

DÉPARTEMENT
DU
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

DEL n° 2025-059

VILLE DE BEAUCHAMP

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 5 juin 2025
=====

OBJET :

**Désaffectation des biens
dépendant du domaine
public communal en vue
de la régularisation d'une
promesse de vente dans
les conditions de l'article
L.3112-4 du Code
général de la Propriété
des Personnes Publiques
et composant l'assiette
foncière du projet de
requalification de l'îlot
triangle à Beauchamp**

Nota - Le Maire certifie
que cette délibération a
été mise en ligne sur le
site de la ville le

13/06/2025

Que la convocation du
Conseil a été faite le 30
mai 2025

et que le nombre des
Membres en exercice est
de : **29**

L'an deux mille vingt-cinq le cinq juin à vingt heures et trente minutes, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la Salle des Fêtes, 153 chaussée Jules César à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire.

Étaient présents les conseillers municipaux suivants :

Mme NORDMANN, M. PLANCHE, Mme KERGUIDUFF, M. SEIGNÉ, M. MANAC'H, Mme SERVAIS, M. BRASSEUR, M. REMOND, Mme MAILLARD, M. DUHEM, M. PERRIN, Mme LE BRAS, Mme DIAS, Mme BARROCA, Mme GUZIK, M. CHANDELIER, M. CARREL, M. FRAISSE

Étaient excusés les conseillers municipaux suivants :

Mme CERIANI donne pouvoir à M. SEIGNÉ, Mme PIRES donne pouvoir à Mme BARROCA, M. HUMBERT donne pouvoir à M. MANAC'H, M. AFONSO donne pouvoir à M. PLANCHE, M. JENNY donne pouvoir à Mme NORDMANN, Mme LOISEAU donne pouvoir à Mme KERGUIDUFF, M. WALTER donne pouvoir à M. DUHEM, Mme DUMITRU donne pouvoir à Mme MAILLARD, M. BACARI donne pouvoir à Mme SERVAIS, Mme KEPEKLIAN donne pouvoir à M. FRAISSE

Étaient absents les conseillers municipaux suivants :
M. BEDON

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Madame Véronique KERGUIDUFF pour assurer ces fonctions. Sans observation, Madame Véronique KERGUIDUFF est désignée secrétaire pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment l'article L. 1311-1, et le Code Général de Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L. 3111-1, rappelant que les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles,

Vu le Code Général de Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L 3112-4 précisant les conditions dans lesquelles un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L 2241-1 alinéas 1 et 3 portant sur les conditions de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000

habitants, ainsi que l'article L. 2122-21 pré

Accusé de réception en préfecture
095-219500819-20250608-DEL2025-059-DE
Date de réception préfecture : 13/06/2025

d'exécuter les décisions du conseil municipal, notamment en matière de vente et d'échange,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-1 et suivants portant sur les opérations et actions d'aménagement,
Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (« loi SRU »)
Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
Vu le Schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013 par décret en Conseil d'Etat, et le SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024,
Vu le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014,
Vu la délibération n° DEL 2020-009 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 6 février 2020, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Beauchamp,
Vu la délibération n° DEL 2021-072 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 30 septembre 2021, approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la Commune de Beauchamp et l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise en date du 2 février 2015,
Vu la délibération n° DEL 2020-091 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 17 décembre 2020, approuvant la nouvelle convention d'intervention foncière avec l'EPFIF suivant les modalités prévues dans cette dernière,
Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la Commune de Beauchamp et l'Etablissement Public Foncier Ile de France signée en date du 12 janvier 2021 venant en substitution de la convention en date du 2 février 2015,
Vu la délibération n° DEL 2022-066 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 29 septembre 2022, autorisant Mme le Maire à engager une procédure d'expropriation au bénéfice de l'EPFIF et sollicitant le préfet en vue de l'ouverture et de l'organisation conjointe d'une enquête préalable à la DUP et d'une enquête parcellaire,
Vu l'arrêté préfectoral n°2023-17492 en date du 3 novembre 2023 portant déclaration d'utilité publique (DUP), au profit de l'EPFIF, et sur le territoire de la commune de Beauchamp, le projet d'aménagement de l'îlot Triangle à Beauchamp, et l'acquisition des biens situés dans le périmètre du projet d'aménagement,
Vu l'arrêté n°2023-17496 déclarant cessibles, au profit de l'EPFIF, et sur le territoire de la commune de Beauchamp, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot Triangle à Beauchamp en date du 12 janvier 2024,
Vu l'ordonnance d'expropriation N°24/03 prise au profit de l'EPFIF par le TJ de Pontoise opérant transfert de propriété des biens immobiliers déclarés cessibles et nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot Triangle à Beauchamp, en date du 14 mars 2024,
Vu la délibération n° DEL 2024-020 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 28 mars 2024, approuvant les modalités et le contenu de la consultation à engager auprès des opérateurs immobiliers, en vue de la cession des terrains de l'îlot Triangle, ainsi que l'engagement du lancement du processus de ladite consultation, et autorisant Madame le Maire, à signer tout document afférent à intervenir,
Vu la délibération n° DEL 2025-031 du Conseil Municipal de Beauchamp en date du 10 avril 2025, relative à la consultation d'opérateurs immobiliers en vue de la cession des biens immobiliers composant l'assiette foncière de l'îlot triangle à Beauchamp
Vu le plan du périmètre du projet ayant été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2023-17492 en date du 3 novembre 2023, lequel périmètre inclut les parcelles dépendant du domaine public communal,
Vu le plan de division foncière établi par le cabinet ATGT Géomètre-Expert en avril 2025,
Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment l'article R. 1511-4, définissant les modalités de valorisation des biens immobiliers,
Vu l'avis de la commission plénière du 27 mai 2025

