requalifier le parc du belvédère qui est au centre de l'opération :
  - o aménagements paysagers qualitatifs ;
  - o préservation du patrimoine architectural ;
  - o intentions environnementales.

La présente convention a pour périmètre les parcelles cadastrées D n°1280, D n°490 et D n°1284 au nord et D n°343, D n° 694 et D n°1282 au sud d'une superficie totale de 7660 m<sup>2</sup>, classées en zones UAc (côté nord) et Uda (côté sud) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé lors du Conseil communautaire du 16 janvier 2020.

Les opérateurs envisagent de réaliser sur ces parcelles un ensemble immobilier de 90 logements, d'une surface de plancher (SDP) prévisionnelle d'environ 6000 m<sup>2</sup>, à destination principale d'habitation, se décomposant comme suit :

- Ilot nord : environ 3270 m<sup>2</sup> de SDP pour 56 logements en accession (51 logements collectifs et 5 logements réhabilités) accessibles par la rue Jules de Saint-Michel, le tout édifié sur un niveau de sous-sol à usage principale de stationnement automobile pour un total de 86 emplacements ;
- Ilot sud : environ 2710 m<sup>2</sup> de SDP pour 34 logements accessibles par la rue du midi et une voie interne, le tout composé de 41 places de stationnement en surface au rez-de-chaussée :
  - o 14 logements sociaux collectifs ;
  - o 13 maisons bail réel solidaire (BRS) ;
  - o 7 maisons en accessions à la propriété.

Le projet induit donc les besoins en équipements publics suivants :

- d'une part et s'agissant des 90 logements nouvellement créés, l'extension et le réaménagement du groupe scolaire les baronnes ;
- d'autre part, des travaux de voirie visant la réfection et l'aménagement de la ruelle des plaideurs ainsi que la réalisation d'accroches qualitatives avec la rue Jules de Saint-Michel au nord et la rue du midi au sud.

C'est dans ce contexte que les opérateurs Kaufman&Broad et M&S Développement Immobilier, la Communauté urbaine, compétente en matière de PLUi, et la commune de Rosny-sur-Seine, en tant que maître d'ouvrage des équipements publics communaux, se sont rapprochés afin de conclure une convention de projet urbain partenarial (PUP) prévue par l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, visant à organiser le mode de financement et de réalisation de ces équipements et à déterminer le bénéficiaire de la participation versée par les opérateurs selon la nature de l'équipement public.

En application de cette disposition, le coût des équipements publics rendus nécessaires par le projet et répondant aux besoins de ses futurs usagers peut être mis à la charge du porteur de projet. Ils sont définis ci-dessous :

Equipements publics	Coût prévisionnel et estimatif € HT	Coût prévisionnel et estimatif € TTC	Part supportée par les opérateurs	Montant de la participation
Groupe scolaire Les Baronnes - Réaménagement et extension de l'école maternelle avec création d'une classe	1 429 044 € HT	1 714 853 €	21%HT	304 725 €
Espaces publics - Réfection et aménagement partie nord	195 275 € HT (hors enfouissement)	234 330 €	100%HT	195 275 €

ruelle des plaideurs avec accroche qualitative sur la rue Jules de St Michel - Réfection et aménagement partie sud ruelle des plaideurs avec accroche qualitative sur la rue du midi	des réseaux)			
TOTAL				500 000 €

Le montant total de la participation versée par les opérateurs s'élève à 500 000 €. Il se décompose comme suit :

- Au bénéfice de la commune, pour 304 725 € correspondant à une participation de 21% du coût global hors taxes des travaux sous maîtrise d'ouvrage communal. Cette participation permettra de financer une partie des travaux de réaménagement et d'extension réalisés sur l'école maternelle du groupe scolaire les baronnes ;
- Au bénéfice de la Communauté urbaine, pour 195 275 € hors enfouissement des réseaux, correspondant à une participation de 100% du coût global hors taxes des travaux sous maîtrise d'ouvrage communautaire pour les abords du secteur belvédère.

Cette participation permettra de financer le programme d'équipement suivant :

- réfection et aménagement de l'actuelle ruelle des plaideurs ;
- accroche qualitative avec la rue Jules de Saint-Michel au nord au droit de l'opération ;
- accroche qualitative avec la rue du midi au sud au droit de l'opération.

