

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 5 DECEMBRE 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Question n°28

Objet : PROJET DE MUTATION DE L'EMPRISE FONCIERE SITUEE AU CARREFOUR DE LA PATTE D'OIE DANS LA ZAE DES COPISTES A HERBLAY-SUR-SEINE – DEMANDE D'ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

L'an deux mille vingt-deux

Le 5 décembre, à 20 heures 00

Le Conseil Communautaire, légalement convoqué le 29 novembre 2022, s'est réuni à La Frette-sur-Seine – 95530 – Gymnase Albert Marquet Avenue des Lilas, en séance publique, sous la présidence de Yannick BOËDEC.

Étaient présents : Yannick BOËDEC, Président

Xavier MELKI, Xavier HAQUIN, Philippe ROULEAU, Florence PORTELLI, Bernard JAMET, Jean-Christophe POULET, Pascal SEIGNÉ, Gérard LAMBERT-MOTTE, Sandra BILLET, Jean-Noël CARPENTIER, Michel VALLADE, Philippe AUDEBERT, Bernard TAILLY, vice-Présidents,

Patrick BOULLÉ, Philippe BARAT, Benoît BLANCHARD, Daniel PORTIER, Jean AUBIN, Nicole LANASPRE, Jacqueline HUCHIN, Marie-Christine CAVECCHI, Johann ROS, Pierre LE BEL, Monique BAQUIN, Joëlle DUPUY, Françoise GONZALEZ, Marc SCHWEITZER, Evelyne LARGENTON, Annie TOUSSAINT, Marie-Françoise JOLLY, Françoise NORDMANN, Marie-Pierre JEZEQUEL, Marie-Evelyne CHRISTIN, Jean-Michel DETAVERNIER, Laurent GORZA, Didier LEDEUR, Nadine PORCHEZ, Maryse MENEY, Henri FERNANDEZ, Laurence TROUZIER-EVÊQUE, Carole CAUZARD, Bernard LE DUS, Etienne LE BÉCHEC, Sylvia CERIANI, Gilbert AH-YU, Christine MATTEI, Grégoire DUBLINEAU, Fatima MOUSSI, Stéphane GUIBOREL, Carole FAIDHERBE, Nathalie CAPBLANC, Stéphane ROUSSAKOVSKY, Eric BOSC, Frédéric PURGAL, Aline ROGER, Céline CABOT, Thomas COTTINET, Franck GAILLARD, Sophie SAND, Sabrina FORTUNATO, Cécile RILHAC, Nathalie JOLLY, Miloud GOUAL, Arnaud LARMURIER, Youcef KHINACHE, Saliha DAHMANI, Célia JACQUET-LÉGER, Carole CHESNEAU, Camille CARON, Tom MORISSE, Paul MAUGIS, Conseillers Communautaires,

Étaient absents et représentés :

Marie-José BEAULANDE par Jean AUBIN,
Darine BOUADIS par Nicole LANASPRE,
Zouina MENNAD par Yannick BOËDEC,
Xavier DUBOURG par Marie-Christine CAVECCHI,
Sophie FERREIRA par Etienne LE BÉCHEC,
Jean-Charles RAMBOUR par Philippe BARAT
Sarah NEROZZI-BANFI par Philippe ROULEAU,
Olivier DALMONT par Carole CAUZARD,
Stéphane LARTIGUE Par Jacqueline HUCHIN,
Modeste MARQUES par Xavier HAQUIN,
Nicolas KOWBASIUK par Stéphane ROUSSAKOVSKY,
Laetitia BOISSEAU-STAL par Florence PORTELLI,
Gilles GASSENBACH par Carole FAIDHERBE,
Lucie MICCOLI par Paul MAUGIS.

Était absent :

Nicolas PONCHEL.

Secrétaire de Séance : Cécile RILHAC.

Yannick BOËDEC, Président, ouvre la séance à 20 heures 08.

