

14 FEV. 2019

Original :

Cc :

*DAAA*  
*Atelier des projets*

DIRECTION DE L'URBANISME  
ET DE LA STRATEGIE FONCIERE  
Service Urbanisme  
Dossier suivi par Alexandra PAU-RICLET  
Et Jean-Luc BOUDON  
☎ 01.39.22.54.14  
E-mail : [apau@ville-poissy.fr](mailto:apau@ville-poissy.fr)  
JLB/APR.19.0308

COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS  
SEINE & OISE  
MAITRISE D'OUVRAGE CONCEPTION  
MADAME CECILE ROUILLARD  
IMMEUBLE AUTONEUM  
RUE DES CHEVRIES  
78410 AUBERGENVILLE

**Objet : Convention PUP  
PC 078 498 18Y0010 – SCCV POISSY MIGNEAUX**

Madame,

Comme convenu, je vous prie de trouver en pièce jointe **un exemplaire original signé de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)** entre la Communauté Urbaine, la Ville de Poissy et la SCCV POISSY MIGNEAUX, concernant le permis de construire PC 078 49/8 18Y0010, sis rue de Migneaux, opération Maurice CLERC.

La Direction de l'Urbanisme et de la Stratégie Foncière est à votre disposition si nécessaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sincères salutations.

Poissy, le 05/11/2018

**Alexandra PAU - RICLET**  
Directrice adjointe  
Direction de l'Urbanisme  
Et de La Stratégie Foncière





**Convention de Projet Urbain Partenarial « SCCV Poissy  
Migneaux »**

**ENTRE :**

La « **SCCV Poissy Migneaux** », société civile immobilière de construction vente au capital de mille euros ; dont le siège social est à « 25 allée Vauban 59 110 La Madeleine » ; identifiée au SIREN sous le numéro 834486847, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole, représentée par la société NEXITY REGION I en qualité de gérant.

Ci-après désignée par « la SCCV Poissy Migneaux » ou « la Société »

D'une part

**ET :**

La **Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise** représentée par son président Monsieur Philippe TAUTOU habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire en date du 04/07/2018, dont une copie est annexée aux présentes.

Ci-après désignée par la « Communauté Urbaine »

De seconde part

Et

La **Commune de Poissy** représentée par son Maire Monsieur Karl OLIVE habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du \_\_\_\_\_, dont une copie est annexée aux présentes

Ci-après désignée par la « Commune »

De troisième part

**PREAMBULE :**

Présentation et localisation de l'opération

Situé au sud-ouest de la commune de Poissy, le site Maurice Clerc, d'une surface de 4,2 hectares, a accueilli pendant plusieurs décennies les activités sportives et culturelles dédiées aux salariés du groupe Peugeot Citroën Automobiles (PSA). La construction par le groupe PSA de nouveaux équipements sportifs sur un emplacement plus proche de ses activités, a ouvert la voie au réaménagement du site.

A l'issue d'une consultation d'opérateurs privés lancée par le groupe PSA, en concertation avec la commune de Poissy, le groupement NEXITY/CITALLIOS a été retenu sur la base d'un projet urbain et immobilier conçu à l'échelle du site. Le groupement a par la suite constitué la SAS Poissy Maurice Clerc qui s'est portée acquéreur de l'ensemble du terrain.

Sur la parcelle cadastrée AK13, le projet prévoit au total le développement de 40 015 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont :

- 7 775 m<sup>2</sup> affectés à une résidence services seniors comptant 120 logements,
- 31 610 m<sup>2</sup> affectés au logement en accession soit 450 logements environ,
- 630m<sup>2</sup> dédiés au commerce et aux services

### Equipements générés par l'opération

Ce projet, de par sa taille et la programmation envisagée, engendre des besoins en matière d'équipement public scolaire et de desserte routière.

D'une part, en matière scolaire, selon les études menées par la ville de Poissy, en concertation avec le groupement, le nombre d'habitants attendus, compte tenu du nombre de logements prévus et de leur typologie, génère un besoin de 5 classes supplémentaires (soit 3 classes de niveau élémentaire et 2 classes de niveau maternelle).

Le groupe scolaire « Robert Fournier », situé dans le quartier voisin de la Coudraie, peut accueillir les nouveaux enfants issus du futur quartier Maurice Clerc, à la condition qu'y soient réalisés les travaux suivants :

- Construction d'une extension d'une surface de 375 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour l'accueil d'une partie des enfants de maternelle (comprenant 3 classes, 2 dortoirs, et une salle de motricité) et la création d'un nouvel ascenseur desservant les différents niveaux du bâtiment,
- Réorganisation du bâtiment existant consistant en l'agrandissement de l'office par la suppression de la salle de motricité (niveau RDC), la transformation d'un dortoir en bibliothèque centre de documentation (niveau R+1), la transformation d'une salle informatique en salle de classe élémentaire (niveau R+3),

Le futur groupe scolaire comprendra ainsi à terme 15 classes dont 10 classes de niveau élémentaire et 5 classes de niveau maternelle (contre 10 classes aujourd'hui – 7 classes de niveau élémentaire et 3 classes de niveau maternelle).

En matière d'accueil péri et extra-scolaire, les études ont également conclu à une hausse de la fréquentation nécessitant des travaux de recloisonnement au sein du centre de loisirs de la Coudraie, sans besoin d'agrandissement.

D'autre part, afin d'accompagner l'urbanisation du site, d'améliorer le confort des habitants du quartier et la sécurité des usagers de la rue de Migneaux, il est nécessaire pour la Communauté urbaine de procéder à des aménagements de voirie (élargissement de trottoir, régulation de la circulation...).

SS

2

K

J

## Phasage de l'opération nécessitant un périmètre de PUP

En termes de mise en œuvre, la réalisation du projet immobilier est prévue en deux phases et ce phasage implique l'intervention de différents constructeurs qui seront titulaires pour chacun d'entre eux d'une autorisation d'urbanisme correspondant au programme dont ils ont la charge.

La première phase concerne le sud-ouest du site et comprend :

- un programme de résidence services seniors qui fera l'objet d'un permis porté et réalisé par la SCCV Poissy le Parc des Aubiers
- un programme de 116 logements et de locaux d'activités porté et devant être réalisé par la SCCV Poissy Migneaux et qui fait actuellement l'objet d'une demande de permis de construire (PC n° 7849818 Y0010) déposée le 05 mars 2018, en cours d'instruction.

La seconde phase concerne le nord-est du site et comprend un programme de 334 logements environ qui fera l'objet d'un permis porté et réalisé par la SAS Poissy Maurice Clerc. La société SCCV Poissy Migneaux s'est rapprochée de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de la Commune de Poissy en tant qu'intervenant bénéficiaire en vue de conclure une convention de Projet Urbain Partenarial

C'est dans ce contexte que le Conseil Communautaire a décidé de créer un périmètre de Projet Urbain Partenarial au titre de l'article L. 332-11-3 II du code de l'urbanisme afin que les équipements rendus nécessaires par le projet immobilier soient financés par l'ensemble des constructeurs des programmes immobiliers le composant.

En vue de permettre la réalisation du projet sur l'ensemble du site Maurice Clerc, le PLU de la commune de Poissy est en cours de modification par le biais d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Cette déclaration de projet a été approuvée par une délibération du Conseil Communautaire. en date du 4 juillet 2018 dont copie ci-jointe en Annexe 4.

Ces parcelles seront ainsi classées, en zone « UEa » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Poissy.

La délibération du Conseil Communautaire du 4 juillet 2018 dont copie ci-jointe en Annexe 5 créant ce périmètre a notamment défini :

- les équipements publics faisant l'objet du périmètre de PUP et la part de leurs coûts imputables au projet immobilier,
- les modalités de répartition et de partage des coûts de ces équipements publics entre l'ensemble des programmes immobiliers prévus dans ledit périmètre au regard de la surface de plancher prévisionnelle et de la destination des constructions.

