

DÉLIBÉRATION N°20250624-01

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 Juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre juin à 19 heures 45 minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Coignières s'est réuni en salle du Conseil Municipal, sur la convocation de M. Didier FISCHER, Maire, en date du 18 juin 2025.

Étaient présents :

M. Didier FISCHER – Maire

M. Cyril LONGUEPEE (*délibérations n°01 à n°06*), Mme Sophie PIFFARELLY, Mme Yasemin DONMEZ, M. Marc MONTARDIER, Mme Eve MOUTTOU, M. Salah KRIMAT, Mme Catherine JUAN – Adjoints au Maire

M. Brahim BEN MAIMOUN, Mme Nathalie GERVAIS, M. Xavier GIRARD, Mme Aliya JAVER, M. Samir MOUSTAATIF, Mme Rahma M'TIR, M. Maxime PETAUTON, M. Olivier RACHET, Mme Christine RENAUT, M. Stéphane THILLAY, Mme Anne-Marie TIBERKANE – Conseillers Municipaux

Étaient représentés :

Mme Florence COCART donne pouvoir à Mme Sophie PIFFARELLY

M. Cyril LONGUEPEE donne pouvoir à Mme Yasemin DONMEZ (*délibération n°07 à n°13*)

Mme Sylvie MAUDUIT donne pouvoir à Mme Nathalie GERVAIS

M. Mohamed MOKHTARI donne pouvoir à M. Salah KRIMAT

Mme Sandrine MUTRELLE donne pouvoir à M. Xavier GIRARD

M. Jamel TAMOUM donne pouvoir à M. Marc MONTARDIER

M. Nicolas ROBBE donne pouvoir à M. Olivier RACHET

Mme Leïla ZENATI donne pouvoir à M. Didier FISCHER

Étaient absents :

M. Nicolas GROS DAILLON

Mme Christine RENAUT est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

POINT N°01 : APPROBATION D'UN PROTOCOLE DE COLLABORATION ET DE COFINANCEMENT D'ÉTUDES AVEC L'ACTEUR PRIVE NHOOD - LA COMMUNE DE COIGNIÈRES ET SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L.2121-29 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2015 358-0007 du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendu aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1 janvier 2016 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 29 mars 2022 relative au lancement d'une nouvelle dynamique pour le quartier gare et portant mention des intentions de concertation préalable de la commune sur l'été 2022 ;

Vu la délibération n°20221019-06 du 19 octobre 2022 relative au projet d'aménagement du secteur élargi de la Gare - Concertation préalable - Objectifs poursuivis et modalités de concertation ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2022-408 du 17 novembre 2022 relative au renouveau du quartier et des abords de la RN10 ;

Vu l'étude urbaine menée de décembre 2022 à décembre 2024 par l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines qui vise au renouveau du quartier Gare de la Commune, ainsi que le plan guide qui constitue une première base de travail ;

Vu le protocole tripartite de collaboration et de cofinancement d'études d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Commune de Coignières et Services France ;

Considérant l'étude urbaine menée de décembre 2022 à décembre 2024 par l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines qui vise au renouveau du quartier Gare de la Commune ;

Considérant les enjeux identifiés et les objectifs poursuivis de l'étude urbaine relative à la requalification du secteur Gare de Coignières et des abords de la RN10, à savoir :

- Favoriser la mutation et la mixité du tissu existant ;
- Créer une attractivité, redynamiser, et générer un développement équilibré ;
- Créer du lien entre les quartiers, atténuer les ruptures ;
- Qualifier et renforcer les polarités urbaines ;
- Faire émerger une identité forte, porteuse d'une image de territoire innovant (forme urbaine, trames écologiques et paysagères, mobilité, gestion durable du quartier...) ;
- Améliorer l'accessibilité et les continuités urbaines et écologiques ;
- Économiser les ressources (foncier, eau, énergie, ...) ;
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Participer à la qualité et à la valorisation du paysage ;
- Développer un projet concerté ;

Considérant le plan-guide issu de l'étude urbaine qui constitue une première base de travail ;

Considérant la nécessité de conduire des études complémentaires et de réaliser un plan pré-opérationnel pour ce projet ;

Considérant le protocole de collaboration engageant la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Commune de Coignières et NHOOD Services France dans une démarche d'études pré-opérationnelle afin de permettre l'aboutissement du projet ;

Après avoir entendu l'exposé de M. Cyril LONGUEPEE, rapporteur,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

À l'unanimité,

ARTICLE 1 – APPROUVE le protocole tripartite de collaboration et de cofinancement d'études avec la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, la Commune de Coignières et l'acteur privé NHOOD Services France.

ARTICLE 2 – AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit protocole tripartite de collaboration et de cofinancement d'études.

Pour extrait conforme :

**Le Maire,
Didier FISCHER**

Vice-président de la C.A. de Saint-Quentin-en-Yvelines



Le présent acte peut faire l'objet d'une voie de recours gracieuse auprès de son auteur, ou contentieuse devant le Tribunal Administratif de Versailles - 56 Av. de Saint-Cloud, 78000 Versailles, ou par le biais de l'application informatique Télérecours, accessible par le lien suivant : <http://www.telerecours.fr>, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, voire lorsqu'elle a été expressément prescrite, à compter de sa notification pour la ou les personnes directement visées.

