



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 27 JANVIER 2020

1

DIRECTION : URBANISME ET STRATEGIE FONCIERE

OBJET : INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDE ET DE PRISE EN CONSIDERATION SUR LE SECTEUR DIT TRIANGLE ROBESPIERRE A POISSY

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

ANNEXE(s) : néant

L'an deux mille vingt, le vingt-sept janvier à dix-neuf heures, le Conseil municipal, dûment convoqué par Monsieur le Maire le vingt et un janvier deux mille vingt, 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  
Mme SMAANI M. DJEYARAMANE M. LETELLIER Mme LEFEBVRE Mme MAIRET Mme GRAPPE  
M. DE JESUS PEDRO Mme BELVAUDE M. PCHAT Mme DRAY-BAZERQUE Mme KOFFI  
M. DUCHESNE Mme DEBUISSER M. JOUAN M. GEFFRAY Mme VINAY M. ALLAOUCHICHE  
Mme LOQUE M. DOMPEYRE Mme POTHIER.

**POUVOIRS** : M. ROGER à M. NICOT Mme HUBERT à Mme DOS SANTOS Mme EMONET-VILLAIN  
à Mme CONTE M. FALZON à Mme POTHIER.

**ABSENTS** : M. BERÇOT M. LEGRAND.

**SECRETAIRE** : M. DJEYARAMANE.

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

- - - - -

## RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL DE MADAME SANDRINE DOS SANTOS

Le présent rapport de présentation sera décliné en 3 parties :

### 1. Le secteur dit du triangle Robespierre

Le secteur dit du triangle Robespierre se trouve entre la fin du boulevard de la Paix, la rue des Prés, la rue saint Sébastien et le boulevard Robespierre.

Il est compris dans le périmètre sensible de la convention pôle Gare EOLE entre la CU GPSEO et l'EPFIF. Cependant, il ne s'agit pas d'un périmètre d'intérêt communautaire instauré par délibération de la CU GPSEO en date du 28/09/2017.

