

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 JUIN 2024

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 21/06/2024, s'est réuni au Théâtre de la Nacelle, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

**MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI LIEE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE DU PROJET DE RENOUELEMENT URBAIN DE LA PREMIERE
PHASE DU PERIMETRE D'INTERVENTION COMMUNAUTAIRE DES 40 SOUS A
ORGEVAL : DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE LA
CONCERTATION PREALABLE**

<u>Date d'affichage de la convocation</u> 21/06/2024	<u>Date d'affichage de la délibération</u> 04/07/2024	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude
---	--	---

Etaient présents : 94

AOUN Cédric, AUFRECHTER Fabien, BARRON Philippe, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOURE Denis, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUNET Yvette, COGNET Raphaël, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DOS SANTOS Sandrine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL BELLAJ Jamila, ESCRIBANO-OBEJO Maria, FONTAINE Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LEPINTE Fabrice, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guyline, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, OLIVIER Sabine, PELATAN Gaëlle, PERRON Yann, PERSIL Albert, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIPART Jean-Marie, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMON Josiane, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (**141**)

Absent(s) représenté(s) : 39

AIT Eddie a donné pouvoir à BARRON Philippe
ARENOU Catherine a donné pouvoir à ZAMMIT-POPESCU Cécile
AUJAY Nathalie a donné pouvoir à PERSIL Albert
BEGUIN Gérard a donné pouvoir à GUILLAUME Cédric
BENHACOUN Ari a donné pouvoir à DAMERGY Sami
BERMANN Clara a donné pouvoir à EL BELLAJ Jamila
BERTRAND Alain a donné pouvoir à BOUTON Rémy
BORDG Michaël a donné pouvoir à RIPART Jean-Marie
BOURSALI Karim a donné pouvoir à COGNET Raphaël
BRUSSEAUX Pascal a donné pouvoir à JAUNET Suzanne
CALLONNEC Gaël a donné pouvoir à ESCRIBANO-OBEJO Maria
CHAMPAGNE Stéphan a donné pouvoir à PERRON Yann
CHARNALLET Hervé a donné pouvoir à LAIGNEAU Jean-Pierre
COLLADO Pascal a donné pouvoir à GAULARD Didier
DAUGE Patrick a donné pouvoir à JOSSEAUME Dominique
DELRIEU Christophe a donné pouvoir à CONTE Karine
DIOP Ibrahima a donné pouvoir à KONKI Nicole

DUBERNARD Marie-Christine a donné pouvoir à DE LAURENS Benoît
FAVROU Paulette a donné pouvoir à DI BERNARDO Maryse
JOREL Thierry a donné pouvoir à WOTIN Maël
KAUFFMANN Karine a donné pouvoir à LAVIGOGNE Jacky
LE GOFF Séverine a donné pouvoir à MARIAGE Joël
LEBOUC Michel a donné pouvoir à GARAY François
LEMARIE Lionel a donné pouvoir à POYER Pascal
LITTIERE Mickaël a donné pouvoir à FONTAINE Franck
LONGEAULT François a donné pouvoir à LECOLE Gilles
MALAIS Anne-Marie a donné pouvoir à MADEC Isabelle
MELSENS Olivier a donné pouvoir à GODARD Carole
MERY Philippe a donné pouvoir à OLIVIER Sabine
MINARIK Annie a donné pouvoir à VIREY Louis-Armand
NICOT Jean-Jacques a donné pouvoir à DE JESUS-PEDRO Nelson
PEULVAST-BERGEAL Annette a donné pouvoir à GIRAUD Lionel
PHILIPPE Carole a donné pouvoir à SANTINI Jean-Luc
PRELOT Charles a donné pouvoir à BROSSE Laurent
REBREYEND Marie-Claude a donné pouvoir à SIMON Josiane
RIOU Hervé a donné pouvoir à LAVANCIER Sébastien
SMAANI Aline a donné pouvoir à LEFRANC Christophe
VOILLOT Bérengère a donné pouvoir à KERIGNARD Sophie
VOYER Jean-Michel a donné pouvoir à MOREAU Jean-Marie

