

**CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JUIN 2024
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

N°D2024/37

QUESTION N°9

OBJET : URBANISME / APPROBATION DU PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER A INTERVENIR ENTRE LA COMMUNE DE PIERRELAYE, LA S.A « UNITI » ET LA S.A.S « IDP SANTE » SUR LA TRANCHE 1 DU SECTEUR DU BOCQUET 2

**L'an deux mille vingt-quatre
Le vingt-six juin
A vingt heures trente minutes**

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 20 juin 2024, s'est réuni en salle polyvalente de la commune en séance publique.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Michel VALLADE - Claude CAUET - Chantal CLAUX - Jean-Claude CHEVRIER
Adélaïde DA PAULA - Dominique MORIN - Marie-Françoise JOLLY - Fahed HADJI
Isabelle CHOCHON-LAMBERT - Sylvie MENEGAZZI-PONDAVEN - Pascal KLINGLER
Jocelyne BINET - Josiane THOMAS - Maria GUYON - Seddik HADDOUYAT
Florence DOUILLON - Frédéric CLAUX - Nadine MEUNIER - Eric COUDERCHON
Amélie SANDRIN - Eric NOIRET - Christophe CONNAN - Annie METAY - Eric BOSC
Mathilde MISSLIN - Christophe BATTAIS

ÉTAIENT ABSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Denis HOFFMANN a donné procuration à Claude CAUET
Fabien CUVILLIER a donné procuration à Fahed HADJI
Patrick MURCIA a donné procuration à Eric BOSC

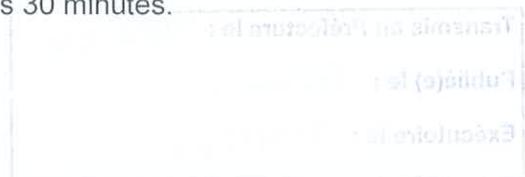
ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS : /

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Josiane THOMAS

Michel VALLADE, le Maire, ouvre la séance à 20 heures 30 minutes.

**Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de présents : 26
Nombre de pouvoirs : 3
Nombre de votants : 29**



N°D2024_37 – URBANISME / Approbation du protocole d'accord foncier à intervenir entre la Commune de Pierrelaye, la S.A « UNITI » et la S.A.S « IDP Santé » sur la tranche 1 du secteur du Bocquet 2

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le protocole d'accord foncier tripartite à intervenir entre la Commune de Pierrelaye, la S.A « UNITI » et la S.A.S « IDP Santé » annexé à la présente,

Vu l'accord de chacune des parties sur les termes du protocole d'accord foncier,

Considérant que l'opération d'aménagement de la première tranche du secteur du Bocquet 2 s'étend sur environ 36 988 mètres carrés,

Considérant que cette opération d'aménagement vise la construction de quatre bâtiments : une maison de santé, une résidence-services seniors privée et une crèche à son rez-de-chaussée, une résidence autonomie, un collectif de logements ; ainsi que l'aménagement nécessaire pour la desserte et le cadre de vie du secteur,

Considérant l'ampleur de l'opération immobilière,

Considérant qu'il était adapté de formaliser les engagements entre les parties dans le cadre de l'opération d'aménagement de la première tranche du Bocquet 2, de coordonner les études, procédures et actes juridiques nécessaires au projet d'ensemble, de préparer la coordination des travaux de construction de l'opération immobilière, de définir les modalités de gouvernance et de conduite du projet d'ensemble et de s'accorder sur un planning prévisionnel ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

Décide à la majorité,

- ✓ **APPROUVER** le protocole d'accord foncier à intervenir entre la Commune de Pierrelaye, la S.A « UNITI » et la S.A.S « IDP Santé » sur la tranche 1 du secteur du Bocquet 2
- ✓ **AUTORISER** le Maire à signer ledit document ainsi que tous documents relatifs à cette opération d'aménagement
- ✓ **INSCRIRE** le montant des recettes et dépenses au budget communal.

