

**CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

N°D2025/41

QUESTION N°11

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

**L'an deux mille vingt-cinq
Le vingt-et-un mai
A vingt heures trente**

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 15 mai 2025, s'est réuni en salle polyvalente de la commune en séance publique.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Michel VALLADE - Claude CAUET - Jean-Claude CHEVRIER
Dominique MORIN - Marie-Françoise JOLLY - Fahed HADJI
Isabelle CHOCHON-LAMBERT- Jocelyne BINET - Sylvie MENEGAZZI-PONDAVEN
Maria GUYON - Seddik HADDOUYAT - Florence DOUILLON
Nadine MEUNIER – Eric COUDERCHON - Amélie SANDRIN - Eric NOIRET
Eric BOSC - Mathilde MISSLIN - Patrick MURCIA - Christophe BATAIS

ÉTAIENT ABSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Chantal CLAUX a donné procuration à Sylvie MENEGAZZI-PONDAVEN
Pascal KLINGLER a donné procuration à Claude CAUET
Josiane THOMAS a donné procuration à Maria GUYON
Denis HOFFMANN a donné procuration à Fahed HADJI
Frédéric CLAUX a donné procuration à Jean-Claude CHEVRIER
Fabien CUVILLIER a donné procuration à Eric COUDERCHON
Christophe CONNAN a donné procuration à Isabelle CHOCHON-LAMBERT
Souleymane SANOGO a donné procuration à Eric NOIRET
Annie METAY a donné procuration à Eric BOSC

ÉTAIT ABSENT EXCUSÉ :

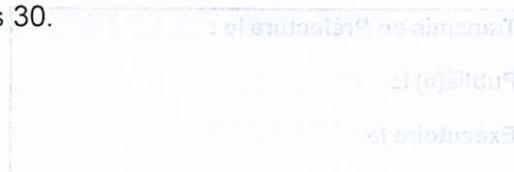
/

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Eric NOIRET

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

**Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de présents : 20
Nombre de pouvoirs : 9
Nombre de votants : 29**



N°D2025_41 – URBANISME / Modification du protocole d'accord foncier à intervenir entre la Commune de Pierrelaye, la S.A « UNITI » et l'Association « I.D.P Santé » sur la tranche 1 du secteur du Bocquet 2

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°D2024_37 du Conseil Municipal en date du 26 juin 2024 portant approbation du protocole d'accord foncier à intervenir entre la Commune de Pierrelaye, la S.A « UNITI » et l'Association « I.D.P Santé » sur la tranche 1 du secteur du Bocquet 2,

Vu le protocole d'accord foncier tripartite entre la Commune de Pierrelaye, la S.A « UNITI » et l'Association « IDP Santé » ci-annexé,

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 31 177 mètres carrés,

Considérant que cette opération d'aménagement vise la construction de quatre bâtiments (une maison de santé, une crèche, une résidence-services seniors privée, une résidence-services seniors à loyers soumis à conditions de revenus, un collectif de logements), 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,

Considérant qu'il s'avère nécessaire de procéder à la modification du protocole initial au regard des difficultés de maîtrise foncière de certaines parcelles et du besoin de précisions rédactionnelles ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

**Après en avoir délibéré,
Décide à la majorité,**

- ✓ **APPROUVER** les termes du protocole d'accord foncier à intervenir avec la S.A « UNITI » et l'Association « I.D.P Santé » sur la tranche 1 du secteur du Bocquet 2
- ✓ **AUTORISER** le Maire à signer le protocole d'accord foncier et tous documents relatifs à cette opération d'aménagement
- ✓ **INSCRIRE** le montant des recettes et dépenses au budget communal.

Vote :

Pour : 24 dont 8 mandats

Contre : 5 dont 1 mandat (M. Bosc – Mme Metay – Mme Misslin – M. Murcia – M. Battais)

Transmis en Préfecture le : 26/05/2025

Publié(e) le : 26/05/2025

Exécutoire le : 26/05/2025

**AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET
AN SUSDITS,
POUR EXTRAIT CONFORME
PIERRELAYE, LE 21 MAI 2025**

LE MAIRE



MICHEL VALLADE





Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
N° 2025-41 du 21/05/2025
LE MAIRE,
IDP SANTÉ

**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, personne morale de droit public située dans le département du Val d'Oise, dont l'adresse est à Pierrelaye (95480), Hôtel de Ville 42 bis rue Victor Hugo – BP 51, représentée par son Maire en exercice, domicilié en cette qualité en mairie, 42 bis, rue Victor Hugo à PIERRELAYE (95480),

Ci-après « LA COMMUNE »

ET :

UNITI, Société anonyme au capital de 1 520 129 euros, identifiée au SIREN sous le numéro 789821535 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, représentée par son Président Directeur Général Stéphane ORIA lui-même représenté par Monsieur Hervé Le Dain, en sa qualité de Directeur de la Promotion, en vertu d'une délégation de pouvoirs et de responsabilités consentie en date du 6 juin 2024, domiciliés en leur qualité respective au siège social, 73, boulevard Haussmann à PARIS (75008),

Ci-après « LE PROMOTEUR »

ET :

L'ASSOCIATION IDP SANTÉ, Association, identifiée au SIREN sous le numéro 898 080 304 et immatriculée au Registre National des Entreprises, représenté par son Directeur Serge LE FAUCHEUR en exercice, domicilié en cette qualité au siège social, 2, rue de la Coulée à ANGERS (49100),

Ci-après « L'ASSOCIATION IDP SANTÉ »

Dûment habilités aux présentes à saison des actes ou délibérations ci-annexées.