Nombre de membres en exercice :	87
Nombre de présents :	72
Nombre de pouvoirs :	14
Nombre de votants :	86

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code d'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.121-1 à L.121-5, L.131-1, L.132-1 et suivants,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération Val Parisis, notamment ses compétences obligatoires en matière de développement économique (article II-A/1) et en matière d'aménagement de l'espace (article II-A/2), ainsi que facultatives en matière d'opérations d'aménagement (article II-C/7),

Vu la délibération du Conseil Municipal d'Herblay-sur-Seine du 26 septembre 2019 n°2019/154 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Herblay-sur-Seine,

Vu la délibération n° D/2020/134 du conseil communautaire de la CA Val Parisis du 14 septembre 2020 relative à l'approbation de la convention et du protocole d'intervention foncière avec la commune d'Herblay-sur-Seine et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) et prenant acte de la décision de la ville de déléguer son Droit de Prémption Urbain (DPU) au cas par cas à ce dernier,

Vu la délibération n°2020/163 du Conseil Municipal d'Herblay-sur-Seine du 24 septembre 2020 approuvant la convention et le protocole susvisés sur des secteurs d'activités économiques de « la Patte d'Oie d'Herblay », et qui délègue le Droit de Prémption Urbain et de priorité au profit de l'EPFIF,

Vu la délibération n°2020/207 prise par le Conseil Municipal d'Herblay-sur-Seine du 10 décembre 2020 portant transfert des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire à la CAVP et redéfinition des périmètres,

Vu la Convention d'Intervention Foncière tripartite signée avec la commune d'Herblay-sur-Seine et l'EPFIF en date du 28 septembre 2020 ayant fait l'objet d'un avenant signé le 3 mai 2021 désignant comme périmètre d'intervention le secteur dit « la Patte d'Oie d'Herblay »,

Considérant que les zones d'activités économiques dites de « la Patte d'Oie d'Herblay » et qui bordent la RD14 ont fait l'objet de nombreuses études ces vingt dernières années, dressant un diagnostic ainsi qu'une feuille de route pré-opérationnelle en vue de la reconquête du linéaire de la RD14,

Considérant que l'ensemble des acteurs publics mène des actions parallèles dans ce secteur, comptant parmi celles-ci les travaux de restructuration du Carrefour de la Patte d'Oie par le Conseil Départemental du Val d'Oise débutant à l'horizon 2024, et notamment au niveau de l'actuelle rue Marceau-Colin,

Considérant que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle de renouvellement urbain du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la Ville d'Herblay-sur-Seine prévoit que puisse se réaliser dans la ZAE des Copistes un bâtiment « signal » en angle des RD 14 et RD 106 -avenue de Libération et boulevard du Havre-, au carrefour de la Patte d'Oie, l'inscrivant dans un îlot plus large d'activités à restructurer en favorisant notamment la mutualisation du stationnement et avec comme ambition de créer une « vitrine d'activités »,

Considérant qu'un tel projet porterait sur un tènement foncier d'une superficie cadastrale minimale d'environ 9 000 m², destiné à impulser une dynamique vertueuse de renouvellement de la zone d'activités économiques,

Considérant que des négociations sont en cours avec un opérateur privé en vue de la réalisation d'un bâtiment sur 3 niveaux composé de locaux à usage notamment de commerces, bureaux, fitness, restauration, de 14 000 m² de surface de plancher minimum.

Considérant qu'à ce titre l'EPFIF, sous couvert de la Convention d'Intervention Foncière tripartite susvisée, s'est d'ores et déjà rendu propriétaire de plusieurs parcelles en vue de pouvoir maîtriser les prix d'acquisition et permettre la réalisation d'un tel projet,

Considérant que l'EPFIF est propriétaire d'un ensemble de parcelles d'une superficie d'environ 6 926 m²,

Considérant que le Conseil Départemental du Val d'Oise est également propriétaire d'un terrain d'une superficie cadastrale d'environ 1 353 m² à l'angle des deux RD,

Considérant que dans ce même périmètre, la Communauté d'Agglomération Val Parisis est propriétaire d'une parcelle préemptée d'environ 325 m²,