Vote :

Pour : 24 dont 2 mandats

Abstention : 5 dont 1 mandat (Mme Métay – M. Bosc – Mme Misslin – M. Battais – M. Murcia)

Transmis en Préfecture le : 28/06/2024

Publié(e) le : 28/06/2024

Exécutoire le : 28/06/2024

AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS, POUR EXTRAIT CONFORME PIERRELAYE, LE 27 JUN 2024

LE MAIRE



MICHEL VALLADE



**PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER
RELATIF A L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
DE LA TRANCHE 1 DU BOCQUET 2
SUR LA COMMUNE DE PIERRELAYE**

ENTRE :

LA COMMUNE DE PIERRELAYE, représentée par son Maire en exercice, domicilié en cette qualité en mairie, 42 bis, rue Victor Hugo à PIERRELAYE (95480),

Ci-après dénommée « LA COMMUNE »

ET :

La S.A « UNITI », représentée par son Président Directeur Général Stéphane ORIA et son Directeur Régional de son agence en Île-de-France Julien ORIA en exercice, domiciliés en leur qualité respective au siège social, 73, boulevard Haussmann à PARIS (75008),

Ci-après dénommée « LE PROMOTEUR »

ET :

La S.A.S « IDP SANTÉ », représentée par son Président en exercice, Monsieur Serge LE FAUCHEUR, domiciliée en cette qualité au siège social, 2, rue de la Coulée à ANGERS (49100),

Ci-après dénommée « IDP SANTÉ »

Dûment habilités aux présentes à raison des actes ou délibérations ci-annexés.

Ensemble, LES PARTIES,

Etant ici précisé que les PARTIES s'entendent dans le cadre des présentes sur les définitions qui suivent.

Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N°D2024.37 du 26/06/2024
LE MAIRE,



DÉFINITIONS

Secteur du BOCQUET 2 Tranche 1	Ensemble foncier composé des parcelles cadastrées section AB 109p, 111, 113, 493p, 688, 1213, 124p, 862, 397, 126p, 119, 118, 746, 129, 730, 742, 132, 133, 134, 135, 747, 731, 743 pour une superficie de 36 988 m ² environ et constituant l'assiette foncière du PROJET D'ENSEMBLE et plus amplement décrit au préambule ci-après.
PROJET D'ENSEMBLE	Projet d'aménagement du secteur du BOCQUET 2, première tranche, conçu par la COMMUNE.
OPÉRATION IMMOBILIÈRE	Projet réalisé par le PROMOTEUR, retenu par la COMMUNE, comprenant la maison de santé, la crèche, la résidence services seniors privée, la résidence autonomie, les logements collectifs.
ÉQUIPEMENTS PUBLICS	Equipements autres que les ÉQUIPEMENTS PROPRES excédant les seuls besoins du PROJET D'ENSEMBLE qui en suscite la réalisation. Ces équipements seront à la charge des collectivités locales compétentes.
ÉQUIPEMENTS PROPRES	Equipements autres que les ÉQUIPEMENTS PUBLICS mentionnés à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme et étant réalisés exclusivement dans l'intérêt et pour la desserte des habitants du PROJET D'ENSEMBLE envisagé. Ces équipements devront être à la charge du PROMOTEUR (mentionnés en annexe 1) .

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE	6
ARTICLE 2 – OBJECTIFS	7
ARTICLE 3 – PÉRIMÈTRE.....	7
ARTICLE 4 – LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET D'ENSEMBLE.....	7
4.1. La programmation de construction	7
4.2. La programmation des travaux d'aménagement	8
4.3. Les équipements publics, les équipements propres	9
4.4. Les engagements environnementaux.....	9
ARTICLE 5 – PROGRAMME D'ÉTUDES ET D' ACTIONS	9
5.1. Actions du PROMOTEUR.....	9
5.2. Actions de la COMMUNE	10
ARTICLE 6 – CALENDRIER PRÉVISIONNEL.....	10
ARTICLE 7 – MONTAGE FINANCIER DE L'OPÉRATION.....	10
ARTICLE 8 – CESSION DE L'ASSIETTE FONCIÈRE.....	11
ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DES PARTIES	12
9.1. Gouvernance du PROJET D'ENSEMBLE	12
9.2. Respect des obligations du présent protocole	12
9.3. Stabilisation de la programmation de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE et des ÉQUIPEMENTS PUBLICS	12
ANNEXE 1	14
ANNEXE 2.....	15
ANNEXE 3.....	16

PRÉAMBULE

1. La Commune de PIERRELAYE a souhaité engager une opération d'aménagement sur le secteur du BOCQUET 2.

Ce secteur est composé des parcelles cadastrées : section AB 109p, 111, 113, 493p, 688, 1213, 124p, 862, 397, 126p, 119, 118, 746, 129, 730, 742, 132, 133, 134, 135, 747, 731, 743.