Ensemble, LES PARTIES,

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

DÉFINITIONS

ÉQUIPEMENTS PUBLICS	Équipements autres que les ÉQUIPEMENTS PROPRES excédant les seuls besoins du PROJET D'ENSEMBLE qui en suscite la réalisation. Ces équipements seront réalisés par la COMMUNE, les frais de réalisation de ceux-ci seront à la charge des collectivités locales compétentes.
ÉQUIPEMENTS PROPRES	Équipements 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) .
L'ASSOCIATION IDP SANTÉ	Désigne l'opérateur en charge de la maison de santé.
OPÉRATION IMMOBILIÈRE	Projet réalisé par le PROMOTEUR, retenu par la COMMUNE, objet d'un Permis de construire valant division (PCVD) comprenant la maison de santé, la résidence services seniors privée, la résidence services seniors à loyers soumis à conditions de revenus, des logements collectifs et la crèche. Le foncier sur lequel doit être réalisée la crèche fera l'objet d'une cession du foncier non bâti et d'un transfert partiel de l'autorisation d'urbanisme au profit de la COMMUNE par le PROMOTEUR afin que celle-ci puisse construire ce futur équipement. Il en sera de même du foncier devant accueillir le « Pôle Santé » ; lequel fera l'objet d'une cession du foncier non bâti (et d'un transfert partiel du PCVD) au profit de L'ASSOCIATION IDP Santé par le PROMOTEUR.
PCVD	Désigne le permis de construire valant division que le PROMOTEUR envisage de déposer en vue de la réalisation de l'OPERATION IMMOBILIÈRE.
PROJET D'ENSEMBLE	Projet d'aménagement du secteur du BOCQUET 2, première tranche, conçu par la COMMUNE dont l'assiette foncière est composée des parcelles cadastrées section AB 109p, 111, 113, 493, 688, 1213, 124p, 862, 119, 118, 730, 742, 132, 133, 134, 135, 731, 743 d'une superficie de 33 820 m ² environ.
PROMOTEUR	Désigne la société UNITI, Société anonyme au capital de 1520129 €, domiciliés en leur qualité respective au siège social, 73, boulevard Haussmann à PARIS (75008), identifiée au SIREN sous le numéro 789821535 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, ou toute société qu'elle se substituerait pour les besoins de l'OPERATION IMMOBILIÈRE.
PROTOCOLE	Désigne le présent protocole dont la COMMUNE, L'ASSOCIATION IDP SANTÉ et le PROMOTEUR sont signataires, lequel définit les obligations respectives des parties audit protocole en vue de la réalisation de l'OPERATION IMMOBILIÈRE.
COMMUNE	Désigne la Commune de PIERRELAYE.

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE	8
ARTICLE 2 – OBJECTIFS	9
ARTICLE 3 – PÉRIMÈTRE.....	9
ARTICLE 4 – LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET D'ENSEMBLE	9
4.1. La programmation de construction	10
4.2. La programmation des travaux d'aménagement	11
4.3. Les équipements publics, les équipements propres	11
4.4. Les engagements environnementaux.....	12
ARTICLE 5 – PROGRAMME D'ÉTUDES ET D' ACTIONS	12
5.1. Actions du PROMOTEUR.....	12
5.2. Actions de la COMMUNE	13
ARTICLE 6 – CALENDRIER PRÉVISIONNEL	13
ARTICLE 7 – MONTAGE FINANCIER DE L'OPÉRATION.....	14
ARTICLE 8 – CESSIION DE L'ASSIETTE FONCIÈRE.....	14
ARTICLE 9 – CESSIION DU FONCIER DE LA CRECHE	15
ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DES PARTIES.....	15
10.1. Gouvernance du PROJET D'ENSEMBLE	15
10.2. Respect des obligations du présent protocole	16
10.3. Stabilisation de la programmation de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE et des ÉQUIPEMENTS PUBLICS	16
ANNEXE 1.....	17
ANNEXE 2.....	18
ANNEXE 3.....	21
ANNEXE 4.....	21