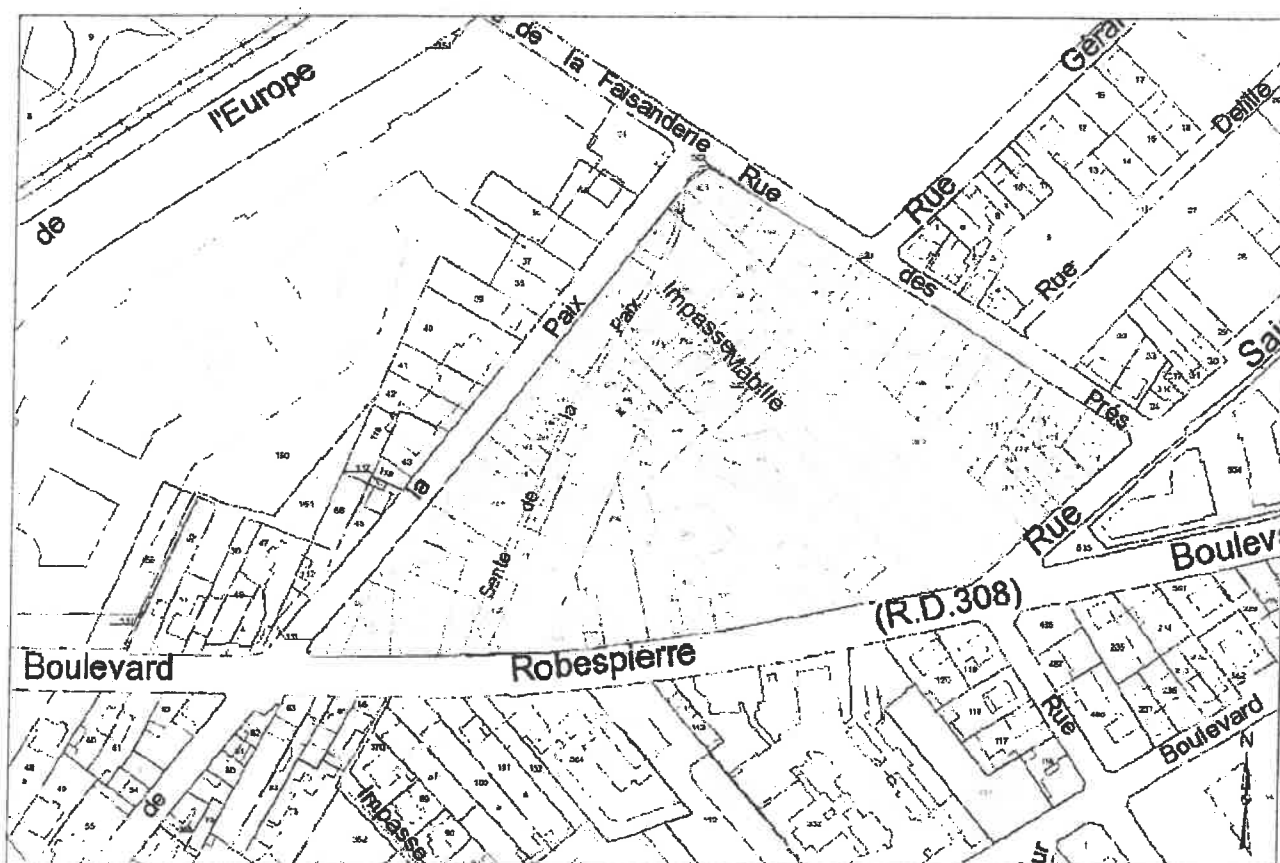
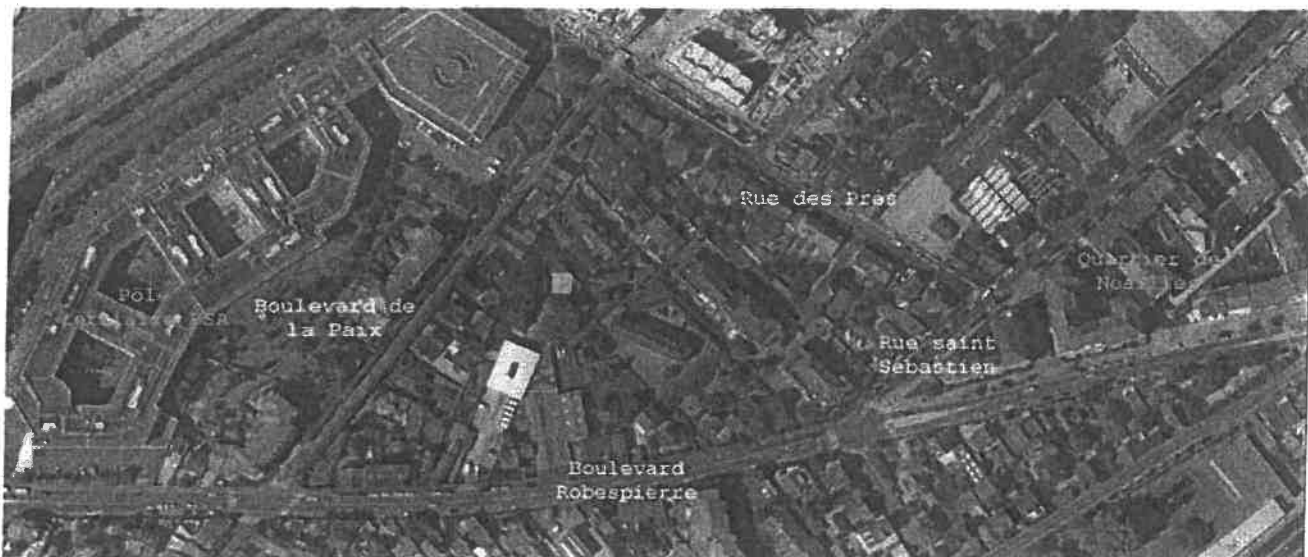
Il est situé à proximité de l'écoquartier Rouget de Lisle, le centre tertiaire de PSA, le pôle gare, le centre-ville et le quartier de Noailles, constituant ainsi une rotule et un point de jonction entre ces différents secteurs.

