Mis en ligne le : 10/02/2023

Délibération du Conseil Municipal
Ville de Villiers-le-bel

Séance ordinaire du vendredi 3 février 2023

N°7/*Foncier*
Délégation du droit de préemption à Grand Paris Aménagement dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Village

Le vendredi 3 février 2023, à 19h30, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en séance le 26 janvier 2023, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Louis MARSAC.

Secrétaire : M. Daniel AUGUSTE

Présents : M. Jean-Louis MARSAC, Mme Djida DJALLALI-TECHTACH, M. Allaoui HALIDI, Mme Rosa MACEIRA, M. Maurice MAQUIN, Mme Mariam CISSE-DOUCOURE, M. Daniel AUGUSTE, Mme Véronique CHAINIAU, M. Christian BALOSSA, Mme Teresa EVERARD, M. Jamil RAJA, Mme Laetitia KILINC, M. Léon EDART, Mme Géraldine MEDDA, M. Gourta KECHIT, Mme Myriam KASSA, M. Faouzi BRIKH, Mme Hakima BIDELHADJELA, M. Maurice BONNARD, Mme Sabrina MORENO, M. William STEPHAN, Mme Efatt TOOR, Mme Carmen BOGHOSSIAN, Mme Marine MACEIRA, M. Cémil YARAMIS, M. Sori DEMBELE, Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, Mme Nicole MAHIEU-JOANNES

Représentés : M. Pierre LALISSE par M. Jean-Louis MARSAC, M. Cédric PLANCHETTE par Mme Géraldine MEDDA, Mme Virginie SALIBA par Mme Cécilia TOUNGSI-SIMO, M. Bankaly KABA par M. Sori DEMBELE

Absent excusé : M. Jean-Pierre IBORRA

Absents : M. Mohamed ANAJJAR, M. Hervé ZILBER

M. le Maire rappelle que le centre ancien de Villiers-le-Bel, le quartier du Village, fait l'objet d'une attention particulière de la commune depuis plusieurs décennies afin de préserver l'identité et le caractère spécifique de ce quartier beauvillésois. Néanmoins, il est rappelé que ce centre-bourg subit depuis de nombreuses années une spirale de dégradation des immeubles d'habitations et de certains aménagements publics. La politique de maitrise foncière portée depuis le milieu des années 1960 et la mise en œuvre de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) du « vieux pays » dès les années 1990, témoignent de cet engagement constant de la municipalité.

M. le Maire explique que ce constat a conduit la Ville à mobiliser de nombreux dispositifs, de manière à créer les conditions d'une transformation durable qui préserve le patrimoine et l'identité villageoise :
- la convention de veille et maîtrise foncière depuis 2012 avec l'EPFIF en vue d'acquérir les emprises foncières (parfois bâties) nécessaires à la reconquête de certains ilots fonciers situés dans le cœur de bourg et endiguer la spirale de l'habitat indigne;
- la conduite d'une étude pré-opérationnelle préfigurant une Opération Programmée

d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en renouvellement urbain en 2013, puis à partir de 2015, la mise en œuvre de celle-ci pour une durée de 5 ans ;
- depuis 2014, la commune est lauréate de l'appel à projets DRIHL/ARS/ANAH « Stratégie Urbaine de Lutte contre l'Habitat Indigne » pour la requalification du centre ancien, permettant de mobiliser une subvention d'1,6 million d'euros. Un premier avenant à la convention de subvention a été adopté afin de proroger le solde de ladite subvention au mois de mars 2026 ;
- l'intégration du village au sein du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU), dont la convention a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 mars 2022 ;
- la réalisation d'une étude flash proposée par Grand Paris Aménagement en 2016, visant à confirmer l'opportunité de mettre en œuvre une opération d'aménagement portant à la fois sur la requalification des espaces publics, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements et une intervention sur le parc privé existant à travers la lutte contre l'habitat indigne ;
- la prise d'initiative autorisée par le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement en date du 30 novembre 2016, pour permettre la réalisation de toutes les études nécessaires à la construction d'un projet urbain partagé ;
- un premier protocole de partenariat signé entre la Ville et Grand Paris Aménagement, le 13 mars 2020. Postérieurement, et par délibération en date du 25 septembre 2020, le Conseil municipal a donné son avis favorable à la création de la ZAC du Village en application des dispositions de l'article R. 311-4 du code de l'urbanisme ;
- la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Village qui a été créée par un arrêté préfectoral en date du 18 mars 2021. La ZAC du Village, d'une superficie d'environ 6,5 ha, est délimitée par les rues Gambetta au Nord, Louise Michel à l'Est, du Pressoir au Sud, et Thomas Couture à l'Ouest.

