

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL d'ANDRESY - SEANCE du 29 MARS 2023**

**Objet :**  
**PRISE en CONSIDERATION**  
**d'un PROJET**  
**D'AMENAGEMENT MIS à**  
**L'ETUDE et DELIMITATION**  
**des TERRAINS CONCERNES**  
**sur le SECTEUR SABLONS**  
**(« PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES »)**  
**afin de POUVOIR SURSEOIR**  
**à STATUER**

DATE de CONVOCATION  
**23 MARS 2023**

NOMBRE DE CONSEILLERS

en exercice 32

Présents 27

Votants 30

**L'an deux mille vingt-trois, le vingt-neuf mars à 19 h 00**, le CONSEIL MUNICIPAL légalement convoqué, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville sous la présidence de **M. Lionel WASTL, Maire**.

-----

**Étaient présents** : M. Lionel WASTL – Maire – Mme Laurence ALAVI – M. Michel PRES – M. Sébastien COUMOUL - M. Laurent BEUNIER – Mme Isabelle GUILLOT – M. Ludovic LAUBY - Mme Nadine BARTOLACCI – Mme Virginie SAINT-MARCOUX – Mme Michèle CHATEAU – Mme Chantal LORIO (présente à 19 h 17) - M. Serge GOUPIL – M. Alain GOY – Mme Véronique GRAVAT – M. Karim BELHABCHI – M. Romain HUDE – Mme Virginie JACQMIN - M. Thomas AUBERT – M. Elie COEDEL – M. Guillaume ESNAULT (présent à 20 h 00) - M. Jacques REMOND - Mme Isabelle MADEC – M. Rachid ESADI – M. Mourad BOUKANDOURA – M. Bertrand BATISSE - M. Denis FAIST – Mme Véronique CIVEL -

-----

**Absents ayant donné pouvoir** :  
Mme Annie MINARIK pouvoir à Mme Laurence ALAVI  
Mme Chantal LORIO pouvoir à M. Michel PRES (jusqu'à 19 h 17)  
Mme Myriam MICHEL pouvoir à M. Lionel WASTL  
Mme Anne PISTOCCHI pouvoir à Mme Isabelle MADEC

**Absents** : Mme Josette DEROUX - Mme Cathie SISSUNG –

En application de l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, **Mesdames CHATEAU et CIVEL ont été désignées à l'UNANIMITÉ – Secrétaire de séance**.

-----

Monsieur le Maire, expose que la présente délibération vise à prendre en considération un projet d'aménagement et de travaux publics mis à l'étude et à délimiter les terrains concernés, communément appelé « périmètre d'études », au titre de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, lequel 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 et l'exécution de travaux publics.

Accusé de réception en préfecture  
078 217800150-20230331-14-DE  
Date de télétransmission : 30/03/2023  
Date de réception préfecture : 31/03/2023

Le sursis à statuer ne pourra être prononcé que si ladite décision de prise en considération a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cessera de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Ce périmètre d'étude approuvé doit également être reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal dans le cadre d'une procédure de mise à jour.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux 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.

A contrario, 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 ne peut en aucun cas excéder trois ans.

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 chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation et cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou l'établissement public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain conformément aux articles L. 230-1 et suivants (droit de délaissement). En particulier, la commune ou l'établissement public doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

Accusé de réception en préfecture  
078 217800150-20230331-14-DE  
Date de publication : 31/03/2023  
Date de réception préfecture : 31/03/2023

Le secteur des Sablons, se situe à l'entrée nord-est de la ville d'Andrésey, au carrefour de la route départementale RD55 et de la rue de Triel. Il s'étend sur une surface d'environ 4,4 hectares.

Il est délimité par 3 axes de circulation importants : la rue de Triel, la rue des Sablons et la RD55.

Actuellement, ce secteur se compose d'un tissu urbain très hétérogène et peu valorisé comme suit :

- Habitat pavillonnaire implanté sur 1 rang le long de la rue de Triel,
- Supermarché « Casino » avec station-service,
- Plusieurs locaux d'activités, souvent désaffectés, sous forme de hangars et de bureaux,
- Terrains nus non bâtis.