Localisation du triangle Robespierre dans la commune.



*Périmètre du secteur dit Robespierre – source Géoportail IGN 2019*

EcoQuartier Rouget de Lisle



Ce secteur est composé d'habitats collectifs datant des années 60 (35 bis boulevard Robespierre comportant une douzaine de logements) et de la fin des années 80, résidence Saint-Sébastien, située rue Saint Sébastien (une soixante de logements).

Le bâtiment de logement collectif le plus ancien est celui situé 19 bis boulevard Robespierre. Aujourd'hui vide de tout occupant, cet immeuble en meulière est une propriété de la Ville, et est inclus dans le périmètre du projet de future résidence hôtelière portée par un groupement privé.



Des pavillons de qualité hétérogène et de proportions diverses sont également implantés le long de la rue des Prés, du boulevard de la Paix et le boulevard Robespierre.

D'anciens bâtiments ayant abrités des activités commerciales sont également présents, essentiellement boulevard Robespierre (ancien hôtel Le terminus, ancien local SANIBAT).



Rue des Prés



Boulevard de la Paix



Boulevard Robespierre

Consciente des enjeux urbains de ce site entre gare / centre-ville et quartiers en devenir, la Ville porte une attention particulière sur ce secteur depuis plusieurs décennies. Elle est ainsi propriétaire de nombreux terrains, le long du boulevard Robespierre et sur le boulevard de la Paix. Ce site est choisi pour l'implantation du futur groupe scolaire de l'EcoQuartier Rouget de Lisle (originellement prévu dans la ZAC).

De plus, l'EPIFIF a préempté, à la demande de la Ville et en accord avec la CU GPSEO, compétente en matière de droit de préemption, la parcelle sise 60 boulevard Robespierre. Ce terrain d'une superficie de 800 m<sup>2</sup> est à l'entrée de l'ancienne cité ouvrière dite « Cité Mabilles » et jouxte un bâtiment anciennement industriel, appartenant à la commune.

L'aménagement du triangle est envisagé de la manière suivante selon des secteurs :

Le projet de l'extrême pointe « Robespierre » prévoit :

- l'implantation d'un hôtel trois/quatre étoiles adossé à un programme de construction d'environ cinquante logements en première phase (secteur UAb au PLUi),



Le projet de la pointe « Robespierre » :

- la réalisation du complexe scolaire de l'Ecoquartier Rouget de Lisle (partie UEm au PLUi) ainsi que vraisemblablement un petit immeuble d'activités / bureaux.)