PROJET URBAIN DU SECTEUR GARE DE COIGNIERES

PROTOCOLE DE COLLABORATION ENTRE :

La Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines,

La Commune de Coignières,

Nhood Services France,

Table des matières

Table des matières	2
PREAMBULE	4
ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE	7
ARTICLE 2 – OBJET DES ÉTUDES À CONDUIRE PAR LES PARTIES	7
ARTICLE 3 – PÉRIMÈTRE DES ÉTUDES	9
ARTICLE 4 – CHOIX DES PRESTATAIRES	10
ARTICLE 5 – GOUVERNANCE DES ÉTUDES	10
ARTICLE 6 – PLANNING PREVISIONNEL DU PROJET	13
ARTICLE 7 – FINANCEMENT DES ÉTUDES	13
ARTICLE 8 – PROPRIÉTÉ DES ÉTUDES EXISTANTES ET À VENIR	14
ARTICLE 9 – DURÉE, ENTRÉE EN VIGUEUR ET MODIFICATION DU PROTOCOLE	15
ARTICLE 10 – ÉLECTION DE DOMICILE	15
ARTICLE 11 – NOTIFICATIONS	15
ARTICLE 12 – INFORMATION – CONFIDENTIALITÉ	15
ARTICLE 13 – RÉSILIATION	17
ARTICLE 14 – JURIDICTION	17
ARTICLE 15 – STIPULATIONS DIVERSES	17
Liste des Annexes	18

ENTRE

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines,

Représentée par M. Jean-Michel FOURGOUS, agissant en qualité de Président,

Dûment habilité à l'effet des présentes par la délibération du Conseil Communautaire du 26 juin 2025.

Ci-après dénommée « SQY »,

La Commune de Coignières,

Représentée par M. Didier FISCHER, agissant en qualité de Maire,

Dûment habilité à l'effet des présentes par la délibération du conseil municipal du 24 juin 2025

Ci-après dénommée « la Commune »,

Et NHOOD Services France, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège est situé à VILLENEUVE D'ASCQ (59 650) 243/245 rue Jean Jaurès 59650, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole et identifiée sous le numéro SIREN 879 602 621

Représentée par Mr Christophe JANET, agissant en qualité de Directeur Général Délégué en charge du Développement, de l'Aménagement et de la Promotion,

ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délégation qui lui a été consentie en date du 14 avril 2023 par Monsieur Marco BALDUCCI, lequel a lui-même agi en sa qualité de Président, nommé à cette fonction par décision de l'associé unique en date du 22 novembre 2022 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « NHOOD »,

Ci-après dénommées ensemble : **les Parties**

PREAMBULE

1) Des ambitions communales et communautaires

Depuis fin 2022, la Commune et SQY ont réalisé des études urbaines visant à faire évoluer le secteur Gare de Coignièrès ainsi que les liens entre le centre village et le quartier gare. Ce travail a fait l'objet d'une concertation publique, formalisée par la délibération du Conseil Communautaire du 7 novembre 2022, auprès des habitants, des usagers et des acteurs économiques. En parallèle, des ateliers de travail réunissant l'ensemble des partenaires publics ont permis de développer une vision partagée et un portage politique fort du projet.

Les études ont abouti, fin d'année 2024, à un plan guide définissant les enjeux portés par les deux collectivités ainsi que les invariants du projet.

La programmation finale porte sur le **développement d'un éco quartier** d'à minima 500 logements aux abords de la gare, intégrant des commerces, des services et des équipements, **définissant ainsi un projet à l'échelle de Coignièrès pour un quartier vivant relié au centre bourg historique.**

Cette programmation s'appuie sur les objectifs suivants :

- **Assurer l'attractivité économique du secteur** via la réorganisation de l'offre commerciale et des activités vers une polarisation efficiente,
- **Compléter le parcours du logement** sur la commune,
- **Développer l'offre de service à la population** et l'animation du lieu pour répondre aux besoins de la population actuelle et future,
- **Désimpermeabiliser et renaturer les sols** : reconquête de la nature en ville nécessaire à la lutte contre les îlots de chaleur, la réduction des pollutions atmosphériques, la gestion alternative des eaux de pluies, ...,
- Recomposer le schéma viaire pour :
 - **Assurer une liaison effective au centre village** : atténuation ou effacement de la fracture urbaine de la RN 10,
 - **Retisser le lien vers le grand paysage des terres agricoles et boisées du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse**,
 - Favoriser le **développement des modes de transports alternatifs et d'espaces publics de qualité** s'appuyant sur l'avenue de la Gare et le GR n°11,
 - **Repenser la logistique et le stationnement** de l'ensemble de la zone afin de réduire les nuisances existantes (actuellement 40% des surfaces sont dédiées à la voiture),
- Développer une **forme urbaine adaptée et résiliente** : perception depuis la RN 10, principe d'éco quartier, réversibilité du bâti, matériaux de réemploi ou bio/géo-sourcés, mixité des fonctions, ...,
- Mise en place d'opérations tiroir assurant au mieux la continuité des activités économiques et l'organisation de pôles lisibles et attractifs (complémentarité commerciale nord-sud).