L'ensemble de ces éléments sont repris dans le tableau ci-après :

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût estimatif HT	Part imputable au projet immobilier global	Part imputable à la SCI Poissy parc des Aubiers	Part imputable à la SCCV Poissy Migneaux	Part imputable à la SAS Poissy Maurice Clerc
Travaux de requalification d'un tronçon de la rue de Migneaux	Communauté Urbaine	1 060 000	29,55 %  Soit 313 250 euros	19,3 %  Soit 60 666 euros	21,9%  Soit 68 631 euros	58,8%  Soit 183 953 euros
Travaux d'extension du groupe scolaire Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant	Commune de Poissy	2 900 000	100 %  Soit 2 900 000 euros	0%	25,7%  Soit 745 300 euros	74,3%  Soit 2 154 700 euros
Travaux d'extension du Centre de loisirs Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant	Commune de Poissy	725 000	100 %  Soit 725 000 euros	0%	25,7%  Soit 181 250 euros	74,3%  Soit 543 750 euros
<b>Total HT</b>		<b>4 685 000 euros</b>	<b>3 938 250 €</b>	<b>60 666 €</b>	<b>995 181 €</b>	<b>2 882 403 €</b>

Par ailleurs, la délibération précitée indique les délais de réalisation desdits équipements sur lesquels la Communauté urbaine et la Commune de Poissy se sont engagées, à savoir :

- Travaux de requalification d'un tronçon de la rue de Migneaux : livraison second semestre 2023
- Travaux d'extension du groupe scolaire Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant : Septembre 2022
- Travaux d'extension du centre de loisirs Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant : Septembre 2020

SJ

Ka

**CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup> : OBJET ET PERIMETRE DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet, en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme de définir la participation financière de « la SCCV Poissy Migneaux » à la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de la présente convention, étant précisé que les équipements propres à l'opération seront, en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-15 du Code de l'urbanisme, à la charge exclusive de la Société.

La présente convention a pour périmètre une emprise de 8969 m<sup>2</sup> correspondant à une portion de la parcelle actuellement cadastrée section AK n°13, sise 20 rue de Migneaux à Poissy, conformément au plan en annexe n°1.

**ARTICLE 2 : L'OPERATION DE CONSTRUCTION CONCERNEE**

**2.1** L'opération de construction qui est envisagée dans le périmètre de la présente convention mentionnée à l'article 1<sup>er</sup> consiste en la construction de 8 740 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, réparties comme suit :

- 8 110 m<sup>2</sup> de logements
- 630 m<sup>2</sup> de commerces et/ou services

**2.2**

Ce programme sera réalisé dans un délai de prévisionnel de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

**ARTICLE 3 : PROGRAMME ET COUT ESTIMATIF DES EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'ENSEMBLE DU SITE MAURICE CLERC**

Les équipements publics rendus nécessaires par la réalisation de l'ensemble des programmes de construction qui seront développés sur le site Maurice Clerc comprennent :

Sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine :

Les travaux envisagés sur la rue de Migneaux, correspondent à l'élargissement et au réaménagement du trottoir ouest sur une surface de 62 m<sup>2</sup> à la création de places de stationnement longitudinales ainsi que la pose de Bornes d'Apport Volontaire.

. Sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Poissy

- des équipements publics de superstructure réalisés, sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Poissy, conformément au plan général des travaux de superstructure en annexe n°3

Les travaux envisagés correspondent à :

- la construction d'une extension d'une surface de 375 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, pour l'accueil d'une partie des enfants de maternelle (comprenant 3 classes, 2 dortoirs, et une salle de motricité) et la création d'un nouvel ascenseur desservant les différents niveaux du bâtiment, (Livraison septembre 2022)
  - la réorganisation du bâtiment existant consistant en l'agrandissement de l'office par la suppression de la salle de motricité (niveau RDC), la transformation d'un dortoir en bibliothèque centre de documentation (niveau R+1), la transformation d'une salle informatique en salle de classe élémentaire (niveau R+3),
  - Travaux d'extension du centre de loisirs Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant (livraison septembre 2020)
- Il est précisé que les besoins induits par les programmes immobiliers des différents lots en matière d'équipements scolaires ont été calculés, en concertation avec les services de la Ville.

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût estimatif HT
Travaux de requalification d'un tronçon de la rue de Migneaux	Communauté Urbaine	1 060 000 €
Travaux d'extension du <u>groupe scolaire</u> Robert Fournier et d'agrandissement de l'office existant	Commune de Poissy	2 900 000 €
Travaux d'extension du <u>centre de loisirs</u> Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant	Commune de Poissy	725 000 €
<b>Coût estimatif total de l'opération HT</b>		<b>4 685 000 €</b>

Le coût estimatif de réalisation des équipements publics dont une partie du financement est l'objet de la présente convention est 4 685 000 €HT

**ARTICLE 4: MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LA « SCCV POISSY MIGNEAUX »**

**4.1** Sans préjudice de ce qui est prévu à l'article 10 de la présente convention, la participation financière versée par la « SCCV Poissy Migneaux » au titre de la présente convention prévue par le présent article (ci-après la « participation ») doit être considérée comme un forfait définitif.

**4.2**

La « SCCV Poissy Migneaux » reconnaît que la participation due au titre de la présente convention de projet urbain partenarial correspond bien au niveau d'utilité que présentent les

SJ

bo

J



équipements publics pour les besoins de l'opération de construction qu'elle porte et des futurs habitants et usagers des constructions.

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût estimatif HT	Part imputable au projet immobilier	Part imputable à la SCCV Poissy Migneaux
Travaux de Requalification d'un tronçon de la rue de Migneaux	Communauté Urbaine	1 060 000	29.55 % Soit 313 250 €	21.9% Soit 68 631 euros
Travaux d'extension du groupe scolaire Robert Fournier et d'agrandissement de l'office existant	Commune de Poissy	2 900 000	100 % Soit 2 900 000 €	25,7% Soit 745 300 euros
Travaux d'extension du centre de loisirs Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant	Commune de Poissy	725 000	100 % Soit 725 000 €	25,7% Soit 181 250 euros
<b>Total HT</b>		4 685 000 euros	3 938 250 euros	<b>995 181 euros</b>

Au regard du tableau ci-dessus, le montant total de la participation due par la « SCCV Poissy Migneaux » est fixé 995 181 euros dont 68 631 euros à la Communauté Urbaine et 926 550 euros à la Commune de Poissy.

La participation due par «la SCCV Poissy Migneaux » sera réglée par le versement d'une participation en numéraire et en foncier (cf article 5).

#### ARTICLE 5 : MODALITES DU VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

Le paiement de la Participation prendra la forme :

1/ d'un apport en foncier de l'emprise nécessaire à l'élargissement du trottoir de la rue des Migneaux, soit 62 m<sup>2</sup> de terrain à prendre sur la parcelle AK 13. Cet apport en nature est valorisé à hauteur de 3.100 €.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de la Société aux termes de l'article 4 de la présente convention.

L'acte authentique de cession sera signé dans un délai de 24 mois suivant la déclaration d'ouverture de chantier

2/ de contributions financières pour le paiement du solde de cette participation, à savoir :

« La SCCV Poissy Migneaux » versera à la Communauté Urbaine :

- A la déclaration d'ouverture de chantier :
  - o La somme de 26 212 euros correspondant à 40 % du montant de la participation numéraire due à la Communauté Urbaine visé à l'article 4.2.
  
- Au plus tard 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier :
  - o La somme de 26 212 euros correspondant à 40% du montant de la participation numéraire due à la Communauté Urbaine visé à l'article 4.2.
  
- A la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux :
  - o La somme de 13 107 euros correspondant à 20% du montant de la participation numéraire visée à l'article 4.2.

Les versements dus par «la SCCV Poissy Migneaux » interviendront dans un délai d'un mois après la réception d'un titre de recettes émis aux dates susvisées.

La SCCV Poissy Migneaux versera à la Commune de Poissy

- A la déclaration d'ouverture de chantier :
  - o La somme de 370 620 euros correspondant à 40 % du montant de la participation due à la Commune de Poissy visé à l'article 4.2.
  
- Au plus tard 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier :
  - o La somme de 370 620 euros correspondant à 40 % du montant de la participation due à la Commune de Poissy visé à l'article 4.2.
  
- A la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux :

La somme de 185 310 € correspondant à 20 % du montant de la participation due à la Commune de Poissy visé à l'article 4.2.

Les versements dus par «la SCCV Poissy Migneaux » interviendront dans un délai d'un mois après la réception d'un titre de recettes émis aux dates susvisées.

#### **ARTICLE 6 : CALENDRIER PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS :**

##### **6.1 Travaux sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine**

Afin d'éviter la détérioration des espaces publics à réaliser par la Communauté urbaine tout au long de la rue Migneaux pour les besoins des trois projets de construction privés envisagés au sein du périmètre institué par délibération du Conseil communautaire du 28 juin 2018, il est

SJ

ko

7

convenu entre les parties que les travaux de requalification de la partie de la rue Migneaux, située au droit de chaque programme de construction, objet des présentes, seront achevés pour la livraison des constructions concernées, sous réserve de la libération des emprises d'espaces publics correspondantes, au moins 3 mois avant la livraison des dits logements.

Il est toutefois précisé que des travaux de finition de ces équipements pourront être réalisés, une fois la livraison des logements intervenue et dans un délai de 3 mois, pour éviter une détérioration de ces espaces publics.