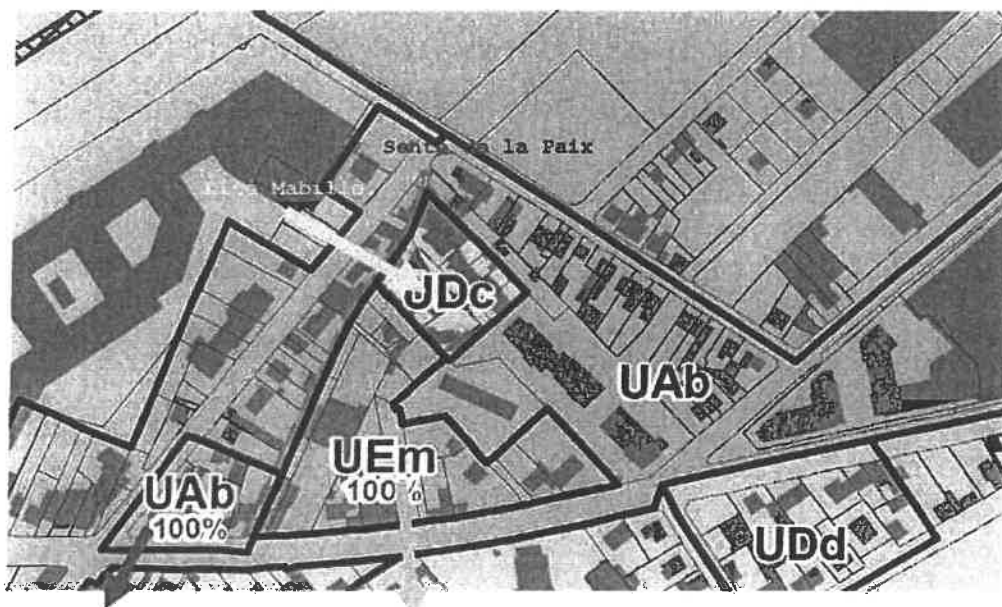
La préservation de la cité Mabilles :

- Une attention particulière a été apportée la cité Mabilles par la création d'un Ensemble Cohérent Urbain (zone UDC au PLUi), symbole du passé industriel de la commune. L'objectif poursuivi est de préserver l'ordonnancement et la combinaison des matériaux de nature et de teintes diverses.



Le maintien de la sente piétonne de la Paix :

- La Ville a souhaité, dans le cadre du PLUi, conserver et valoriser la sente de la Paix comme cheminement piétons vers le futur groupe scolaire mais également vers le centre-ville (pointillé rouge)



Secteur de l'hôtel  
et de 50 logements

## **2. La Commune marque sa volonté politique de maîtriser l'urbanisation du Triangle Robespierre**

Ce quartier sera dans les prochaines années en pleine évolution. Une partie du secteur Robespierre, comme indiqué plus haut, devrait recevoir le futur groupe scolaire du Quartier Rouget de Lisle (zone UEm). Une autre partie un hôtel et une cinquantaine de logements (pointe).

La Ville veut donc pouvoir maîtriser l'urbanisation de ce secteur clé, situé entre plusieurs projets d'envergure : EcoQuartier Rouget de Lisle, Opération Action Cœur de ville, futur réaménagement du pôle gare, tracé urbain du T13 phase 2, prolongement du boulevard de l'Europe, requalification du boulevard Robespierre, etc.

En effet, l'évolution de la ville pourrait, dans les prochaines années, faire émerger de nouveaux besoins en termes d'équipements et d'espaces publics dans ce secteur. Il convient donc de ne pas obérer l'avenir dans cet espace si proche du centre-ville et du pôle gare.

La réhabilitation de ce « morceau de ville » doit avoir comme objectifs, un cadre de vie de qualité, une mixité urbaine et l'aménagement d'espaces publics paysagers en lien avec l'écoquartier Rouget de Lisle et le pôle gare.

Aujourd'hui, dans le cadre du PLUI, le triangle Robespierre est recouvert par trois zonages : UEm (groupe scolaire principalement), UDe (cité Mabilles) et surtout UAb (pour partie hôtel et immeuble d'une cinquantaine de logements).

Il est important de noter que pour la zone UA b :

*« Cette zone correspond soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens. Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare du RER E. Elle régit les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, ainsi que certaines opérations d'intérêt général dont la localisation et le programme correspondent aux objectifs poursuivis par la zone.*

*L'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine. Afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques, retenues dans chacune des ZAC, parties de secteurs de ZAC ou opérations d'ensemble,*  
- secteur UAb10 : " Rouget de Lisle", commune de Poissy  
- secteur UAb11 : "Maurice Clerc", commune de Poissy ».