SQY s'est également engagée, par le biais d'un accord cadre, à développer des projets **d'urbanisme transitoire** visant à **préfigurer le quartier de demain et notamment les usages de l'espace public.**

2) Enjeux exprimés par Auchan :

Le centre commercial Auchan de Coignières bénéficie d'un emplacement stratégique offrant une excellente accessibilité routière (RN 10) et en transports en commun (gare SNCF de Coignières). Il dispose également d'une station – service dont le maintien ou le repositionnement à proximité du magasin Auchan et avec une accessibilité de qualité constituera un enjeu essentiel.

Fort de son ancrage local dans la vie économique et commerciale du territoire, Auchan accepte d'étudier les possibilités d'une transformation progressive du site. L'objectif serait de faire évoluer le site en un espace urbain mixte et commerçant de qualité, le tout en synergie avec la gare, le centre-ville de Coignières et la requalification de la RN10.

Une nouvelle étape de l'histoire du site pourrait ainsi être engagée. L'évolution devra permettre son adaptation aux mutations urbaines prévues au cours des dix prochaines années en s'inscrivant dans les réflexions d'aménagement menées par les pouvoirs publics. Elle devra créer les conditions d'un projet urbain et d'un magasin viables économiquement ainsi qu'en matière d'exploitation et de commercialité.

La mutation du site impliquera de faire évoluer, de compléter l'offre commerciale existante, tout en étudiant la possibilité d'intégrer de nouveaux services notamment de restaurations et de loisirs.^[RV1] Le développement de l'habitat sera également un axe majeur de programmation du projet.

3) La démarche partenariale engagée

SQY et la Commune ont engagé des réflexions d'aménagement sur le secteur autour de la Gare de Coignières. Un premier plan guide a été conçu. Ledit plan guide constitue une première base de travail, qui devra faire l'objet d'un approfondissement.

Elles souhaitent donc engager une étape pré-opérationnelle dans le cadre d'une démarche partenariale aux côtés de Nhood Services France.

Nhood est un opérateur de l'immobilier mixte, détenu par l'AFM (Association Familiale Mulliez) intervenant en prestation de services sur la reconversion de sites de grande envergure pour concevoir et réaliser dans les moindres détails des projets immobiliers au service d'une vision de la ville plus résiliente, écologique, forte d'une grande mixité de fonctions et d'usages de proximité (commerces locaux, circuits-courts, logements, bureaux, urbanisme de transition et tiers lieux).

Avec l'ambition de créer de la valeur partagée, Nhood met son expertise immobilière au service des enseignes, entreprises, propriétaires, investisseurs, élus et acteurs locaux pour faire réussir leurs projets. Aux côtés de ceux qui font la ville de demain, Nhood aménage, construit, gère, anime, cocrée, transforme et régénère des sites existants en nouveaux lieux de vie à triple impact positif : sociétaux, environnementaux, économiques (People, Planet, Profit).

A ce titre, il étudie différentes hypothèses de mutation des sites et propose aux propriétaires immobiliers de les accompagner, aux côtés des acteurs du Territoire, dans la transformation et la valorisation de leur foncier et de leurs actifs.

A cet effet, Nhood a été mandaté par SAFIPAR, représentée par AUCHAN SUPERMARCHÉ, propriétaire des parcelles AK9 et AK68 afin de réaliser les études de faisabilité d'un projet de transformation sur ses fonciers lesquels sont inclus dans le périmètre du projet urbain défini à l'article 3 des présentes. L'objectif sera pour Nhood de faire ses meilleurs efforts afin d'impliquer Auchan dans le projet de transformation globale.

La position centrale et le rôle important (actuel et futur) du centre commercial, implique que le développement d'un projet sur tout ou partie du périmètre de projet urbain ne soit envisageable que dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale et partagée. De ce fait Nhood représentera Auchan en vertu d'un mandat spécifique, dans le cadre des réflexions sur les fonciers lui appartenant et interviendra aux côtés des pouvoirs publics à l'échelle du périmètre de projet urbain global précisé à l'article 3 des présentes (ci-après le « **Projet** »).

Le nouveau projet est l'occasion d'apporter une mixité urbaine plus forte. L'objectif est de passer d'un site majoritairement occupé par l'activité économique à un site multifonctionnel.

Pour ce faire, la mixité urbaine accueillie doit tenir compte d'un site en exploitation avec ses principes de fonctionnement actuel et futur. La transition du site en activité doit se faire en douceur et être accompagnée tout au long du processus de transformation.

Afin d'étayer les enjeux et la faisabilité d'un tel projet urbain, les Parties ont ainsi pour ambition de commander un ensemble d'études (ci-après désignée « **les Etudes** »), et de les confier à un ou des prestataires (ci-après ensemble dénommés « **le ou les Prestataires** »). Certaines études seront cofinancées par les Parties, certaines assumées par chacune d'entre elles distinctement, suivant une clé de répartition identifiée en annexe.

Pour assurer la mise en œuvre du Projet, SQY et la Commune ont déjà mis en œuvre un certain nombre d'outils :

- Une « ZAD du secteur gare élargi à l'entrée sud-ouest » renouvelée en 2024,
- Une convention d'intervention foncière de l'EPFIF, approuvée par le conseil municipal en date du 22 mars 2023 et par le conseil communautaire le 13 avril 2023,
- Un périmètre d'étude permettant le sursis à statuer sur le « secteur gare et des entrées de villes Nord-Est et Sud-Ouest » modifié par la délibération du conseil communautaire le 18 décembre 2023.
- Un « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat » instauré par la Ville de Coignières via la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2023, ouvrant ainsi un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces. [RV2]
- Le PLU de Coignières approuvé par délibération du conseil municipal le 18 mars 2025 et du conseil communautaire le 10 avril 2025 a fait évoluer le zonage du secteur afin de préfigurer l'évolution vers plus de mixité et détailler l'OAP du quartier gare.

En continuité de ces dispositifs, l'agglomération porte le projet de signature, d'ici fin 2026 d'un Projet Partenarial d'Aménagement (ci-après le « **PPA** ») avec l'ensemble des acteurs nécessaires au projet : (DiRIF, Banque des Territoires, Etat, Région, Département, Nhood, EPFIF, etc ...)

Le PPA portera notamment les études nécessaires au passage à l'opérationnel et à la transformation de la RN10 en cohérence avec le projet.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées via le présent protocole (ci-après le « **Protocole** ») et ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole stipule :

- La liste des études à réaliser, avec une focale spécifique sur le Projet précité visant à établir un Plan Guide Pré-Opérationnel (ci-après le « **Plan Guide Pré-Opérationnel** »),
- Les modalités de choix des Prestataires des Etudes réalisées en commun et le financement de ces études,
- Les modalités de partenariat entre les Parties pour le suivi de toutes les Etudes.

Il précise les conditions de suivi, de gouvernance, de déroulement des Etudes et des engagements opérationnels nécessaires à la définition d'un projet urbain qualitatif, en adéquation avec le projet d'agglomération de SQY.

A l'issue des études prévues dans le cadre de ce Protocole, et notamment à l'achèvement de celle relative au Plan Guide Pré-Opérationnel, si un projet requiert l'intérêt et la validation des Parties (notamment au regard de la qualité de sa programmation, de son scénario d'aménagement, de l'intégration du magasin et de la station-service « Auchan », de l'économie du Projet et des conditions de rentabilité financière du magasin et de la station-service « Auchan »), celles-ci se réuniront afin d'échanger sur l'opportunité d'un nouveau protocole qui pourrait définir les modalités de réalisation du Projet (partenariat de co-aménagement à l'échelle du périmètre de projet urbain, procédures, calendrier, financement du projet, etc.).

ARTICLE 2 – OBJET DES ÉTUDES À CONDUIRE PAR LES PARTIES

Les Etudes à effectuer sont listées en annexe du présent Protocole.

Elles visent à :

- Apporter un socle d'informations et de connaissances nécessaires à la construction du Projet (d'ordre techniques, programmatiques, etc.),
- La définition du Plan Guide Pré-Opérationnel, sur la base du périmètre du Projet tel que précisé à l'article 3.

Concernant l'étude spécifique de Plan Guide Pré-Opérationnel, il s'agira pour le Prestataire désigné de :

- Intégrer les études thématiques réalisées par les Parties (cf. annexe)
- Challenger le diagnostic urbain, paysager, environnemental et programmatique et le

contenu du 1^{er} plan guide, sur la base des grands invariants identifiés, à conserver,

- Préciser les orientations urbaines, paysagères, environnementales et programmatiques en cohérence avec les enjeux rappelés dans le présent Protocole, en tenant compte des besoins d'évolution du centre commercial et en particulier du magasin Auchan et de la station-service attenante. Il s'agira de définir des éléments invariants et des variables à tester dans le cadre de scénarios.
- Proposer plusieurs scénarios (2 minimum), incluant des variantes possibles sur le secteur Auchan (magasin et station-service), approfondissant les orientations définies et pouvant faire varier tout ou partie des éléments suivants :
 - La programmation : dimensionnement, équilibre et répartition spatiale des programmes résidentiels, d'activités économiques, de commerces, services et équipements,
 - L'équilibre entre espaces bâtis, non bâtis et végétalisés,^[RV3]
 - La trame des espaces publics,
 - Les densités et morphologies bâties.
 - Les objectifs de développement durable, d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique,
 - la nature en ville, trames vertes et écologiques, îlots de fraîcheur, désimperméabilisation, renaturation, etc ...

Pour les différents scénarios proposés, le Prestataire désigné de cette Etude :

- Proposera un phasage schématique pour la mise en œuvre du Projet,
- Réalisera une estimation financière sommaire (stade plan guide) des coûts de VRD, dimensionnement des réseaux, espaces publics et paysagers et des coûts des équipements publics de superstructure.

Dans le cadre de sa mission, le Prestataire prendra part aux dispositifs de concertation et de participation du public qui seront mis en place par SQY et la Commune.

Ces scénarii seront expertisés par des études et travaux spécifiques, notamment :

- Les enjeux de mobilités tous modes associés, avec identification des impacts sur les infrastructures existantes,
- Les enjeux en matière de santé des populations (impact bruit et pollution de l'air, impact îlot de chaleur urbain, en fonction des plans masse et de la programmation),
- Une estimation des besoins générés par le Projet en matière d'équipements de proximité (salles de classes, crèche, maison de quartier, etc.),
- Un bilan prévisionnel d'opération d'aménagement et des bilans de promotion immobilière ainsi que la recherche de financements complémentaires (subventions, AAP, ...) - travail mené conjointement par SQY, la Commune et Nhood.