## 6.2 Travaux sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Poissy

S'agissant des équipements scolaires, la Ville de Poissy s'engage à livrer les travaux portant sur l'extension du groupe scolaire Robert Fournier, l'agrandissement de l'office existant au plus tard à l'été 2022, et les travaux de recloisonnement au sein du bâtiment du centre loisirs, au plus tard en septembre 2020

## 6.3

Les délais de réalisation prévus aux articles 6.1 et 6.2, seront automatiquement prorogés, de six mois, en cas d'évènement de force majeure, d'une durée égale à celle durant laquelle les maîtres d'ouvrage auront été dans l'impossibilité de réaliser ces obligations. Les maîtres d'ouvrages devront dans une telle hypothèse informer sans délai le constructeur et lui communiquer tous éléments justificatifs.

Il est précisé que sont considérés comme causes légitimes de suspension du délai d'achèvement prévu aux articles 6.1 et 6.2 :

- Les intempéries prises en compte par les Chambres syndicales industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des « Voies et Réseaux Divers » selon la réglementation des chantiers du bâtiment. La station météorologique régionale devra avoir enregistré au cours de ces jours ouvrés un ou plusieurs évènements suivants :
  - o Vent supérieur ou égal à 60 km/h ;
  - o Précipitations supérieures ou égales à 6 mm ;
  - o Températures négatives à 8 heures ;
  - o Toit couvert de neige.
- Une grève générale affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- Les injonctions administratives judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ;
- Les troubles résultants d'hostilités, de cataclysmes.

En cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une des causes légitimes de suspension du délai d'achèvement susmentionnée, le délai de réalisation des équipements publics sera rallongé du temps pendant lequel l'évènement considéré aura empêché la poursuite des travaux.

## ARTICLE 7 : NON REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LES DELAIS PRESCRITS

Pour le cas où les équipements publics définis à l'article 3 n'auraient pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux

non réalisées sont restituées à la société « SCCV Poissy Migneaux » sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **ARTICLE 8 : NON REALISATION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION**

La présente convention sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, avec exonération de participation à la charge de la « SCCV Poissy Migneaux » si celle-ci devait renoncer, pour quelque raison que ce soit, à l'opération de construction prévue à l'article 2 des présentes, à condition que cette renonciation soit portée à la connaissance de la Communauté Urbaine par lettre recommandée avec accusé de réception avant la déclaration d'ouverture de chantier.

Dans ce cas, les dépenses afférentes à la réalisation des études préalables portant sur la réalisation des équipements publics, engagées, le cas échéant, par la Communauté Urbaine ou la Commune leur seront intégralement remboursées.

#### **ARTICLE 9 : SUIVI DE LA CONVENTION**

##### **9.1**

« La SCCV Poissy Migneaux », la Communauté Urbaine et la Commune s'accordent pour instituer un « *comité de coordination* » chargé d'assurer le suivi de la bonne exécution de la présente convention.

Les parties seront représentées par :

- l'Atelier des projets et le Service travaux de la Direction de la voirie pour la Communauté urbaine
- Les services de la commune de Poissy (commune)
- Pour « la SCCV Poissy Migneaux » : un représentant de NEXITY et un représentant de CITALLIOS.

Ce comité se réunira à la demande de l'une ou l'autre des parties et au minimum deux fois par an pour assurer le suivi de l'opération et s'assurer de la coordination des chantiers respectifs des parties.

##### **9.2**

« la SCCV Poissy Migneaux » s'engage par ailleurs à informer dans les meilleurs délais la Communauté urbaine et la Commune du dépôt des demandes de permis de construire, de l'obtention de toute autorisation d'urbanisme, de l'affichage des panneaux réglementaires, de toute demande de permis de construire modificatif et leur obtention, de tout recours contre les autorisations d'urbanisme obtenues et de l'état d'avancement de la commercialisation des logements.

La Communauté urbaine et la Commune s'engagent de leur côté à informer dans les plus brefs délais « la SCCV Poissy Migneaux » de l'accomplissement des formalités rendant exécutoire la présente convention.

#### **ARTICLE 10 : AVENANTS ET TRANSFERTS**

SJ

Ka

J

## 10.1

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention notamment en cas de modification substantielle du programme des équipements et/ou des montants prévus à l'article 4 feront l'objet d'une discussion préalable entre les parties et puis d'un avenant à la présente convention.

## 10.2

Si « la SCCV Poissy Migneaux » entend transférer à un tiers l'une quelconque des autorisations d'urbanisme obtenues au titre de l'opération de construction décrite à l'article 2, elle s'engage à faire reprendre l'intégralité de ses engagements par son substitué

Si ce transfert intervient au profit d'une société autre qu'une filiale ou la société mère de « la SCCV Poissy Migneaux », il devra faire l'objet d'un accord préalable de la Communauté urbaine et de la Commune ainsi que de la conclusion d'un avenant à la présente convention.

Dans tous les cas, y compris lorsque le transfert intervient au profit d'une société contrôlée par la SCCV Poissy Migneaux cette dernière ne sera déliée de ses engagements envers la Communauté urbaine et la Commune qu'après signature d'un avenant de transfert de la présente convention

### ARTICLE 11 : EXCLUSION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La mise hors champ de la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre défini par la présente convention prévue par l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme prend effet, en application de l'article R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme, dès l'affichage en mairie de Poissy et au siège de la Communauté Urbaine de la mention de la signature de la présente convention, ainsi que du lieu où le document peut être consulté.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter dudit affichage en Mairie.

La durée du périmètre du PUP élargi a été fixée par délibération du 28 juin 2018 à 15 ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du PLU via déclaration de projet.

### ARTICLE 12 : CARACTERE EXECUTOIRE DE LA PRESENTE CONVENTION –

, Sous réserve de l'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du PLU de Poissy par déclaration de projet, la présente convention est exécutoire à compter de la plus tardive des dates entre :

- le premier jour de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et à la Mairie de Poissy pendant un mois. La Communauté Urbaine grand Paris Seine & Oise et la Commune de Poissy s'engagent, chacune en ce qui les concerne, à faire constater cet affichage et à transmettre à la Société la preuve de la régularité de ces affichages, sous forme d'un certificat établi respectivement par le Président de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et le Maire de Poissy ;

Ka

SS

↓

- la date de publication de la mention de la signature de la présente convention au recueil des actes administratifs de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et de celui de la Commune de Poissy conformément aux dispositions de l'article R. 332-25-2. La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et la Commune de Poissy s'engagent, chacune en ce qui les concerne, à transmettre à la Société un certificat de publication correspondant.

Pour le cas où la mise en compatibilité du PLU ne serait pas devenue exécutoire au plus tard le 15/11/18, la présente convention deviendrait caduque de plein droit.

### ARTICLE 13 : LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention sera du ressort du Tribunal administratif de Versailles.

Avant toute saisine du Tribunal, les parties s'engagent à tenter de résoudre amiablement le litige les opposant.

Fait à Aubergenville, en trois exemplaires originaux, le

07 FEV. 2019

Pour la « SCCV Poissy Migneaux »

Pour la Communauté Urbaine

Pour le Président absent, par suppléance,  
La 7ème Vice-présidente

Suzanne JAUNET

Pour la commune de Poissy



**Le Maire de Poissy**  
Karl OLIVE



### **ANNEXES :**

- Annexe n°1 : plan de délimitation du périmètre de la convention
- Annexe n°2 : plan général des travaux d'infrastructure
- Annexe n° 3 : plan général des travaux de superstructure
- Annexe n° 4 : délibération de la Communauté urbaine n° CC\_18\_07\_04\_05 du 4 juillet 2018 approuvant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU
- Annexe n° 5 : délibération de la Communauté urbaine n° CC\_18\_07\_04\_04 du 4 juillet 2018 relative à la création du périmètre du PUP, à l'établissement de la liste des équipements publics et à l'approbation du projet de convention PUP à conclure avec la SCCV Poissy Migneaux

- Annexe n° 6 : Délibération de la Commune de Poissy du 09/07/2018 relative à la liste des équipements publics et à l'approbation du projet de convention de PUP à conclure avec la SCCV Poissy Migneaux,