L'application de ce zonage de « nouveaux quartiers denses » (rappelons que dans le cadre du PLU, le zonage était UPa dominante pavillonnaire et petit collectif) sur le secteur Robespierre, risque d'accentuer la pression foncière en incitant les promoteurs à démarcher les propriétaires de pavillons pour qu'ils leur vendent leurs biens, sans que la commune n'ait son mot à dire.

La volonté de la Ville est d'inscrire un périmètre d'études sur le triangle Robespierre. Cette démarche s'opère dans une logique d'urbanisation maîtrisée, de revalorisation urbaine et paysagère du quartier et de prise en compte des projets à proximité de celui-ci.

### **3. Les raisons et les conséquences juridiques de l'instauration d'un périmètre d'étude**

#### **3.1. La procédure :**

L'instauration d'un périmètre d'étude et de prise en considération au sens de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer sur toute demande lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Cette délibération produit ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités d'affichage :

- un mois d'affichage en mairie,
- et la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Elle cesse de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le périmètre d'étude approuvé doit également être reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dans le cadre d'une procédure de mise à jour.

#### **3.2. Les conditions de mise en œuvre du sursis à statuer**

Le sursis à statuer est une décision prononcée par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, donc la Commune. Elle peut intervenir par exemple dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire, et ne peut être prononcée qu'à l'issue des formalités de publications de la délibération instaurant un périmètre d'étude.

Il faut néanmoins que les travaux aient un impact réel sur le futur projet.

A défaut, le sursis ne saurait être valablement motivé. Le sursis à statuer ne peut excéder 2 ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés successivement ne peut en aucun cas excéder 3 ans.

La décision indique en outre la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande. En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé lorsque :

- Le demandeur d'une autorisation d'urbanisme fait valoir un certificat d'Urbanisme délivré dans les 18 mois avant à l'instauration du périmètre d'étude.
- Le demandeur fait valoir une déclaration préalable de lotissement délivrée dans les 5 ans avant l'instauration du périmètre d'étude.
- Le demandeur fait valoir l'achèvement d'un Permis d'Aménager dans les 5 ans avant l'instauration du périmètre d'étude.

### **3.3. Le droit de délaissement des propriétaires**

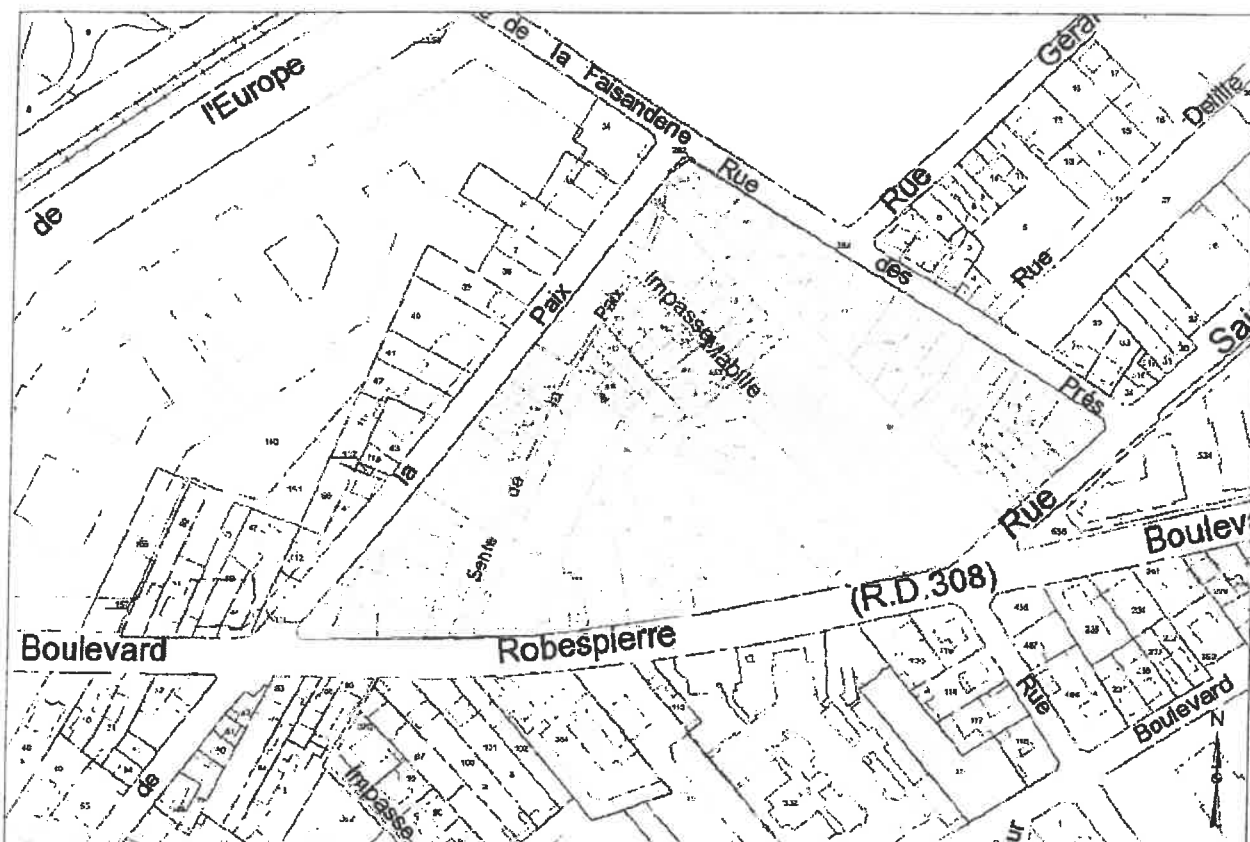
Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire peuvent mettre en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain. La commune doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Les biens sont estimés à la date de la délibération instaurant le périmètre.