2. Le plan local d'urbanisme (PLU) de la COMMUNE actuellement en vigueur :

- Classe ce secteur en zone AUb2 (zone à urbaniser) ;
- Établit une orientation d'aménagement et de programmation « Bocquet 2 » dont les principes sont ici rappelés :

Le futur quartier du Bocquet



Légende

Programmer et organiser l'urbanisation du futur quartier du Bocquet

- Un nouveau quartier caractérisé par sa mixité et sa diversité :
Mettre en oeuvre une diversité de typologie des logements

- Petits collectifs
- Maisons individuelles
- Habitats groupés

Principes et localisation indicatifs

Assurer la mixité sociale au sein du futur quartier (1/3 de logements locatifs sociaux, 1/3 en accession libre, 1/3 en accession sociale pour les primo accédants notamment)
La mise en oeuvre de la première tranche du groupe scolaire conditionne la réalisation de tout nouveau logement

- Une urbanisation en plusieurs phases :

- Phase 1 à court terme
- Phases ultérieures

Après la réalisation de la phase 1, l'aménagement du quartier doit se réaliser en plusieurs étapes. Afin de respecter les orientations du SDRIF 2013 privilégiant le renouvellement urbain, l'ouverture à l'urbanisation interviendra notamment après la réalisation de l'opération de renouvellement urbain aux abords de la gare. Le lancement de ces phases nécessitera par ailleurs la réalisation et la mise en service préalable de la deuxième tranche du groupe scolaire du quartier du Bocquet.

- Aménager des espaces paysagers et de jardins à créer

Aménager un nouveau quartier intégré dans la ville

- Réaliser un groupe scolaire (deux tranches de réalisation)
- Créer de nouvelles voies Développer les liens avec le centre-ville
- Accès piéton vers le centre-ville et les équipements

Orientations d'aménagement et de programmation – Modification n°1 approuvée

Le PLU de la COMMUNE est en cours de révision afin de, notamment, permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et d'anticiper la mise en conformité de l'opération d'aménagement et des constructions avec le règlement du PLU.

3. Au jour de la signature des présentes, la situation foncière sur le secteur du BOCQUET 2, première tranche, est la suivante :

Parcelle	Surface (m ²)	Propriétaire	Nature / Occupation	Zonage PLU
AB 109	1927	Les copropriétaires	Terres	AUb2
AB 111	3668	CORRION Paul Augustin	Jardins	AUb2
AB 113	1747		Vergers, cultures fruitières d'arbres, arbustes	AUb2
AB 493	2795	LEGRAND Gérard Alexandre	Sols	AUb2
AB 688	2406	CALLE Marie-Odile Denise Pierrette	Terres	AUb2
AB 1213	457	COMMUNE DE PIERRELAYE	Terrains à bâtir	AUb2
AB 124	836	REGARD Lionel Michel Gérard	Jardins	AUb2
AB 862	402	COMMUNE DE PIERRELAYE	Terrains d'agrément	AUb2
AB 397	118	CHAHDA Georges	Sols	AUb2
AB 126	940		Jardins	AUb2
AB 119	2309	COMMUNE DE PIERRELAYE	Terres	AUb2
AB 118	2615	RICHEROLLE Nadine Huguette	Terres	AUb2
AB 746	2685	COMMUNE DE PIERRELAYE	Terres	AUb2
AB 129	2574	LE ROUGE DE RUSUNAN Carine Françoise Claude	Terres	AUb2
AB 730	1989	CORRION Paul Augustin	Terres	AUb2
AB 742	1996	RICHEROLLE Nadine Huguette	Terres	AUb2
AB 132	1683	COMMUNE DE PIERRELAYE	Terres	AUb2
AB 133	1621	RICHEROLLE Nadine Huguette	Jardins	AUb2
AB 134	1614	TRICOIRE Dominique Mireille Marie Josette	Terres	AUb2
AB 135	5600	COMMUNE DE PIERRELAYE	Terres	AUb2
AB 747	144	COMMUNE DE PIERRELAYE	Sols	AUb2 / UP
AB 731	82	COMMUNE DE PIERRELAYE	Sols	AUb2 / UP
AB 743	73	COMMUNE DE PIERRELAYE	Sols	AUb2 / UP

Un plan des parcelles est joint en annexe du présent document (**annexe 2**).

