

Paris, le 25 novembre 2024

Le Préfet de la région d'Ile-de-France,  
Préfet de Paris

à

Monsieur le Président du Conseil d'administration  
De l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

**A l'attention de Séverine CHEVIN HAMEL**

**Objet : Délibérations du Conseil d'administration du 25 novembre 2024.**

**PJ : 15 délibérations**

Vous m'avez adressé, pour approbation, les délibérations de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, visées en objet, adoptées lors du Conseil d'Administration du 25 novembre 2024.

Vous voudrez bien trouver ci-joint, en retour, un exemplaire de chacun de ces documents que j'ai approuvés ce jour.

Le Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris



Marc GUILLAUME

**Conseil d'administration A 24-3  
du 25 novembre 2024**

**Délibération 24-3-7.3**

**Objet : ORCOD-IN du Parc de la Noue à Villepinte – Evaluation environnementale et concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU de Villepinte par la déclaration d'utilité publique**

Le Conseil d'Administration,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles relatifs aux établissements publics fonciers de l'Etat (L. 321-1 et suivants) et à la concertation publique (L 103-2 et suivants) ;

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France ;

Vu les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme relatif à la possibilité pour l'Etat de confier, par décret en Conseil d'Etat, à un établissement public foncier la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national ;

Vu les dispositions du code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 741-1 et L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux opérations de requalification des copropriétés dégradées et aux opérations de requalification des copropriétés dégradées déclarées d'intérêt national ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Villepinte approuvé par délibération n°150 du conseil de territoire de l'établissement public territorial (EPT) Paris Terres d'Envol du 18 décembre 2017,

Vu le décret n° 2021-638 du 20 mai 2021 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification des copropriétés dégradées du parc de la Noue à Villepinte et chargeant l'établissement public foncier d'Ile-de-France de conduire cette opération ;

Vu la convention signée le 17 septembre 2021 entre l'ensemble des partenaires publics en application de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation, pour la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées du quartier du parc de la Noue à Villepinte ;

Vu la délibération n°A22-3-5quater du conseil d'administration de l'EPFIF du 30 novembre 2022 décidant de prendre l'initiative de la création de la ZAC du Parc de la Noue à Villepinte, précisant les objectifs poursuivis par l'opération et les modalités de la concertation ;

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux ou d'un recours administratif hiérarchique dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

## Conseil d'administration A 24-3 du 25 novembre 2024

Vu la délibération n°A23-3-4.3 du conseil d'administration de l'EPPFIF du 27 novembre 2023 décidant d'approuver le dossier de création de la ZAC du Parc de la Noue à Villepinte ;

Vu l'arrêté n°2024-1083 pris le 15 avril 2024 par le préfet de la Seine-Saint-Denis portant création de la ZAC du Parc de la Noue à Villepinte ;

Vu l'article L.153-54 du code de l'urbanisme selon lequel une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées ; le maire de la commune intéressée par l'opération étant invité à participer à cet examen conjoint ;

Vu l'article L.153-54 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;

Vu les articles R.104-13 et R.104-14 du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme soumis à évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité ;

Vu les articles R.104-28 et R.104-32 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'examen au cas par cas réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L.153-54 du même code ;

Vu la décision délibérée n° MRAe DKIF-2024-016 de l'autorité environnementale du 24 juillet 2024 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Villepinte (93) après examen au cas par cas ;

Vu l'article L.103-2 du code de l'urbanisme selon lequel la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, lorsqu'elle est soumise à évaluation environnementale, fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

Vu les dispositions de l'article L.103-3 du code de l'urbanisme sur l'obligation pour l'organe délibérant de l'établissement public qui prend l'initiative de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de délibérer sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu le rapport de présentation au conseil d'administration ;

Considérant que le projet d'aménagement du parc de la Noue sera porté par l'EPPFIF ;

Considérant que le projet d'aménagement du parc de la Noue s'inscrit dans le dispositif de la politique de la Ville ;

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux ou d'un recours administratif hiérarchique dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

## Conseil d'administration A 24-3 du 25 novembre 2024

Considérant que, par ce projet d'aménagement, sont poursuivis les objectifs suivants :

- Désenclaver le quartier et favoriser l'émergence d'une trame de rues connectées pour intégrer le parc de la Noue au fonctionnement du territoire villepintois ;
- Diversifier l'offre de logements du parc de la Noue et recréer une offre de stationnement adaptée afin de redonner au quartier une attractivité résidentielle ;
- Aménager des espaces publics accueillants et mettre en scène les aménités urbaines du quartier (commerces et équipements).

