



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'ANDILLY SEANCE ORDINAIRE DU 25 NOVEMBRE 2021

Nombre de Conseillers :	L'an deux mille vingt et un, le vingt-cinq novembre à dix-neuf heures trente,
En exercice.....23	Le conseil municipal, légalement convoqué par courrier du 19 novembre 2021 et par affichage du 19 novembre 2021, s'est réuni en mairie d'Andilly, 1 rue René Cassin à Andilly, sous la présidence de Monsieur Daniel FARGEOT, Maire d'Andilly
Présents.....16	
Absents7	
Procurations4	
Votants20	

CONSEILLERS PRESENTS : M. Daniel FARGEOT, M. Philippe FEUGÈRE, Mme Cécilia DOS SANTOS, M. Hervé WHISTON, Mme Cécile JUDE, Mme Françoise GION, Mme Béatrice LAFLEUR, Mme Marion DE MEDEIROS, M. Alexandre LEGAL, Mme Elodie NEIL, M. Mathieu SZUBINSKI, M. Mickaël MARTINS, M. Antoine CAMPINOS, M. Xavier BIEHLER, Mme Florence EHRHART, Mme Karine MAGNIER.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales et de l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : M. Alain GONTHIER pouvoir à M. Philippe FEUGÈRE, Mme Samira CHAKKAF ANDALOUCI pouvoir à M. Daniel FARGEOT, M. Cyril DEBEL pouvoir à M. Daniel FARGEOT, M. Jean-Christophe TIRAT pouvoir à Mme Karine MAGNIER.

ABSENTS EXCUSES : M. Yves HAMIAFO NTEMFACK, Mme Virginie HENNEUSE, Mme Véronique ALEXANDRE.

Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil municipal. Madame Cécile JUDE est désignée pour remplir cette fonction.

OBJET : PERIMETRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL SECTEUR DE LA BERCHERE - CONVENTION AVEC LA SOCIETE NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS (PARCELLES AC 9 ET AC 70).

La ville a initié une opération de renouvellement urbain sur le secteur dit « la Berchère » situé sur le plateau d'Andilly en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée le 10 juillet 2020. Ce secteur comprend les parcelles AC 9, AC 70 et AC 28.

Ce projet répond au triple objectif de :

- satisfaire à l'obligation faite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de disposer d'au moins 25% de logements sociaux
- renouveler le tissu bâti sur ce site, constitué de friches (activités, habitat)
- requalifier cette entrée en ville.



Le programme prévisionnel de cette opération prévoit la construction d'environ 230 logements en accession et en locatif social, soit une surface de plancher prévisionnelle de 17 750 m².

L'opération de renouvellement urbain nécessite la réalisation d'un programme d'équipements publics :

- en superstructure : la construction d'un groupe scolaire de 8 classes (3 maternels et 5 élémentaires) ainsi que ses services connexes (restauration scolaire, accueil périscolaire maternel et élémentaire).

- en infrastructure :

- les aménagements extérieurs connexes au groupe scolaire : espaces publics aux abords dont un parvis et une rampe d'accès piétonne, une voie d'accès, un portail, des places de stationnements.
- L'adaptation de la Route de la Berchère (création d'un trottoir PMR, aménagement d'une piste cyclable unidirectionnelle, rénovation de l'éclairage public sur le trottoir existant sud, sécurisation des accès traversées piétonnes), modification des arrêts de bus).
- L'adaptation de l'Avenue de Domont (aménagement trottoir, éclairage, sécurisation accès au groupe scolaire).

Le coût global des équipements publics à réaliser sous maîtrise d'ouvrage communale est estimé à 7 673 170 € HT et détaillé suivant tableau ci-dessous :

EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS PUBLICS	MONTANT PREVISIONNEL HT DES DEPENSES	MONTANT PREVISIONNEL DES SUBVENTIONS (DETR, DSIL, Contrat Régional, aides départementales)	DEPENSE PREVISIONNELLE HT NETTE
Aménagement des espaces publics : Route de la Berchère : aménagement d'un trottoir, rénovation éclairage public, reprise réseaux, y compris frais d'études et honoraires, zone 30 Avenue de Domont : aménagement trottoir, création éclairage public	550 750,00 €	0,00 €	550 750,00 €
Construction d'un groupe scolaire de 8 classes y compris accueil péri-scolaire et restauration, parvis, voie d'accès, rampe PMR, réseaux, dépollution, frais d'études et honoraires	6 860 000,00 €	4 000 000,00 €	2 860 000,00 €
Acquisition de la parcelle AC 9 lot A (réalisation groupe scolaire et ses abords)	262 420,00 €	0,00 €	262 420,00 €
Total	7 673 170 €	4 000 000 €	3 673 170 €

Le délai prévisionnel de réalisation de ces équipements publics est fixé fin du 1^{er} semestre 2025 et au plus tard à la livraison de la 1^{ère} tranche de logements sur la parcelle AC 9.

Monsieur le Maire précise qu'en outre, une négociation est en cours avec le Département du Val d'Oise pour la réalisation à sa charge de l'aménagement :

- de plateaux surélevés sur la Route de la Berchère avec traversées piétonnes sécurisées au carrefour Route de la Berchère/accès AC 9 et au droit de l'accès au groupe scolaire et au niveau de l'accès à l'Intermarché.
- d'un giratoire au carrefour de la Route de la Berchère, l'Avenue de Domont et la rue Beaumarchais, sur les territoires des villes d'Andilly et de Montmorency.



Monsieur le Maire rappelle que l'article L. 332-11-3II du Code de l'Urbanisme offre la possibilité à la commune de conclure avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP), prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par une opération d'aménagement.

Cet article précise que « lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune (...) fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à 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 ».

Monsieur le Maire propose de délimiter ce périmètre au secteur UEb du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 septembre 2021 et de fixer les modalités de répartition des participations aux équipements publics ainsi :

Le coût de la participation au m² de SDP est fixé à 156,79 € sur la base d'une SDP prévisionnelle de 17 570 m².

Coût prévisionnel des équipements publics HT €	7 673 170 €	
Montant prévisionnel des subventions €	4 000 000 €	
Coût net prévisionnel des équipements publics € HT	3 673 170 €	
Participation de la ville € HT	918 292 €	25%
Participation au titre de conventions de PUP		
Parcelle AC 9 – 7 150 m ² de SDP	1 121 080 €	30,52%
Parcelle AC 70 – 7 200 m ² de SPD	1 128 920 €	30,73%
Parcelle AC 28 – 3 220 m ² de SDP	504 878 €	13,75%
Total	3 673 170 €	

Au terme d'une large consultation auprès d'opérateurs immobiliers et de bailleurs sociaux, la société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS a été d'ores et déjà désignée comme opérateur pour les parcelles AC 9 et AC 70.

Le projet retenu prévoit, la construction de 182 logements correspondant à une SDP totale de 14 350 m², décomposée comme suit :

- 92 logements sur 7 150 m² SDP pour la parcelle AC n°9, dont 2 950 m² SDP pour le LLS,
- 90 logements sur 7 200 m² SDP pour la parcelle AC n°70, dont 2 755 SDP pour le LLS.

Suivant ce périmètre et la règle de répartition établie, Il est proposé de signer une première convention de Projet Urbain Partenarial avec la société NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS pour un montant de participation totale de deux millions deux cent cinquante mille euros (2 250 000 €). Ces montants correspondent à l'évaluation de la part des équipements publics imputables au projet d'urbanisation envisagé sur les parcelles AC 9 et AC 70.



Le paiement du PUP se fera en deux temps pour la réalisation de chacune des deux opérations :

Parcelle AC 9 :

- 75% lors du dépôt de la DROC par la SOCIETE, soit un montant de 840 810 €.
- 25% lors de l'obtention de l'attestation de non-opposition à la DAACT, soit un montant de 280 270 €.

Parcelle AC 70 :

- 75% lors du dépôt de la DROC par la SOCIETE, soit un montant de 846 690 €.
- 25% lors de l'obtention de l'attestation de non-opposition à la DAACT, soit un montant de 282 230 €.

La convention précise que dans le cas où la société NEXITY obtiendrait une aide au titre du fonds friches, les deux parties conviennent de se revoir pour échanger sur une augmentation éventuelle du montant du PUP.

Monsieur le Maire ajoute que conformément à l'article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions qui seront édifiées dans le périmètre délimité par la convention PUP sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de la présente convention de PUP.

Il est ainsi proposé au conseil municipal :

- d'approuver l'institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur UEb du Plan Local d'urbanisme approuvé le 30 septembre 2021, à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge des 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.