4. LE PROMOTEUR s'engage à :

- Concomitamment, acquérir les parcelles de l'assiette foncière du secteur du BOCQUET 2 appartenant à la COMMUNE ou à des propriétaires privés, procéder aux échanges fonciers le cas échéant nécessaires ;
- Réaliser le programme de construction : un bâtiment accueillant une résidence seniors privée et une crèche au rez-de chaussée, une résidence autonomie, une maison de santé, un bâtiment accueillant trente logements collectifs.
- Réaliser les aménagements : réalisation des ÉQUIPEMENTS PROPRES à l'opération : voirie et Réseau Divers (VRD), noues, cheminements doux dont pistes cyclables, espaces verts, mobiliers urbains...
- Vendre le foncier et IDP SANTÉ et toutes sociétés désignées par elle s'engagent à acquérir, dans les conditions et selon les procédures qui demeurent à définir par un accord à intervenir entre eux.
- Payer le prix d'acquisition de l'unité de l'assiette foncière.
- Payer la taxe d'aménagement au profit de la COMMUNE.
- Conditions : obtention des autorisations administratives pour la réalisation de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE d'environ 36 988 m² de surface de terrain, terrains libres de toute occupation (défrichage à la charge du PROMOTEUR). Les études de sols seront réalisées à la charge du PROMOTEUR.
- Rétrocéder les ÉQUIPEMENTS PROPRES.

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de :

- Déterminer les conditions, notamment le prix de cession de l'assiette foncière du secteur du BOCQUET 2 ;
- Formaliser les engagements entre les PARTIES ;
- Préparer les principes des promesses de vente à intervenir entre la COMMUNE et le PROMOTEUR et des échanges fonciers qui s'avèreraient nécessaires ;
- Coordonner les études, procédures et actes juridiques nécessaires au PROJET D'ENSEMBLE, notamment la convention de rétrocession d'une partie des ÉQUIPEMENTS PROPRES ;
- Préparer la coordination des travaux de construction de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE sous la maîtrise d'ouvrage respective du PROMOTEUR et des travaux de réalisation des ÉQUIPEMENTS PUBLICS sous maîtrise d'ouvrage de la COMMUNE ou autre collectivité compétente ;
- Définir les modalités de gouvernance et de conduite du PROJET D'ENSEMBLE ;
- S'accorder sur un planning prévisionnel.

ARTICLE 2 – OBJECTIFS

Les PARTIES partagent et prennent acte de leurs objectifs respectifs.

La COMMUNE réaffirme les intentions d'aménagements telles qu'elles figurent dans le PLU actuel et telles qu'elles figureront dans le PLU en vigueur au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La COMMUNE confirme son intention de réaliser les ÉQUIPEMENTS PUBLICS mentionnés aux présentes.

Le PROMOTEUR déclare avoir pris connaissance des études préalables qui seront fournies avant tout commencement des travaux et des dispositions légales et réglementaires opposables sur le secteur du BOCQUET 2.

Le PROMOTEUR confirme son intention de signer une ou des promesse(s) unilatérale(s) de vente, des mains de la COMMUNE, sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 9, portant sur l'assiette foncière du secteur du BOCQUET 2 dans le but de réaliser le PROJET D'ENSEMBLE.

Le PROMOTEUR s'engage à réaliser L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE qui répond aux volontés de la COMMUNE.

ARTICLE 3 – PÉRIMÈTRE

Les PARTIES s'entendent ici sur le périmètre opérationnel du PROJET D'ENSEMBLE, mais également sur celui des actions de la COMMUNE et du PROMOTEUR dans le cadre du présent protocole.

3.1. Le périmètre opérationnel correspondant au terrain d'assiette du PROJET D'ENSEMBLE est constitué des parcelles cadastrées section AB 109p, 111, 113, 493p, 688, 1213, 124p, 862, 397, 126p, 119, 118, 746, 129, 730, 742, 132, 133, 134, 135, 747, 731, 743 pour une superficie de 36 988 m² environ.

3.2. LE PROMOTEUR conçoit et poursuit la réalisation de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE sur l'assiette foncière du secteur du BOCQUET 2 sous réserve de sa faisabilité réglementaire, y compris les ÉQUIPEMENTS PROPRES et qui seront en partie rétrocédés au bénéfice des collectivités locales compétentes.

