Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219505724-20221215-CM221202-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/01/2023
Affichage : 09/01/2023

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-OUEN L'AUMÔNE

***

Séance ordinaire du 15 décembre 2022

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 35

Délibération publiée sur le site de la Commune

***

L'an deux mil vingt-deux, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni le quinze décembre à la Mairie à 20h30, sous la présidence de Laurent LINQUETTE, Maire ;

PRÉSENTS : Annaëlle CHATELAIN, Roland MAZAUDIER, Françoise LESCOËT, Gilbert DERUS, Harielle LESUEUR, Antoine ARTCHOUNIN, Laurence MARINIER, Frédéric MOREIRA, Serge GOUGEROT,

Alain RICHARD, Marie MAZAUDIER, Marie-Claude CLAIN, Bernard ROZET, Ali BOUGAA, Marc BILLAND, Saïd BOURDACHE, Emmanuèle PROD'HOMME, Adeline GELYS, Chrystelle ZAMI, Elisabete CORREIA MONTEIRO, Farida AIT SI ALI, Cédric BEN AMMAR, Romain TOSELLO-ORSOLLA, Yasmine MESSAOUDI, Guillaume POUJOL DE MOLLIENS, Béatrice PRIEZ, Isabelle YATOUNGOU, Nadia BERTRAND, Marie-Noëlle FRATANI, Sylvain BERTHE ;

POUVOIRS :
Ayda HADIZADEH qui avait donné pouvoir à Farida AIT SI ALI ;
Benoit DUFOUR qui avait donné son pouvoir à Yasmine MESSAOUDI

EXCUSÉS : Véronique PELISSIER, Henri POIRSON.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Roland MAZAUDIER.

OBJET : INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) RENFORCÉ

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU les articles L. 210-1 et L.211-4 du Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté le 30 juin 2022 ;

VU la délibération du 28 janvier 1988, notamment modifiée le 7/10/1993, le 28/03/1996, le 13/03/1998, le 16/12/2004, ainsi que le 17/02/2005, par laquelle le Conseil municipal a institué un droit de préemption urbain renforcé (DPUr) ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 boulevard de l'Hautil – BP 30322 – 95027 Cergy-Pontoise Cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

VU l'avis favorable de la commission communale en date du 8 décembre 2022 ;

VU le rapport d'Antoine ARTCHOUNIN rappelant que le droit de préemption urbain renforcé (DPUr) permet à la commune par délibération motivée, d'étendre le champ d'application du droit de préemption à des biens qui en sont normalement exclus ;

VU le périmètre préssenti du droit de préemption urbain renforcé joint à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire que la commune de Saint-Ouen l'Aumône puisse poursuivre un développement urbain maîtrisé compatible avec les grands équilibres naturels de la ville, mobiliser plusieurs leviers d'actions pour optimiser l'espace déjà urbanisé comme le traitement des dents creuses, recomposer les unités foncières le long de la RD 14 et intensifier les zones d'activités économiques conformément aux enjeux et objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Developpement Durables du PLU 2022 ;

CONSIDÉRANT que la municipalité propose de redéfinir le périmètre d'application du DPUr, afin, d'une part, de tenir compte de l'évolution des politiques publiques d'aménagements conduites par ce biais sur le territoire communal, et d'autre part, de renforcer et poursuivre une maitrise foncière sur des secteurs ciblés ;

CONSIDÉRANT que la ville se caractérise par une part importante de logements collectifs (68,15%) soumis au régime de la copropriété (47%) ;

CONSIDÉRANT par ailleurs que la part des propriétaires sous forme de société immobilière est concentrée sur le long de l'ancienne RD 14 et que le plus fort taux de vacance (plus de 8%) touche le centre-ville ancien ;

CONSIDÉRANT que près de 50 % du territoire Saint-Ouennais est occupé par les parcs d'activités Vert-Galant, Béthunes et Bellevues et que ceux-ci font face à un profond besoin de revalorisation au regard du contexte urbain et économique en mutation, au vieillissement du bâti et au mauvais entretien de certaines parcelles privées ;

CONSIDÉRANT que l'instauration du DPUr sur ces secteurs permettra de faciliter les opérations d'aménagement prévisibles en renouvellement urbain, d'améliorer l'offre foncière et immobilière en améliorant la qualité et l'accessibilité de ces parcs, mais également de favoriser le maintien d'activités économiques en recréant des pôles de vies, nécessaires aux salariés ;

CONSIDÉRANT que les rives de l'Oise et le secteur Porte Jaune sont identifiés comme secteurs de renouvellement urbain au Shéma de Cohérence Territoriale, et qu'une une mutation complète du site vers un quartier résidentiel, associant des activités économiques compatibles avec le voisinage résidentiel est envisagé à terme par le PLU 2022, avec comme pierre angulaire :