L'objectif sera de définir les scénarios de composition urbaine qui après validation par le Comité Technique, le Comité de Pilotage (cd. Article 5.), et Auchan pour la partie du Projet le concernant, pourront faire l'objet d'une présentation au Conseil Municipal ainsi qu'au Conseil Communautaire.

Le scénario final assurera la meilleure réponse aux enjeux précédemment définis. Le Plan Guide Pré-Opérationnel pourra contribuer à la réflexion quant à l'évolution des documents d'urbanisme.

ARTICLE 3 – PÉRIMÈTRE DES ÉTUDES

Périmètres de réflexion

Ce périmètre permet d'intégrer les réflexions, les dynamiques, les besoins d'interactions et les projets à l'œuvre dans l'environnement du secteur. Il constitue également un espace de « réserve » d'opportunités de transformation à intégrer au périmètre de Projet.

Périmètre du Projet

Il s'agit du périmètre du Plan Guide Pré-Opérationnel, sur lequel s'appliquent toutes les études menées dans le cadre du présent protocole.



ARTICLE 4 – CHOIX DES PRESTATAIRES

Les Etudes bénéficiant d'un financement ou d'un cofinancement de SQY, de NHOOD et/ou de la Commune entrent dans le champ du Code de la commande publique. Si une consultation est rendue nécessaire pour certaines Etudes (suivant les règles des marchés publics), il a été retenu que ces Etudes seront engagées par SQY à l'issue d'une consultation qu'elle organisera.

Ces consultations visant à désigner le Prestataire seront conduites par SQY. Les cofinanceurs éventuels seront associés à l'analyse des offres.

ARTICLE 5 – GOUVERNANCE DES ÉTUDES

Dans une logique partenariale, un comité de pilotage (ci-après « COPIL ») du projet de Plan Guide Pré-Opérationnel, présidé par SQY, sera constitué et réunira les membres désignés par les Parties à savoir :

- Pour SQY : le Président ou son représentant, les Vice-présidents, les DGA et les directeurs référents, ainsi que la Cheffe de Projet ;
- Pour la Commune de Coignières : M. le Maire de Coignières et l'élu à l'urbanisme, les élus des thématiques connexes, le Directeur Général des Services, la Directrice des services techniques, de l'environnement, de l'Aménagement et de la Démocratie de Proximité ;
- Pour Nhood : M. Christophe JANET (Directeur Général Délégué en charge du Développement, de l'Aménagement et de la Promotion), M. André DECROIX (Leader Aménagement et Promotion IDF - Est – Luxembourg), Mme Emilie SAMPSON (Directrice du Pôle Aménagement)
- Pour Auchan : représenté par Nhood. Auchan pourra être invité en tant que de besoin.

Les documents devront être transmis aux participants au moins 10 jours avant la tenue du COPIL, permettant à ses membres de prendre connaissance des contenus des études thématiques réalisées dans le cadre du présent Protocole.

Le COPIL aura pour objet principal de veiller à la cohérence et au respect des orientations et objectifs validés aux différentes étapes de l'étude de Plan Guide Pré-Opérationnel. Il constituera une instance de dialogue, d'échanges et de validation dont les conclusions permettront d'alimenter les décisions prises par les Parties pour le bon avancement des Etudes relatives au Projet, dans le cadre défini par les collectivités.

Le COPIL se réunira en tant que de besoin, à l'initiative de SQY ou à la demande d'une des Parties.

Il est proposé que ces COPIL puissent se dérouler à chaque fin de phase de l'étude de plan guide à minima :

- COPIL intermédiaire de l'étude de Plan Guide
- COPIL de clôture de l'étude de Plan Guide, validant le scénario retenu, la programmation, le plan d'aménagement, le planning prévisionnel et le pré-bilan.

Chaque réunion du COPIL devra faire l'objet d'un compte rendu écrit rédigé par SQY et transmis par courrier électronique aux autres Parties dans un délai maximum de quinze (15) jours calendaires. Faute d'observation par les Parties dans un second délai de quinze (15) jours calendaires, le compte rendu sera réputé approuvé.

Un comité technique (COTECH) se réunira en amont du COPIL. Il regroupera :

- Pour SQY : Le DGA de l'aménagement du territoire, Le DGA du développement économique et des mobilités, les directeurs référents et les autres directeurs en charge des thématiques connexes, ainsi que la Cheffe de Projet ;
- Pour la Commune de Coignières : la Directrice des services techniques, de l'environnement, de l'Aménagement et de la Démocratie de Proximité.
- Pour Nhood : : M. André DECROIX (Leader Aménagement et Promotion IDF - Est – Luxembourg), M. Philippe BOUVART (Directeur Urbanisme et Prospective), Mme Fanny LAURENCE (Manager de Projet d'Aménagement)
- Pour Auchan : représenté par Nhood. Auchan pourra être invité en tant que de besoin.