Dans le cadre de la phase de maîtrise foncière et afin de mener à bien l'opération de renouvellement urbain du Village, M. le Maire précise qu'il est nécessaire que l'aménageur (GPA) se porte acquéreur des parcelles présentes dans le périmètre de la ZAC. Pour cela, l'Aménageur a interrogé par courrier la Ville en date du 08 novembre 2022 afin que lui soit délégué durant la période de validité de la ZAC du Village, soit jusqu'en 2030, son droit de préemption urbain simple et renforcé dans les limites strictes de ladite zone.

Considérant cet exposé préalable, M. le Maire propose au Conseil Municipal de déléguer son droit de préemption urbain "simple" et "renforcé" à Grand Paris Aménagement sur le périmètre de la ZAC du Village, tel que figurant en annexe de la présente délibération.

M. le Maire entendu,

Le Conseil Municipal en ayant délibéré,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 321-29 à L. 321-36 et R. 321-1 à R. 321-22, et plus particulièrement les articles L. 210-1, L.211-1 à L.211-7 et R. 213-1 et suivants dudit Code, précisant les modalités de création et d'usage du droit de préemption urbain et les conditions de délégation de celui-ci au profit d'un aménageur public,

VU le Code de l'Environnement,

VU les délibérations du Conseil Municipal du 15 décembre 2006 et du 22 mai 2007 relatives au droit de préemption urbain sur la commune,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villiers-le-Bel approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 2 février 2018, la modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2019 et la modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 1er juillet 2022,

VU la prise d'initiative de l'opération autorisée par le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement en date du 30 novembre 2016,

VU la décision du Président directeur général de Grand Paris Aménagement du 18 janvier 2018 définissant les objectifs du projet et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC du Village,

VU la délibération du Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement du 28 novembre 2019 approuvant le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC du Village,

VU le protocole de partenariat signé le 13 mars 2020 entre la ville de Villiers-le-Bel et Grand Paris Aménagement pour le projet de renouvellement du centre ancien du Village,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2020 relative à l'avis du Conseil Municipal sur le dossier de création de la ZAC (ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE) du Village,

VU l'arrêté préfectoral n° 2021-16 236 en date du 18 mars 2021 portant création de la zone d'aménagement concerté « du Village » située sur le territoire de la commune de Villiers-le-Bel sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur public Grand Paris Aménagement,

VU la délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2022 portant autorisation de signature de la convention partenariale relative à la gouvernance et la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain de la ZAC du Village, avec Grand Paris Aménagement,

VU la délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2022 portant avis de la Commune sur le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Village,

VU la convention partenariale relative à la gouvernance et la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain de la ZAC du Village, avec Grand Paris Aménagement et notamment son article 7.2,

VU le courrier en date du 8 novembre 2022 de Grand Paris Aménagement, aménageur de la ZAC, sollicitant la délégation du droit de préemption urbain simple et renforcé dans les limites strictes de ladite zone, et durant la durée de l'opération.

VU l'avis de la Commission Urbanisme – Travaux – Habitat – Développement Durable du 19 janvier 2023,

CONSIDERANT que dans le cadre de la phase de maitrise foncière et pour mener à bien l'opération de renouvellement urbain du Village, il est nécessaire que l'aménageur (GPA) se porte acquéreur des parcelles incluses au sein du périmètre de la ZAC et qu'à ce titre, il est proposé de lui déléguer l'exercice du droit de préemption urbain "simple "et "renforcé" dans les limites strictes de ladite zone,

DELEGUE, à Grand Paris Aménagement, le droit de préemption urbain "simple" et "renforcé" sur le périmètre de la ZAC du Village tel qu'identifié sur le plan annexé, afin de préempter les biens concourants à la bonne réalisation de l'opération d'aménagement.

