



DEPARTEMENT  
DES YVELINES

EXTRAIT DU REGISTRE

DES

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE MANTES-LA-JOLIE**

**Réunion du 31 mars 2025**

L' An 2025 le 31 mars à 19h00

Le Conseil municipal, dûment convoqué par le Maire, le 25 mars 2025, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Raphaël COGNET, Maire.

**Présents :**

Monsieur Raphaël COGNET, Madame Edwige HERVIEUX, Monsieur Ibrahima DIOP, Madame Jamila EL BELLAJ, Monsieur Albert PERSIL, Madame Nathalie AUJAY, Monsieur Karim BOURSALI, Madame Nicole KONKI, Monsieur Fabien CORBINAUD, Madame Emmanuela DORAZ, Monsieur Olivier BARBIER, Monsieur Bernard MERY, Madame Marie-Claude BERTHELOT, Monsieur Dominique EBIOU, Monsieur Moussa KEITA, Monsieur Marc DOLINSKI, Madame Madeleine GARNIER, Monsieur Altaaf JIVRAJ, Madame Nuriya OZADANIR, Monsieur Rachid HAÏF, Monsieur Armando LOPES, Monsieur Reber KUBILAY, Madame Anita AMOAH, Madame Hajare MOUSTAKIL, Madame Clara BERMANN, Monsieur Denis RICADAT-CROSNIER, Monsieur Jean-Luc SANTINI, Madame Véronique TSHIMANGA, Monsieur Guillaume QUEVAREC, Madame Audrey HALLIER, Monsieur Pierre BEDIER

**Représentés par pouvoir :**

- Madame Nadine WADOUX pouvoir à Edwige HERVIEUX,
- Madame Lila AMRI pouvoir à Jamila EL BELLAJ,
- Madame Irène LEBLOND pouvoir à Olivier BARBIER,
- Madame Fatimata KAMARA pouvoir à Albert PERSIL,
- Monsieur Mariano LAWSON pouvoir à Raphaël COGNET,
- Madame Carole PHILIPPE pouvoir à Véronique TSHIMANGA,
- Madame Christel DUBOIS pouvoir à Pierre BEDIER,
- Madame Albane FORAY-JEAMMOT pouvoir à Jean-Luc SANTINI.

**Absences :**

- Monsieur Michaël BORDG,
- Madame Amélie DA COSTA ROSA,
- Madame Graziella DEVIN,
- Madame Atika MORILLON.

Secrétaire : Armando LOPES.

# QUART NORD EST - DÉCLASSEMENT ET DESAFFECTATION DU PARKING Z1 - RUE DU DOCTEUR BRETONNEAU

## NOTE DE SYNTHÈSE

(DELV-2025-03-31-1)

Depuis plusieurs mois, la Ville mène une politique ambitieuse de renouvellement urbain sur les dalles centrales, avec pour objectif d'améliorer le cadre de vie et d'accompagner la transformation du quartier du Val Fourré. En partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), plusieurs initiatives ont déjà été engagées, notamment la rénovation de la Tour Neptune et la création d'une nouvelle mairie de quartier, plus spacieuse et confortable, afin d'offrir aux habitants des services publics de proximité renforcés.

Toutefois, la requalification des dalles centrales s'inscrit dans un projet d'envergure qui nécessite une planification rigoureuse et la réalisation de plusieurs opérations immobilières et d'aménagements progressifs. La première étape concrète de cette transformation est l'opération « Quart Nord-Est », qui marque le début du renouvellement du Centre Commercial Mantes II.

Ce projet structurant prévoit la réalisation d'un programme mixte comprenant :

- entre 75 et 80 logements sociaux avec leurs stationnements ;
- une cellule de 2 000 m<sup>2</sup> dédiée à l'accueil d'une moyenne surface alimentaire, intégrant un quai de déchargement ;
- deux cellules commerciales pour un total d'environ 180 m<sup>2</sup> ;
- environ 400 m<sup>2</sup> de bureaux.