Considérant qu'il y a lieu de recourir à l'expropriation pour permettre la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées du quartier du Parc de la Noue à Villepinte, qui comprend notamment la réalisation de la ZAC du Parc de la Noue à Villepinte, compte tenu de la nécessité d'assurer la maîtrise foncière des terrains d'assiette du projet ;

Considérant que les études d'ores et déjà réalisées concernant la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national de requalification des copropriétés dégradées du quartier du Parc de la Noue à Villepinte ont mis en évidence la nécessité d'apporter des modifications au plan local d'urbanisme de la commune de Villepinte visant notamment à actualiser l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Parc de la Noue, et à modifier en partie le règlement du document d'urbanisme ;

Considérant que les modifications projetées sont les suivantes :

- actualiser l'OAP écrite et graphique du Parc de la Noue, en y mentionnant notamment les démolitions, en y faisant figurer la renaturation de l'emprise de l'actuel centre commercial, et en y intégrant un secteur de mixité sociale au niveau de l'actuelle poste ;
- créer un sous-secteur Ume sur l'emprise de la deuxième phase de l'opération immobilière sur la bande Ballanger, qui ajoute une emprise au sol des bâtiments de 100 % et un coefficient d'espaces verts par rapport à la superficie de la parcelle non règlementé en vue de la réalisation d'un bâtiment résidentiel et commercial ;
- étendre le sous-secteur Umd jusqu'à l'avenue Norbert Ségard, afin d'y permettre de construire à l'alignement et d'homogénéiser le traitement architectural ;
- étendre le secteur « parc » sur la totalité de l'espace vert prévu en zone UC au niveau de l'emplacement du centre commercial actuel notamment ;
- supprimer l'emplacement réservé C9 destiné à un projet de voirie (prolongement du boulevard Kennedy et raccordement sur l'avenue Norbert Ségard), le projet prévu sur cet emplacement étant relocalisé sur une parcelle déjà acquise ;
- continuer à appliquer les règles liées aux espaces paysagers des grandes résidences à l'échelle du périmètre global de la copropriété du Parc de la Noue et non des futures entités résidentielles post-scission.

Considérant que les études urbaines réalisées dans le cadre de la définition du projet urbain ont mis en évidence le fait que sur les périmètres des copropriétés du Parc de la Noue et du centre commercial, le projet d'ORCOD-IN conduisait à désartificialiser davantage d'espaces qu'il n'en artificialisait d'une part, et qu'il permettait d'accroître le nombre d'arbres présents sur le quartier à terme d'autre part ;

Considérant qu'en application de l'article R.104-14 1° du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU de Villepinte par l'effet de la déclaration d'utilité publique relative à l'ORCOD-IN du Parc de la Noue relève de la procédure d'évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans le

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux ou d'un recours administratif hiérarchique dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

## Conseil d'administration A 24-3 du 25 novembre 2024

cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54 dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32 7 ;

Considérant que, par une décision du 24 juillet 2024, l'autorité environnementale a soumis la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Villepinte à la procédure d'évaluation environnementale ;

Considérant les objectifs poursuivis par l'opération ORCOD IN du Parc de la Noue et la nécessité de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme par la déclaration d'utilité publique au fur et à mesure de son élaboration afin de formuler des observations et propositions sur celui-ci ;

Considérant les actions de communication et de concertation d'ores et déjà menées auprès de la population et des autres personnes concernées dans le cadre du projet d'ORCOD IN du Parc de la Noue, comprenant notamment l'animation d'ateliers de concertation avec les habitants, la mise à disposition de plaquettes informatives et l'exposition de panneaux de présentation du projet, la mise à disposition de registres à destination des habitants, la tenue de plusieurs réunions publiques ;

Considérant que la date de clôture de la concertation, d'une durée d'un mois, sera fixée par décision du Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Considérant que le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

## Conseil d'administration A 24-3 du 25 novembre 2024

### DECIDE

**Article 1 :** L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France décide de recourir à la procédure d'expropriation pour la réalisation de l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier du Parc de la Noue à Villepinte, de solliciter l'Utilité Publique sur le périmètre de la ZAC du Parc de la Noue et d'engager les démarches nécessaires.

