

Le Conseil municipal de la commune d'Herblay-sur-Seine, légalement convoqué le 18 septembre 2026, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe ROULEAU.

Le nombre de Conseillers :

En exercice : 39

Présents : 33

Votants : 39

SECRETAIRE DE SEANCE : David GOSSET

QUESTION N°302

OBJET : ZAC DE L'EPINEMERIE - LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA SELECTION D'UN AMENAGEUR

ETAIENT PRESENTS :

M. Philippe ROULEAU, Maire, Vice-président du Conseil départemental du Val d'Oise, Mme Nadine PORCHEZ, M. Johann ROS, M. David GOSSET, Mme Séverine GOMES, M. Philippe VONMEURS, Mme Marlène MATHIOT, M. Dominique ROUSSEL, Mme Sophie LEVASSEUR, M. Benoit VINCENT, Adjoint au Maire, M. Gérard PIPAT, Mme Evelyne LARGENTON, Mme Catherine LIGNIER, M. Christian CHAPELLON, M. Philippe LEVEQUE, Mme Sofia RODAS-PAWLOFF, Mme Linda SAGET, Mme Marianne PATARIN, Mme Yasmina SOLTANI à partir du point n°3, Mme Samira BELMOKHTAR, M. Mohamed EL BAGHDADI, Mme Oriane SIMON, Mme Céline FLAVENOT, M. Michaël BAUMGARTNER, Mme Sohane ZADIGUE-BAPTISTE, M. Axel LEGRAND, M. Nathan BOROWIECKI, Mme Nathalie CHAUFFOUR, Mme Cécile RILHAC, Mme Elya CONZA, M. Olivier DALMONT, Mme Cécile JOBIN, Conseillers municipaux.

ETAIENT ABSENTS REPRESENTES :

M. Philippe BARAT a donné pouvoir à M. David GOSSET,
Mme Sarah NEROZZI-BANFI a donné pouvoir à Mme Evelyne LARGENTON,
Mme Adèle ALBERT-ETIENNE a donné pouvoir à M. Gérard PIPAT,
M. Xavier DAUDE a donné pouvoir à M. Johann ROS,
Mme Yasmina SOLTANI a donné pouvoir à Mme Sophie LEVASSEUR jusqu'au point n°2,
M. Mounir BAYACH a donné pouvoir à Mme Nadine PORCHEZ,
M. Anisse MAGRI a donné pouvoir à Mme Sohane ZADIGUE-BAPTISTE,
M. Philippe CERISIER a donné pouvoir à Mme Cécile RILHAC.

CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE DU 24 SEPTEMBRE 2026**QUESTION N° 302**

OBJET : **ZAC DE L'EPINEMERIE - LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA SELECTION D'UN AMENAGEUR**

RAPPORTEUR : **NADINE PORCHEZ**

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.300-4, R.300-4 et suivants,

Vu le Code de la Commande Publique,

Vu la délibération n° 2022/149 en date du 22 septembre 2022 relative à l'engagement de la procédure de création de la ZAC de l'Épinémerie et définissant les modalités de la concertation préalable, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2025/021 en date du 13 février 2025 arrêtant le bilan de la concertation préalable,

Vu la délibération n° 2025/110 en date du 25 septembre 2025 approuvant le dossier de création de la ZAC de l'Épinémerie et définissant notamment le périmètre de l'opération, ses objectifs, ainsi que les modalités de sa mise en œuvre, conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme.

Considérant que située à une vingtaine de kilomètres de Paris et au sein de la Communauté d'Agglomération Val Parisis, la commune d'Herblay-sur-Seine compte près de 32 000 habitants et connaît depuis plusieurs décennies une croissance démographique soutenue. Cette attractivité résidentielle s'est accompagnée d'un développement urbain maîtrisé, fondé sur une politique d'équilibre entre production de logements, réalisation d'équipements publics, développement des services de proximité et préservation des espaces naturels,

Considérant que dans ce contexte, la commune porte le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Épinémerie, située au nord de la route de Conflans (RD48), dans la continuité des quartiers des Bayonnes et de l'Orme Brûlé. Ce secteur d'environ 16 hectares, aujourd'hui majoritairement constitué de friches devenues impropres à la culture, est également marqué par des occupations illicites et des dépôts sauvages qui contribuent à sa dégradation,

Considérant que le site constitue toutefois une réserve foncière stratégique pour le développement communal, bénéficiant d'une situation privilégiée à proximité de quartiers résidentiels récents, d'équipements publics structurants et de grands axes de communication. Il est en outre situé en lisière de la future forêt de Maubuisson, espace naturel majeur inscrit dans les orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-e), offrant ainsi l'opportunité de développer un

Délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2026

ZAC DE L'EPINEMERIE - LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA SELECTION D'UN AMENAGEUR

Le tribunal administratif peut être saisi dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, son affichage, ou le cas échéant sa notification, par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
095-219503067-20260924-Q302DB2026-129-DE
Date de réception préfecture : 30/09/2026

projet conciliant urbanisation, qualité paysagère et préservation des continuités écologiques,