Absent(s) non représenté(s) : 3

EL ASRI Sabah, HOULLIER Véronique, SAINZ Luis

Absent(s) non excusé(s) : 5

ANCELOT Serge, CHARBIT Jean-Christophe, GRIMAUD Lydie, OURS-PRISBIL Gérard, SOUSSI Elsa

125 POUR :

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BEGUIN Gérard, BENHACOUN Ari, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROSSE Laurent, BRUNET Yvette, BRUSSEAU Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAUGE Patrick, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DIOP Ibrahima, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUC Michel, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guyline, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NEDJAR Djamel, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMON Josiane, SMAANI Aline, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

0 CONTRE :

0 ABSTENTION :

11 NE PREND PAS PART :

BERMANN Clara, BORDG Michaël, CALLONNEC Gaël, DELRIEU Christophe, DOS SANTOS Sandrine, EL ASRI Sabah, ESCRIBANO-OBEJO Maria, HOULLIER Véronique, NAUTH Cyril, NICOLAS Christophe, SAINZ Luis

EXPOSÉ

Le périmètre d'intérêt communautaire « Les 40 Sous » sur la commune d'Orgeval est une zone commerciale en perte de dynamisme qui s'étend sur environ 2 km entre la RD113 (Route des 40 Sous) et l'autoroute A13. Outre la vacance commerciale observée sur le site dont le développement a été porté par la création de l'autoroute, les circulations sont anarchiques et la configuration urbaine globalement peu lisible et vieillissante. L'identité monofonctionnelle de la zone des 40 Sous n'est plus adaptée aux pratiques actuelles et manque de qualité urbaine et génère une perte d'attractivité du secteur.

Le secteur est inscrit dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval et fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 28 juillet 2014 pour la mise en place d'un périmètre d'étude permettant de répondre aux demandes de permis de construire.

Il a fait l'objet d'études urbaines, tout d'abord, de la part de la Communauté d'Agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) puis de la Communauté urbaine. Ce projet de renouvellement urbain et commercial de la zone des Quarante Sous est mené en lien avec la commune d'Orgeval et le Département des Yvelines.

L'essentiel du projet, qui constitue la phase 1 d'un projet plus global, s'attache à améliorer l'attractivité d'une périphérie commerciale majeure par une diversification de ses fonctions, par des aménagements durables au service du cadre de vie, tout en favorisant un développement équilibré du commerce sur notre territoire.

A ce titre, le projet prévoit dans sa partie Sud de créer des logements et un équipement public (groupe scolaire) afin de créer un lien avec le reste de la commune d'Orgeval mais aussi permettre à cette dernière de répondre aux obligations légales en matière de production de logements sociaux.

Ce projet urbain situé en lisière du tissu pavillonnaire de la commune, a notamment pour objectifs de :

- Transformer un secteur commercial vieillissant et partiellement en friche, en écoquartier ;
- Requalifier l'entrée de ville d'Orgeval ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat ;
- Intégrer des logements au sein d'un projet urbain, architectural et paysager de qualité ;
- Créer des espaces verts au sein de ce nouvel écoquartier ;
- Favoriser les mobilités douces.