Considérant que des négociations menées par l'EPFIF dans ce secteur n'ont pu encore toutes aboutir, les prix proposés par l'EPFIF s'alignant pourtant sur ceux de l'avis de la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID),

Considérant que malgré de nouvelles tentatives de négociations de la part de l'EPFIF, le prix demandé par les propriétaires-vendeurs est parfois trop élevé comparé à l'avis de la DNID, ce qui aurait pour conséquence de déséquilibrer le bilan de l'opération ainsi que les prix du marché (valeur de référence),

Considérant que l'avancée des échanges collectifs et l'intérêt que suscite ce projet devraient permettre d'enclencher la redynamisation commerciale attendu sur ce secteur et ce, simultanément aux travaux routiers du Conseil Départemental du Val d'Oise,

Considérant que ce tènement foncier est destiné à muter à court terme au regard de la nécessité de lutter efficacement contre la propagation de friches et la désertification des commerces de qualité,

Considérant l'opportunité de pouvoir céder un foncier maîtrisé à un opérateur dont le projet permettra à terme d'impulser le renouveau attendu dans le secteur de la Patte d'Oie en y invitant notamment de nouvelles enseignes non encore implantées,

Considérant que la Convention d'intervention foncière tripartite susvisée prévoit en son article 8 intitulé « autres dispositions spécifiques » le lancement d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de garantir la maîtrise foncière de ce secteur,

Considérant qu'au regard de tout ce qui précède, il est nécessaire pour la CA Val Parisis de recourir à une DUP au bénéfice de l'EPFIF, et ce dans le cadre de l'intérêt général,

Considérant que dans le cadre de la mise en œuvre effective de ce projet multi-acteurs et multi-objectifs, l'EPFIF disposera ainsi à terme d'une maîtrise foncière complète de cet îlot,

Considérant que dans l'attente de la formalisation du dossier administratif, il est d'abord proposé d'acter le principe du recours à cet outil foncier.,

Vu l'avis favorable de la commission aménagement, environnement, tourisme du 14 novembre 2022,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 15 novembre 2022,

Après en avoir délibéré, **A LA MAJORITE (3 abstentions).**

APPROUVE le projet de renouvellement urbain portant sur un îlot, au croisement de la RD 14 et RD 106 - avenue de Libération et boulevard du Havre-, au carrefour de la Patte d'Oie dans la ZAE des Copistes, à Herblay-sur-Seine,

APPROUVE le projet d'engagement d'une démarche de demande de déclaration d'utilité publique, dans ce cadre,

ACTE que ce projet permettra de disposer de la pleine maîtrise foncière menée par l'EPFIF, nécessaire à l'aménagement du secteur susnommé,

INFORME M. le Préfet de la volonté de lancement de la procédure,

AUTORISE M. le Président à signer tous documents afférents,

NOTIFIE cette délibération à :

- La commune d'Herblay-sur-Seine,
- La Préfecture du Val d'Oise,
- Les propriétaires concernés.

Fait et délibéré ce jour à La Frette-sur-Seine .

Pour extrait conforme,

Par délégation du Président,
Le Directeur général des services,



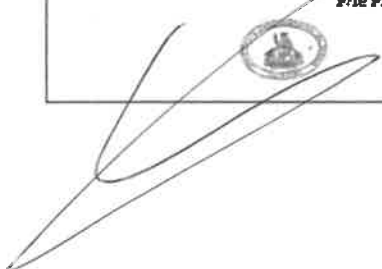
Guilhem PELLET

Le présent acte administratif a été :

- Publié sur le site internet www.valparisis.fr le 13/12/2022

En application des Art. L.2131-1 et R.2131-1 du CGCT

Il est rendu exécutoire le 13/12/2022
P/le Président,



« Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Sous-préfecture d'Argenteuil
- date de sa publication
- ou à compter de sa notification, notamment en matière de droit de préemption.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant le Président de la CA Val Parisis, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse du Président de la CA Val Parisis,
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai »