



N° DEL23_077

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE LA CONVOCATION : 22 septembre 2023

Le jeudi 28 septembre 2023, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, salle du Conseil Municipal, 14 rue Fortuné Charlot, en séance publique à 19h00 sous la Présidence de Monsieur Jean-Noël CARPENTIER, Maire.

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 35

PRESENTS : 27

VOTANTS : 32

Étaient présents :

Jean-Noël CARPENTIER, Marcel SAINT-AUBIN, Jacqueline HUCHIN, Jean-Claude BENHAÏM, Adelaïde HAMITI, Miloud GOUAL, Monique LAMOUREUX, Casimir PIERROT, Dalila KHORBI, Mohamed BOUROUIS, Annie TOUSSAINT, Christine DENIS, Stéphane LARTIGUE, Isabelle MOSER, Housman BATHILY, Nassira BENOUARI, Marie-Claire LETY, Landry PERQUIS, Hafid IABASSEN, Uriell MARQUEZ, Bastien REDDING, Thibault PETIT, Manuela MELO, Atika LHOUM, Mustafa HECIMOVIC, Régis PEDANOU, Brigitte CERVETTI

Excusés ayant donné pouvoir :

Tina RAMAH donne procuration à Nassira BENOUARI, Diénabou KOUYATE donne procuration à Christine DENIS, Jimmy JOUHANET donne procuration à Isabelle MOSER, Cyril JOLY donne procuration à Adelaïde HAMITI, Laurent LE LEUXHE donne procuration à Marcel SAINT-AUBIN

Absents :

Jeanne DOCTEUR, Modeste MARQUES, Ruffin KAPELA

Secrétaire :

Christine DENIS

Objet : Procédure de déclaration d'utilité publique portant sur l'expropriation des biens situés 81-85-103-105-109-107-107ter-123-125-127-91-101-107ter Boulevard Bordier, lieudit « Les Duchênes » et 75- 75bis-79-84-77-79-86 rue du Général de Gaulle en vue de la réalisation du projet d'aménagement de l'Ilot dit « Cœur de Ville » au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France - ouverture conjointe de la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire

Le projet d'aménagement du centre-ville débute par la réalisation de l'opération dite Cœur de ville dans un plafond maximum de 18 393 m² de surface de plancher hors équipements, tout au plus :

- 12 036 m² de surface de plancher de logements,
- 6 357 m² de surface de plancher d'artisanat, activités et services,
- des équipements d'intérêt collectifs dont un groupe scolaire de 14 classes,
- et un réseau de voies desserte, de cheminements piétons, d'espaces publics et d'espaces verts.

Dans le cadre de la réalisation de l'opération, en complément de l'acquisition des terrains entamée à l'amiable, et pour la garantie de bonne fin de l'opération, il est nécessaire d'envisager le recours éventuel à une procédure d'expropriation. Pour cela, il convient de solliciter de Monsieur le Préfet, l'ouverture d'enquêtes conjointes, préalable à la déclaration d'utilité publique « travaux » (DUP) et parcellaire, précisant les emprises à acquérir.

A cette fin, conformément aux articles R.112-4 et R.131-3 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un dossier d'enquête publique préalable à la DUP et un dossier d'enquête parcellaire ont été constitués pour être mis à l'enquête conjointement.

Il est rappelé au Conseil Municipal que la convention d'intervention foncière signée avec l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFIF), prévoit que l'EPFIF pourra être bénéficiaire de la DUP.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver les dossiers de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire au profit de l'Établissement Public Foncier d'Île de France et d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire nécessaires et les arrêtés en résultant.

