

DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE  
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES  
\*\*\*\*\*

Arrêté n°2022-33

Réf : DF/VRK

**ARRETE DU MAIRE  
ARRETE DE MISE A JOUR DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
DE LA COMMUNE D'ANDILLY**

**Le Maire,**

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles R151-52 alinéa 12 et R153-18 ;

**VU** la délibération du conseil municipal DL2021-09-58 du 30 septembre 2021 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Andilly ;

**VU** la délibération du conseil municipal DL2021-11-du 25 novembre 2021 instaurant un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) secteur de la Berchère sur la zone UEb du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 septembre 2021 ;

**Considérant** que le code de l'urbanisme prévoit la mise à jour du plan local d'urbanisme chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R.151-51 et R.151-52, par arrêté du Maire ;

**Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>** : Est annexé au Plan Local d'Urbanisme le périmètre de projet urbain partenarial (PUP) institué sur la zone UEb approuvée au Plan Local d'Urbanisme du 30 septembre 2021 sur le secteur de la Berchère. Le dossier se compose de la délibération du conseil municipal du 25 novembre 2021 instaurant le périmètre de PUP et d'un plan.

**Article 2** : Le dossier de mise à jour est tenu à la disposition du public en mairie.

**Article 3** : pour le rendre exécutoire, le présent arrêté sera affiché durant un mois en mairie et publié sur le site internet de la ville.

En outre, copie du présent arrêté et du dossier de mise à jour sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires.

**Article 4** : la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme sera publiée sur le géoportail de l'urbanisme.

Fait à Andilly, le 22 août 2022

Le Maire,



Daniel FARGEOT

Le Maire certifie que la présente décision a été transmise à la Sous-Préfecture au titre du contrôle de légalité le 22/08/2022 qu'elle a été notifiée aux intéressés et/ou publiées par voie électronique sur le site internet de la ville le 22/08/2022

Le Maire  
Daniel FARGEOT



**Nota :** La présente Décision Administrative peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, dans le délai de deux mois, à compter de sa notification.

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



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

<b>Nombre de Conseillers :</b>	<b>L'an deux mille vingt et un, le vingt-cinq novembre à dix-neuf heures trente,</b>
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	
Absents .....7	
Procurations .....4	
Votants .....20	

**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 m<sup>2</sup>.

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 €
<b>Total</b>	<b>7 673 170 €</b>	<b>4 000 000 €</b>	<b>3 673 170 €</b>

Le délai prévisionnel de réalisation de ces équipements publics est fixé fin du 1<sup>er</sup> semestre 2025 et au plus tard à la livraison de la 1<sup>ère</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup> de SDP	1 121 080 €	30,52%
Parcelle AC 70 – 7 200 m <sup>2</sup> de SPD	1 128 920 €	30,73%
Parcelle AC 28 – 3 220 m <sup>2</sup> de SDP	504 878 €	13,75%
<b>Total</b>	<b>3 673 170 €</b>	

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 m<sup>2</sup>, décomposée comme suit :

- 92 logements sur 7 150 m<sup>2</sup> SDP pour la parcelle AC n°9, dont 2 950 m<sup>2</sup> SDP pour le LLS,
- 90 logements sur 7 200m<sup>2</sup> 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 présent document est le résultat de la réunion de travail du 22/08/2022. Il est destiné à l'usage interne de la Direction de l'Urbanisme et de l'Équipement de la Ville de Paris. Il ne doit pas être communiqué à l'extérieur de la Direction de l'Urbanisme et de l'Équipement de la Ville de Paris.

APPROUVE le modèle de cahier de charges des équipements publics fait des articles 2 et 3 de la délibération de la Commission de l'Équipement de la Ville de Paris en date du 22/08/2022.

APPROUVE la convention de Projet d'Urbanisme (PUP) intervenant entre la Ville de Paris et la Société NEXITY IMMOBILIAIRE GRAND PARIS pour la réalisation de la Bibliothèque de la Gare de Paris - Gare de la Gare de Paris pour un montant global de 2 250 000 €.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer cette convention de Projet d'Urbanisme avec Nexity et à effectuer tout acte intervenant à cet effet.

PRÉCISE qu'en application de l'article L. 332-1-4 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 JOURS, MOIS ET AN SUSOITS.