ARTICLE 4 – LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET D'ENSEMBLE

Les PARTIES s'entendent sur les éléments suivants. Tous les éléments nécessaires au PROJET D'ENSEMBLE mais omis dans les présentes seront évoqués au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme. Le projet doit se conformer à l'ensemble des règles inscrites dans le règlement du PLU actuel ou du PLU révisé, selon la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le PROJET D'ENSEMBLE doit être en adéquation avec la proximité de la future forêt de la Plaine de Pierrelaye. Ce cadre doit permettre de porter une attention particulière au caractère paysager du secteur du BOCQUET 2 et à l'insertion paysagère de chacune des constructions.

4.1. La programmation de construction

- Le bâtiment destiné à accueillir la maison de santé

L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE prévoit la réalisation d'un bâtiment d'une surface de plancher prévisionnelle de 550 m² destiné à accueillir une maison de santé réalisée par le partenaire IDP SANTÉ.

L'emplacement destiné à accueillir les places de stationnement doit être suffisamment dimensionné pour éviter le stationnement sur la voie publique et pour y accueillir les véhicules des visiteurs, parents, médecins, livraisons (environ 16 places).

- **Le bâtiment destiné à accueillir la résidence services seniors privée et la crèche**
L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE prévoit la réalisation d'un bâtiment d'une surface de plancher prévisionnelle de 5 450 m² destiné à accueillir :

- Une résidence services seniors privée de 147 logements ;
- Une crèche de 24 berceaux au rez-de-chaussée du bâtiment, d'une surface de plancher d'environ 308.1 m² et d'un jardin d'enfants d'environ 200 m².

L'emplacement destiné à accueillir les places de stationnement doit être suffisamment dimensionné pour éviter le stationnement sur la voie publique et pour y accueillir les véhicules des visiteurs, résidents, personnels de la résidence (environ 27 places découvertes, environ 21 places couvertes).

Une fois construit, le bâtiment fera l'objet d'une division en volume entre la surface destinée à la résidence services seniors et la crèche.

La surface destinée à accueillir la crèche sera vendue « brut de béton » à la COMMUNE pour que celle-ci puisse procéder à l'aménagement intérieur.

Un emplacement suffisamment dimensionné pour un dépose-minute du côté de l'entrée de la crèche devra être prévu pour les parents (environ 5 places et 3 places pour le personnel).

- **Le bâtiment destiné à accueillir la résidence autonomie**
L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE prévoit la réalisation d'un bâtiment d'une surface de plancher prévisionnelle de 4 200 m² destiné à accueillir une résidence services à vocation sociale pour personnes âgées de 95 logements.

L'emplacement destiné à accueillir les places de stationnement doit être suffisamment dimensionné pour éviter le stationnement sur la voie publique et pour y accueillir les véhicules des visiteurs, résidents et personnels de la résidence (environ 67 places).

- **Le bâtiment destiné à accueillir les logements collectifs**
L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE prévoit la réalisation d'un bâtiment d'une surface de plancher prévisionnelle de 2 100 m² destiné à accueillir 30 logements collectifs.

L'emplacement destiné à accueillir les places de stationnement doit être suffisamment dimensionné pour éviter le stationnement sur la voie publique et pour y accueillir les véhicules des occupants des logements (environ 50 places).

4.2. La programmation des travaux d'aménagement

L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE doit prévoir les aménagements nécessaires à l'opération suivants :

- Les VRD, dont pour certains le bouclage ;
- Les trottoirs d'une largeur permettant, notamment, la circulation des personnes à mobilité réduite, les poussettes ;
- Les pistes cyclables en double sens ;
- Les emplacements pour le stationnement sur la voirie (y compris pour personnes à mobilité réduite, pour les livraisons...) ;
- Le réseau d'assainissement avec la Communauté d'agglomération du Val Parisis dont les études devront lui être soumises ;
- Le réseau d'éclairage public avec la Communauté d'agglomération du Val Parisis ;
- Le mobilier urbain (bancs, aire de jeux, aire de sport multigénérationnel, îlots de fraîcheur, barrières, potelets...) ;
- L'aménagement des espaces publics (notamment le parc central) ;
- Les aménagements / équipements anti-intrusion délimitant les parcelles non-construites ;

- Les aménagements permettant l'interconnexion avec les futures tranches du BOCQUET 2 (intersection sécurisée avec mesures de ralentissement) ;
- La définition des zones de stockage et de récupération pour les containers à déchets dans les zones privatives avec les accès nécessaires depuis la voie publique.