Délibéré les jour, mois et an que dessus (vote pour : 27 – Contre : 4 – Abstention : 1 – Ne prend pas part au vote : 0)

Le Secrétaire de séance,
M. Daniel AUGUSTE

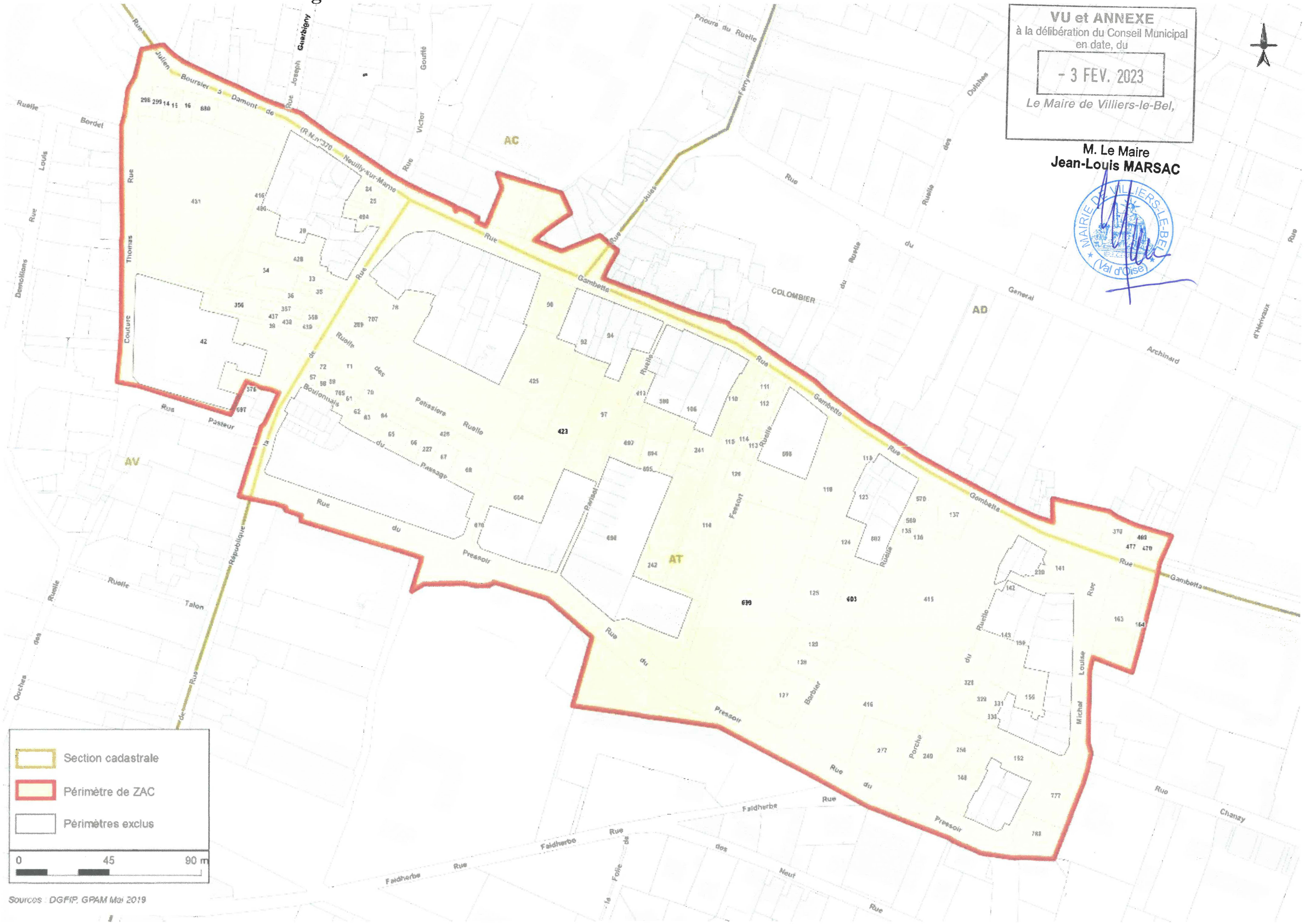
Le Maire,
M. Jean-Louis MARSAC

MAIRIE DE VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise)

Publication le : 10 FEV. 2023
Transmission en Sous-préfecture le : 10 FEV. 2023

Conseil Municipal du 3 février 2023 - Délégation du droit de préemption à Grand Paris Aménagement dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC du Village

Annexe 1 : Périmètre de la ZAC Village



VU et ANNEXE
à la délibération du Conseil Municipal
en date, du
- 3 FEV. 2023
Le Maire de Villiers-le-Bel,

M. Le Maire
Jean-Louis MARSAC

MAIRIE DE VILLIERS-LE-BEL (Val d'Oise)