- Le désenclavement de ce secteur et l'aménagement d'un nouveau quartier mixte de grande qualité urbaine, architecturale et paysagère en lien avec le grand paysage des bords de l'Oise,
- L'évolution de l'activité économique sur le secteur, au travers un remembrement et le recyclage foncier, dans le sens d'une meilleure valorisation du foncier disponible (emploi, fiscalité…) et d'une meilleure cohabitation de l'activité avec l'environnement et les fonctions résidentielles et récréatives du site,
- La renaturation partielle de ce secteur, et notamment de certains espaces déqualifiés, afin d'offrir aux habitants un relais de biodiversité en bord d'Oise, en cohérence avec le projet global de requalification des berges d'Oise piloter par la CACP ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 boulevard de l'Hautil – BP 30322 – 95027 Cergy-Pontoise Cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

CONSIDÉRANT qu'une convention d'intervention foncière a été conclue entre la Commune, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise et l'Établissement Public Foncier du Val d'Oise en vue de mettre en place un portage immobilier et qu'il s'avère nécessaire de disposer dans ces secteurs d'un DPUr afin d'agir sur les biens dont la propriété est composée de parts ou d'actions de société, dans l'objectif d'opérer la mutation prévue dans les documents d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que les secteurs de l'ancien Centre-Ville, du Quartier de l'Église et des abords de la Gare d'Épluches sont au cœur de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne par la mise en place du permis de louer et l'introduction de dispositions règlementaires contenues dans le PLU ;

CONSIDÉRANT qu'il est particulièrement nécessaire de se doter du DPUr dans ces secteurs et d'agir sur des biens complexes ; pour permettre une remise à niveau du parc des logements anciens et mettre en place des actions de requalification des espaces publics ou de restructuration du bâti dégradé ;

CONSIDÉRANT que la Rue de Paris (RN 184) possède un fort potentiel d'intensification urbaine mais montre des signes de vieillissement et reste occupée par des activités économiques, sources de de circulation et de bruit, sans lien avec la fonction résidentielle ;

CONSIDÉRANT que l'instauration du DPUr dans ce secteur permettra de réserver une emprise foncière pour la construction d'un nouveau groupe scolaire et de favoriser la mixité en proposant de nouveaux paysages plus attractifs et durables, notamment avec l'aménagement d'un maillage viaire végétalisé ;

CONSIDÉRANT que le secteur Liesse III, correspond à une zone d'urbanisation aménageable à moyen terme inscrit à ce titre au Schéma directeur de la région Île-de-France de 2030 comme « secteur d'urbanisation préférentielle », mais reste majoritairement occupé par des activités agricoles et accueille également quelques activités économiques ;

CONSIDÉRANT que ces parcelles agricoles peuvent souvent faire l'objet de partages familiaux et que quelques tènements sont détenus par des entreprises, il convient dès lors de renforcer le DPU sur le secteur d'études ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DELIBÉRÉ À LA MAJORITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS, 27 VOIX POUR ET 6 ABSTENTIONS (Guillaume POUJOL DE MOLLIENS, Isabelle YATOUNGOU, Béatrice PRIEZ, Nadia BERTRAND, Marie-Noëlle FRATANI et Sylvain BERTHE)

APPROUVE la nouvelle application territoriale du DPUr afin de prendre en compte les nouveaux objectifs du nouveau PLU et garantir la sécurité juridique des procédures de préemptions ;

INSTAURE un DPUr sur les secteurs définis au plan annexé à la présente délibération, en vue de faciliter l'intervention publique, qui pourra se décliner notamment, selon quatre axes prioritaires, à savoir :

- L'accompagnement d'opérations d'aménagement prévisibles en renouvellement urbain ou de recomposition du tissu bâti, ou de requalification des entrées de ville,
- La confortation des fonctions centrales multiples : redynamisation du commerce, renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement ou la requalification des espaces publics et/ou amélioration de l'offre de stationnement le cas échéant,
- L'amélioration, la revalorisation ou le recyclage de l'habitat privé ancien et la lutte contre l'habitat insalubre,
- Actions et opérations visant à préserver les équilibres économiques et l'adaptation des parcs d'activités ;

DIT que le nouveau périmètre du DPUr arrêté par la présente délibération prendra effet à compter de son rendu exécutoire et se substituera à toutes dispositions précédentes concernant le droit de préemption renforcé ;

PRÉCISE que le dit plan sera annexé au PLU en vigueur par voie de mise à jour.

POUR EXTRAIT CONFORME Le 27/12/2022	**POUR EXTRAIT CONFORME**
Le Maire	La secrétaire de séance
Laurent LINQUETTE	Roland MAZAUDIER

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 boulevard de l'Hautil – BP 30322 – 95027 Cergy-Pontoise Cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.