La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion « raisonnablement ». Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Il est donc demandé au Conseil municipal de bien vouloir instituer un périmètre d'études et de prise en considération suivant le plan ci-après, délimitant les terrains concernés, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme et de décider que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur du périmètre.

**Périmètre d'étude triangle Robespierre**



- : - : -

Vu le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 424-1 et R.424-24,

Vu la délibération du Conseil municipal du 20 décembre 2013 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) et la création de la ZAC EOLES ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE,

Vu l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE par délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2019,

Vu l'approbation du Programmes des Equipements Publics de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE par délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2018, après avis favorable du Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,

Vu la convention d'action foncière signée le 2 juillet 2015 entre la Ville et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, portant sur le périmètre de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE,

Vu la convention foncière tripartite signée entre la Ville, l'aménageur et l'EPFIF, le 22 décembre 2015, sur le périmètre de la ZAC EOLES / ECOQUARTIER ROUGET DE LISLE,

Vu la convention cadre pluri annuelle ACTION CŒUR DE VILLE 2018 signée par la Ville de Poissy, la Communauté Urbaine GPSEO et l'Etat, le 4 octobre 2018,

Considérant la localisation du secteur Robespierre dans le périmètre foncier sensible du pôle gare RER Eole,



Considérant les projets de tracé urbain du tramway T13, le projet de réaménagement du pôle gare RER, le prolongement du boulevard de l'Europe, situés à proximité du secteur Robespierre,

Considérant que l'instauration d'un périmètre d'étude est nécessaire pour sursoir à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux, constructions ou installations, susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement,

LE CONSEIL,

Vu le rapport,

Vu l'avis de la commission communale urbanisme environnement et travaux,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

**Article 1 :**

D'instituer un périmètre d'étude et de prise en considération suivant le plan joint à la présente délibération délimitant les terrains concernés par la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, conformément aux dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article 2 :**

Que la procédure de sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre.



**Article 3 :**

En vertu de l'article R. 424-24 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Article 4 :**

Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes formalités pour l'exécution de la présente délibération.

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



**Karl OLIVE**