Ka

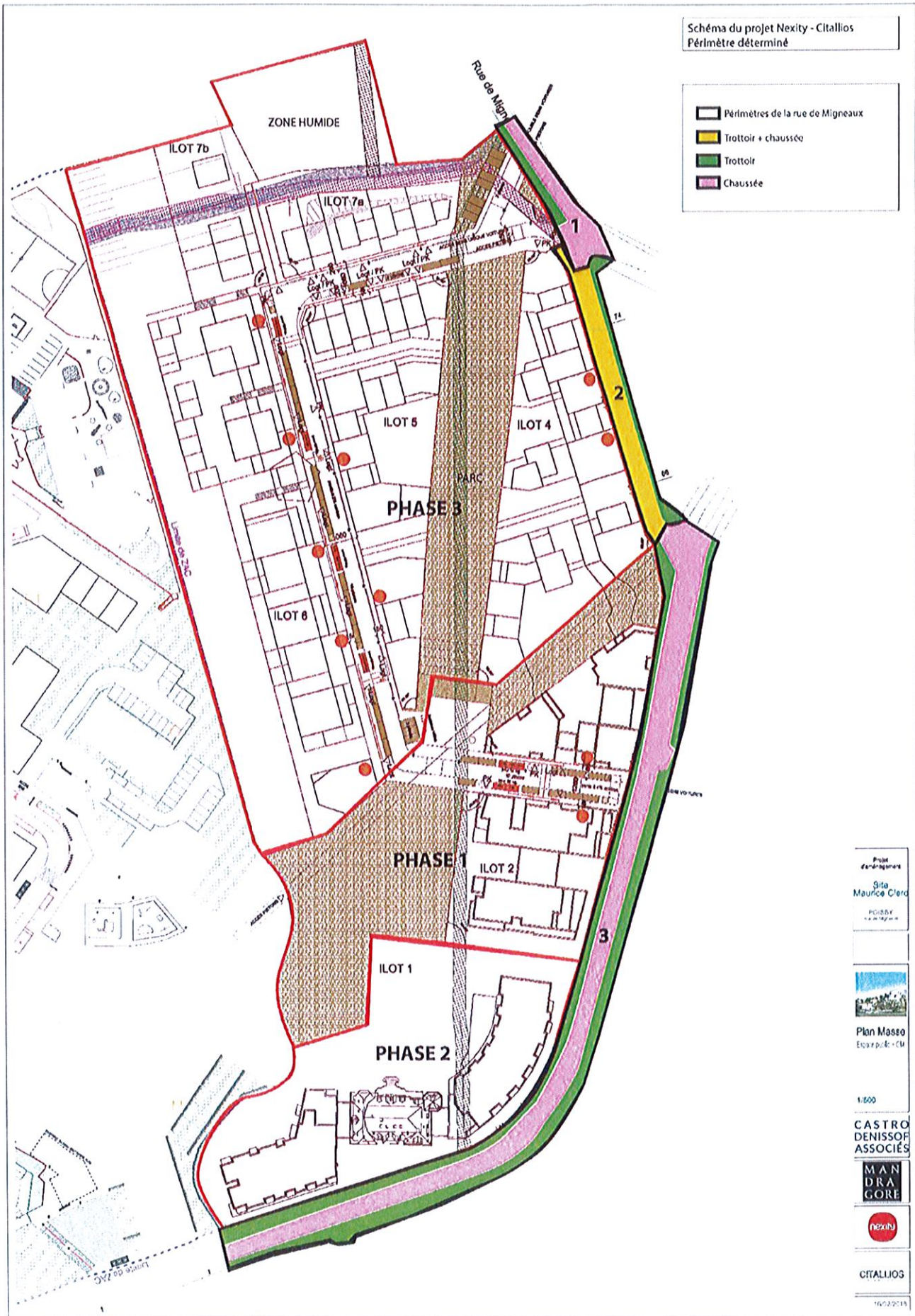
SJ

f



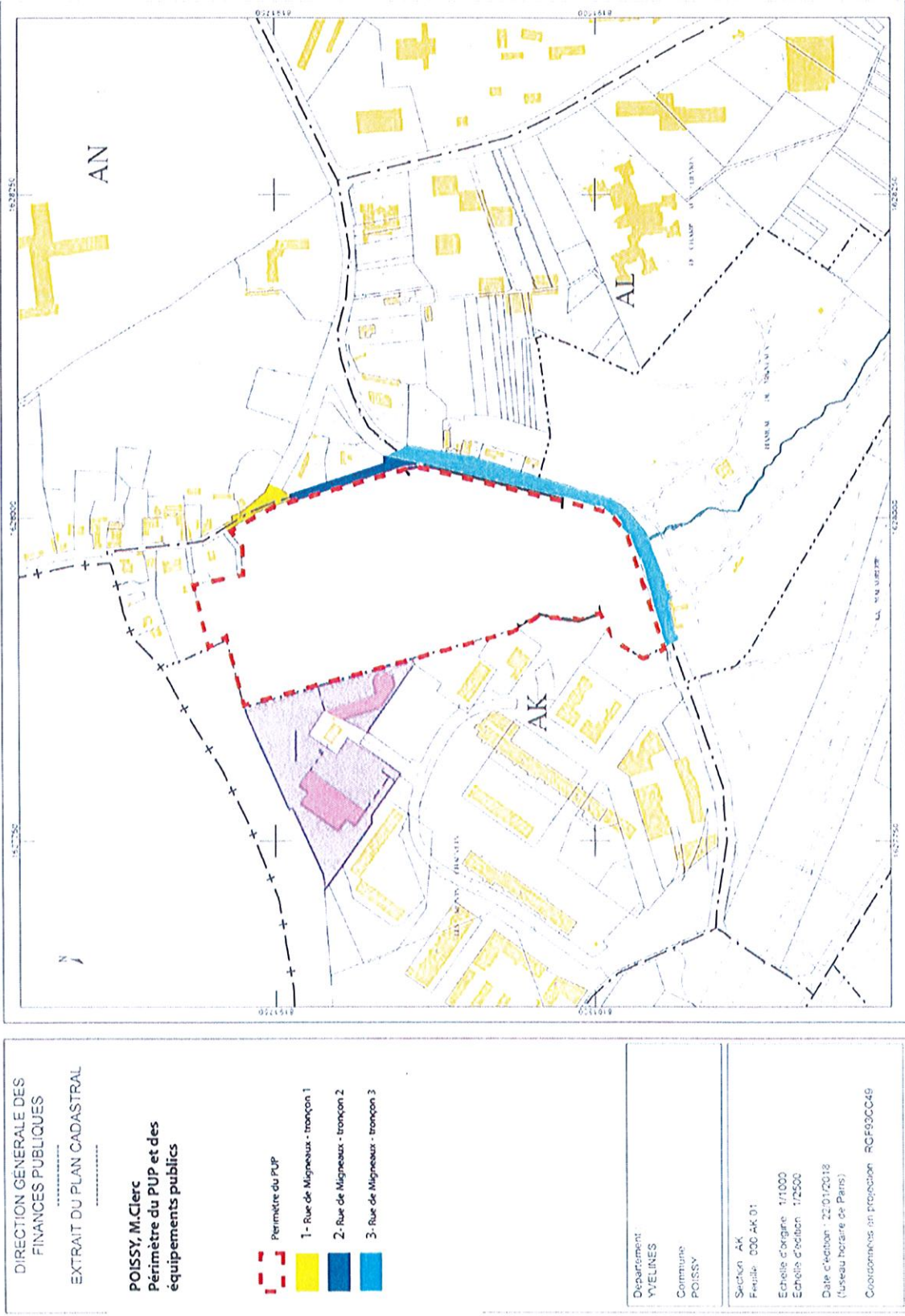


Annexe n°1 : plan de délimitation du périmètre de la convention





Annexe n°2 : plan général des travaux d'infrastructure



ko SS



Annexe N°3 : plan général des travaux de superstructure





**Annexe n° 4 : délibération de la Communauté urbaine n° du 28 juin 2018 approuvant la  
déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU**

## EXPOSÉ

Le projet d'aménagement du site Maurice Clerc consiste en la mutation d'un site privé dédié à l'activité sportive en une zone d'habitat. Il constitue un enjeu stratégique majeur pour la ville de Poissy à plusieurs échelles.

A l'échelle de la commune, le projet s'inscrit dans une politique de développement urbain de la ville de Poissy et répond à plusieurs enjeux identifiés dans le PADD du PLU de la commune en matière d'habitat et d'accueil de la population (encourager la construction, fixer la population et permettre leur parcours résidentiel, maintenir la mixité sociale, poursuivre l'effort de diversification à proximité de La Coudraie, etc.), de développement économique local (proposer des emplois, diversifier le tissu économique, etc.) et d'environnement (préserver et favoriser les espaces verts de qualité, contribuer à la qualité de vie des habitants, protéger le patrimoine architectural et urbain, etc.).

A l'échelle du secteur, trait d'union entre le plateau enclavé de La Coudraie et le quartier de Beauregard jusqu'au centre-ville de Poissy, le site Maurice Clerc jouera un rôle de couture urbaine et permettra le développement de la partie sud-ouest de la ville. Alors que l'actuel centre sportif Maurice Clerc fonctionne de manière autonome, sans lien avec le voisinage, il s'agira de constituer un nouveau morceau de ville, connecté et intégré aux quartiers limitrophes.