Le Conseil Municipal,

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

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques notamment les articles L.1 et L.1112-2,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R.112-4 et R.131-3 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.104-2, L.153-54, L.153-55, L.300-1, R.153-13 et R.153-14,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.302-5 et suivants,

Vu le Code de l'environnement et notamment son chapitre III du titre II du livre Ier et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu le titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 actant la création de l'EPF Île-de-France, établissement public de l'État, modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, modifié par le décret n° 2011-1900 et le décret n° 2015-525,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juin 2006, révisé le 03 février 2011, modifié le 27 septembre 2012, le 1^{er} décembre 2016 et le 30 novembre 2017, révisé le 24 juin 2021, et modifié le 29 septembre 2022,

Vu la délibération n° 17.137 du Conseil Municipal en date du 30 novembre 2017 relative à l'autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer une convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France,

Vu la délibération n° 18.118 du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2018 relative à l'autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer un avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière,

Vu la délibération n° 21.055 du Conseil Municipal en date du 15 juin 2021 relative à l'autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer une convention d'intervention foncière de substitution avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France,

Vu l'état de la maîtrise foncière correspondant à 85% de l'assiette de projet composée des terrains sis 81-85-103-105-109-107-107ter-123-125-127-91-101-107ter Boulevard Bordier, lieudit « Les Duchênes » et 75- 75bis-79-84-77-79-86 rue du Général de Gaulle, à Montigny-lès-Cormeilles,

Vu l'avis rendu par le service de France Domaine,

Vu le dossier d'enquête publique portant sur l'opération de restructuration des terrains 81-85-103-105-109-107-107ter-123-125-127-91-101-107ter Boulevard Bordier, lieudit « Les Duchênes » et 75-75bis-79-84-77-79-86 rue du Général de Gaulle, en vue de la construction d'un ensemble immobilier mixte habitat-commerces et de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif. Les constructions envisagées sont présentées dans la notice explicative, le plan de situation de ladite opération, le plan général des travaux, les caractéristiques principales des ouvrages les plus important, l'appréciation sommaire des dépenses,

Vu le dossier d'enquête parcellaire portant sur les propriétés situées 81-85-103-105-109-107-107ter-123-125-127-91-101-107ter Boulevard Bordier, lieudit « Les Duchênes » et 75-75bis-79-84-77-79-86 rue du Général de Gaulle à Montigny-Lès-Cormeilles, et notamment le plan parcellaire des terrains et bâtiments de l'état parcellaire listant les propriétaires concernés,

Entendu l'exposé du Rapporteur,

Considérant le projet de requalification du secteur du boulevard Victor Bordier visant à la création d'un centre-ville par la construction d'opérations mixtes de logements, de commerces de services et d'équipements et le réaménagement des espaces publics et des circulations, acté au plan local d'urbanisme le 24 juin 2021,

Considérant que la commune de Montigny-lès-Cormeilles a sollicité l'EPFIF afin de l'accompagner dans le développement de son projet urbain de requalification urbain du boulevard Victor Bordier en un centre-ville,

Considérant que dans le cadre de ses différentes interventions, l'EPFIF est compétent pour réaliser, pour le compte des collectivités territoriales, toutes acquisitions foncières et immobilières sur les sites et périmètres définis par la convention susvisée, et que les biens acquis par l'EPFIF ont ensuite vocation à être en partie cédés à un opérateur désigné par la Commune pour la réalisation d'opérations spécifiques de logement et/ou d'activités économiques,

Considérant que la programmation envisagée après restructuration des terrains sis 81-85-103-105-109-107-107ter-123-125-127-91-101-107ter Boulevard Bordier, lieudit « Les Duchênes » et 75-75bis-79-84-77-79-86 rue du Général de Gaulle à Montigny-Lès-Cormeilles porte sur la réalisation de logements adaptés aux besoins recensés sur la Commune et la construction de locaux d'activités commerciales et de services. Plus précisément ladite opération porte sur la construction d'environ 12 393 m² de logement et 6 357 m² de locaux d'activité,