4.3. Les équipements publics, les équipements propres

- Constituent des ÉQUIPEMENTS PROPRES à l'opération, réalisés et financés par le PROMOTEUR dans le cadre de son opération et qui seront prescrits par la ou les autorisations d'urbanisme à intervenir : VRD, noues, cheminements doux dont les pistes cyclables, les espaces verts, mobilier urbain ;
- Ont vocation à être rétrocédés à l'euro symbolique à la Commune ces ÉQUIPEMENTS PROPRES mentionnés en **annexe 1** selon les termes d'une convention de rétrocession à régulariser entre les PARTIES ;
- Constituent des ÉQUIPEMENTS PUBLICS réalisés par la COMMUNE : les voiries publiques qui excèdent la stricte nécessité de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE, l'aménagement intérieur de la crèche et tous les projets d'aménagement et de construction rendus nécessaire par l'apport de population généré par cette opération et qui excède sa stricte nécessité.

4.4. Les engagements environnementaux

L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE devra respecter les engagements environnementaux nationaux (réglementation environnementale en vigueur etc.) et locaux qui seront fixés dans le PLU.

ARTICLE 5 – PROGRAMME D'ÉTUDES ET D' ACTIONS

Chacune des PARTIES assumera la réalisation des études et actions suivantes :

5.1. Actions du PROMOTEUR

- Définition du PROJET D'ENSEMBLE y compris les ÉQUIPEMENTS PROPRES mentionnés ci-avant ;
- Finalisation des études préalables dont si nécessaire l'évaluation environnementale du PROJET D'ENSEMBLE avec l'assistance de la COMMUNE s'agissant des ÉQUIPEMENTS PUBLICS ;
- Préparation des supports de concertation (article L.300-2 du code de l'urbanisme) ;
- Souscription d'une convention de rétrocession des ÉQUIPEMENTS PROPRES avec la COMMUNE ;
- Obtention des financements de L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE du PROMOTEUR, à l'exclusion des financements/subventions liés aux ÉQUIPEMENTS PUBLICS et des financements d'IDP SANTÉ ;
- Dépôt et obtention des autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE ;
- Pilotage général de l'opération jusqu'à sa livraison (calendrier, coordination générale, etc.) en tant qu'interlocuteur unique de la COMMUNE.
- Réaliser L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE.

Pour la réalisation de ces actions, la COMMUNE autorisera LE PROMOTEUR :

- A effectuer tous relevés, bornage, délimitation, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu, dans la limite de leur droit de propriété, ou des autorisations reçues par les propriétaires des terrains, ou le cas échéant d'une éventuelle autorisation préfectorale autorisant ce type d'intervention.
- A faire toutes démarches administratives nécessaires au dépôt et à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires conformes au PLU en vigueur (article R*423-1 du code de l'urbanisme).
- A poser des panneaux aux fins de commercialisation de son OPÉRATION IMMOBILIÈRE de construction sur le terrain ainsi qu'une bulle de vente, en cohérence avec les actions de concertation en cours et avec l'accord préalable exprès de la COMMUNE et sous réserve des autorisations d'urbanisme le cas échéant nécessaires.

5.2. Actions de la COMMUNE

- Pilotage de la définition des ÉQUIPEMENTS PUBLICS ;
- Procédures de participation avec le public : concertation préalable en relation avec le PROMOTEUR – enquête publique ou participation du public par voie électronique ;
- Délibérations autorisant la signature de la convention de rétrocession des ÉQUIPEMENTS PROPRES mentionnés en **annexe 1** ;
- Préparation coordonnée de la ou des promesse(s) unilatérales de vente la concernant ;
- Dépôt et obtention de l'autorisation de travaux pour l'aménagement intérieur de la crèche ;
- Accord sur le pré-PC (« agrément ») et délivrance des autorisations d'urbanisme conformes au plan local d'urbanisme ;
- Suivi des actes juridiques relevant de la compétence des autres collectivités locales compétentes (autorisations ou délibérations).

ARTICLE 6 – CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Le calendrier prévisionnel de l'OPÉRATION D'ENSEMBLE sera proposé par LE PROMOTEUR sur la base des éléments de planning foncier communiqués par la COMMUNE. Il sera régulièrement actualisé par le PROMOTEUR et transmis aux PARTIES.

ARTICLE 7 – MONTAGE FINANCIER DE L'OPÉRATION

Une taxe d'aménagement dont le taux de la part communale sera majoré à 20 % sera instituée sur le secteur du BOCQUET 2 (tranches 1 et 2).

