

NOTE PORTANT SUR LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES AUX BIENS IMMOBILIERS

**A JOINDRE AU CAHIER DES CHARGES DE LA PROCEDURE DE CESSION DES DROITS ET
BIENS IMMOBILIERS APPARTENANT A LA SOCIETE TIME SQUARE PROPERTIES ET SITUES
A HOUILLES**

Attention : cette note est purement informative et indicative. Elle a pour seul objet d'informer les éventuels candidats intéressés à certaines règles d'urbanisme susceptibles de s'appliquer sur les biens immobiliers en cause. Elle ne vaut pas certificat d'urbanisme.

1) Exposé du projet d'aménagement porté par la ville de Houilles dans le secteur de la gare

Il est important de noter que la Ville souhaite aménager le quartier de la gare depuis le début des années 1990.

Il convient de rappeler succinctement l'historique du projet d'aménagement de la Ville :

- ⇒ par délibération du 25 janvier 1990, une ZAC du « *Quartier de la Gare* » était créée pour la réalisation de logements, commerces, bureaux et équipements ;
- ⇒ une convention d'aménagement était signée le 23 juin 1990 avec la SARL SOGAR pour l'aménagement de la ZAC.
- ⇒ par acte de vente du 13 avril 1993 pris en application de la convention d'aménagement, la Ville cédait les parcelles AR 44, 69, 71, 405, 406, 484, 485, 428, 429 à la SARL SOGAR pour la réalisation des aménagements.

Il faut préciser qu'aux termes de la convention d'aménagement, la SARL SOGAR s'engageait à réaliser divers équipements publics en dation en paiement pour le transfert de propriété de ces parcelles.

- ⇒ par jugement d'ouverture du 18 juillet 2000, la SARL SOGAR était mise en liquidation judiciaire et l'aménagement de la zone a été suspendu ;
- ⇒ par actes de cession des parts de la SARL SOGAR en date des 22 décembre 2006 et 16 avril 2007, la SAS IMMO VAUBAN devenait actionnaire unique de la SARL SOGAR ;
- ⇒ faute d'évolution notable depuis plus de dix ans, la Ville était contrainte de supprimer la ZAC par délibération du 11 mars 2010 ;
- ⇒ le 15 juillet 2010, la Ville saisissait le Tribunal de grande instance de Versailles pour faire prononcer la nullité de la vente du 19 avril 1993, aucun des équipements n'ayant été réalisés par la SARL SOGAR ;
- ⇒ elle était déboutée de son action par jugement du 9 février 2012, confirmé en appel le 30 avril 2014 ;
- ⇒ un pourvoi en cassation ayant été introduit, un protocole d'accord transactionnel a été conclu le 30 juin 2015 entre la Ville et la SARL SOGAR (SAS IMMO VAUBAN), par lequel il était mis fin à la convention d'aménagement du 23 juin 1990 selon les conditions suivantes :

- la Ville se désistait de la procédure pendante devant la Cour de cassation ;
- la SARL SOGAR versait à la ville une indemnité forfaitaire ;

- la SARL SOGAR procédait au transfert de propriété des parcelles AR 318, 528, 529, 534, 570, 576, 577, 592, 596, 602, 609, 614, 618, 620, 651, 656, 663, 665, 681, 683, 688, 691, 692, 630, 701, 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712 et 713.
- ⇒ en 2016, la SARL SOGAR a été dissoute après sa fusion avec la SARL TIME SQUARE PROPERTIES ;
- ⇒ la SARL TIME SQUARE PROPERTIES a tenté de réaliser un projet d'aménagement avec NEXITY, mais la société s'est finalement retirée en 2020 ;
- ⇒ le 2 novembre 2022, le jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire de la SARL TIME SQUARE PROPERTIES a été ouvert.

Il ressort de ce qui précède que la Ville porte depuis de longues années un projet d'aménagement de l'ensemble du quartier de la Gare, qui n'a pour l'instant pas pu être mis en œuvre au regard de la liquidation judiciaire de la SARL SOGAR et des longues procédures qui s'en sont ensuivies.

La SARL TIME SQUARE PROPERTIES hérite donc d'un contexte historique complexe qui n'a pas permis depuis 1990 de réaliser le projet sur les parcelles concernées.

Pour autant, la nouvelle équipe municipale élue en 2020 a entendu relancer et redéfinir le projet d'aménagement pour le quartier de la gare.