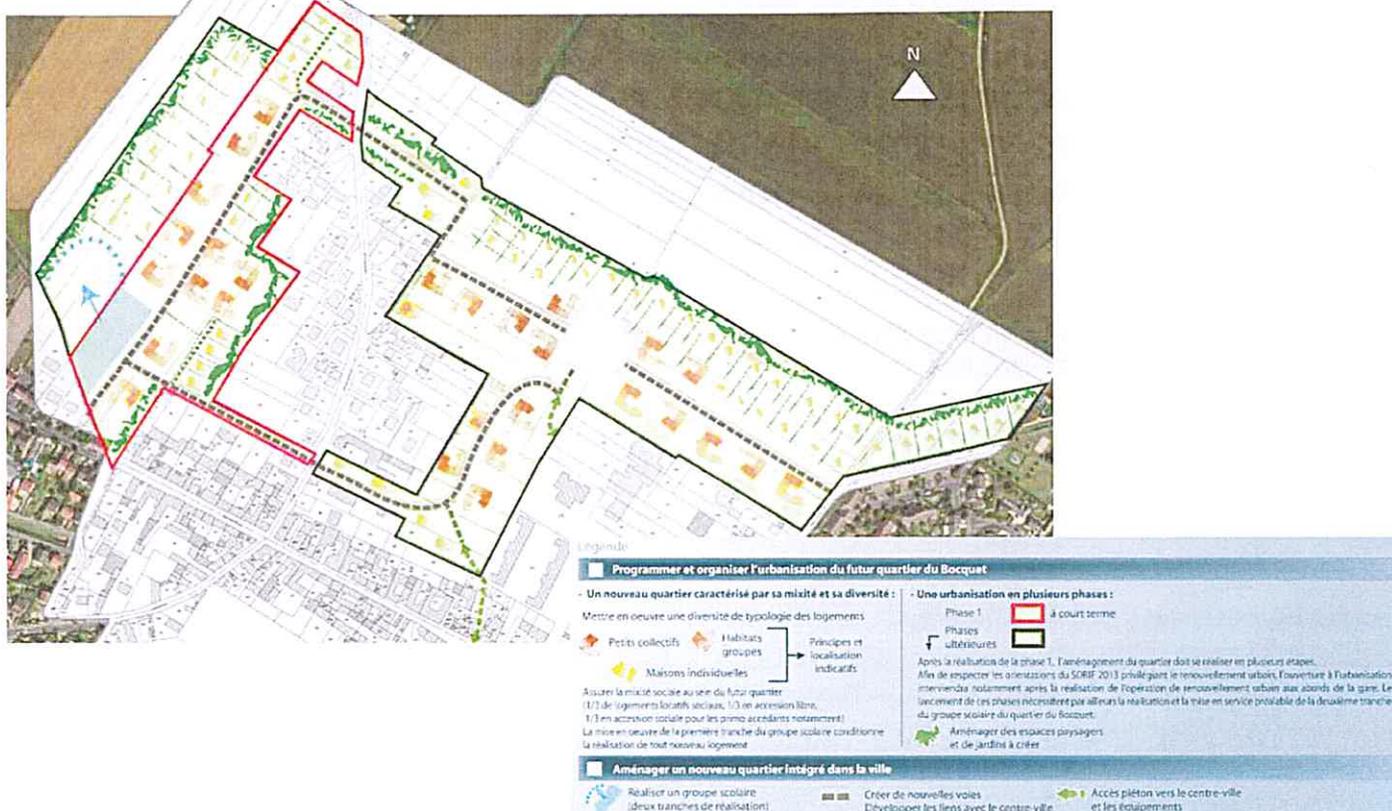
PRÉAMBULE

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

L'assiette foncière du PROJET D'ENSEMBLE est composée des parcelles cadastrées : section AB 109p, 111, 113, 493, 688, 1213, 124p, 862, 119, 118, 730, 742, 132, 133, 134, 135, 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 (OAP) « Bocquet 2 » dont les principes sont ici rappelés :

Le futur quartier du Bocquet

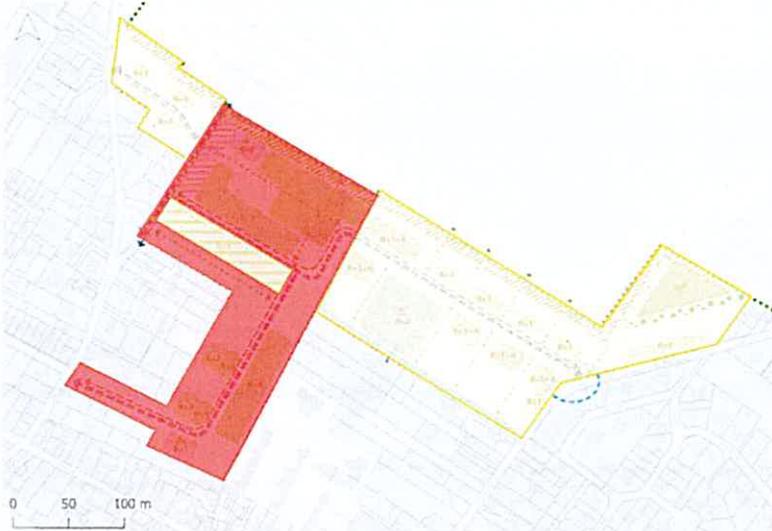


Orientations d'aménagement et de programmation - Modification n°1 approuvée

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.

D'ailleurs, le projet de PLU révisé comportant le projet d'OAP sectorielle du Bocquet 2 tel qu'il a été arrêté par délibération n°D2024/76 le 18 décembre 2024 est le suivant, sans préjuger de l'OAP qui sera finalement approuvée. En annexes figureront les projets d'OAP thématiques « Environnement » et « Mobilités » qui traitent, elles aussi, de l'aménagement du futur secteur du Bocquet 2 (annexe 2). Le secteur se situe en zone 1AU dans le projet de plan de zonage.

TEMPORALITÉS ET PHASAGE DES OPÉRATIONS :



PHASE 1 : échéance à court terme (dans les 5 ans à venir)

PHASE 2 : échéance à moyen terme (dans les 10 ans à venir).

La phase 2 est conditionnée à la fois à la mise en œuvre de la phase 1 du projet Bocquet 2 et sous la condition que le projet de groupe scolaire (OAP Nouveau groupe scolaire) soit engagé.

Superficie :
Environ 51 630 m².
Programmation : environ 400 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



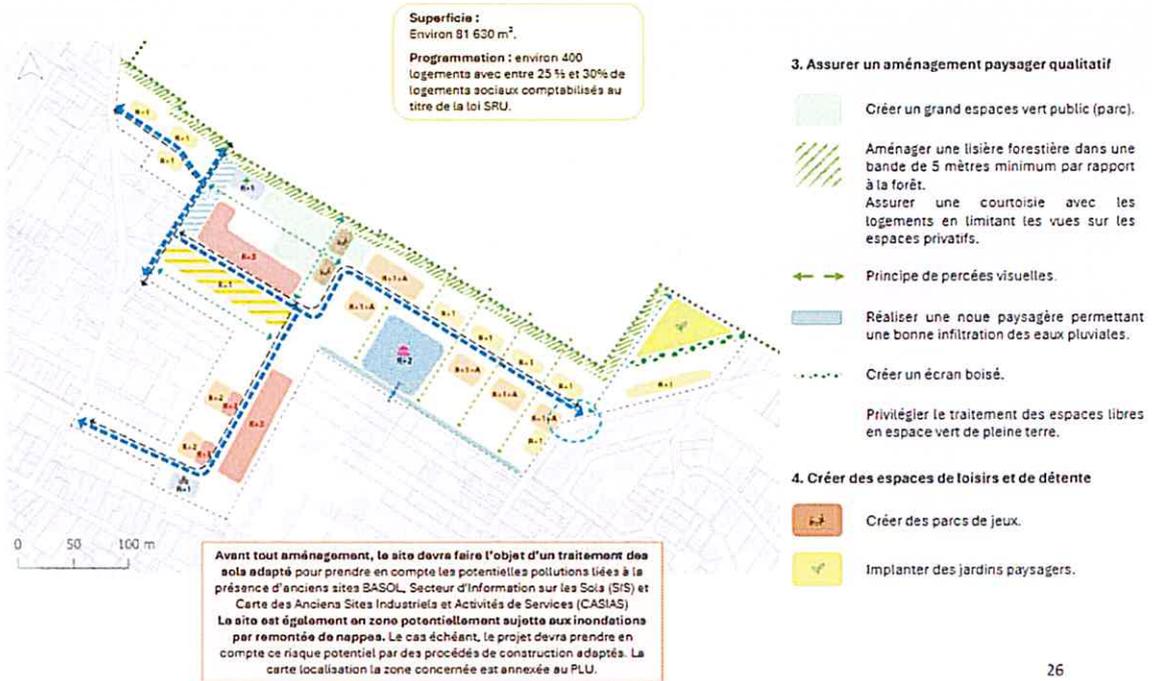
Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Soils (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS). Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisant la zone concernée est annexée au PLU.