Le travail de couture passera par différents éléments dont :

- Au plan urbain et architectural : des gabarits adaptés à la diversité des tissus environnants, prenant en compte la présence, dans la frange nord du site, d'habitats de type pavillonnaire et d'habitats collectifs plus au sud, dans le quartier de la Coudraie,
- Au plan de la composition et du maillage interne du site : la création de nouveaux cheminements pour les différents modes (piétons, cycles et également automobiles) venant irriguer l'intérieur du quartier et créer de nouvelles accroches au maillage existant, la création de nouvelles perspectives favorisant les vues lointaines, depuis et vers le site (avec notamment l'axe majeur vers le château) ou encore des jeux d'ouvertures et de porosités vers le coeur de quartier, favorisant l'appropriation du futur quartier par tous.

A ces différentes interventions, pourront venir s'ajouter des élargissements ponctuels de trottoirs le long de la rue de Migneaux, améliorant le confort des habitants et usagers de tout le secteur.

A l'échelle du futur quartier, le projet de mutation d'un site à l'usage exclusivement récréatif vers un site dont l'usage deviendra mixte (logements et résidence sénior, activités, loisirs, liaisons piétonnes, etc.) répond aux enjeux de mixités fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. En outre, la création d'espaces vert généreux (parc central, coulée verte, liaisons douces et connexions piétonnes) assurera un cadre de vie agréable et une qualité de vie à ses habitants. Il s'agira de favoriser l'organisation d'une vie de quartier et la convivialité du lieu via des espaces communs de vie et de rencontres, ouverts et partagés, comme le parc central. Un travail sera également effectué en faveur d'une écriture qualitative des interfaces entre espace privé et public, avec une attention particulière portée au traitement des rez-de-chaussée.

Le site identifié pour la réalisation du projet étant situé en zone naturelle, il est nécessaire de modifier le plan local d'urbanisme (PLU) de Poissy par le biais d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a dans son avis du 14 décembre 2017 pris acte du projet et n'a pas formulé de remarques.

Le dossier a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) le 15 décembre 2017 en mairie de Poissy lors de laquelle les services de l'Etat ont demandé des précisions sur les dispositifs réglementaires modifiés,

Après l'évaluation environnementale du projet, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France a rendu un avis le 11 décembre 2017.

L'enquête publique s'est tenue à Poissy, à la Direction de l'urbanisme et de la stratégie foncière, du 15 février au 19 mars 2018 soit pendant une durée supérieure à 30 jours. Cette enquête publique a été menée par M. Thierry NOEL, commissaire-enquêteur. Ce dernier a déposé son rapport d'enquête publique et ses conclusions motivées le 19 avril 2018, émettant un avis favorable sur le dossier.

Les remarques des PPA, lors de l'examen conjoint du projet, et celles du commissaire-enquêteur ont fait l'objet soit d'une prise en compte, soit d'une justification liée à l'intérêt général du projet.

Il est notamment repris la prescription relative à la possibilité de remettre à l'air libre le ru traversant le secteur. Cela est précisé dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

D'autres interrogations issues de l'enquête publique n'ont pu être prises en compte à ce stade du projet mais feront l'objet d'une attention particulière au moment des études pour les autorisations environnementales et les permis de construire et notamment : la gestion des différents risques identifiés : ruissellement et pollutions, l'impact visuel des nouveaux bâtiments sur l'environnement proche, d'étudier la problématique des liaisons en transport en commun.

Le Conseil municipal de Poissy a donné un avis favorable sur le projet par délibération en date du 4 juin 2018.

Il est donc proposé au Conseil :

- d'approuver la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'aménagement du site Maurice Clerc à Poissy.
- d'approuver la mise en compatibilité du PLU de Poissy conformément à l'article L153-58 2° du code de l'urbanisme

## **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

**VU** le Code Général des collectivités Territoriales, notamment les articles L. 5210-1 et L. 5215-1,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-57, L300-6 et R153-15,

**VU** le Code de l'environnement,

**VU** les statuts de la Communauté urbaine,

**VU** le plan local d'urbanisme de Poissy approuvé le 18 décembre 2003, révisé et approuvé le 20 décembre 2007, mis à jour par arrêté municipal le 3 mars 2009, le 19 avril 2012, visé par une révision simplifiée le 12 juillet 2012, mis en compatibilité suite à la Déclaration d'Utilité Publique pour le prolongement du RER E le 31/01/2013, mis à jour par arrêté municipal le 02/10/2013 et révisé le 8 février 2018,

**VU** le dossier de déclaration de projet emportant mis en compatibilité du PLU de Poissy,



**VU** les arrêtés n°A2018\_3 et A2018\_21 du Président de la Communauté Urbaine en date des 31 janvier et 8 mars 2018, relatifs à l'organisation de l'enquête publique sur la déclaration de projet pour l'aménagement du site Maurice Clerc emportant mise en compatibilité du PLU de Poissy,

**VU** l'avis adopté à l'unanimité de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines en date du 14 décembre 2017,

**VU** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 15 décembre 2017 en mairie de Vernouillet,

**VU** l'avis n° 2017-42 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 11 décembre 2017,

**VU** le rapport et les conclusions de Monsieur Thierry NOEL (commissaire-enquêteur) en date du 19 avril 2018,

**VU** l'avis favorable du Conseil municipal de Poissy en date du 4 juin 2018,

**VU** l'avis favorable de la commission n°3 « Aménagement du territoire, urbanisme, aménagement de l'espace, politique de la ville, insertion, renouvellement urbain, habitat, territoires ruraux » consultée le 23 mai 2018,

**ARTICLE 1 : APPROUVE** la déclaration de projet portant sur l'aménagement du site Maurice Clerc tel que défini dans le dossier de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Poissy, joint en annexe,

**ARTICLE 2 : APPROUVE** la mise en compatibilité du PLU de Poissy conformément à l'article L153-58, 2° du code de l'urbanisme,

**ARTICLE 3 : DIT** que la présente délibération, fera l'objet d'un affichage réglementaire selon les dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de la Communauté Urbaine compétente et en mairie de Poissy et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,

**ARTICLE 4 : DIT** que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs,

**ARTICLE 5 : DIT** que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Poissy aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la sous-préfecture,

**ARTICLE 6 : DIT** que la présente délibération est exécutoire à compter du délai d'un mois de sa transmission au Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

**ARTICLE 7 : INDIQUE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception, par le représentant de l'État.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**SEANCE DU 04/07/2018**

**Le Conseil communautaire, légalement convoqué le vendredi 29 juin 2018, s'est réuni à la salle des fêtes, Place du 8 Mai 1945 à Gargenville, en séance publique, sous la présidence de Philippe TAUTOU, Président.**

*En application des dispositions de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, cette convocation fait suite à la convocation à la séance du 28 juin 2018, au cours duquel le quorum n'a pas été atteint.*

*En application des dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales précitées, le Conseil communautaire délibère valablement lors de cette séance sans condition de quorum.*

**Etaient présents (061) :**

MONSIEUR TAUTOU, Président

MADAME ARENOU, MADAME JAUNET, MONSIEUR SANTINI, MADAME ZAMMIT-POPESCU, MONSIEUR PIERRET, MONSIEUR DELRIEU, MONSIEUR VOYER, Vice-présidents

MONSIEUR HONORE, MONSIEUR LEBOUC, Conseillers délégués

MONSIEUR BERTRAND, MADAME BLONDEL, MONSIEUR BOUDET, MADAME BROCHOT, MONSIEUR BRUSSEAU, MONSIEUR CHARBIT, MONSIEUR COLLADO, MONSIEUR CRESPO, MONSIEUR DANFAKHA, MONSIEUR FAIST, MADAME FAVROU, MADAME FERNANDES, MONSIEUR FERRAND, MONSIEUR FRAN CART, MADAME FUHRER-MOGUEROU, MONSIEUR GAUTIER, MADAME GENEIX, MONSIEUR GIARD, MADAME HAMARD, MONSIEUR HANON, MONSIEUR JEANNE, MONSIEUR JOSSEAU, MADAME KAUFFMANN, MONSIEUR LANGLOIS, MONSIEUR LE BIHAN, MONSIEUR LEBRET, MONSIEUR LEMAIRE, MONSIEUR LEPINTE, MONSIEUR MAUREY, MONSIEUR MEMISOGLU, MONSIEUR MEUNIER, MONSIEUR MONNIER, MONSIEUR MONTANGERAND, MADAME MORILLON, MONSIEUR MORIN, MONSIEUR MULLER, MONSIEUR NAUTH, MONSIEUR PASCAL, MONSIEUR PERRAULT, MONSIEUR PONS, MONSIEUR REINE, MONSIEUR RIBAUT, MADAME SAINT-AMAUX, MADAME SENE, MADAME SORNAY, MONSIEUR SPANGENBERG, MONSIEUR TAILLARD, MONSIEUR TURPIN, MONSIEUR VIALAY, MONSIEUR GUERIN, MADAME MERLIN, Conseillers communautaires