Considérant que l'EPFIF est déjà propriétaire des parcelles cadastrées section AL n° 461-26-33-211-220-263-265-277-325-353-354-451-597-44-541-41-43-365-379-378-42-60-62-489, sise 81-85-103-105-109-107-107ter-123-125-127 boulevard Victor Bordier, lieudit « Les Duchênes » et 75-75bis-79-84 rue du Général De Gaulle à Montigny-Lès-Cormeilles, a engagé des négociations avec les propriétaires des terrains cadastrés section AL n° 596-59-60-61-58-63 sis 91-101-107ter boulevard Victor Bordier et 77-79-86 rue du Général De Gaulle à Montigny-Lès-Cormeilles et a d'ores et déjà conclu des protocoles indemnitaires portant résiliation de plusieurs baux commerciaux,

Considérant, que les négociations entamées dès 2018 par l'EPFIF sur lesdits terrains, visant d'une part à la libération des locaux commerciaux et d'habitation, ont permis d'obtenir des accords amiables à 85% de l'assiette de projet mais que certaines n'ont pas pu aboutir à un accord amiable et que cette situation est susceptible de remettre en cause le planning prévisionnel d'opération, qui prévoit un démarrage de la construction au 1er semestre 2024,

Considérant qu'après obtention de ladite DUP, l'EPFIF prendra en charge la mise en œuvre des procédures en vue de la maîtrise foncière des terrains restants à acquérir conformément au plan et à l'état parcellaire du dossier qui sera soumis à enquête,

Considérant la nécessité de poursuivre la maîtrise foncière et la libération des terrains susvisés, afin de :

- Favoriser la mixité sociale et la diversité sociale dans l'habitat,
- Proposer une offre diversifiée de logements neufs et de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants de Montigny-lès-Cormeilles en ce qui concerne les équipements publics et l'accès aux commerces et services,
- Concourir à la requalification du boulevard Victor Bordier et à la mise en valeur des entrées de ville Est et Ouest du territoire.

Après en avoir délibéré,

APPROUVE, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, visant l'acquisition des immeubles cadastrés section AL n° 596-59-60-61-58-63 sis 91-101-107ter boulevard Victor Bordier, lieudit « Les Duchênes », et 77-79-86 rue du Général De Gaulle à Montigny-Lès-Cormeilles, en vue de leur restructuration pour la construction d'un ensemble immobilier à vocation d'habitat, d'activités économiques et de la réalisation d'équipement d'intérêt collectif (groupe scolaire), et le dossier d'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité,

SOLLICITE, de Monsieur le Préfet du Val d'Oise :

- L'ouverture de manière conjointe de l'enquête parcellaire et de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur l'expropriation des terrains section AL n° 596-59-60-61-58-63 sis 91-101-107ter boulevard Victor Bordier et 77-79-86 rue du Général De Gaulle à Montigny-lès-Cormeilles, au profit de l'Établissement Public Foncier d'Île de France,

- La déclaration d'utilité publique portant respectivement sur la réalisation de l'opération de restructuration des terrains cadastrés section AL n° 461-26-33-211-220-263-265-277-325-353-354-451-597-44-541-41-43-365-379-378-42-60-62-489 AL n° 596-59-60-61-58-63, sise 81-85-103-105-109-107-107ter-123-125-127, 91-101-107ter boulevard Victor Bordier, lieudit « Les Duchênes » et 75-75bis-79-84, 77-79-86 rue du Général De Gaulle à Montigny-Lès-Cormeilles.

Le Conseil ADOPTE, à la majorité cette délibération par :

28 VOIX POUR

4 ABSTENTIONS :

Manuela MELO, Atika LHOUM, Mustafa HECIMOVIC, Régis PEDANOU

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé à l'encontre de la présente délibération pendant un délai de deux mois à partir de la date la plus tardive parmi :

-la date de réception en sous-préfecture d'Argenteuil

-la date de sa publication sur le site internet de la Commune

-ou à compter de sa notification, notamment en matière de droit de préemption.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé auprès de Monsieur le maire, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois qui commencera à courir à nouveau soit à compter de la notification de la réponse de Monsieur le maire, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse dans ce délai.

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué



Marcel SAINT-AUBIN

Mis en ligne sur le site internet
de la ville le : 02/10/2023

Signé électroniquement
par :
Marcel SAINT AUBIN
Le 2 octobre 2023