1. Réaliser de nouvelles constructions de manière structurée

- Permettre la réalisation d'un projet d'habitat individuel sur ce secteur.
- Réaliser de nouvelles constructions en R+1 maximum. Les logements doivent être traversants.
- Réaliser de nouvelles constructions en R+1-A ou R+2 maximum. Les logements doivent être traversants.
- Réaliser de nouvelles constructions en R+3 maximum. Les nouveaux logements devront être dans la mesure du possible traversants.
- Créer un centre culturel avec une hauteur de R+2 maximum.
- Créer un pôle santé avec une hauteur de R+1 maximum.
- Créer une crèche avec une hauteur de R+1 maximum.

2. Réorganiser les circulations du quartier

- Créer de nouvelles voies desservant les nouvelles constructions.
- Réaliser des aménagements cyclables.
- Mutualiser l'accès entre le centre de loisir existant et le futur centre culturel.
- Privilégier les espaces de stationnement dans ce secteur.
- Réaménager le croisement des axes routiers.



3. Au jour de la signature des présentes, la situation foncière au sein du périmètre du PROJET D'ENSEMBLE est la suivante :

Parcelle	Surface (m ²)	Propriétaire	Nature / Occupation	Zonage PLU
AB 109p	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 PIERRE RELAYE	Terrains à bâtir	AUb2
AB 124	836	REGEARD Lionel Michel Gérard	Jardins	AUb2
AB 862	402	COMMUNE DE PIERRE RELAYE	Terrains d'agrément	AUb2

AB 119	2309	COMMUNE DE PIERRELAYE	Terres	AUb2
AB 118	2615	RICHEROLLE Nadine Huguette	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 731	82	COMMUNE DE PIERRELAYE	Sols	AUb2 / UP
AB 743	73	COMMUNE DE PIERRELAYE	Sols	AUb2 / UP

Un plan cadastral est joint en annexe du présent document (**annexe 3**).

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, une résidence services seniors à loyers soumis à conditions de revenus, une maison de santé et 34 logements collectifs ;
- Réaliser les aménagements devant constituer les **ÉQUIPEMENTS PROPRES** à l'opération suivants : voirie et Réseau Divers (VRD), noues, cheminements doux dont pistes cyclables, espaces verts, mobiliers urbains visés en **annexe 1 EQUIPEMENTS PROPRES** ;
- Vendre le foncier devant accueillir la future maison médicale et procéder au transfert partiel du PCVD à L'ASSOCIATION IDP SANTÉ ou à toutes sociétés désignées par elle, dans les conditions et selon les procédures qui demeurent à définir par un accord à intervenir entre eux ;
- Vendre le foncier devant accueillir la future crèche et procéder au transfert partiel de l'autorisation d'urbanisme, à la Commune de Pierrelaye, selon les modalités définies ci-après ;

- Payer le prix d'acquisition de l'unité de l'assiette foncière appartenant à la COMMUNE ;
- Payer la taxe d'aménagement au profit de la COMMUNE ;
- Conditions suspensives des engagements du PROMOTEUR : obtention des autorisations administratives pour la réalisation de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE d'environ 33 820 m² de surface de terrain, terrains libres de toute occupation (défrichage à la charge du PROMOTEUR) et acquisition des terrains devant constituer le foncier de cette opération. Les études de sols seront réalisées par et à la charge du PROMOTEUR ;
- Rétrocéder les ÉQUIPEMENTS PROPRES à la COMMUNE après achèvement des constructions.

5. La COMMUNE et L'ASSOCIATION IDP SANTÉ s'engagent à :

L'ASSOCIATION IDP SANTÉ et la COMMUNE s'engagent à régulariser avec le PROMOTEUR une convention ayant pour objet de traiter les rapports contractuels entre les différents titulaires du PCVD, après transferts partiels dudit PCVD au profit de chacun d'entre eux, de telle sorte que chacune des PARTIES au PROTOCOLE demeure seule responsable des obligations, notamment administratives, lui incombant lors de la réalisation de son propre bâtiment.

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole a pour objet de :

- Déterminer les conditions de réalisation des obligations résultant du PROTOCOLE, notamment le prix de cession de l'assiette foncière du secteur du BOCQUET 2 ;
- Formaliser les engagements entre les PARTIES ;
- Définir les principes des promesses unilatérales 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 à sa charge ou à la charge des collectivités locales compétentes 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, sous réserve de l'approbation du PLU.

Le PROMOTEUR confirme son intention de signer une ou des promesse(s) unilatérale(s) de vente sur l'assiette foncière communale, sous les conditions suspensives mentionnées à l'article 8, 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, dans les termes du PROTOCOLE.

ARTICLE 3 – PÉRIMÈTRE

Les PARTIES s'entendent ici sur le périmètre opérationnel du PROJET D'ENSEMBLE, mais également sur celui des actions devant être menées par la COMMUNE et par le PROMOTEUR dans le cadre du 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, 119, 118, 730, 742, 132, 133, 134, 135, 731, 743 pour une superficie de 33 820 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 et financière, 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 figurant au sein du PROTOCOLE.

