

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 07/10/2025

CRÉATION D'UNE ZONE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) POUR LE SECTEUR DIT DES CORNUTAS SUR LA COMMUNE DE MARCOUSSIS

N°2025-055

Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni le 07 octobre 2025 à 20h00, sous la présidence de Monsieur Olivier THOMAS, Maire de Marcoussis, dans la salle du conseil municipal de la mairie de Marcoussis.

Etaient présent.e.s sur 29 conseiller.ère.s : 19

M. Olivier Thomas, M. Jérôme Cauët, Mme Sonia Roisin, Mme Emmanuelle Grèze, M. Sylvain Legrand, M. Gilles Guillaume, Mme Catherine Delaitre, M. Sébastien Bouet, Mme Arlette Bourdelot, Mme Natacha El Hayek, M. Patrick Mouchelin, Mme Emmanuelle Pic, M. Jérôme Plateau, Mme Hébé Pouchou, Mme Cécile Revoyre, M. Damien Rousseau, M. Christophe Royer M. Enzo Sodano, M. Jules Thomas.

19 présent.e.s formant la majorité des membres en exercice.

Absent.e.s excusé.e.s ayant donné procuration : 9

M. Alexandre Bussière à M. Gilles Guillaume
Mme Sandrine Boëte à Mme Natacha El Hayek
Mme Laurence Amichaux à Mme Arlette Bourdelot
M. Frédéric Baby Marinpouy à M. Olivier Thomas
Mme Justine Giagnoni à Mme Emmanuelle Grèze
Mme Laure Gibou à M. Patrick Mouchelin
Mme Joane Besse à M. Olivier Thomas
M. Jean-Marc Payen à Mme Catherine Delaitre
Mme Katia Robert-Hautemulle à M. Jérôme Cauët

Absent.e : 1

M. Sébastien Le Ferrec

Nombre de votant.e.s : 28

M. Sébastien Bouet a été désigné Secrétaire de Séance

1. Contexte et objet de la délibération

La commune de Marcoussis, à travers son PLU approuvé en janvier 2023, ambitionne de préserver son identité de « village dans une vallée », autrement dit de conserver son caractère agricole et forestier tout en répondant au besoin de ses habitants, notamment en matière de logements.

Le secteur des « Cornutas » est un secteur de développement urbain inscrit au PLU de Marcoussis, encadré par une OAP sectorielle, et est destiné à accueillir un programme de logements diversifiés mettant en œuvre les objectifs de haute qualité environnementale et de mixité sociale (zonage AUH). Ce zonage en fait ainsi un secteur prioritaire pour le développement de logements sociaux.

Deux opérations immobilières sont envisagées, à date, sur le secteur. Le secteur étant majoritairement classé AU, il nécessite *a minima* des aménagements de desserte et d'assainissement pour être constructible.

Il est proposé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial pour faire financer les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du site par les différents propriétaires fonciers, lotisseurs, aménageurs ou constructeurs, en application de l'article L.332-11-3 II du Code de l'Urbanisme, en respectant les principes de nécessité et de proportionnalité.

2. Périmètre de la zone de PUP et durée d'institution

Le périmètre couvre une superficie d'environ 5 hectares, classés en zone AUH et UH1. Il est bordé par la rue des Cornutas au sud, le Chemin de Fontenay à l'ouest, la route de Briis et la rue des Sorbiers au nord, et est délimité en pointillés noirs sur le plan en annexe 2.

Le périmètre est institué pour une durée de 15 ans, en application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

3. Programme prévisionnel des équipements publics

Les opérations immobilières sur le secteur vont générer un besoin en équipements publics :

- **L'élargissement du chemin de Fontenay** (ER n°3 du PLU) pour créer une voie publique en double sens. Cet aménagement permettra une meilleure desserte des secteurs 2 et 3 représentés dans le plan en annexe 2 par les véhicules et modes doux.
- **La réalisation d'une nouvelle voie publique** avec un accès à l'angle de la route de Briis et de la rue des Sorbiers. Ces aménagements sont nécessaires à la desserte des secteurs 1 et 2 représentés dans le plan en annexe 2 par les véhicules et modes doux.
- **La création d'un réseau assainissement** nécessaire aux deux opérations (secteur 1 et secteur 2) en proportion des logements produits.
- **L'extension de l'école de l'Etang Neuf**, pour répondre au besoin scolaire généré par les opérations situées dans les trois secteurs représentés dans le plan en annexe 2. Les travaux prévoient la création de 3 espaces pouvant accueillir salle de classe et/ou espace périscolaire et un bureau administratif.

Ce programme d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 2.439.650 euros HT (soit 2.927.580 euros TTC), y compris les frais afférents aux études et aux chantiers (voir le détail en Annexe 1).

Les projets menés par chacun des constructeurs au sein du périmètre de la zone de PUP feront chacun l'objet d'une convention de PUP spécifique qui fixera les conditions et les modalités de prise en charge financière des équipements publics.