En outre, il comporte un ensemble d'actions d'une certaine importance, sous maîtrise d'ouvrage publique, et dont les caractéristiques sont les suivantes :

- La démolition de bâtiments de commerces et d'activités qui ne sont plus utilisés, et dépollution des parcelles afférentes ;
- La construction d'un programme immobilier comprenant :
 - o Environ 400 logements, dont 50 % de logement social (LLS et BRS), sur une emprise d'environ 3,1 hectares ;
 - o Des places de stationnement ;
 - o Des commerces et des services.
- La construction d'un équipement public :
 - o Un groupe scolaire qui fait l'articulation avec les quartiers voisins.
- La réalisation d'espaces publics :
 - o Un parvis planté qui s'étire en jardin sur plus de 100 mètres, en tant qu'espace central et fédérateur du nouveau quartier ;
 - o Des venelles piétonnes qui viennent connecter le nouveau quartier à son contexte en transformation ;
 - o De pistes cyclables.
- La réalisation de nouvelles voies de circulation :
 - o Une voie nouvelle structurante entre la rue de la Maison Blanche et la route départementale ;
 - o Une voie secondaire apaisée qui dessert les logements du quartier.

Cette opération poursuit dans l'ensemble au moins l'un des objectifs énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment : « 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment

des entrées de ville ; 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile (...) ».

Par ailleurs, ce projet prend place sur un foncier partiellement maîtrisé constitué de friches industrielles et de locaux commerciaux ou d'activité : l'ancienne propriété Dammann et trois autres unités foncières (Etanco, SCI Vancouver et SCI Effendi). Du fait du réemploi de friches industrielles, le projet a fait l'objet d'une subvention de l'Etat, via le Fonds friche, pour les démolitions.

Une convention tri-partite Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), Communauté urbaine et commune d'Orgeval a été approuvée le 8 juillet 2021 pour la maîtrise foncière de l'ensemble. A ce titre, la Communauté urbaine a vendu l'ancienne propriété Dammann le 22 décembre 2022 à l'EPFIF. Le reste du foncier n'a pas pu, pour l'instant, être acquis à l'amiable ce qui justifie la mise en place d'une DUP.

Afin d'assurer la maîtrise foncière du périmètre défini, mais également, afin de faire évoluer le PLUi, notamment, le texte et le schéma de l'OAP de secteur à enjeux métropolitain n° 12 – « L'AXE POISSY SUD - VILLENES-SUR-SEINE – ORGEVAL - secteur des 40 sous », le Conseil communautaire de la Communauté urbaine envisage de demander la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal en accord avec la commune d'Orgeval.

La procédure de MECDUP étant soumise à évaluation environnementale, la mise en œuvre d'une concertation est obligatoire.

Compte tenu des caractéristiques de l'opération, constituant une action de renouvellement urbain, et conformément aux 1° et 4° de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, il s'agira d'une concertation réglementaire unique portant à la fois pour la procédure d'évolution du PLUi ainsi que pour la présentation du projet.

Etant précisé qu'une première consultation des orgevalais a été organisée par la commune entre le 14 juin et le 26 septembre 2022.

Les objectifs de la concertation publique sont les suivants :

- Informer sur le projet, en cours d'élaboration, de mise en compatibilité du PLUi ;
- Présenter le projet de renouvellement urbain ayant amené à cette proposition de mise en compatibilité ;
- Recueillir les avis sur les enjeux et impacts du projet de mise en compatibilité ;
- Décrire le calendrier prévisionnel de la mise en compatibilité.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- La concertation se déroulera au deuxième semestre 2024. Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront précisées par affichage dans la commune d'Orgeval et sur les sites internet de la Communauté urbaine et de la ville d'Orgeval ;
- Un dossier de concertation papier sera ouvert en mairie d'Orgeval (123, rue du Docteur Maurer 78630 Orgeval – service urbanisme) et sur le site de la Communauté urbaine de Magnanville (rue des Pierrettes 78200 MAGNANVILLE) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf week-ends, jours de fermeture exceptionnelle et jours fériés ;
- Le dossier de concertation sera également consultable par voie dématérialisée sur le site internet de la Communauté urbaine, gpseo.fr ;
- Le dossier de concertation papier et dématérialisé compilera les délibérations relatives à la procédure et tous les supports de communication édités durant la démarche, il sera complété au fur et à mesure de la parution des documents ;
- Un article d'information paraîtra sur le site internet et dans le bulletin municipal ;
- Une réunion d'information pour le grand public (habitants, associations locales ainsi que toute personne intéressée par le projet) sera organisée en présentiel, pour présenter le projet et les objectifs de la concertation. La date et les modalités pratiques d'organisation seront annoncées en amont, au minimum sur le site internet de la Communauté urbaine et de la commune.