Par ailleurs :

- 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 D'ENSEMBLE devra 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 devra être en adéquation avec la proximité de la future forêt de la Plaine de Pierrelaye. Le PROMOTEUR s'engage à 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 L'ASSOCIATION 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 17 places).

- Le bâtiment destiné à accueillir la crèche

L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE prévoit la réalisation d'un bâtiment d'une surface de plancher prévisionnelle de 310 m², au sein duquel la COMMUNE réalisera une crèche de 24 berceaux, et un extérieur d'environ 200 m².

Un emplacement suffisamment dimensionné pour un dépose-minute du côté de l'entrée de la crèche devra être prévu pour les parents (environ 4 places en dépose-minute et 4 places pour le personnel).

Le foncier permettant la réalisation de ce bâtiment sera cédé à la COMMUNE et l'autorisation d'urbanisme sera transférée partiellement afin de permettre la réalisation des travaux de construction de ce bâtiment directement par la COMMUNE.

- Le bâtiment destiné à accueillir la résidence services seniors privée

L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE prévoit la réalisation d'un bâtiment d'une surface de plancher prévisionnelle de 5 400 m² destiné à accueillir une résidence services seniors privée de 120 logements environ.

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 32 places extérieures et 17 places couvertes).

- Le bâtiment destiné à accueillir la résidence services seniors à loyers soumis à conditions de revenus

L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE prévoit la réalisation d'un bâtiment d'une surface de plancher prévisionnelle de 5 170 m² destiné à accueillir une résidence services seniors à loyers soumis à conditions de revenus de 95 logements environ.

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 66 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 environ 34 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 58 places).

4.2. La programmation des travaux d'aménagement

L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE doit prévoir les aménagements nécessaires à l'opération suivants, en coordination avec l'ensemble des parties signataires du PROTOCOLE et avec la validation de la COMMUNE de Pierrelaye :

- 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 les équipements mentionnés en l'**annexe 1**, notamment : 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 et à sa charge : les voiries publiques qui excèdent la stricte nécessité de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE 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. Les parties se rapprocheront pour évoquer les incidences du futur PLU sur le projet s'il venait à porter atteinte au PROJET.

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 par le PROMOTEUR au profit de la COMMUNE ; la COMMUNE prenant l'engagement d'acquiescer ces équipements ;
- Obtention des financements de L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE du PROMOTEUR, à l'exclusion des financements/subventions liés aux ÉQUIPEMENTS PUBLICS et des financements de L'ASSOCIATION 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 la livraison de l'OPERATION IMMOBILIÈRE comprenant les EQUIPEMENTS PROPRES (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.
- A signer toute convention de droit privé ou de droit public permettant la réalisation de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE (constitution de servitudes, signature de toutes conventions avec les services concessionnaires ...), si le cadre juridique, administratif ainsi que les conditions techniques le permettent.

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 et engageant la COMMUNE à 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 défini et calculé en considération des éléments suivants :

- Le bâtiment accueillant la maison de santé est exonéré, conformément à la délibération n°D2024/38 du 26 juin 2024, par la COMMUNE (article 1635 quater E I 7° du code général des impôts) compte tenu de la problématique des déserts médicaux et pour une meilleure attractivité de cette activité ;
- Le bâtiment accueillant la crèche est exonéré de plein droit par la COMMUNE (article 1635 quater D I 1° du code général des impôts) ;
- 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 ;
- Le bâtiment accueillant la résidence services seniors à loyers soumis à conditions de revenus fait l'objet d'un abattement de 50 % sur le taux forfaitaire pour la totalité de la surface de plancher ;
- Les bâtiments accueillant les 34 logements collectifs font l'objet d'un abattement de 50 % sur le taux forfaitaire pour les cent premiers mètres carrés ;
- L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE compte environ 198 places de stationnement, et 20 places réalisées sur l'espace public. 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 décident de se tenir informées de ce changement et trouvent un accord sur le nouveau montant.

ARTICLE 8 – CESSION 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. L'indemnité d'immobilisation due par le PROMOTEUR à la COMMUNE, d'un montant de 5 % du prix d'acquisition, fera l'objet d'une caution d'un établissement bancaire ou financier qui sera remise dans les 45 jours suivants la signature de chacune des promesses unilatérales de vente/d'échange entre le PROMOTEUR et la COMMUNE.

Le prix de vente/d'échange de l'ensemble des terrains communaux est fixé à **850 000 € (HUIT 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/d'échange 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 – CESSION DU FONCIER DE LA CRECHE

L'assiette foncière de la crèche fera l'objet d'une opération de cession au profit de la COMMUNE.

Un avant-contrat sera régularisé dès que possible à cet égard entre le PROMOTEUR et la COMMUNE moyennant le prix de 250.000 € HT (TVA au taux de 20% en sus du prix de vente), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DES PARTIES

10.1. 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.

10.2. Respect des obligations du présent protocole

LE PROMOTEUR s'engage à respecter les obligations du présent PROTOCOLE.

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

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

10.3.1. 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.

10.3.2. Le PROMOTEUR a d'ores et déjà présenté L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE à la COMMUNE, qui sera susceptible d'être ajustée au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Il s'engage à déposer une demande de PCVD dès que la révision de droit commun du PLU aura été approuvée par délibération du conseil municipal.

Les PARTIES s'entendront, dans le cadre de la gouvernance arrêtée à l'article 10.1, sur les limites de leurs prestations et sur le calendrier général de l'opération.

A PIERRELAYE

Le

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

Signatures :

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.