- i. D'une part, la Ville a signé le 29 août 2022 une convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) afin de l'assister dans l'acquisition de la maîtrise foncière nécessaire pour la réalisation de l'opération.**

Il s'agira en effet d'une opération sous maîtrise d'ouvrage publique de la Ville, qui nécessite l'acquisition du foncier nécessaire.

- ii. D'autre part, la Ville a d'ores et déjà signé le marché public et lancé les études visant à définir le nouveau projet d'aménagement et de requalification du secteur de la gare.**

La Ville a conclu le 28 décembre 2022 un marché public de prestations intellectuelles avec un groupement d'entreprises dont le mandataire est la société SANNA BALDE, pour la réalisation d'une étude urbaine et de programmation sur ce quartier gare.

Les deux premières phases de l'étude urbaine ont été livrées (diagnostic et enjeux et scénarii d'aménagement et de programmation).

La troisième phase de l'étude urbaine devrait être finalisée en novembre 2023 (élaboration du plan guide au stade esquisse et modalités opérationnelles de mise en œuvre).

L'opération projetée consistera ainsi en une opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique (avec portage foncier via l'EPPFIF) qui aura pour objet :

- ⇒ la création d'approximativement 190 logements dont une partie de logements sociaux ;
- ⇒ la création et la requalification de nouveaux espaces publics et tout particulièrement d'un square public ;
- ⇒ la création de nouveaux stationnements en sous-sol.

Le projet devra être réalisé, directement ou indirectement, par la Ville.

Au regard de l'opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la Ville dans le quartier de la gare, la Ville devra obtenir la maîtrise foncière des parcelles de la SARL TIME SQUARE PROPERTIES concernées par la procédure de réalisation de l'actif.

Cette acquisition interviendra par l'intermédiaire de l'EPPFIF chargé de la maîtrise foncière pour cette opération d'aménagement.

Plusieurs possibilités s'offrent à la Ville pour ce faire :

- ⇒ présenter une offre de gré à gré dans le cadre de la présente procédure ;
- ⇒ exercer son droit de préemption sur la vente à un tiers des parcelles de la SARL TIME SQUARE PROPERTIES ;
- ⇒ ou exproprier les futurs acquéreurs des parcelles en cause.

2) La procédure de révision générale du PLU en cours

Sur le plan règlementaire, une procédure de révision générale du PLU a été engagée par la ville de Houilles.

La procédure de révision du PLU, prévue aux articles L. 153-31 et suivants du code de l'urbanisme, constitue la procédure d'évolution ayant le plus d'incidences sur le document d'urbanisme, qui peut être profondément remanié à cette occasion.

Par délibération du 3 novembre 2020, le Conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU ayant notamment pour objectif de « **redéfinir un projet urbain et de développement durable autour de la gare** ».

Il s'agira ainsi de traduire, sur le plan de la réglementation locale de l'urbanisme, le projet porté par la ville sur le secteur gare tel qu'il a été exposé ci-dessus.

Lors du Conseil municipal du 13 décembre 2022, le débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu.

Les prochaines étapes de l'adoption du PLU sont les suivantes :

- zonage-règlement et définition d'une OAP dédiée : septembre à novembre 2023 ;
- concertation sur le dispositif réglementaire : décembre 2023 ;
- finalisation et arrêt du projet de PLU : avril 2024 ;
- enquête publique : septembre 2024 ;
- approbation : novembre 2024.

En conclusion, le processus d'évolution du document d'urbanisme est donc bien engagé et se poursuivra jusqu'à une approbation prévisionnelle en novembre 2024.

Ce n'est qu'à cette date que les règles d'urbanisme applicables aux biens immobiliers en cause seront définitivement connues.

3) La délibération du conseil municipal du 28 septembre 2021 instaurant un périmètre de sursis à statuer pour le centre-ville

Les biens immobiliers sont couverts par une délibération du 28 septembre 2021 par laquelle le conseil municipal prend en considération le projet d'aménagement pour le centre ville et approuve un périmètre de sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 424-1 3° du code de l'urbanisme.

4) La délibération du conseil municipal du 27 septembre 2023 instaurant un périmètre de sursis à statuer pour le secteur gare

Les biens immobiliers sont également couverts par une délibération n° 23/096 du 27 septembre 2023 par laquelle le conseil municipal prend en considération le projet d'aménagement du secteur de la gare et approuve un périmètre de sursis à statuer sur le fondement de l'article L. 424-1 3° du code de l'urbanisme.