- de fixer la règle de répartition des participations aux dépenses d'équipements publics telle que décrite ci-dessus.

- d'exclure du champ d'application de la taxe d'aménagement les constructions édifiées dans le périmètre de PUP pour une durée de 10 ans à compter de la signature de la présente convention de PUP.

- d'approuver la convention de Projet Urbain Partenarial à intervenir avec la société Nexity IR PROGRAMMES GRAND PARIS sur les parcelles AC 9 Lot B1 et AC 70 et d'autoriser Monsieur le Maire à la signer et à assurer l'exécution de tout acte à intervenir à cet effet.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3II et L. 332-11-4 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé et approuvé par délibération du conseil municipal du 30 septembre 2021 et notamment l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la Berchère et son règlement graphique ;

Vu le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à intervenir avec la société Nexity IR PROGRAMME GRAND PARIS tel qu'annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis de la Commission d'Urbanisme en date du 15 novembre 2021 ;



Le conseil municipal,

Ayant entendu l'exposé de Monsieur Philippe FEUGERE, 1^{er} Adjoint au maire en charge de l'urbanisme, du cadre de vie, de l'environnement et des travaux et après avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

APPROUVE la création d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial sur le secteur UEb inscrit au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 septembre 2021 à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à 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 ».

APPROUVE les modalités de répartition des coûts des équipements publics tels que présentées ci-dessus à l'intérieur de ce périmètre.

APPROUVE la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à intervenir entre la ville d'Andilly et la société NEXITY IR PROGRAMME GRAND PARIS sur le secteur dit « La Berchère » (parcelles AC n°9 et AC n°70) pour un montant global de 2 250 000 €.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention de Projet Urbain Partenarial avec Nexity et à assurer tout acte à intervenir à cet effet.

PRECISE qu'en application de l'article L. 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions qui seront édifiées dans le périmètre de PUP sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant 10 ans.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Le Maire,

Daniel FARGEOT



Acte publié ou notifié le 30.11.2021
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Pour le Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,

Valérie RIGOLLET KOJIEV

APPROUVE le projet de convention de Projet d'Urbanisme (PUP) relatif à la mise en œuvre de la politique de la ville (PLV) de la commune de Paris, en application de l'article L. 332-1 du Code de l'urbanisme, et autorise Monsieur le Maire à signer cette convention de Projet d'Urbanisme (PUP) avec l'Etat, sous réserve que l'Etat ait préalablement approuvé le PUP.

APPROUVE le projet de convention de Projet d'Urbanisme (PUP) relatif à la mise en œuvre de la politique de la ville (PLV) de la commune de Paris, en application de l'article L. 332-1 du Code de l'urbanisme, et autorise Monsieur le Maire à signer cette convention de Projet d'Urbanisme (PUP) avec l'Etat, sous réserve que l'Etat ait préalablement approuvé le PUP.

APPROUVE le projet de convention de Projet d'Urbanisme (PUP) relatif à la mise en œuvre de la politique de la ville (PLV) de la commune de Paris, en application de l'article L. 332-1 du Code de l'urbanisme, et autorise Monsieur le Maire à signer cette convention de Projet d'Urbanisme (PUP) avec l'Etat, sous réserve que l'Etat ait préalablement approuvé le PUP.

APPROUVE le projet de convention de Projet d'Urbanisme (PUP) relatif à la mise en œuvre de la politique de la ville (PLV) de la commune de Paris, en application de l'article L. 332-1 du Code de l'urbanisme, et autorise Monsieur le Maire à signer cette convention de Projet d'Urbanisme (PUP) avec l'Etat, sous réserve que l'Etat ait préalablement approuvé le PUP.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire

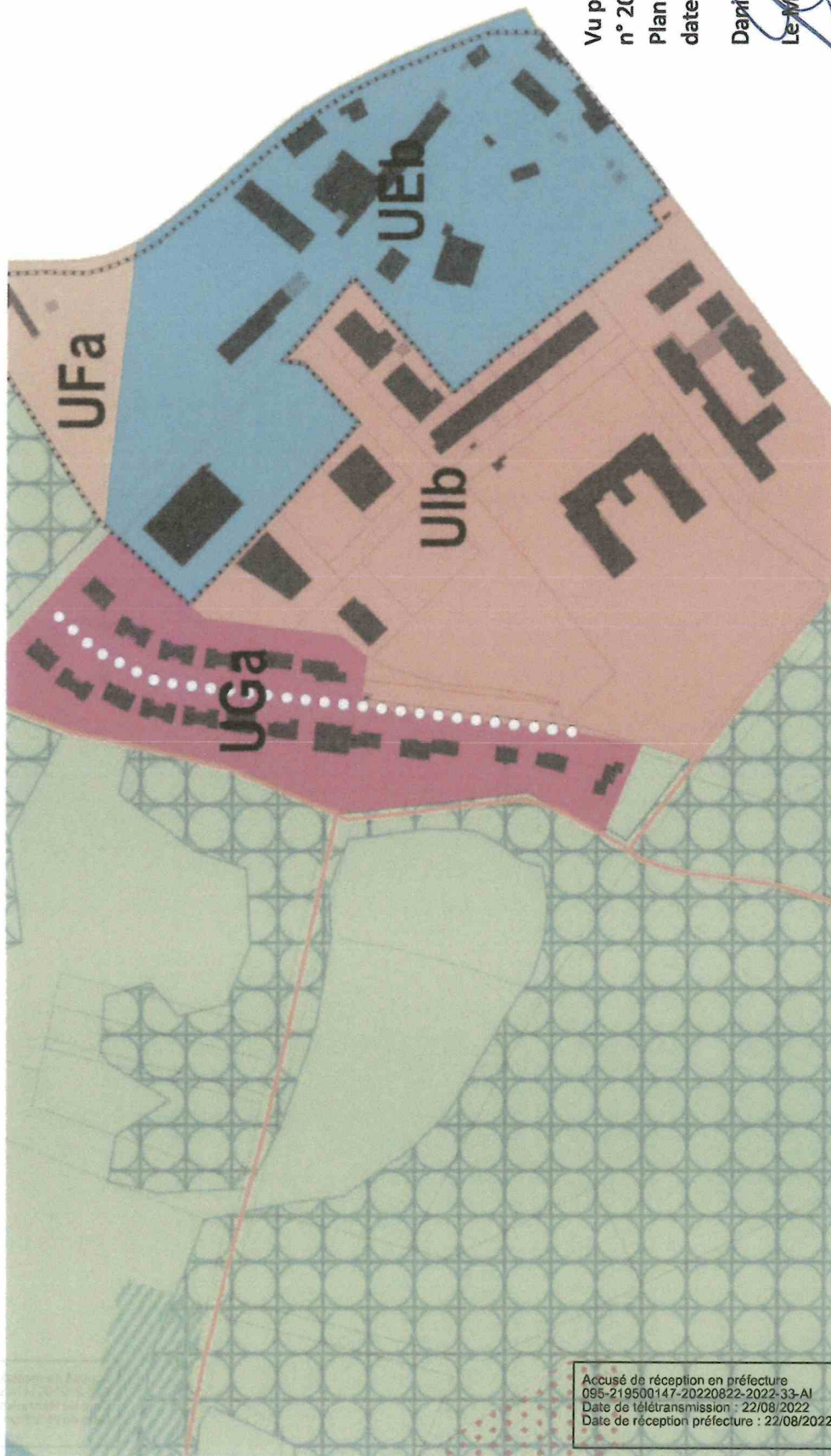
D. M. FARGOT

Le Maire

Accusé de réception en préfecture
095-219500147-20211130-DL 2021-11-67-DE
Date de réception en préfecture : 22/08/2022
Date de réception préfectorale : 22/08/2022
Date de réception préfecture : 22/08/2022

VILLE D'ANDILLY (95)

PERIMETRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) CORRESPONDANT A LA ZONE UEb – SECTEUR DE LA BERCHERE (suivant règlement graphique du PLU approuvé le 30 septembre 2021)



Vu pour être annexé à l'arrêté
n° 2022-33 de mise à jour du
Plan Local d'Urbanisme en
date du 22 août 2022



Daniel FARGEOT

Le Maire

Accusé de réception en préfecture
095-219500147-20220822-2022-33-AI
Date de télétransmission : 22/08/2022
Date de réception préfecture : 22/08/2022



Page 1/1

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 (Loi sur l'accès à l'information).

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 (Loi sur l'accès à l'information).

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 (Loi sur l'accès à l'information).

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 (Loi sur l'accès à l'information).

Document communiqué en vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 (Loi sur l'accès à l'information).