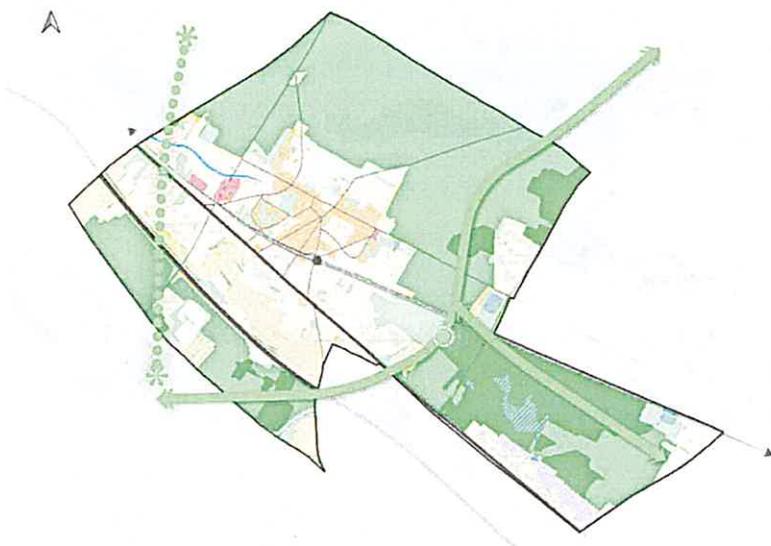
ANNEXE 2

LES OAP THEMATIQUES



OAP THÉMATIQUE : ENVIRONNEMENT

A



Pérenniser les grands espaces naturels et les continuités écologiques de la commune :

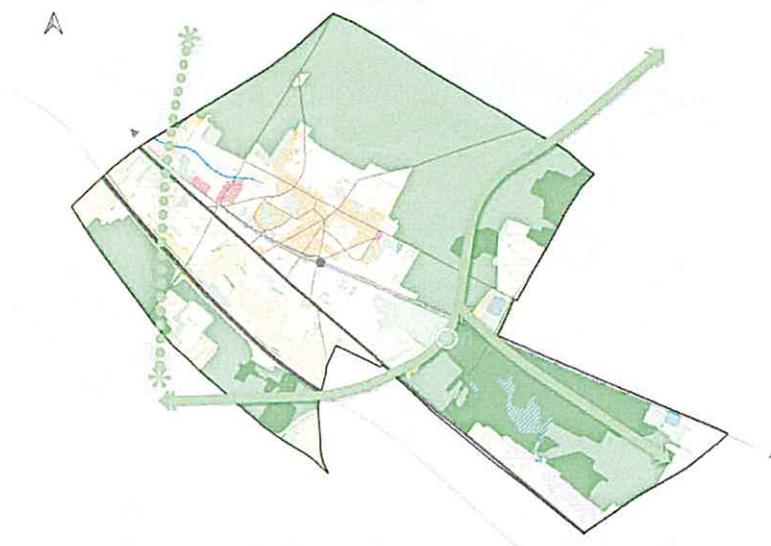
-  Protéger les grands espaces boisés existants support de biodiversité.
-  Mettre en œuvre le projet de forêt porté par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP).
Pérenniser et sanctuariser ces espaces naturels dans le temps.
-  Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional (SDRIF-e)
-  Développer le corridor écologique à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes (SRCE)
-  Conforter le corridor fonctionnel, lien entre les réservoirs de biodiversité (SRCE)

5



OAP THÉMATIQUE : ENVIRONNEMENT

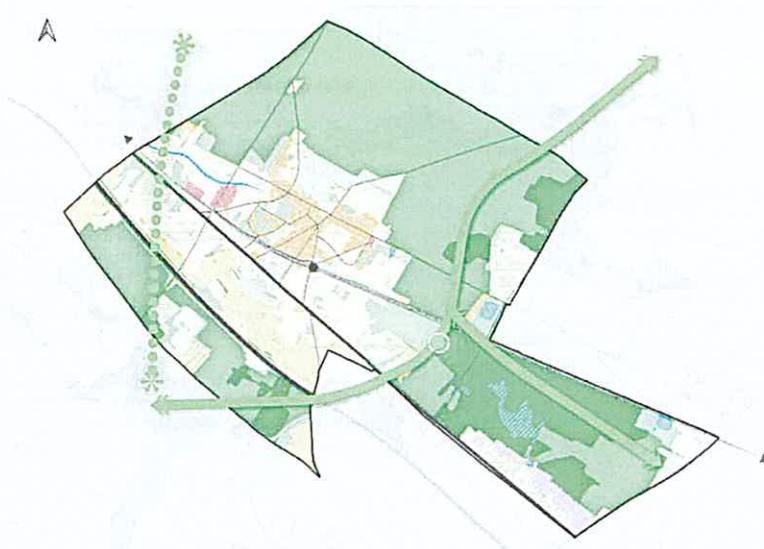
A



Préserver et conforter les espaces perméables au sein du tissu urbain pour notamment permettre la bonne infiltration des eaux pluviales :

-  Conforter la nature en ville en préservant espaces verts privés et publics
-  Préserver les haies et/ou transitions paysagères existantes supports de biodiversité
-  Conserver les espaces perméables existants voire en créer de nouveaux dans les secteurs d'habitat ancien et d'habitat collectif.
Préserver et conforter les caractéristiques des espaces pavillonnaires notamment les jardins privés.
-  Lutter contre le réchauffement climatique en permettant la requalification et la déminéralisation des espaces aujourd'hui très artificialisés (zones d'activités économiques, secteurs d'équipements...)

6

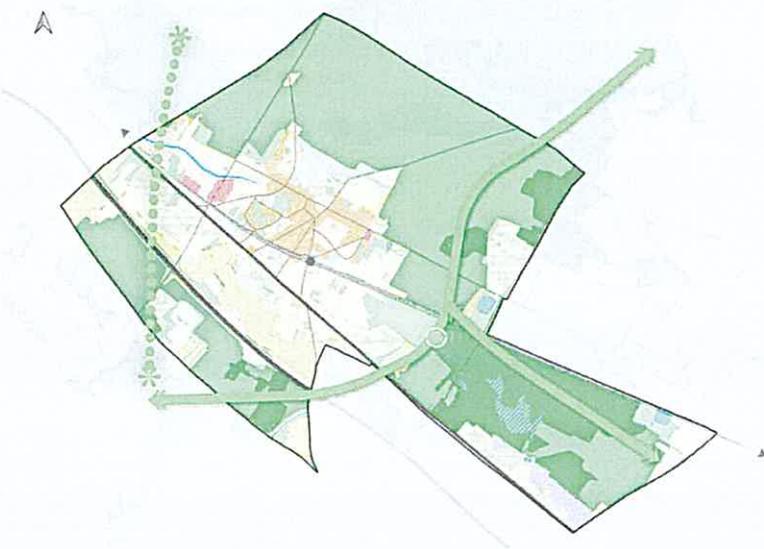


Envisager un développement urbain en adéquation avec les enjeux environnementaux notamment de lutte contre le dérèglement climatique :