En tant que de besoin, et en fonction de son ordre du jour, le COTECH pourra s'adjoindre les compétences :

- Des représentants des différentes directions concernées de SQY,
- Des représentants des différents services concernés de la Commune,
- Des représentants de NHOOD,
- Des représentants d'Auchan,
- De l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et, le cas échéant, d'autres bureaux d'études et de toute personne qualifiée dont chacune des Parties souhaitera s'adjoindre les compétences.

Il aura pour missions principales de :

- Valider le choix des Prestataires,
- Valider techniquement les Etudes présentées et l'avancement du Projet, ou, si besoin, réorienter les Etudes,
- Valider les différents livrables,
- Préparer les réunions du comité de pilotage (COPIL),

SQY prendra l'initiative de l'organisation des réunions du comité technique, proposera un ordre du jour à compléter ou amender par les autres participants, et en assurera le secrétariat.

L'intégralité des travaux réalisés dans le cadre des COTECH sera archivée sur une plateforme de stockage de données partagée et accessible par les membres du COTECH, hébergée par SQY.

Chaque réunion du COTECH devra faire l'objet d'un compte rendu écrit rédigé par NHOOD, et transmis par courrier électronique aux autres Parties dans un délai de quinze (15) jours calendaires pour validation par chacune des Parties.

Faute d'observation par les Parties dans un second délai de quinze (15) jours calendaires, le compte rendu sera réputé approuvé.

Un **Groupe de Travail (GT)** sera formé, réunissant l'ensemble des compétences techniques nécessaires au suivi du Projet par SQY, la Commune et Nhood.

Chaque partie désignera un référent technique, chef.fe de projet :

SQY : Gabrielle Pavot, urbaniste-paysagiste

NHOOD : Philippe Bouvart (Directeur Urbanisme et Prospective)

La Commune : Céline LACROIX, Directrice des services techniques, de l'environnement, de l'Aménagement et de la Démocratie de Proximité

Le Groupe de Travail assurera notamment :

- La collecte et le partage des données nécessaires aux Bureaux d'études,
- Le partage de l'avancement des Etudes,
- La qualité de la production des prestataires des différentes Etudes,
- Les réorientations au besoin des études en cours,
- L'organisation, en tant que de besoin, d'ateliers thématiques ou de réflexion globale sur le projet, avec le ou les bureaux d'études.

Le GT se réunira mensuellement, ou sur demande de l'une des Parties, en présentiel et/ou en distanciel.

Réunion de lancement

Au démarrage de l'étude de plan guide une réunion de lancement sera organisée. Elle réunira l'ensemble des compétences nécessaires coté SQY, Commune et Nhood.

Seront conviés :

- Pour SQY : Un élu communautaire, Le DGA de l'aménagement, Le DGA développement économique et des mobilités, les directeurs et techniciens du développement urbain, de l'urbanisme et de la prospective, de l'habitat, du développement économique, de la mobilité, ainsi que la cheffe de projet.
- Pour la Commune de Coignières : M. le Maire de Coignières et l'élu à l'urbanisme, le Directeur Général des Services, ainsi que la Directrice des services techniques, de l'environnement, de l'Aménagement et de la Démocratie de Proximité ;

- Pour Nhood : : M. André DECROIX (Leader Aménagement et Promotion IDF - Est – Luxembourg), M. Philippe BOUVART (Directeur Urbanisme et Prospective), Mme Fanny LAURENCE (Manager de projet d'Aménagement)
- Pour Auchan : représenté par Nhood.

Elle aura vocation à :

- Marquer le début de l'étude du Plan Guide Pré-Opérationnel,
- Présenter la méthodologie de travail,
- Acter le calendrier de l'étude du Plan Guide Pré-Opérationnel et les jalons,
- Assurer l'investissement de chacun au sein de l'équipe de travail.

ARTICLE 6 – PLANNING PREVISIONNEL DU PROJET

Le calendrier prévisionnel de l'étude de conception de Plan Guide Pré-Opérationnel est le suivant :

- Ecriture du cahier des charges et validation : avril à juin 2025
- Consultation visant à désigner le(s) Prestataire(s) du Plan Guide Pré-Opérationnel : juin-Août/ septembre 2025
- Désignation du ou des Prestataire(s) : octobre 2025
- Réunion de lancement : octobre 2025
- Comité de pilotage intermédiaire : novembre / décembre 2026
- Comité de pilotage final : mai / juin 2026

ARTICLE 7 – FINANCEMENT DES ÉTUDES

7.1 Etudes réalisées avant la signature du Protocole

Les Parties mettront à leurs dispositions réciproques les études dont elles disposent au jour des présentes, ou après signature du présent Protocole et qui permettront d'alimenter les équipes amenées à travailler sur le projet.

Les Etudes déjà réalisées par SQY, la Commune et NHOOD ne feront l'objet d'aucune prise en charge financière par les autres Parties, lesquelles pourront les utiliser dans les conditions fixées par l'article 8, sous réserve du respect du Droit de Propriété.