**Absent(s) représenté(s) :** 47 : MONSIEUR OLIVE (donne pouvoir à MONSIEUR DELRIEU), MONSIEUR BROSSE (donne pouvoir à MADAME ZAMMIT-POPESCU), MONSIEUR GARAY (donne pouvoir à MONSIEUR SPANGENBERG), MONSIEUR ROULOT (donne pouvoir à MONSIEUR LEBOUC), MONSIEUR DUMOULIN (donne pouvoir à MONSIEUR VOYER), MONSIEUR GRIS (donne pouvoir à MONSIEUR PIERRET), MADAME DEVEZE (donne pouvoir à MONSIEUR TAUTOU), MADAME BOURE (donne pouvoir à MADAME BROCHOT), MONSIEUR RIPART (donne pouvoir à MONSIEUR LANGLOIS), MADAME BARBIER (donne pouvoir à MONSIEUR BERTRAND), MONSIEUR BEGUIN (donne pouvoir à MONSIEUR PASCAL), MONSIEUR CECCONI (donne pouvoir

à MONSIEUR HONORE), MONSIEUR COGNET (donne pouvoir à MONSIEUR SANTINI), MADAME COSTE (donne pouvoir à MADAME SAINT-AMAUX), MONSIEUR DAFF (donne pouvoir à MONSIEUR VIALAY), MADAME DE PORTES (donne pouvoir à MONSIEUR GAUTIER), MADAME DI-BERNARDO (donne pouvoir à MONSIEUR LEMAIRE), MADAME DIOP (donne pouvoir à MONSIEUR DANFAKHA), MADAME DOS SANTOS (donne pouvoir à MONSIEUR MONNIER), MADAME DUMOULIN (donne pouvoir à MADAME MORILLON), MADAME EL MASAOUDI (donne pouvoir à MONSIEUR MEUNIER), MONSIEUR EL HAIMER (donne pouvoir à MADAME JAUNET), MONSIEUR FASTRE (donne pouvoir à MONSIEUR MULLER), MONSIEUR GAILLARD (donne pouvoir à MADAME ARENOU), MADAME GENDRON (donne pouvoir à MONSIEUR RIBAUT), MONSIEUR GESLAN (donne pouvoir à MONSIEUR MAUREY), MONSIEUR HATIK (donne pouvoir à MADAME BLONDEL), MONSIEUR HAZAN (donne pouvoir à MONSIEUR PERRAULT), MONSIEUR JOREL (donne pouvoir à MONSIEUR LEPINTE), MONSIEUR LAVIGOGNE (donne pouvoir à MONSIEUR BRUSSEAU), MONSIEUR LEMARIE (donne pouvoir à MONSIEUR JOSSEAUME), MONSIEUR MANCEL (donne pouvoir à MADAME KAUFFMANN), MONSIEUR MARTINEZ (donne pouvoir à MONSIEUR FAIST), MADAME MESSMER (donne pouvoir à MADAME SORNAY), MONSIEUR MOUTENOT (donne pouvoir à MONSIEUR MONTANGERAND), MONSIEUR NEDJAR (donne pouvoir à MADAME HAMARD), MADAME PERESSE (donne pouvoir à MONSIEUR COLLADO), MADAME PLACET (donne pouvoir à MONSIEUR LE BIHAN), MONSIEUR POYER (donne pouvoir à MONSIEUR LEBRET), MONSIEUR PRELOT (donne pouvoir à MONSIEUR JEANNE), MADAME REBREYEND (donne pouvoir à MONSIEUR HANON), MONSIEUR SIMON (donne pouvoir à MONSIEUR FERRAND), MADAME TOURET (donne pouvoir à MONSIEUR TURPIN), MONSIEUR VIGNIER (donne pouvoir à MONSIEUR CRESPO), MADAME VINAY (donne pouvoir à MONSIEUR REINE), MADAME MEUNIER (donne pouvoir à MONSIEUR MEMISOGLU), MADAME SIMON (donne pouvoir à MADAME MERLIN)

**Absent(s) non représenté(s) :** MONSIEUR BEDIER (absent excusé), MONSIEUR BISCHEROUR (absent excusé), MONSIEUR ANCELOT (absent excusé), MONSIEUR BERCOT (absent excusé), MONSIEUR BOUREILLE (absent excusé), MONSIEUR CHAMPAGNE (absent excusé), MONSIEUR CHARMEL (absent excusé), MONSIEUR DAUGE (absent excusé), MONSIEUR DAZELLE (absent excusé), MONSIEUR DESSAIGNES (absent excusé), MADAME FOUQUES (absente excusée), MONSIEUR FRANCOIS-DAINVILLE (absent excusé), MADAME GAMRAOUI-AMAR (absente excusée), MONSIEUR MERY (absent excusé), MONSIEUR OURS-PRISBIL (absent excusé), MONSIEUR OUTREMAN (absent excusé), MONSIEUR POURCHE (absent excusé), MADAME PRIMAS (absente excusée), MADAME REYNAUD-LEGER (absente excusée), MONSIEUR ROGER (absent excusé), MADAME SALL (absente excusée)

**Secrétaire de séance :** Dominique PIERRET

## **AMENAGEMENT DU SITE MAURICE CLERC A POISSY, FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS : CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA VILLE DE POISSY ET L'OPERATEUR**

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1 à R. 332-25-3,

**VU** la délibération du Conseil communautaire du 28 juin 2018 relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Poissy,

**VU** le programme global des constructions projetées sur la parcelle AK13 établi par les constructeurs,

**VU** le programme des équipements publics rendus nécessaires par le projet immobilier des pétitionnaires,

**VU** le projet de convention de projet urbain partenarial à conclure avec le SCCV Poissy Migneaux,

**VU** l'avis favorable de la commission n°3 « Aménagement du territoire, urbanisme, aménagement de l'espace, politique de la ville, insertion, renouvellement urbain, habitat, territoires ruraux » consultée le

19 juin 2018,

**CONSIDERANT** que situé au sud-ouest de la commune de Poissy, le site Maurice Clerc, d'une surface de 4,2 hectares, a accueilli pendant plusieurs décennies les activités sportives et culturelles dédiées aux salariés du groupe Peugeot Citroën Automobiles (PSA) et que la construction par le groupe PSA de nouveaux équipements sportifs sur un emplacement plus proche de ses activités, a ouvert la voie au réaménagement du site,

**CONSIDERANT** qu'à l'issue d'une consultation d'opérateurs privés lancée par le groupe PSA, en concertation avec la commune de Poissy, le groupement NEXITY/CITALLIOS a été retenu sur la base d'un projet urbain immobilier conçu à l'échelle du site et que le groupement a par la suite constitué la SAS Poissy Maurice Clerc qui s'est portée acquéreur de l'ensemble du terrain,

**CONSIDERANT** que sur la parcelle cadastrée section AK n° 13, le projet prévoit au total le développement de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont :

- 7 775 m<sup>2</sup> affectés à une résidence services seniors comptant 120 logements,
- 31 300 m<sup>2</sup> affectés au logement en accession soit 450 logements environ,
- 1 200 m<sup>2</sup> dédiés au commerce et aux services,

**CONSIDERANT** qu'en termes de mise en œuvre, la réalisation du projet immobilier est prévue en deux phases et que ce phasage implique l'intervention de différents constructeurs qui seront titulaires pour chacun d'entre eux d'une autorisation d'urbanisme correspondant au programme dont ils ont la charge,

**CONSIDERANT** que la première phase concerne le sud-ouest du site et comprend :

- un programme de résidence services seniors,
- un programme de 110 logements et de locaux d'activités pour 8 740 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**CONSIDERANT** que la seconde phase concerne le nord-est du site et comprend un programme de 340 logements,

**CONSIDERANT** qu'en termes de programmation, ce projet immobilier devrait faire l'objet de 3 permis de construire distincts :

- PC n°1 : le programme de résidence services seniors qui fera l'objet d'un permis porté par la SCCV Poissy Parc des Aubiers,
- PC n°2 : le programme de 110 logements et de locaux d'activités qui fera l'objet d'un permis porté par la SCCV Poissy Migneaux,
- PC n° 3 : le programme de 340 logements et locaux d'activités qui fera l'objet d'un permis porté par la SAS Poissy Maurice Clerc,

**CONSIDERANT** que ce projet, de par sa taille et la programmation envisagée, engendre des besoins en matière d'équipement public scolaire, périscolaire et de voirie :

- Besoin de 5 classes supplémentaires sur le groupe scolaire « Robert Fournier »,
- Besoin de réorganisation du centre de loisirs sur la Coudraie,
- Réaménagement de la Voirie sur la rue de Migneaux (reprise des trottoirs et de la chaussée, installation de BAV),

**CONSIDERANT** que les équipements scolaires et périscolaires seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale et que la voirie sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage communautaire,