-  Réaliser des projets urbains tout en favorisant la création d'espaces perméables notamment de pleine terre et la constitution d'îlots de fraîcheur. Prendre en compte les lisières avec les espaces boisés.
-  Envisager à plus long terme l'extension de la zone d'activités économiques des Primevères. Le projet devra prendre en compte les enjeux environnementaux et les lisières avec les espaces boisés.

Protéger la ressource en eau et les éléments participants à la trame bleue du territoire communal :

-  Protéger tous les espaces en eau et valoriser le ru de Liesse ainsi que ses abords.
 -  Protéger les zones humides avérées
- Prendre en compte les zones humides probables et réaliser les études nécessaires (délimitation et caractérisation) dans le cadre d'un projet susceptible de les impacter.



Préserver l'activité agricole et porter une réflexion sur le devenir des terres polluées :

-  Préserver les terres agricoles non polluées par les métaux lourds et porter une réflexion sur les terres agricoles impactées par cette pollution.
-  Réaliser un projet d'agriculture expérimentale et potentiellement hors sol.

Prendre en compte les risques et nuisances du territoire notamment dans les secteurs de projet urbain :

-  Prendre en compte le PPR lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées.

Prendre en compte les nuisances liées aux infrastructures de transports terrestres :

-  La voie ferrée
-  La route D14
-  L'autoroute A15



Fond de carte
(éléments de contextualisation) :

- Espaces naturels, ouverts
- Espaces agricoles
- Secteur d'habitat dense
- Secteur d'habitat moins dense
- Activités économiques (zones d'implantation secteurs d'équipements)
- Sites de projet impliquant des besoins en équipement supplémentaires

Conforter et développer le maillage cyclable sur le territoire communal notamment en lien avec les projets de Val Parisis :

- ← Conforter les aménagements existants dédiés aux vélos
- ← Développer le réseau cyclable par la création de nouveaux aménagements dédiés notamment sur les principaux axes et/ou vers les secteurs d'équipements et d'activités.

Permettre grâce au développement de projets urbains la réalisation de nouvelles circulations douces en rendant notamment le tissu urbain davantage perméable.

Conforter les espaces de stationnement pour vélos existants

Favoriser le développement de mobilités plus respectueuses de l'environnement, véritables alternatives à la voiture thermique :

Conforter le réseau de bus existant et inciter à son développement pour développer le maillage sur le territoire communal :

- Lignes de bus existantes
- Arrêts de bus existants



Fond de carte
(éléments de contextualisation) :

- Espaces naturels, ouverts
- Espaces agricoles
- Secteur d'habitat dense
- Secteur d'habitat moins dense
- Activités économiques (zones d'implantation secteurs d'équipements)
- Sites de projet impliquant des besoins en équipement supplémentaires

Soutenir le développement des transports en commun lourds par la desserte ferroviaire notamment avec la réalisation de projets urbains à proximité et réduire son effet de coupure urbaine :

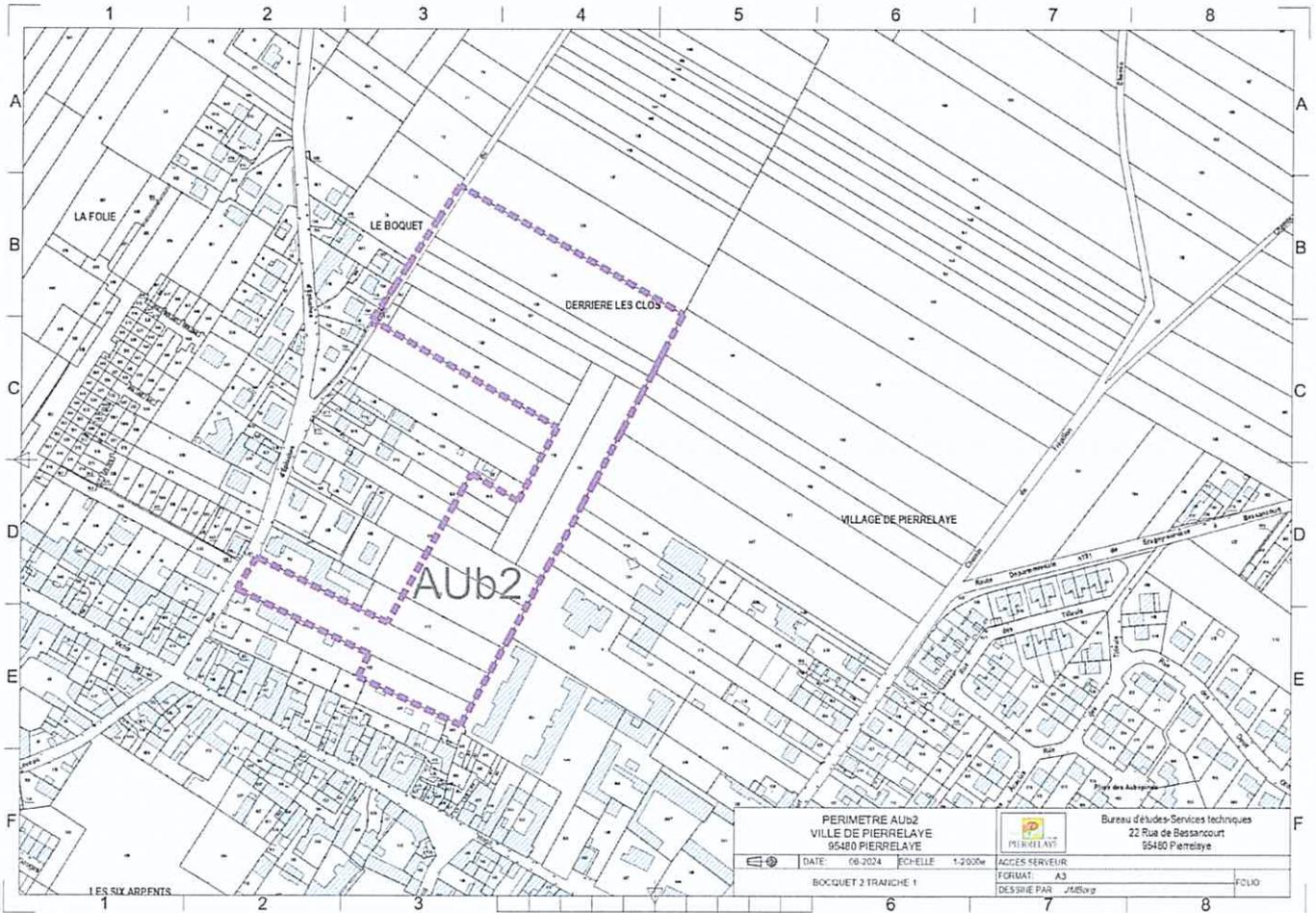
- Gares du réseau francilien (ligne C et ligne H)
- ↔ Poursuivre la réflexion sur l'effet de coupure urbaine de la voie ferrée par éventuellement la requalification et/ou la réalisation de franchissements