ANNEXE : Plan de projet de division et calcul des surfaces

Depuis 2015 et de manière plus soutenue ces dernières années, la commune de Beauchamp travaille étroitement avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour la réalisation d'une opération mixte de renouvellement urbain, sur le site dit de l'îlot Triangle, situé en entrée de ville à 100m de la gare.

Pour rappel, ce projet s'inscrit dans un contexte local de requalification du centre-ville portant à la fois sur le plan de la recomposition des espaces publics et la redynamisation de l'offre commerciale et servicielle dans le prolongement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU révisé du 6 février 2020. Il répond également à des exigences réglementaires sur la production de logements sociaux, la

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20250605-DEL2025-059-DE
Date de réception préfecture : 13/06/2025

densification humaine et des espaces d'habitat conformément au SDRIF, la sobriété foncière et le respect des normes environnementales.

Dès lors, le projet a poursuivi sa mise en route opérationnelle notamment sur le plan réglementaire, avec en point d'orgue sur ces derniers mois l'obtention de l'arrêté préfectoral, de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 3 novembre 2023 et de l'arrêté de cessibilité des terrains restant à acquérir le 12 janvier 2024.

Le plan du périmètre du projet de construction et du projet de requalification des espaces publics incluant les parcelles dépendant du domaine public communal a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2023-17492 en date du 3 novembre 2023, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France étant amené à acquérir l'ensemble des emprises comprises dans le périmètre du projet immobilier en sa qualité de bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique,

La commune a ensuite engagé une consultation auprès d'opérateurs en vue de la cession des terrains de l'ilot Triangle, selon les modalités approuvées en conseil municipal par délibération en date du 28 mars 2024.

Au terme de cette consultation, la commune a approuvé, en conseil municipal par délibération du 10 avril 2025, le classement des opérateurs finalistes et désigné le groupement EIFFAGE / I3F comme lauréat de ladite consultation, en vue du projet de cession des emprises nécessaires à la requalification de l'ilot triangle.

Dans le cadre de ce projet de cession, un plan de division foncière a été établi par le cabinet ATGT, géomètre expert, qui délimite les parcelles devant être cédées, pour certaines après division (parcelles cadastrées section AI 543, 672, 674, 532) et d'autres en totalité (AI 920, AI 922) ainsi que des parcelles non cadastrées à provenir du domaine public communal, désignées sur le plan annexé DP (A), DP (B), DP (C), DP (D), l'ensemble des parcelles cédées représentant une contenance globale de 1 958 m² environ, étant précisé que les surfaces définitives ne seront connues qu'après réalisation d'un document d'arpentage établi par le géomètre,

Ces parcelles sont actuellement à usage de parking aérien, et de dépendances de voiries (trottoirs et terre-plein), et relèvent donc à ce jour du domaine public communal.

Leur cession à l'opérateur immobilier retenu par le Conseil Municipal de Beauchamp, à savoir le groupement EIFFAGE/I3F, est nécessaire pour permettre la réalisation du projet de requalification du centre-ville.

Pour réaliser la cession de ses parcelles relevant du domaine public, la commune de Beauchamp est tenue de respecter les règles afférentes à la vente immobilière des biens des personnes publiques, notamment :

- l'obligation de désaffectation et de déclassement des biens relevant du domaine public
- l'obligation d'obtenir l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales sur la vente et ses conditions,
- la nécessaire autorisation de signature de la promesse de vente par l'assemblée délibérante.