Cette majoration est justifiée par l'apport de population que générera cette OPÉRATION IMMOBILIÈRE (environ 320 habitants) et, *in fine*, l'effort d'équipements publics, d'aménagements publics d'infrastructure et de superstructure nécessaires aux futurs habitants.

Le montant de la taxe d'aménagement est calculé en application des dispositions du code général des impôts, notamment les articles 1635 quater A à 1635 quater T. Par conséquent, les exonérations obligatoires et facultatives et les abattements sont pris en compte en fonction de la qualification juridique de chaque construction et de leur surface de plancher.

Le montant de la taxe d'aménagement au jour de la signature des présentes et au regard de la programmation de construction du PROMOTEUR est calculé en considération des éléments suivants :

- Le bâtiment accueillant la maison de santé et la crèche est exonéré de manière facultative par la COMMUNE ;
- Le bâtiment accueillant la résidence services seniors privée fait l'objet d'un abattement de 50 % sur le taux forfaitaire pour les cent premiers mètres carrés et la surface occupée par la crèche fait l'objet d'une exonération totale ;
- Le bâtiment accueillant la résidence autonomie fait l'objet d'un abattement de 50 % sur le taux forfaitaire pour la totalité de la surface de plancher ;
- Le bâtiment accueillant les trente logements collectifs fait l'objet d'un abattement de 50 % sur le taux forfaitaire pour les cent premiers mètres carrés ;
- L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE compte environ 144 places de stationnement non couvertes, non closes.

Si le montant de la taxe d'aménagement payé par le PROMOTEUR venait à être modifié par, notamment, l'évolution de la valeur annuelle au mètre carré, l'évolution des surfaces de plancher des constructions ou encore l'évolution du nombre des places de stationnement extérieur, les PARTIES se tiennent informées de ce changement et trouvent un accord sur le nouveau montant.

ARTICLE 8 – CESSIION DE L'ASSIETTE FONCIÈRE

8.1.- L'assiette foncière de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE à réaliser par le PROMOTEUR fera l'objet d'opérations de vente de la part de la COMMUNE, d'accord amiable entre les propriétaires et le PROMOTEUR et/ou le cas échéant d'échanges fonciers entre la COMMUNE et le PROMOTEUR.

8.2. Le paiement d'une indemnité d'immobilisation sous forme d'une caution d'un établissement bancaire ou financier, d'un montant de 5 % du prix d'acquisition, sera exigé à la signature de chacune des promesses unilatérales de vente entre le PROMOTEUR et la COMMUNE.

Le prix de vente de l'ensemble des terrains communaux est fixé à **1 150 000 € (UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS)** et sera payé, pour le montant concernant chaque parcelle, à la signature de chaque acte de vente, sous réserve d'une évolution du projet.

En cas de non-réalisation de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE du fait du PROMOTEUR, et alors que les conditions suspensives auront été réalisées, la COMMUNE mobilisera l'organisme caution.

8.3. Les promesses unilatérales de vente entre le PROMOTEUR et la COMMUNE seront réitérées sous réserves de la réalisation des conditions suspensives suivantes, à compléter ultérieurement des conditions suspensives au bénéfice du PROMOTEUR, à figurer dans lesdites promesses de vente :

- Conditions suspensives usuelles : droit de propriété immuable trentenaire, absence de servitude, absence d'hypothèque, absence de droit de préemption ou préférence.
- Obtention de l'ensemble des autorisations administratives (notamment : permis de démolir, permis de construire, autorisation environnementale ou décision de non-opposition à la déclaration au titre de la loi sur l'eau, etc.), sous la forme d'actes administratifs exprès, purgés de tous recours des tiers, de déféré préfectoral et de possibilité de retrait.

8.4. Les parcelles objet de L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE seront mises à disposition du PROMOTEUR libres de toute occupation, de tout mobilier, véhicules, épaves et location le jour de la signature de l'acte authentique d'acquisition, y compris réseaux nécessitant d'être dévoyés, sous réserve des opérations de démolition des bâtiments et/ou des réseaux désaffectés et clôtures qui demeureront à la charge du PROMOTEUR.



Le ou les terrain(s) appartenant à la commune auront été régulièrement désaffecté(s) et déclassé(s) si nécessaire.

