

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 05 DÉCEMBRE 2024

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 29/11/2024, s'est réuni à la salle Mozart - Bâtiment Autoneum, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

<u>OBJET DE LA DELIBERATION</u> CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL ENTRE LA COMMUNAUTE URBAINE, LA COMMUNE DE ROSNY-SUR-SEINE ET L'OPERATEUR GREEN CITY IMMOBILIER : APPROBATION	
<u>Date d'affichage de la convocation</u> 29/11/2024	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude

Etaient présents : 16

ZAMMIT-POPESCU Cécile, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, DEVEZE Fabienne, GARAY François, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphane, PERRON Yann, DI BERNARDO Maryse, LEBOUC Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

Formant la majorité des membres en exercice (**24**)

Absent(s) représenté(s) : 4

AIT Eddie a donné pouvoir à FONTAINE Franck
DOS SANTOS Sandrine a donné pouvoir à CHAMPAGNE Stéphane
JAUNET Suzanne a donné pouvoir à DUMOULIN Pierre-Yves
TURPIN Dominique a donné pouvoir à RIPART Jean-Marie

Absent(s) non représenté(s) : 1

PEULVAST-BERGEAL Annette

Absent(s) non excusé(s) : 3

BROSSE Laurent, COGNET Raphaël, ARENOU Catherine

20 POUR :

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, DEVEZE Fabienne, GARAY François, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphane, PERRON Yann, AIT Eddie, DI BERNARDO Maryse, LEBOUC Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

0 CONTRE

0 ABSTENTION

0 NE PREND PAS PART

EXPOSÉ

L'opérateur Green City Immobilier porte une opération de promotion immobilière autour du Parc du Belvédère situé dans le centre-ville de Rosny-sur-Seine et à proximité de la gare.

La commune de Rosny-sur-Seine, la Communauté urbaine et l'opérateur souhaite faire de cette Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) une véritable greffe urbaine articulée autour du Parc du Belvédère 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 convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a pour périmètre les parcelles cadastrées D1299, D343 et D694 au nord et D490, D1294 et D1296 au sud, pour une superficie totale de 8 092 m², classées en zones UAc (côté nord) et Uda (côté sud) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

L'opérateur envisage de réaliser sur ces parcelles un ensemble immobilier de 97 logements, d'une Surface De Plancher (SDP) prévisionnelle d'environ 6 000m² à destination principale d'habitation, se décomposant comme suit :

- Ilot nord : 3 007 m² de SDP pour 53 logements (51 logements collectifs et 2 logements réhabilités) accessibles par la rue Jules de Saint Michel, le tout édifié sur un niveau de sous-sol à usage principal de stationnement automobile pour un total de 64 emplacements,
- Ilot sud : 2 798 m² de SDP pour 44 logements accessibles par la rue du Midi et une voie interne, le tout composé de 44 places de stationnement en surface au rez-de-chaussée :
 - o 30 logements sociaux collectifs,
 - o 6 logements intermédiaires,
 - o 8 maisons en accessions ou en intermédiaires.

Le projet induit donc les besoins en équipements publics suivants :

- d'une part, s'agissant des 97 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 avec la rue Jules de Saint-Michel au nord (qualitative) et la rue du midi au sud (fonctionnelle).

C'est dans ce contexte que l'opérateur Green City 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 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 l'opérateur selon la nature de l'équipement public.

La convention de PUP a donc pour objet 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 ;
- 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 de PUP précise notamment son périmètre, 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 de 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.

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 dans le tableau ci-dessous :

Equipements publics	Coût prévisionnel estimatif €HT	Coût prévisionnel estimatif €TTC	Part supportée par l'opérateur	Montant de la participation de l'opérateur
Groupe scolaire Les Baronnes : réaménagement et extension de l'école maternelle avec création d'une classe	1 429 044 €HT	1 714 853 €TTC	21 % du montant €HT	304 725 € au bénéfice de la commune
Espaces publics - Réfection et aménagement partie nord rue Jules de St Michel avec accroche qualitative sur la ruelle des Plaideurs - Réfection et aménagement partie sud ruelle des Plaideurs avec accroche fonctionnelle sur la rue du Midi	195 275 €HT (hors enfouissement des réseaux)	234 330 €TTC	100 % du montant €HT	195 275 € au bénéfice de la Communauté urbaine
TOTAL				500 000 €

Il est donc proposé au Bureau communautaire :

- d'approuver le périmètre du projet urbain partenarial tel qu'indiqué dans la convention annexée à la présente délibération,
- d'approuver la convention de projet urbain partenarial entre la Communauté urbaine, la commune de Rosny-sur-Seine et l'opérateur Green City Immobilier, pour le financement des travaux de réaménagement de l'école maternelle Les Baronnes à Rosny-sur-Seine et l'aménagement des abords de l'opération Belvédère,
- d'autoriser le Président à signer la convention susmentionnée et tous les actes, pièces et documents nécessaires à son exécution ainsi qu'à l'exécution de la présente délibération,
- d'exonérer l'aménageur de taxe d'aménagement sur le périmètre du projet urbain partenarial pendant dix ans, conformément au code de l'urbanisme,
- 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 préciser 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 consulté 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 les statuts de la Communauté urbaine,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2020-01-16_01 du 16 janvier 2020 portant approbation du Plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi),

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022-01-20_04 du 20 janvier 2022 portant délégation d'attribution du Conseil communautaire au Bureau communautaire,

VU le programme des constructions établi par l'opérateur Green City Immobilier,

VU le programme des équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi pour l'aménagement susmentionné,

VU la délibération du Conseil municipal de Rosny-sur-Seine du 14 octobre 2024 portant approbation du programme des équipements publics communaux du projet urbain partenarial rendu nécessaire par le projet de Green City Immobilier et portant approbation de la convention de projet urbain partenarial,

VU le projet de convention de projet urbain partenarial,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : APPROUVE le périmètre du projet urbain partenarial tel qu'indiqué dans la convention annexée à la présente délibération.

ARTICLE 2 : APPROUVE la convention de projet urbain partenarial entre la Communauté urbaine, la commune de Rosny-sur-Seine et l'opérateur Green City Immobilier, pour le financement des travaux de réaménagement de l'école maternelle Les Baronnes à Rosny-sur-Seine et l'aménagement des abords de l'opération Belvédère.

ARTICLE 3 : AUTORISE le Président à signer la convention susmentionnée et tous les actes, pièces et documents nécessaires à son exécution ainsi qu'à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 4 : EXONERE l'aménageur de taxe d'aménagement sur le périmètre du projet urbain partenarial pendant dix ans, conformément au code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : 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 taxe) 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 (cent quatre-vingt-quinze mille deux cent soixante-quinze euros hors taxe).

ARTICLE 6 : PRECISE 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 consulté 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 : 06/12/2024

Transmis et reçu a la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 06/12/2024

Exécutoire le : 06/12/2024

(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 5 décembre 2024



Le Président

ZAMMIT-POPESCU Cécile