Situé en entrée de ville, le secteur des Sablons représente une opportunité pour la ville d'Andrésey de développer un projet immobilier afin de renforcer la dynamique du quartier, et répondre au besoin de logements. L'accès au quartier se fait depuis le rond-point dit « du Bataclan » (RD 55) qui permet l'accès au secteur via la rue de Triel ainsi qu'au centre-ville d'Andrésey.

Sur cette assiette, le projet en cours d'étude, conjointement mené entre les promoteurs Aegefim et Bouygues Immobilier, la Commune d'Andrésey et l'Etablissement Public Foncier Ile de France, propose en accord avec les orientations de l'OAP :

- une opération résidentielle, avec un taux de 40% de logements locatifs sociaux, comprenant des typologies d'habitat variées : un habitat collectif R+2+A/C maximum, un habitat individuel semi-collectif R+1+A/C maximum au nord-est et au nord-ouest du projet ;
- la construction de logements dans une trame paysagère forte préservant des continuités existantes et des vues ;
- des commerces et services peuvent être intégrés au projet et le supermarché Casino, ainsi que la station-service, peuvent faire l'objet d'un déplacement ;
- un projet avec une requalification et élargissement des voies existantes, la création d'une voirie interne dans la partie est du secteur et de circulations douces à l'ouest ;
- la création d'un espace végétalisé tampon entre la RD55 et les bâtiments collectifs afin d'atténuer l'impact visuel et sonore du trafic routier ;
- la création d'une continuité paysagère orientée nord/sud ;

Accusé de réception en préfecture  
078-217800150-20230331-14-DE  
Date de télétransmission : 31/03/2023  
Date de réception préfecture : 31/03/2023

- l'aménagement d'un mail arboré et d'alignement d'arbres sur les voies principales (rue des Sablons et rue de Triel) ;
- la requalification de l'entrée de ville (rond-point) par la création d'un espace végétalisé et arboré.

En outre, afin de permettre aux Andrésiens et aux riverains de conserver un cadre de vie privilégié, la nouvelle équipe municipale a souhaité que ce projet urbain soit élaboré dans une démarche participative. Afin de répondre à cette demande, les deux promoteurs immobiliers : Bouygues Immobilier et Aegefim, ont mandaté une agence spécialisée dans la mise en œuvre de projets participatifs auprès des collectivités locales. Aussi, 5 ateliers thématiques participatifs avec un groupe de travail réunissant habitants et des structures locales actives ont été organisés sur l'année 2022. Des orientations ont été dégagées notamment celle d'un nouveau quartier agréable à vivre, à l'image de la ville d'Andrésy, pouvant bénéficier aux nouveaux arrivants comme aux riverains.

Toutefois, certaines orientations ne demeurent pas tranchées, notamment en ce qui concerne le devenir du supermarché. Aussi, il apparaît donc aujourd'hui nécessaire d'approfondir les études en cours afin d'anticiper les effets de ce projet sur l'aménagement global du quartier et de mieux définir les travaux publics à réaliser, notamment la création d'un espace convivial à l'angle entre la rue de Triel et la rue des Sablons avec des commerces, la meilleure prise en compte des circulations douces.

Monsieur le Maire précise que d'une façon générale, l'instauration de périmètres d'étude n'interdit pas l'aménagement du secteur et la réalisation de programmes immobiliers en cohérence avec le site et les besoins. Toutefois, afin de ne pas compromettre la faisabilité de ce projet urbain d'une part, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, d'autre part, le périmètre d'étude au sens de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme doit être instauré. Cette disposition permettra à la collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement et l'exécution de travaux publics envisagés.

Suite à cet exposé il est proposé au Conseil Municipal de délibérer sur ce dossier.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Accusé de réception en préfecture  
078-217800150-20230331-14-DE  
Date de télétransmission : 31/03/2023  
Date de réception préfecture : 31/03/2023

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9 et L.111-10, L.424-1

Vu loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite « loi SRU », modifiée par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 dite « loi Duflot », obligeant les Communes en matière de création de logement locatifs sociaux d'atteindre un taux de 25% à l'horizon de 2025,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise du 16 janvier 2020, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteurs à échelle communale dite OAP - Secteur « Les Sablons »,