7.1.1 Etudes réalisées par SQY ^[RV4]

Etudes réalisées	
SQY	Montant HT
Etude « renouveau du quartier gare de Coignières » diagnostic et définition des enjeux / Scénario/ Plan guide / concertation élus, habitants et acteurs économiques	208 675 €
Géodétection des réseaux	15 000 €
Modélisation nuisances état initial	5 350 €
Modélisation du projet et de son impact sur la protection des populations (air et bruit)	26 000 €
Modélisation trafic du plan guide	10 700 €
Comptage parking gare	2770 €

7.2 Financement des études à réaliser dans le cadre du Protocole

Les Parties conviennent que le budget total d'études est fixé à un montant maximum de **TROIS CENT MILLE EUROS** (300 000 € HT) et que les études seront financées ou cofinancées selon la répartition fixée en annexe.

7.3 Conditions et modalités de participation financière de NHOOD Services France pour les études cofinancées.

S'agissant des études à venir, NHOOD Services France s'engage à verser à SQY sa participation financière à hauteur de 50% maximum du montant HT des études dites cofinancées suivant les modalités suivantes :

- 10% du montant de chaque étude à sa notification au titulaire
- A l'avancement, 40% de chaque phase sur « service fait », justifiée et validée par SQY
- Le solde, sur présentation d'un état certifié des dépenses par le SGC (Trésor public) et sur présentation d'un avis des sommes à payer (ASAP) émis par le SGC sur demande de SQY.

ARTICLE 8 – PROPRIÉTÉ DES ÉTUDES EXISTANTES ET À VENIR

Tous les documents et études, et plus généralement les productions, réalisées et financées par les Parties au titre du présent Protocole resteront la propriété de la ou des Parties ayant financé ladite étude.

Les Parties pourront également disposer du droit d'utiliser les résultats des Etudes propres communiquées aux autres Parties uniquement après obtention de l'accord express de la Partie propriétaire de ladite étude. Toutefois, tous les documents (études, rapports, schéma, graphique, esquisses, etc.) fournis pendant la durée du présent Protocole et tous les droits qui y sont attachés (notamment droit de propriété intellectuelle) appartiendront exclusivement à la

Partie qui les aura produits ou communiqués aux autres.

ARTICLE 9 – DURÉE, ENTRÉE EN VIGUEUR ET MODIFICATION DU PROTOCOLE

Le protocole prendra effet à compter de sa signature par les Parties et prendra fin à la réalisation de son objet, de manière prévisionnelle au 31 août 2026. Il pourra faire l'objet d'un avenant de prorogation le cas échéant ou de tous autres avenants pour déterminer les modalités de financement.

ARTICLE 10 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent protocole, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

ARTICLE 11 – NOTIFICATIONS

Toute notification requise ou permise en vertu des stipulations du présent Protocole devra être en forme écrite, et sera valablement effectuée si elle est adressée par porteur, envoyée par courrier recommandé avec avis de réception et doublée d'un courrier électronique, ou effectuée par courrier électronique confirmé par courrier recommandé avec avis de réception, envoyé aux adresses suivantes :

Pour SQY : Hôtel d'Agglomération, 1 Rue Eugène Hénaff, 78192 Trappes

Pour la Commune : Hôtel de Ville, Place de Saint-Germain d'Auxerre 78310 COIGNIERS

Pour NHOOD : 42, rue de Paradis, 75010 PARIS (A l'attention de M. André DECROIX)

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une des Parties pour les besoins du présent Protocole devra être notifié aux autres Parties.

Il est entendu que les échanges de courriers ou d'informations entre les Parties relevant de la mise en œuvre quotidienne ou régulière des stipulations des présentes pourront se faire par tous moyens sans avoir à observer les stipulations de notifications ci-dessus.

ARTICLE 12 – INFORMATION – CONFIDENTIALITÉ

Six mois avant les élections municipales, soit à compter du 1er septembre 2025, toutes les opérations de communication relatives du projet visé par la présente, devront suivre les règles du code électoral applicables aux personnes publiques.

Les Parties devront s'assurer que les actions de communications ne soient pas requalifiables en actions de propagande susceptible d'engendrer l'annulation des élections municipales.

Durant cette période, toutes les opérations de communications devront être validées préalablement par le Groupe de Travail.

12.1 Information des Parties concernant leurs échanges avec des tiers dans le cadre du présent Protocole

Pendant toute la durée du présent Protocole, les Parties s'engagent à s'informer mutuellement de l'existence d'éventuels contacts avec des tiers dès lors qu'ils auront trait au contenu des Etudes ou qu'ils seront susceptibles de l'alimenter ou d'avoir un impact sur son déroulement.

12.2 Confidentialité

Chacune des Parties s'engage à ce que les Informations qui lui sont communiquées par l'autre Partie dans le cadre du présent accord :

- Soient protégées et gardées confidentielles ;
- Ne soient divulguées qu'aux seuls membres de leur personnel respectif ayant à en connaître et à leurs seuls conseils respectifs et mandataire, sous réserve que ces personnes n'utilisent lesdites Informations que dans le seul but défini dans le présent accord et s'engagent préalablement à respecter le même engagement de confidentialité, ce dont chacune des Parties se porte fort ;
- Ne soient utilisées, totalement ou partiellement, dans un autre but que celui défini dans le présent accord, sans le consentement préalable et écrit de l'autre Partie ;
- Ne soient copiées, ni reproduites, ni dupliquées, totalement ou partiellement, lorsque de telles copies, reproductions ou duplications n'ont pas été autorisées par écrit par l'autre Partie.