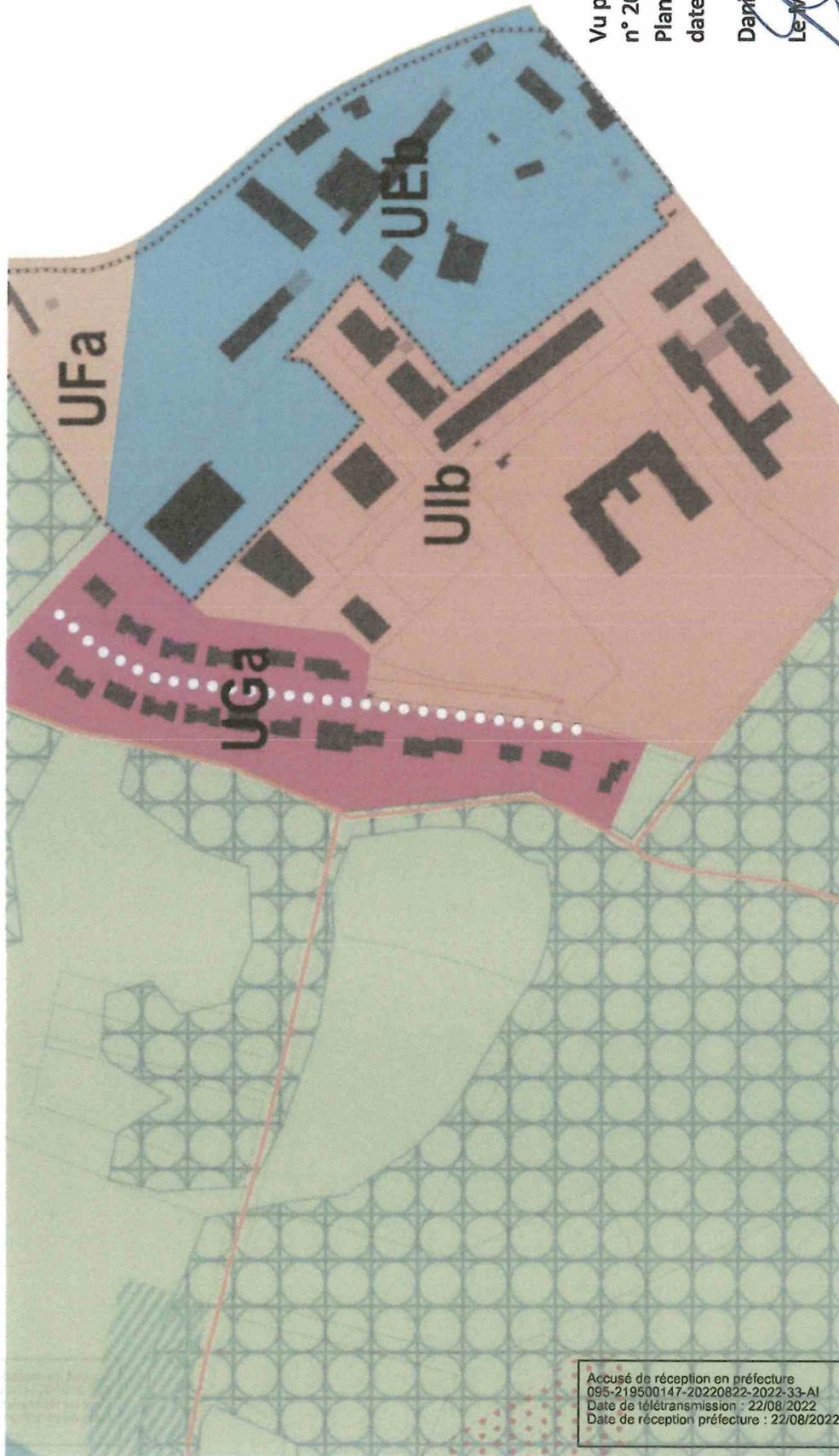
Le Maire  
Paris, le 22/08/2022

Le Maire  
D. H. FARGOT

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



YERİNE

YERİNE

YERİNE

YERİNE

YERİNE

YERİNE



SECRET - SIRA NO: 2022-33-AI  
T.C. DİŞİŞLERİ BAKANLIĞI  
YERİNE

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