VU le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) 2018-2023 approuvé en Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise du 14 février 2019, lequel prévoit pour le secteur Sablons, 190 logements dont 70 sociaux,

Vu la convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), dont la dernière a été adoptée lors du conseil municipal du 29 mai 2018 et signée le 31 mai 2018,

Vu les terrains délimités en annexe,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Cadre de Vie en date du 8 février 2023,

Considérant que le projet en cours d'étude, conjointement mené entre les promoteurs Bouygues Immobilier et Aegefim, la Commune d'Andrésy et l'Etablissement Public Foncier Ile de France, propose un quartier d'habitat comprenant des typologies d'habitat variées : un habitat collectif R+2+A/C maximum, un habitat individuel semi-collectif R+1+A/C maximum au nord-est et au nord-ouest du projet,

Considérant que le projet en cours d'étude, propose également la requalification et l'élargissement des voies existantes, la création d'une voirie interne dans la partie est du secteur et de circulations douces à l'ouest, la création d'un espace végétalisé tampon entre la RD55 et les bâtiments du collectif situés au nord, la création d'une continuité paysagère orientée nord/sud, l'aménagement d'un espace arboré et d'alignement d'arbres sur les voies principales et la requalification de l'entrée de ville (rond-point) par la création d'un espace végétalisé et arboré,

Accusé de réception en préfecture  
078-217800159-20230331-14-DE  
Date de réception en préfecture : 31/03/2023

Considérant les enjeux identifiés et la nécessité de maîtriser le développement de ce secteur et de limiter la réalisation de constructions ou installations susceptibles de compromettre les futures orientations urbaines,

Considérant que le sursis à statuer peut-être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités,

Considérant que la Commune souhaite prendre en considération un projet d'aménagement mis à l'étude et délimiter les terrains concernés sur tout le secteur Sablons, intégrant les parcelles suivantes : AR 466, AR 471, AR 472, AR 434, AR 476, AR 477, AR 382, AR 488, AR 395, AR 393, AR 388, AR 387, AR 692, AR 693, AR 662, AR 720, AR 719, AR 599, AR 379, AR 598, AR 439, AR 483, AR 484, AR 441, AR 489, AR 377, AR 642, AR 673, AR 674, AR 600, AR 641, AR 601, AR 369, AR 370, AR 371, AR 372, AR 373, AR 374, AR 587, AR 586, AR 620, AR 621, AR 622, AR 623, AR 364, AR 363, AR 418, AR 636, AR 635, AR 633, AR 634, AR 360, AR 631, AR 632, AR 358, AR 357, AR 630, AR 629, AR 627, AR 628, AR 626, AR 625, AR 626, AR 637 et AR 638,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal par

<b>MAJORITÉ (AER)</b>	<b>22 VOIX POUR</b>
<b>OPPOSITION (AD)</b>	<b>06 ABSTENTIONS</b>
<b>OPPOSITION (NPCA)</b>	<b>02 VOIX POUR</b>

**Soit un VOTE à l'UNANIMITE POUR des VOTANTS**

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** : de prendre en considération le projet d'aménagement au regard des réflexions à mener sur les terrains délimités,

**Article 2** : de délimiter les terrains concernés selon le plan annexé joint,

**Article 3** : d'autoriser Monsieur le Maire à opposer au besoin un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dès lors que le projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement uniquement dans le périmètre délimité sur le plan annexé à la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture  
078-217800150-20230331-14-DE  
Date de transmission : 31/03/2023  
Date de réception préfecture : 31/03/2023



**Article 4 :** de charger Monsieur le Maire de signer tous actes découlant de l'application de la présente délibération.

**Article 5 :** en vertu de l'article R424-4 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération est affichée pendant un mois en Mairie et mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier et deuxième alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme,

Andrésy, le **TRENTE MARS MARS DEUX MILLE VINGT TROIS.**

Le Maire,



**Lionel WASTL**

**Les Secrétaires de Séance :**

**Mme Michèle CHATEAU – Madame Véronique CIVEL**

## ANNEXE 1 : DELIMITATION DES TERRAINS

Extrait de plan cadastral – source: [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

 **Délimitation des terrains**



## ANNEXE 2 : PHOTOGRAPHIE AERIENNE

Source: [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