4. Modalités de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP

A date, deux opérations sont connues et concernées par ce périmètre de Projet Urbain Partenarial pour se développer au sein des secteurs 1 et 2. L'aménagement du site des Cornutas ayant vocation à se développer également en partie Ouest, le périmètre intègre un secteur 3. Les opérations projetées à date sont les suivantes (cf. Annexe 2) :

- Secteur 1 : un projet de réalisation d'environ 4 lots à bâtir à destination de logements individuels ;
- Secteur 2 : un programme d'environ 130 logements, dont 106 logements familiaux de type T3 et plus.

Les modalités de répartition des coûts des équipements publics s'appuient sur les dispositions suivantes :

- **Pour la réalisation d'une nouvelle voie d'accès au nord** : La voie d'accès desservira autant et exclusivement le secteur 1 et le secteur 2. Il est proposé que les participations de PUP couvrent 100% du prix de revient de cet équipement avec une répartition à 50/50 entre les deux opérateurs.
- **Pour la création du réseau d'assainissement sous cette même voie** : Le besoin de création de ce nouveau réseau est entièrement généré par les opérations situées sur les secteurs 1 et 2. Il est proposé que les participations de PUP couvrent 100% du prix de revient de cet équipement. Son dimensionnement a été apprécié en fonction du nombre de logements à raccorder et le calcul des participations en découle donc : les opérateurs 1 et 2 participeront proportionnellement au nombre de logements créés.
- **Pour l'équipement scolaire** : la participation à hauteur du besoin généré sera calculée de la façon suivante pour toutes les opérations futures qui prendront place au sein de la zone de PUP : $(\text{nb logts familiaux} * 0,15 (\text{enfants / ménage}) * \text{coût d'une classe}) / \text{effectif par classe}$. Etant entendu que les T3 et plus constituent des logements familiaux et que l'effectif cible par classe est de 24 enfants.
- **Pour l'élargissement du Chemin de Fontenay** : cet aménagement est nécessaire pour créer un accès à l'est du périmètre de la zone de PUP. Il est proposé que l'opération située dans le secteur 2 participe pour 50% du coût de revient de cet équipement sur la base d'un montant de participation de 45€/m² SDP. Toute opération future qui prendra place au sein de la zone de PUP, et qui sera desservie par le Chemin de Fontenay, participera à diminuer le reste à charge de 50% en fonction de la SDP développée selon les mêmes modalités que pour l'opération située en secteur 2 : 45€/m²SDP.

Les opérateurs participeront au financement des équipements publics réalisés au prorata des besoins générés par leurs opérations. Le total des participations attendues à date s'élève à environ 1.811.500 TTC €. La répartition de la participation entre les deux opérateurs connus à date est explicitée dans le tableau en Annexe 3.

5. Durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement

En application de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP sera de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention de PUP établi par la commune de Marcoussis avec les propriétaires, les aménageurs, les constructeurs ou les maîtres d'ouvrage.

Rapporteur : Monsieur Jérôme CAUËT

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme en vigueur ;

CONSIDÉRANT que la commune de Marcoussis, compétente en matière de plan local d'urbanisme, a encadré le secteur des « Cornutas » par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et a inscrit ce secteur en zone AUH ;

CONSIDÉRANT que le secteur est destiné à accueillir des programmes de logements diversifiés mettant en œuvre les objectifs de haute qualité environnementale et de mixité sociale ;

CONSIDÉRANT la nécessité de réaliser des équipements publics qui vont bénéficier aux habitants et usagers des projets immobiliers futurs qui vont se développer dans le périmètre délimité dans le plan ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que l'article L. 332-11-3 II du code de l'urbanisme prévoit, dans les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le plan local d'urbanisme, la possibilité de délimiter un périmètre au sein duquel les maîtres d'ouvrage des opérations de construction et d'aménagement réalisés participeront au coût de ces équipements publics *via* une convention de projet urbain partenarial (PUP) ;

CONSIDÉRANT que ce périmètre doit être délimité par une délibération de la personne compétente en matière de PLU ;

CONSIDÉRANT qu'il reviendra aux futures conventions de PUP de définir les montants précis de participations de chacune des constructions sur la base de leurs programmes de construction et dans le respect de la présente délibération ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** le périmètre de PUP, tel qu'annexé à la présente délibération, pour une durée de 15 ans.
- **APPROUVE** le programme prévisionnel des équipements publics à réaliser selon les principes de nécessité et de proportionnalité, ainsi que le mode de répartition entre les différentes opérations de constructions successives.
- **DIT** qu'en application de l'article L. 331-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de PUP seront exclues du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans.
- **DIT** que le périmètre de PUP sera annexé au PLU, en application de l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme.
- **DIT** que les participations au projet urbain partenarial seront inscrites au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie, en application de l'article L. 332-29 du code de l'urbanisme.
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits

Le Maire,

Monsieur Olivier THOMAS