Une procédure de désaffectation et de déclassement des voiries communales se déroulera donc conformément aux articles L.141-3 et suivants du code de la voirie routière concernant les portions de voiries et dépendances de voiries (trottoirs), affectées à la desserte des propriétés riveraines et à la circulation.

La désaffectation des biens relevant du domaine public aura pour incidences pour les habitants :

- La condamnation effective de 44 places de stationnement issues des deux parkings publics, à savoir 30 places de stationnement sur le parking situé Avenue Georges Clémenceau et 14 places sur le parking situé Chaussée Jules César.
Ces places seront compensées par les 57 places de stationnement réaménagées récemment sur le parking public du 155 Chaussée Jules César ainsi que la création de 17 places supplémentaires sur le parking des Troènes dans le cadre du projet de réaménagement des espaces publics prévu dans le cadre de la requalification de l'entrée de ville.
De plus, l'acquisition récente de la parcelle cadastrée section AK n° 1155 sis 108 Chaussée Jules César, à 150 mètres du futur projet, par la commune, va permettre la création de 14 places de stationnement supplémentaires.
- La condamnation effective des espaces publics à usage de trottoir DP (A), DP (B), DP (C) et DP (D) désignées sur le plan annexé :

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20250605-DEL2025-059-DE
Date de réception préfecture : 13/06/2025

- ✓ A l'angle de la Chaussée Jules César / Avenue de la Gare DP (A): un dévoiement de la circulation piétonne (passage protégé) sera mis en place durant toute la durée du chantier, ainsi que sur l'Avenue Georges Clémenceau DP (C), la création de nouveaux aménagement piéton et voirie (création de trottoir au droit de la future construction) seront réalisés dans le cadre du projet de réaménagement de l'espace public autour du projet immobilier. Pour les portions à usage de trottoir Avenue Georges Clémenceau (DP D) et Chaussée Jules César DP (B), la désaffectation aura très peu d'incidence sur la circulation piétonne au vu de la largeur des trottoirs.
- ✓ Le dévoiement de deux armoires techniques situées sur le parking public, est prévu avant la désaffectation effective du parking.

Aussi, conformément à l'article L3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques qui prévoit :
« Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire. »

Il est donc proposé de désaffecter ces biens, préalablement à leur déclassement, afin de permettre ensuite, en fonction des résultats de l'enquête publique, leur intégration dans le domaine communal privé puis leur cession à l'EPFIF, étant précisé que cette désaffectation permettant le déclassement ne prendra effet que dans un délai fixé par la promesse afin de permettre un usage direct du public le plus longtemps possible et ainsi limiter la gêne occasionnée au public.

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité :

Décide de la désaffectation ultérieure, selon les dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, des parcelles cadastrées AI 543, AI 672, AI 674, AI 920, AI 922, AI 532, pour tout ou partie, et des parcelles non cadastrées issues du domaine public communal désignées sur le plan annexé, DP (A), DP (B), DP (C), et DP (D), d'une superficie totale de 1958 m² environ, représentant une partie des biens composant l'assiette foncière du projet îlot triangle (parkings aériens, trottoirs, terre-plein), en vue de leur déclassement dans le domaine privé communal afin de régulariser la promesse de vente avec l'EPFIF.

Autorise Madame le Maire à lancer la procédure de déclassement du domaine public pour les parcelles cadastrées AI 543, AI 672, AI 674, AI 920, AI 922, AI 532, pour tout ou partie, et pour les parcelles non cadastrées issues du domaine public communal désignées sur le plan annexé, DP (A), DP (B), DP (C), et DP (D), dans les conditions prévues par le Code général de la propriété des personnes publiques et du Code général des collectivités territoriales.

Autorise Madame le Maire à lancer une enquête publique préalable à la procédure de déclassement conformément aux dispositions des articles L. 141-3 et R. 141-4 du Code de la voirie routière.

Précise que la désaffectation sera constatée par procès-verbal d'huissier dès qu'elle sera effective et que le conseil municipal sera saisi ultérieurement pour délibérer en vue d'approuver le déclassement formel de l'ensemble foncier du domaine public communal

POUR EXTRAIT CONFORME

Beauchamp, le 13/06/2025

Le secrétaire de séance,

Le Maire,




Véronique KERGUIDUFF




Françoise NORDMANN

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans le délai de deux (2) mois à compter de sa publication électronique conformément aux articles L2131-1 du Code général des collectivités territoriales et R421-1 du Code de justice administrative.

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20250605-DEL2025-059-DE
Date de réception préfecture : 13/06/2025

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20250605-DEL2025-059-DE
Date de réception préfecture : 13/06/2025