La convention de PUP annexée à la présente délibération a pour objet de :

- de déterminer les équipements publics à réaliser, de fixer les modalités administratives, techniques et financières de réalisation de ces équipements publics respectivement par la commune d'une part, et par la Communauté urbaine d'autre part ;
- de définir la participation financière des opérateurs respectivement versée à la commune, et à la Communauté urbaine pour la réalisation des équipements publics nécessaires aux futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre du PUP.

La convention précise notamment le périmètre sur lequel s'applique la convention, la liste et la description des équipements, les conditions suspensives, les délais prévisionnels de réalisation et les modalités de versement de la participation.

Le code de l'urbanisme prévoit qu'il appartient à la Communauté urbaine, seule compétente en matière de plan local d'urbanisme, de consentir ou non sur son territoire à la conclusion d'une convention PUP aux fins de financement des équipements publics rendus nécessaires par le projet, qu'elle qu'en soit le maître d'ouvrage ou que cette maîtrise d'ouvrage incombe à d'autres personnes publiques.

Il est donc proposé au Bureau communautaire :

- d'approuver le programme des équipements à réaliser d'un montant global estimé à 195 275 € HT (hors enfouissement des réseaux) relevant de la maîtrise d'ouvrage communautaire,
- d'approuver la convention de PUP entre la Communauté urbaine, la commune et les opérateurs du projet,
- d'autoriser le Président à signer la convention et tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente convention, dont la passation des marchés publics d'études et de travaux nécessaires la réalisation des aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire,
- d'ajouter que les recettes seront imputées au budget principal au chapitre 13 nature 1328 pour un montant de 195 275 € HT et que les dépenses seront imputées au budget principal au chapitre 20 nature 2031 et chapitre 23 nature 2315 pour un montant de 195 275 € HT,
- de rappeler que la convention accompagnée de ses annexes sera tenue à la disposition du public au siège de la Communauté urbaine, que la mention de la signature de cette

convention ainsi que du lieu où le document pourra être consultée, sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté urbaine et en mairie de Rosny-sur-Seine.

*Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :*

## LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4, et R. 332-25-1 à R. 332-25-3,

**VU** la délibération du Conseil communautaire n°CC\_2022-01-20\_04 du 20 janvier 2022 portant délégation du Conseil communautaire au Bureau communautaire le 20 janvier 2022,

**VU** le programme des constructions établi par les opérateurs,

**VU** le programme des équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi par les opérateurs,

**VU**, la délibération du Conseil municipal de Rosny-sur-Seine en date du 27 mars 2023 approuvant la convention de PUP,

**VU** le projet de convention de projet urbain partenarial proposé,

## APRES EN AVOIR DELIBERE,

**ARTICLE 1 : APPROUVE** le programme des équipements publics d'un coût global estimé à 195 275 € HT (cent-quatre-vingt-quinze-mille-deux-cent-soixante-quinze euros hors taxes), relevant de la maîtrise d'ouvrage communautaire rendu nécessaire par le projet poursuivi par les opérateurs.

**ARTICLE 2 : APPROUVE** la convention de PUP avec la commune de Rosny-sur-Seine et les opérateurs.

**ARTICLE 3 : AUTORISE** le Président à signer ladite convention et tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente convention, dont la passation des marchés publics d'études et de travaux nécessaires la réalisation des aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

**ARTICLE 4 : AJOUTE** que les recettes seront imputées au budget principal au chapitre 13 nature 1328 pour un montant de 195 275 € HT (cent-quatre-vingt-quinze-mille-deux-cent-soixante-quinze euros hors taxes), et que les dépenses seront imputées au budget principal au chapitre 20 nature 2031 et au chapitre 23 nature 2315 pour un montant total de 195 275 € HT (cent-quatre-vingt-quinze-mille-deux-cent-soixante-quinze euros hors taxes).

**ARTICLE 5 : RAPPELLE** que la convention accompagnée de ses annexes sera tenue à la disposition du public au siège de la Communauté urbaine, que la mention de la signature de cette convention ainsi que du lieu où le document pourra être consultée, sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté urbaine et en mairie de Rosny-sur-Seine.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 06/04/2023

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 05/04/2023

Exécutoire le: 06/04/2023

(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).

**POUR EXTRAIT CONFORME,**  
Aubergenville, le 30 mars 2023

Le Président



ZAMMIT-POPESCU Cécile