Permettre le développement de bornes de recharge pour voiture électrique :

- Bornes de recharge pour véhicules électriques existantes

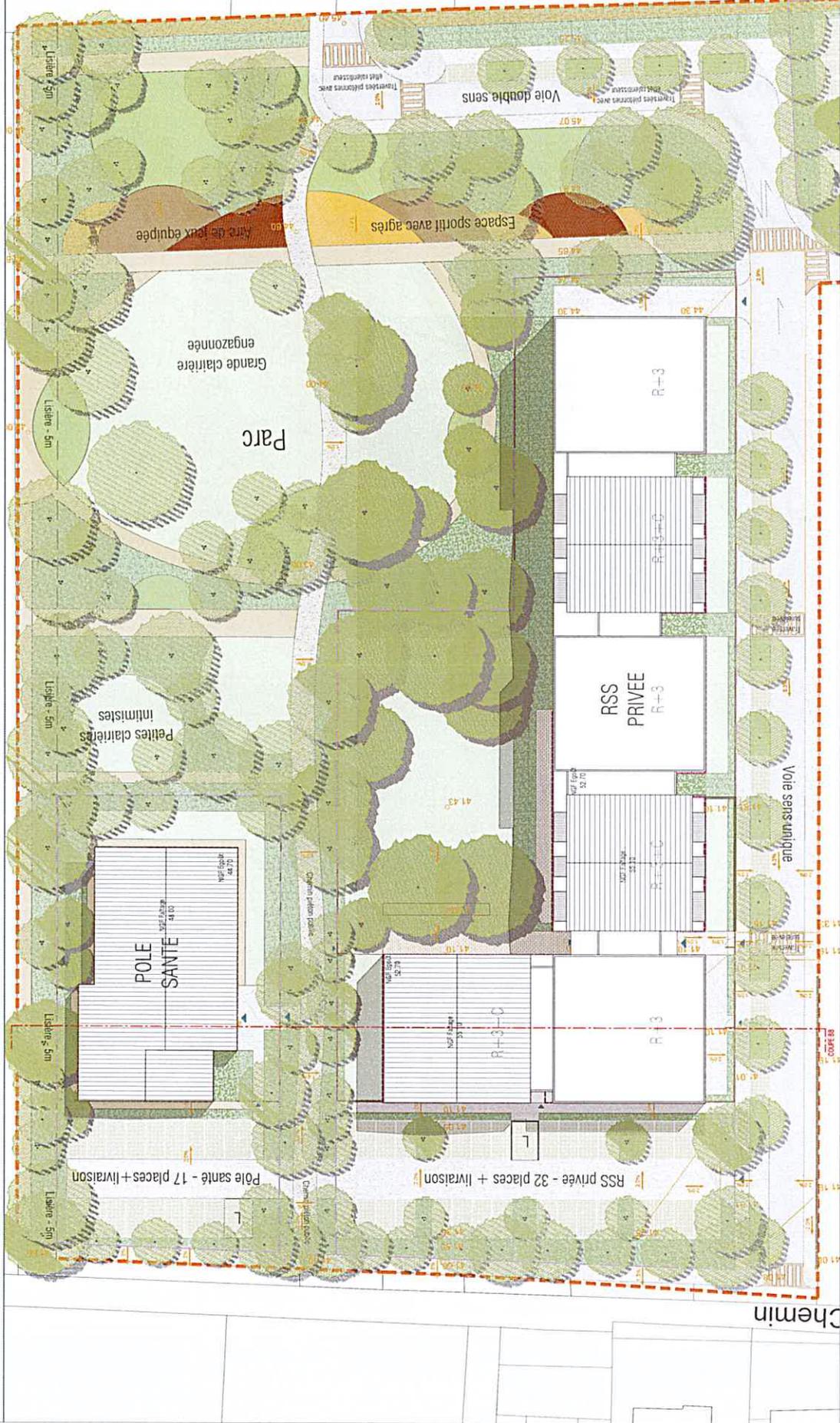
ANNEXE 3

PLAN CADASTRAL



ANNEXE 4

PLAN DE MASSE NON-CONTRACTUEL DU PROJET D'ENSEMBLE (cf. document détaché)



[Handwritten signature]

AEC ARCHITECTURE
29 rue du Surmein - 75008 PARIS
Tél. 01 43 20 51 20 Fax 01 43 20 51 21
aec@aec-architecture.fr
aec@aec-architecture.fr