**CONSIDERANT** que c'est dans ce contexte que les constructeurs se sont rapprochés de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de la Commune de Poissy en tant que maître d'ouvrage des équipements publics communaux, afin de déterminer leur niveau de participation financière au coût des équipements publics rendus nécessaires par l'opération,

**CONSIDERANT** que l'opération de la SCCV Poissy Migneaux (programme de 110 logements et de locaux d'activités) qui fait l'objet d'un premier permis déposé, s'inscrit dans le cadre d'une opération plus large et qu'ainsi la Communauté urbaine a décidé de conclure une première convention de PUP pour ce premier permis et d'instaurer un périmètre élargi de participation, conformément aux articles L332-11-3 II du code de l'urbanisme afin d'imposer à l'ensemble des opérations qui verront le jour sur le périmètre de la parcelle AK13 une participation au financement des équipements publics rendus

nécessaires par le projet immobilier dans son ensemble,

**CONSIDERANT** qu'au fur et à mesure du dépôt des autorisations de construire, des conventions de PUP successives seront donc imposées aux constructeurs et qu'il est proposé d'instaurer ce périmètre élargi de participation pour une durée de 15 ans,

**CONSIDERANT** que la présente délibération a pour objet d'arrêter d'une part les caractéristiques et les modalités d'institution des périmètres de participation financière des constructeurs sur le secteur Maurice Clerc et d'autre part le programme des équipements publics à réaliser par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier ainsi que le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives,

**CONSIDERANT** que le périmètre de la convention de PUP à conclure avec la SCCV Poissy Migneaux et le périmètre élargi de participation financières sont délimités par les plans joints en annexe,

**CONSIDERANT** que la durée d'exonération de la taxe d'aménagement au titre de la première convention de PUP est fixée à 10 ans et que le périmètre de participation financière à la réalisation des équipements publics sur l'intégralité de la parcelle AK13 est institué pour une durée de 15 ans,

**CONSIDERANT** que sous réserve de l'approbation du programme des équipements publics de compétence communale par délibération de la Commune de Poissy, les équipements publics et leur coût de réalisation sont présentés dans le tableau établi ci-après :

Equipements Publics	Montant global des opérations € HT	Financement PUP constructeurs de la parcelle AK13 € HT	Financement PUP en %	Financement Ville de Poissy	Financement GPS&O	MOA
Travaux de requalification d'un tronçon de la rue de Migneaux	1 060 000 €	313 250 €	29.55 %	-	746 750€	CU GPS&O
Groupe scolaire et centre loisirs	3 625 000 €	3 625 000 €	100 %	-	-	Ville de Poissy

Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel : le planning global des opérations est précisé en annexe (Annexe 2).

Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP élargi :

Equipements publics	Maîtrise d'ouvrage	Coût estimatif HT	Part imputable au projet immobilier global	Part imputable à la SCCV Poissy parc des Aubiers	Part imputable à la SCCV Poissy Migneaux	Part imputable à la SAS Poissy Maurice Clerc
Travaux de requalification d'un tronçon de la rue de Migneaux	Communauté Urbaine	1 060 000	29.55 % Soit 313 250 euros	19.3 % Soit 60 666 euros	21.9 % Soit 68 631 euros	58,8 % Soit 183 953 euros

Travaux d'extension du groupe scolaire Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant	Commune de Poissy	2 900 000	100 % Soit 2 900 000 €	0%	25,7% Soit 745 300 euros	74,3% Soit 2 154 700 euros
Travaux d'extension du centre de loisirs Robert Fournier et de reconfiguration dans le bâtiment existant	Commune de Poissy	725 000	100% Soit 725 000 euros	0%	25,7% Soit 181 250 euros	74,3% Soit 543 750 euros
Total HT		4 685 000 €	3 938 250 €	60 666 €	995 181 €	2 882 403 €

**CONSIDERANT** que le projet global de construction, exposé ci-avant, a été soumis, au titre du code de l'urbanisme, à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Poissy, que par délibération du 28 juin 2018, le Conseil communautaire a approuvé la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Poissy, que ce PLU sera exécutoire après l'accomplissement des formalités prévues aux articles L. 153-24 à L. 153-25 du code de l'urbanisme et qu'ainsi, après sa publication, le PLU sera exécutoire, au plus tôt, un mois après sa transmission au représentant de l'Etat dans le département,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITE**

**97 POUR**

**00 CONTRE :**

**07 ABSTENTION(S) :** MONSIEUR CHARBIT Jean-christophe , MADAME SAINT-AMAUX Servane mandataire de MADAME COSTE Nathalie , MONSIEUR GIARD Yves , MONSIEUR MORIN Laurent, MONSIEUR NAUTH Cyril , MADAME SAINT-AMAUX Servane , MADAME SENEÉ Ghislaine

**04 NE PREND (PRENNENT) PAS PART :** MONSIEUR BERTRAND Alain mandataire de MADAME BARBIER Corinne , MONSIEUR DANFAKHA Papa waly , MONSIEUR DANFAKHA Papa waly mandataire de MADAME DIOP Dieynaba , MONSIEUR TAILLARD Michel

**ARTICLE 1 : APPROUVE** le programme des équipements publics rendus nécessaires par l'opération immobilière du site Maurice Clerc tel qu'annexé à la présente délibération,

**ARTICLE 2 : APPROUVE** le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à conclure sous réserve de l'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du PLU de Poissy par déclaration de projet, entre la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Poissy en tant que maître d'ouvrage des équipements publics communaux et la société SCCV Poissy Migneaux annexé à la présente délibération,

**ARTICLE 3 : INSTITUE** un périmètre élargi de participation conformément à l'article L332-11-3 II du code de l'urbanisme pour une durée de 15 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du PLU de Poissy par déclaration de projet sur l'ensemble de la parcelle actuellement cadastrée section AK numéro 13, selon les modalités de partage des coûts des équipements publics annexées à la présente délibération,

**ARTICLE 4 : DELEGUE** au président la conclusion des conventions de projet urbain partenarial à conclure sur la parcelle actuellement cadastrée section AK n° 13 dans les conditions fixées par la présente délibération.

**ARTICLE 5 : RAPPELLE** que, les conventions accompagnées de leurs annexes seront tenues à la disposition du public au siège de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, que la mention de la signature de ces conventions ainsi que du lieu où elles peuvent être consultées, sera affichée pendant un mois à la fois au siège de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et en mairie de Poissy et qu'elles seront publiées au recueil des actes administratifs de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise **(cf annexes)**.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le :	<b>11 JUIL. 2018</b>
Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le :	<b>20 JUIL. 2018</b>
Exécutoire le :	<b>20 JUIL. 2018</b>
<i>(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)</i>	
Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification	
Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles	
<i>(Articles R. 421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative)</i>	

**POUR EXTRAIT CONFORME**  
Aubergenville, le 12 juillet 2018,

Le Président,





## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 9 JUILLET 2018

3

**OBJET : Projet urbain partenarial (PUP) Centre Maurice Clerc**  
**Retrait de la délibération du conseil municipal du 4 juin 2018**  
**Approbation du programme des équipements publics modifié, des aménagements du projet,**  
**des projets de conventions PUP modifiés et autorisation donnée au Maire de les signer**

DELIBERATION APPROUVEE PAR	Voix-pour  Abstention(s)	Voix-contre  Non-participation-au-vote	<u>A l'unanimité</u>
-------------------------------	--------------------------------	--	----------------------

L'an deux mille dix-huit, le neuf juillet à dix-neuf heures, le Conseil municipal, dûment convoqué par Monsieur le Maire le trois juillet deux mille dix-huit, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Karl OLIVE, Maire.

**PRESENTS :** Mme DOS SANTOS M. MONNIER Mme EL MASAUDI M. MEUNIER M. NICOT  
Mme MESSMER M. BLOCH Mme XOLIN M. MOULINET M. PROST Mme GRIMAUD Mme CONTE  
M. DUPART Mme SMAANI M. DJEYARAMANE Mme LEFEBVRE Mme MAIRET Mme GRAPPE  
M. DE JESUS PEDRO Mme DRAY-BAZERQUE M. DUCHESNE Mme DEBUISSER Mme VINAY  
Mme LOQUE.

**POUVOIRS :** M. ROGER à M. MOULINET M. LETELLIER à M. MONNIER Mme HUBERT  
à Mme EL MASAUDI Mme EMONET-VILLAIN à Mme MESSMER Mme BELVAUDE  
à Mme DRAY BAZERQUE M. POCHAT à Mme SMAANI M. PRADOUX à M. MEUNIER Mme KOFFI  
à Mme CONTE M. SHEEHAN à Mme VINAY M. FALZON à Mme LOQUE.