**Article 2 :** L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France rappelle que l'opération vise à améliorer les conditions de vie des habitants et à requalifier durablement le quartier du Parc de la Noue, et poursuit les objectifs suivants :

- Désenclaver le quartier et favoriser l'émergence d'une trame de rues connectées pour intégrer le parc de la Noue au fonctionnement du territoire villepintois ;
- Diversifier l'offre de logements du parc de la Noue et créer une offre de stationnement adaptée afin de redonner au quartier une attractivité résidentielle ;
- Aménager des espaces publics accueillants et mettre en scène les aménités urbaines du quartier (commerces et équipements).

**Article 3 :** La déclaration d'utilité publique portera également sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Villepinte, soumise à évaluation environnementale par décision délibérée de l'autorité environnementale du 24 juillet 2024.

**Article 4 :** Cette procédure de mise en compatibilité du PLU de Villepinte poursuit les objectifs suivants :

- actualiser l'OAP écrite et graphique du Parc de la Noue, en y mentionnant notamment les démolitions, en y faisant figurer la renaturation de l'emprise de l'actuel centre commercial, et en y intégrant un secteur de mixité sociale au niveau de l'actuelle poste ;
- créer un sous-secteur Ume sur l'emprise de la deuxième phase de l'opération immobilière sur la bande Ballanger, qui ajoute une emprise au sol des bâtiments de 100 % et un coefficient d'espaces verts par rapport à la superficie de la parcelle non règlementé en vue de la réalisation d'un bâtiment commercial ;
- étendre le sous-secteur Umd jusqu'à l'avenue Norbert Ségard, afin d'y permettre de construire à l'alignement et d'homogénéiser le traitement architectural ;
- étendre le secteur « parc » sur la totalité de l'espace vert prévu en zone UC au niveau de l'emplacement du centre commercial actuel notamment ;
- supprimer l'emplacement réservé C9 destiné à un projet de voirie (prolongement du boulevard Kennedy et raccordement sur l'avenue Norbert Ségard), le projet prévu sur cet emplacement étant relocalisé sur une parcelle déjà acquise ;
- continuer à appliquer les règles liées aux espaces paysagers des grandes résidences à l'échelle du périmètre global de la copropriété du Parc de la Noue et non des futures entités résidentielles post-scission.

**Article 5 :** L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France approuve les modalités suivantes de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU par la déclaration d'utilité publique de l'opération :

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux ou d'un recours administratif hiérarchique dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

**Conseil d'administration A 24-3  
du 25 novembre 2024**

- Affichage d'un message d'information du public sur l'organisation de cette concertation et les modalités de participation en mairie de Villepinte ;
- Publication légale des modalités de concertation dans deux journaux diffusés dans le département ;
- Mise à disposition du dossier soumis à la concertation au service de l'Urbanisme du Centre administratif de Villepinte situé 16-32, avenue Paul Vaillant Couturier, aux jours et heures habituels d'ouverture, au siège administratif de l'EPT Paris Terres d'Envol situé 50 allée des impressionnistes à Villepinte, sur le site internet de la ville de Villepinte : <https://ville-villepinte.fr>, et sur le site internet de l'EPT Paris Terres d'Envol : [www.paristerresdenvol.fr](http://www.paristerresdenvol.fr) ;
- Mise à disposition des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées, de registres permettant de recueillir leurs observations sur le projet de mise en compatibilité du PLU par l'effet de la déclaration d'utilité publique au service de l'Urbanisme du Centre administratif de Villepinte situé 16-32, avenue Paul Vaillant Couturier, aux jours et heures habituels d'ouverture, et au siège administratif de l'EPT Paris Terres d'Envol situé 50 allée des impressionnistes à Villepinte ;
- Mise à disposition d'une adresse email permettant d'assurer l'information et le recueil des observations du public par voie électronique.

**Article 6 :** Le Directeur général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est autorisé à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en œuvre de la concertation, dans le cadre fixé par la présente délibération.

**Article 7 :** Le Directeur général de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France fixera la date de clôture de la concertation.

**Article 8 :** A l'issue de la concertation, en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France en arrêtera le bilan.

Le Président de L'EPPFIF  
Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT



Le Préfet de Région Ile-de-France  
Marc GUILLAUME