Le public pourra faire part de ses observations sur le projet et d'éventuelles remarques :

- Sur le registre de concertation mis à disposition à Orgeval et au siège de la Communauté urbaine selon les mêmes modalités que pour le dossier de concertation visées précédemment ;
- En envoyant un message électronique à evolution-plui@gpseo.fr, en précisant l'objet de la demande : l'aménagement de la première phase des « 40 sous » à Orgeval ;
- En envoyant un courrier postal à l'attention du Président de la Communauté urbaine, Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville en précisant l'objet de la demande : l'aménagement de la première phase des « 40 sous » à Orgeval ;
- En participant à la réunion d'information pour le grand public prévue durant la phase de concertation. La date et les modalités pratiques d'organisation seront annoncées au public en amont, au minimum sur le site internet de la Communauté urbaine et de la commune.

L'affichage de cette délibération en mairie d'Orgeval et à la Communauté urbaine participe aux modalités d'information.

Cette concertation fera ensuite l'objet d'un bilan qui sera présenté au conseil de la Communauté urbaine et qui sera joint au dossier d'enquête publique.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable dans le cadre de la Mise En Compatibilité du PLUi liée à la Déclaration d'Utilité Publique (MEC DUP) du projet de renouvellement urbain des 40 sous à Orgeval, en application des articles L 103-2 et L 103-3 du code de l'urbanisme,
- d'autoriser le Président à mettre en œuvre toutes les mesures et formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- de préciser que la présente délibération sera affichée au siège de la Communauté urbaine pendant un mois ainsi que dans la commune d'Orgeval.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :



LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment sa section 2 du chapitre III du Titre préliminaire du Livre I^{er} de la partie législative relative à la concertation,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 à L. 103-4, L.103-6, R 103-1 et suivants et R. 104-13,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-14,

VU le code de l'expropriation,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU l'opération d'intérêt national (OIN) Seine - Aval en date de décembre 2008,

VU l'arrêté du préfet n °2013077-0005 du 18 mars 2013 prenant en considération la mise à l'étude du projet d'aménagement du secteur Dammann à Orgeval dans le cadre de la restructuration de la zone commerciale des 40 sous dans le périmètre de l'Opération d'intérêt national Seine-aval,

VU l'arrêté du préfet n °2014209-0006 du 28 juillet 2014 prenant en considération la mise à l'étude du projet de recomposition urbaine de la zone d'activités des 40 sous à Orgeval dans le périmètre de l'Opération d'intérêt national Seine- aval,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_17_09_28_13 du 28 septembre 2017 définissant les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire,

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2020-01-16_01 du 16 janvier 2020 portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),

VU la délibération du Conseil communautaire n° CC_2023-12-14_39 du 14 décembre 2023 approuvant la modification générale n°1 du PLUi,

VU l'avis favorable émis par la Commission 3_Aménagement du territoire le 18 juin 2024,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : APPROUVE les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable dans le cadre de la Mise En Compatibilité du PLUi liée à la Déclaration d'Utilité Publique (MEC DUP) du projet de renouvellement urbain des 40 sous à Orgeval.

ARTICLE 2 : AUTORISE le Président à mettre en œuvre toutes les mesures et formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 : PRECISE que la présente délibération sera affichée au siège de la Communauté urbaine pendant un mois ainsi que dans la commune d'Orgeval.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 04/07/2024

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 03/07/2024

Exécutoire le: 04/07/2024

(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

(Articles R. 421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).

POUR EXTRAIT CONFORME,
Aubergenville, le 27 juin 2024