Considérant que le projet d'aménagement poursuit plusieurs objectifs d'intérêt général, parmi lesquels :

- répondre aux besoins de logements de la population par une offre diversifiée, intégrant des logements sociaux conformément aux objectifs de la loi SRU,
- accompagner la croissance démographique par la création d'équipements publics, notamment une école et un gymnase,
- développer des commerces, services de proximité et activités économiques afin de favoriser la mixité fonctionnelle,
- requalifier un secteur aujourd'hui dégradé et lutter contre les occupations illicites,
- assurer une insertion paysagère de qualité en lien avec la future forêt de Maubuisson et développer les mobilités douces grâce à une coulée verte structurante,

Considérant que le programme de la Zone d'Aménagement Concerté prévoit la réalisation de :

- Environ 2,7 hectares d'espaces verts et 0,4 hectares d'espace libre central,
- Environ 37 500 m² de surface de plancher de logements, soit environ 450 logements, dont 37 % de logements sociaux, répartis entre 63 % de logements collectifs, 16 % de logements intermédiaires et 21 % de logements individuels,
- Environ 23 100m² d'activités économiques (Activités économiques diverses avec de l'artisanat, des TPE et PME, activités de loisirs, ...),
- Environ 2670m² de commerces (complémentaires à l'offre commerciale du quartier des Bayonnes),
- Environ 5360m² d'équipement (groupe scolaire de 12 classes pour répondre aux besoins du nouveau quartier et à ceux des quartiers avoisinants et un gymnase),

Considérant qu'afin de permettre la réalisation de cette opération, le Conseil municipal a engagé, par délibération du 22 septembre 2022, la procédure de création de la ZAC de l'Épinémerie et défini les modalités de la concertation préalable prévue à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme,

Considérant que la concertation préalable s'est déroulée du 2 septembre au 20 novembre 2024. Son bilan a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 13 février 2025, confirmant la poursuite du projet,

Considérant que conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a rendu son avis le 7 mai 2025, lequel a été soumis à la participation du public avant que son bilan ne soit tiré en septembre 2025,

Considérant que le Conseil municipal a ensuite approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Épinémerie par délibération du 25 septembre 2025, conformément aux dispositions des articles L.311-1 et suivants et R.311-2 du Code de l'urbanisme,

Délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2026

ZAC DE L'EPINEMERIE - LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA SELECTION D'UN AMENAGEUR - DEFINITION DES CRITERES DE SELECTION POUR LA REALISATION DE LA ZAC

Le tribunal administratif peut être saisi dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou le cas échéant sa notification, par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
095719503067-20260924-0302DB2026-129-DE
Date de réception préfecture : 30/09/2026

Accusé de réception en préfecture
095-21950367-20260924-0302DB2026-129-DE
Date de réception préfecture : 30/09/2026
« **avens** » accessible par le

Considérant qu'en matière de financement, l'aménageur choisi supportera une part significative du risque de l'opération.

Après examen en commission des affaires techniques du 23 septembre 2026,

Après en avoir délibéré,

Décide :

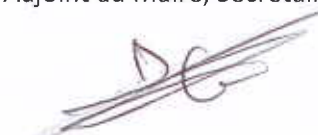
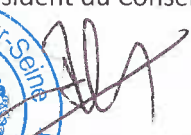
- D'approuver le recours à une concession d'aménagement avec transfert du risque économique à l'aménageur pour l'opération d'aménagement de l'Epinémerie
- D'approuver l'objet, le périmètre et le programme de l'opération d'aménagement de l'Epinémerie
- D'autoriser le lancement de la procédure de concession en respectant les étapes consignées ci-avant,
- De retenir les critères de choix proposés ci-avant et rappelés :
 1. Qualité du projet urbain, architectural, paysager et environnemental
 2. Pertinence de la stratégie opérationnelle et de conduite de projet
 3. Qualité, cohérence et fiabilité de l'offre financière
 4. Capacités techniques et financières du candidat
- De désigner Monsieur Le Maire, Philippe Rouleau, en tant que personne habilitée à engager toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant remis une proposition, à proposer le choix du concessionnaire au Conseil Municipal puis à signer le traité de concession d'aménagement avec l'aménageur retenu.
- D'autoriser Monsieur le Maire, Philippe Rouleau, à signer tous les documents, pièces et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOpte À la Majorité (37 voix pour – 2 voix contre : Cécile RILHAC et Philippe CERISIER)

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Et ont, les membres présents, signés au registre.

Pour extrait conforme,

<p>David GOSSET Adjoint au Maire, Secrétaire de séance</p> 	<p>Philippe ROULEAU Maire d'Herblay-sur-Seine Vice-président du Conseil départemental du Val d'Oise</p>  
--	--

Délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2026

ZAC DE L'EPINEMERIE - LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE A
LA SELECTION D'UN AMENAGEUR - DEFINITION DES CRITERES DE SELECTION POUR LA REALISATION DE
LA ZAC

Le tribunal administratif peut être saisi dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou le cas échéant sa notification, par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Accusé de réception en préfecture
095749503067-20260924-0302DB2026-129-DE
Date de réception préfecture : 30/09/2026