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DES PARTIES

9.1. Gouvernance du PROJET D'ENSEMBLE

Compte tenu de l'importance du PROJET D'ENSEMBLE et de l'interdépendance de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE d'une part, et des ÉQUIPEMENTS PUBLICS à réaliser par la COMMUNE d'autre part, y compris en phase d'études, les PARTIES s'engagent dans un processus partenarial permettant une coordination des procédures et la stabilisation de la programmation de chacun des maîtres d'ouvrage, dans le respect des obligations juridiques propres à chacun.

L'objectif de cette organisation est de maintenir un cadre d'arbitrage, de coordination et d'information entre les PARTIES, nécessaire à la réussite du PROJET D'ENSEMBLE et à la bonne gestion des interfaces entre projets concomitants.

Cette organisation sera maintenue jusqu'à l'achèvement de L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE.

9.2. Respect des obligations du présent protocole

LE PROMOTEUR s'engage à ce que les obligations définies ci-avant soient retranscrites dans les actes de vente qu'il consentira, et garantit la COMMUNE que les acquéreurs feront de même dans toutes les mutations successives jusqu'à l'achèvement complet des travaux de réalisation de L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE.

LA COMMUNE s'engage à respecter les obligations définies ci-avant qui lui incombent.

9.3. Stabilisation de la programmation de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE et des ÉQUIPEMENTS PUBLICS

9.3.1. Le PROMOTEUR s'engage à présenter à la COMMUNE, pour observations et selon le calendrier prévu aux présentes, un avant-projet de L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE en cohérence avec les intentions mentionnées ci-avant.

La COMMUNE finalisera en parallèle la définition des ÉQUIPEMENTS PUBLICS induits par le PROJET D'ENSEMBLE.

9.3.2. Le PROMOTEUR soumettra L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE à l'agrément de la COMMUNE, préalablement au dépôt du ou des autorisations d'urbanisme, de sorte que la COMMUNE puisse se prononcer sur l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE dans l'ensemble de ses composantes, mais également sur le montage administratif et juridique de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE.

La COMMUNE disposera d'un délai maximal de trois mois pour examiner les dossiers de permis d'aménager ou de construire ou d'aménager, faire connaître ses observations et/ou délivrer son agrément autorisant le dépôt du dossier de demande de permis d'aménager ou de construire.

Les PARTIES s'entendront, dans le cadre de la gouvernance arrêtée à l'article 1, sur les limites de leurs prestations et sur le calendrier général de l'opération.

A PIERRELAYE

Fait en 3 exemplaires originaux, copies communiquées à la Préfecture du Val d'Oise et à la Sous-Préfecture d'Argenteuil.



Pour la Commune de Pierrelaye
Le Maire

Michel VALLADE

Pour la S.A.S « IDP Santé »
Le président

Monsieur Serge LE FAUCHEUR

Pour la S.A « UNITI »
Le Président Directeur Général

Le Directeur de l'Agence Ile-de-France

Stéphane ORIA

Julien ORIA

ANNEXE 1

LES ÉQUIPEMENTS PROPRES

Sauf changement soumis à l'accord des parties au PROTOCOLE, le PROMOTEUR prendra en charge financièrement les équipements suivants nécessaires à l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE :

- Les VRD, dont pour certains le bouclage ;
- Les trottoirs d'une largeur permettant, notamment, la circulation des personnes à mobilité réduite, les poussettes ;
- Les pistes cyclables en double sens ;
- Les emplacements pour le stationnement sur la voirie (y compris pour personnes à mobilité réduite, pour les livraisons...) ;
- Le réseau d'assainissement avec la Communauté d'agglomération du Val Parisis dont les études devront lui être soumises ;
- Le réseau d'éclairage public avec la Communauté d'agglomération du Val Parisis ;
- Le mobilier urbain (bancs, aire de jeux, aire de sport multigénérationnel, îlots de fraîcheur, barrières, potelets...) ;
- L'aménagement des espaces publics (notamment le parc central) ;
- Les aménagements / équipements anti-intrusion délimitant les parcelles non-construites ;
- Les aménagements permettant l'interconnexion avec les futures tranches du BOCQUET 2 (intersection sécurisée avec mesures de ralentissement) ;
- La définition des zones de stockage et de récupération pour les containers à déchets dans les zones privatives avec les accès nécessaires depuis la voie publique.

Et tout autre équipement propre nécessaire à l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE.

ANNEXE 2

PLAN CADASTRAL