Toutefois, sous réserve de ce qui est prévu au paragraphe ci-dessus, l'une et l'autre des Parties n'auront aucune obligation et ne seront soumises à aucune restriction eu égard à toutes Informations dont elles pourront apporter la preuve :

- Qu'elles sont entrées dans le domaine public préalablement à leur divulgation ; ou
- Qu'elles ont été connues d'elles, cette connaissance pouvant être démontrée par l'existence de documents appropriés dans ses dossiers exceptés s'il s'agit de remise de documents antérieure à cet accord ; ou
- Qu'elles ont été reçues d'un tiers de manière licite, sans restriction, ni violation du présent accord ; ou
- Qu'elles ont été publiées sans violer les dispositions du présent accord ; ou
- Qu'elles sont le résultat interne de développements entrepris de bonne foi par les membres de leur personnel respectif n'ayant pas eu accès à ces Informations ; ou
- Que l'utilisation ou la divulgation ont été autorisées par écrit par l'autre Partie.

ARTICLE 13 – RÉSILIATION

Chacune des Parties pourra librement mettre fin au présent Protocole et moyennant un préavis d'au moins un (1) mois sans indemnités de part et d'autre, en procédant par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception auprès des deux autres Parties.

Toutefois, les Parties devront respecter leurs engagements financiers déjà pris auprès des Prestataires dans les conditions de répartitions prévues au Protocole et selon les modalités spécifiques aux marchés publics conclus.

ARTICLE 14 – JURIDICTION

Tous les litiges auxquels le présent Protocole pourrait donner lieu, notamment au sujet de sa validité, de son interprétation, de son exécution et de sa résiliation, et qui n'auraient pu être réglés amiablement dans les deux (2) mois à compter de la réception d'un courrier recommandé au siège d'une des Parties, seront résolus par le tribunal administratif de Versailles.

ARTICLE 15 – STIPULATIONS DIVERSES

Dans l'éventualité où l'une des stipulations du présent Protocole serait déclarée nulle ou sans effet de quelque façon et pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de la nullité constatée, de sorte que, sauf impossibilité, le présent protocole poursuive ses effets sans discontinuité.

Les Parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tout acte ou prendre toutes décisions nécessaires à l'exécution du présent protocole.

Fait à [x] en [x] exemplaires originaux, le

Pour SQY

Pour la Commune

Pour NHOOD,

Liste des Annexes

ANNEXE 1 - Liste des études et clé de répartition des financements

ANNEXE 2 - Pouvoirs et délibération

ANNEXE 1 - Liste des études et clé de répartition des financements [RV5]

LISTE DES ETUDES NECESSAIRES AU PROJET	FINANCEMENTS	
ETUDES	FINANCEMENTS 2025-2026	
Connaissance du secteur de projet	SQY	NHOOD
Environnement :		
Etude faune flore Etat initial de l'environnement (dont 15 000 faune flore)	50%	50%
Etude de capaciter des ENR	50%	50%
Etudes Connexes	SQY	NHOOD
Mobilité :	50%	50%
Etude de trafic / modélisation du quartier projeté (statique)	50%	50%
Foncier		
Plan de recollement	50%	50%
Relevé Topographique	50%	50%
AMO urbanisme - MOE Urbaine		
Marché MOE Urbaine (Archi Urba / Paysage / VRD / ENR / Nuisances	50%	50%
Challenge Diag, scenarii du plan guide et scenaio final	50%	50%
Stratégie foncière commerciale : réimplantation / déplacement des activités impactées par le projet	50%	50%
Stratégie foncière et outils nécessaires au déploiement	50%	50%
Afiner la programmation des espaces publics / Paysage / environnement	50%	50%
Etude de stationnement du futur quartier	50%	50%
Etude de densification (pousser un scénario ?)		
Concertation	50%	50%
Etude de faisabilité des lots (découpage, forme urbaine, accès, parking, incendie, déchet, faisabilité PLU, commerciabilité ...)	50%	50%
Accompagnement à la labélisation Eco-Quartier	50%	50%
Programmation des équipements : Ecole, crèche, maison de quartier	50%	50%
VRD : état des réseaux plan de recollement, capacité prospective financière	50%	50%
Etude géotechniques repérage nappes	50%	50%
Programmation		
Analyse marché Logement libre, Accession Sociale et RPA (6 500€HT) + compléments au besoin ?)	50%	50%
Programmation commerciale : Plan merchandising : définition fine du pôle commercial, étude de positionnement et parcours client dans le dessin urbain final, questionnaire sur le positionnement de l'économie sociale et solidaire Concertation et entretiens avec les acteurs économiques	50%	50%
Bilan / outil opérationnels - MO urbaine	50%	50%
Identification de l'outil opérationnel adapté	50%	50%
Bilan aménageur selon l'outil opérationnel retenu	50%	50%
Bilan Lot / promoteur	50%	50%

Envoyé en préfecture le 27/06/2025

Reçu en préfecture le 27/06/2025

Publié le



ID : 078-217801687-20250627-20250624_01-DE

ANNEXE 2 - Pouvoirs de délibération