**EXCUSES :** M. ALLAOUCHICHE Mme POTHIER.

**ABSENTS :** M. BERÇOT M. LEGRAND

**SECRETAIRE :** M. DE JESUS PEDRO.

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L332-11-3, L332-11-4, R332-25-1 à R332-25-3,

Vu la loi, dite loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu la délibération n°4 du conseil municipal de Poissy du 4 juin 2018 donnant avis du Conseil municipal sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'aménagement du site Maurice Clerc et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Poissy,

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20180710- 20180907_D_003B-DE Date de télétransmission : 10/07/2018 Date de réception préfecture : 10/07/2018
--

Vu la délibération n°5 du conseil municipal de Poissy du 4 juin 2018, relative au Projet urbain partenarial (PUP) du Centre Maurice Clerc,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise du 4 juillet 2018 relative à la déclaration du projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Poissy,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise du 4 juillet 2018 approuvant le programme des équipements publics, les projets de conventions de type projet urbain partenarial (PUP) et autorisant le Président à les signer,

Vu le programme des équipements publics et les aménagements rendus nécessaires par le projet,

Vu les projets de convention annexées à la présente délibération (Commune/Communauté urbaine et SCCV Poissy Migneaux, Commune/Communauté urbaine et SAS Poissy Maurice Clerc, Communauté urbaine et SCCV des Aubiers),

Considérant que, dans le cadre de l'opération de revalorisation du site Maurice Clerc, d'une superficie de 4.2 hectares, par le groupement Nexity/Citallios, le Conseil municipal avait approuvé, par délibération du 4 juin 2018, le programme des équipements publics et les aménagements rendus nécessaires par le projet,

Considérant que le programme et les aménagements étaient pour partie compétence communale, partie compétence communautaire, partie compétence privée (sociétés civiles de construction-vente) et que les modalités de répartition entre les acteurs du projet avaient été formalisées au sein de conventions de PUP,

Considérant que le projet a évolué, depuis cette délibération, notamment le programme des équipements publics de compétence communautaire, et par conséquent, la répartition de leur coût entre les constructeurs,

Considérant qu'il est donc nécessaire de retirer la délibération du 4 juin 2018 et, dans la présente délibération, d'approuver, le programme des équipements publics modifié, d'approuver les aménagements rendus nécessaires par le projet, d'approuver les conventions de PUP modifiées et d'autoriser le Maire à les signer,

Considérant que le groupe Peugeot Citroën Automobile (PSA) était propriétaire d'un terrain de 4,2 hectares, le centre Maurice Clerc, sur lequel a été implanté un ensemble d'équipements sportifs gérés par le comité d'entreprise pour permettre aux salariés de pratiquer des activités sportives et culturelles,

Considérant que ce site ne correspond plus aux besoins actuels du groupe PSA,

Considérant que c'est le groupement Nexity/Citallios qui a été retenu lors d'une consultation du constructeur pour valoriser le site, sur la base d'un projet urbain et immobilier, qui prévoit la construction de 40 015 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont :

- 7 775 m<sup>2</sup> affectés à une résidence services seniors comptant 120 logements,
- 31 610 m<sup>2</sup> au logement en accession soit environ 450 logements,
- 630 m<sup>2</sup> dédiés aux commerces et aux services.

Considérant que le projet est conçu autour de sept îlots construits en deux phases,

Considérant que la première phase concernera la résidence seniors autour du château existant sur le site qui sera réaménagé, ainsi que la construction de 116 logements et de locaux d'activités qui seront réalisés par la SCCV Poissy Migneaux pour les logements et la SCCV parc des Aubiers pour la résidence seniors,

Considérant que la seconde phase concernera le nord-est du site, où la SAS Poissy Maurice Clerc y construira 334 logements sur les lots 3, 4, 5, 6, 7,

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20180710- 20180907_D_003B-DE Date de télétransmission : 10/07/2018 Date de réception préfecture : 10/07/2018
--

Considérant que, si la construction de 450 logements, à proximité immédiate du quartier de la Coudraie, présente une opportunité pour améliorer la liaison entre le quartier de la Coudraie et le plateau de Beauregard, elle entraîne également l'obligation de créer les équipements publics nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants,

Considérant que la Commune de Poissy, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et le groupement Nexity/Citallios se sont rapprochés pour définir les besoins et ont décidé conjointement de recourir à un projet urbain partenarial (PUP) qui est un outil permettant le financement des équipements publics codifiés aux articles L. 332.11-3 et L 332.11-4 du Code de l'urbanisme modifiés par la loi ALUR du 24 mars 2014,

Considérant que l'article L. 332.11-3 du Code de l'urbanisme stipule que « *dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement, autre que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332.15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121.2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements*»,

Considérant que le programme de construction, prévu sur le site Maurice Clerc, génère des besoins qui ont été définis par la Communauté urbaine, la Commune, et le groupement Nexity/Citallios et qui ont fait l'objet d'une étude confiée par le groupement au bureau d'étude Filigrane,

Considérant que les trois projets de construction feront l'objet de trois permis de construire et par conséquent de trois projets de convention PUP,

Considérant ces trois conventions PUP seront conclues par la Communauté urbaine, la Commune et chacune des trois sociétés civiles de construction-vente, la société SCCV Poissy le parc de Aubiers, la société SCCV Poissy Migneaux, et la société SAS Poissy Maurice Clerc,

Considérant que deux des conventions PUP sont tripartites (Commune, Communauté urbaine et SCCV Poissy Migneaux/ SAS Poissy Maurice Clerc), les équipements publics à réaliser étant pour partie de compétence communale en ce qui concerne l'accueil des enfants et pour partie de compétence communautaire pour la réalisation des voiries,

Considérant qu'une convention PUP sera bipartite avec la société SCCV des Aubiers (Communauté urbaine et SCCV des Aubiers), les équipements publics à réaliser relevant exclusivement de la compétence communautaire,

Considérant que ces conventions PUP fixent les modalités opérationnelles et financières pour la construction des équipements publics suivants :

- un agrandissement du groupe scolaire à hauteur de cinq classes par la construction d'une extension accolée au pignon nord de l'école existante, ainsi que l'agrandissement du réfectoire et de l'office. Ces travaux correspondent en totalité aux besoins des constructions qui seront édifiées sur le site Maurice Clerc et seront financés en totalité par le groupement Nexity/Citallios, pour un montant estimé à 2 900 000 euros.
- un accueil de loisirs périscolaire pour 41 enfants provenant du quartier Maurice Clerc qui nécessite une réhabilitation et une restructuration de l'ancienne école maternelle qui accueillera également les enfants du quartier de la Coudraie. La participation du groupement est calculée au prorata du nombre d'enfants soit un montant de 725 000 euros.
- un réaménagement de la rue de Migneaux, qui actuellement ne bénéficie pas de trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite au droit du projet. Les travaux ont été estimés par la Communauté urbaine à 1 060 000 euros environ, avec une part incombant au groupement de 313 250 euros.

Considérant que le montant prévisionnel des équipements publics est estimé 4 685 000 euros hors taxes,

Accusé de réception en préfecture 078-217804988-20180710- 20180907_D_003B-DE Date de télétransmission : 10/07/2018 Date de réception préfecture : 10/07/2018
--

Considérant l'avis favorable du Conseil municipal du 4 juin 2018 sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'aménagement du site Maurice Clerc, emportant la mise en compatibilité du PLU de Poissy et sa transmission à la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, juridiquement compétente pour la mise en compatibilité du PLU,

Considérant que la mise en compatibilité du PLU de la Commune de Poissy avec le projet global de construction par déclaration de projet, approuvée par délibération du conseil communautaire du 4 juillet, n'est pas encore exécutoire,

Considérant que les conventions PUP ne seront exécutoires qu'à compter de son entrée en vigueur,

## LE CONSEIL

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

### Article 1 :

de retirer la délibération du conseil municipal du 4 juin 2018 relative au Projet urbain partenarial (PUP) du Centre Maurice Clerc.

### Article 2 :

d'approuver le programme des équipements publics et les aménagements rendus nécessaires par le Projet urbain partenarial (PUP) du Centre Maurice Clerc.

### Article 3 :

d'approuver les projets de conventions de Projet urbain partenarial (PUP) à conclure, sous réserve de l'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du PLU de Poissy, annexés à la présente délibération.


### Article 4 :

d'autoriser le Maire à signer les conventions, liant la Commune, et tous les actes et pièces nécessaires à son exécution.

### Article 5 :

de donner pouvoirs à Monsieur le Maire pour exécuter la présente délibération.

Le Maire,  
Vice-président de la Communauté urbaine  
Grand Paris Seine & Oise,  
Vice-président du Conseil départemental des Yvelines,



Karl OLIVE

Accusé de réception en préfecture  
078-217804988-20180710-  
20180907\_D\_0038-DE  
Date de télétransmission : 10/07/2018  
Date de réception préfecture : 10/07/2018