La moyenne surface alimentaire générera des besoins de déplacements et aura besoin d'un parc de stationnement sécurisé pour accueillir la clientèle. La Ville et le promoteur ADI se sont accordés afin que le 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol du parking dit « Z1 » composé du volume 20 de l'état descriptif de division des parcelles AR 1397 et AR 1398 ainsi que le volume 42 de l'état descriptif de division du Cube soit cédé au promoteur et ainsi en faire le parc de stationnement de la moyenne surface alimentaire.

La cession de ces volumes a nécessité la modification des états descriptifs de division en volume. La modification de l'état descriptif en volume des parcelles AR 1397 et AR 1398 a été décidée lors du Conseil municipal du 18 novembre 2024 et celle de l'immeuble du Cube lors du Conseil municipal du 10 février 2025.

Les actes modificatifs de division sont en cours de rédaction avant signature et publication au service de publicité foncière.

Le parking Z1 est un parking qui a été ouvert au public jusqu'à l'incendie du 15 juin 2022 et relève de fait du domaine public et doit faire l'objet d'une désaffectation et d'un déclassement du domaine public.

Le constat d'huissier du 27 février 2025 confirme que, n'étant plus ouvert au public, le parking Z1 est désaffecté.

Par conséquent, afin de pouvoir céder le 1<sup>er</sup> niveau du parking Z1, il est demandé au Conseil municipal de constater la désaffectation et le déclassement du 1<sup>er</sup> niveau du

et d'approuver la cession du 1<sup>er</sup> niveau du parking Z1 au promoteur ADI.

## DELIBERATION

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2121-29 et L2241-1,

**Vu** le Code de l'urbanisme,

**Vu** la délibération n°DELV-2024-05-05-17 du 29 avril 2024 portant régularisation foncière – Centre commercial Mantes II,

**Vu** la délibération n° DELV-2024-11-18-6 du 18 novembre 2024 portant rectification et modification de l'EDDV « Centre commercial Mantes II »,

**Vu** la délibération n° DELV-2025-02-10-10 du 10 février 2025 portant modification de l'EDDV « Le Cube »,

**Vu** le constat d'huissier du 27 février 2025,

**Vu** l'avis des domaines du 5 juillet 2024,

**Considérant** la nécessité de réaménager le secteur des dalles centrales du quartier du Val Fourré,

**Considérant** la volonté de la Ville de réaménager le secteur des dalles centrales du quartier du Val Fourré,

**Considérant** que le projet d'aménagement du « Quart Nord Est » viendra requalifier des espaces vétustes, créer du logement à destination des habitants du quartier et que les nouveaux commerces permettront de redynamiser le Centre Commercial Mantes II,

**Considérant** que le Parking Z1 niveau 1 est fermé au public depuis le 15 juin 2022,

**Considérant** la nécessité pour la moyenne surface alimentaire d'avoir un parking privé à destination de sa clientèle,

Le Conseil municipal,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Par 32 voix POUR, 1 voix contre (Monsieur Guillaume QUEVAREC), 6 abstentions (Monsieur Jean-Luc SANTINI, Madame Carole PHILIPPE, Madame Christel DUBOIS, Madame Véronique TSHIMANGA, Madame Albane FORAY-JEAMMOT, Monsieur Pierre BEDIER)

**DECIDE :**

- **de constater** la désaffectation du parking Z1.
- **d'approuver** le déclassement du parking Z1 du domaine public communal pour le faire entrer dans le patrimoine privé communal.
- **de donner** tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant, pour exécuter la présente délibération.

Publié le 08/04/2025

Le Maire  
  
Raphaël COGNET

**Jean-Christophe RAMEIL & Jérémy JANAS**  
**Commissaires de Justice Associés**

Antoine DIACRE, Commissaire de Justice

**COMPETENCE NATIONALE en matière de CONSTATS**

MD:462353

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ  
ET LE VINGT-SEPT FEVRIER A QUATORZE HEURES ET VINGT MINUTES

**A LA REQUETE DE :**

La MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE sise 31 rue Gambetta à MANTES-LA-JOLIE (78200), représentée par son Maire en exercice, Monsieur COGNET Raphaël, domicilié en ladite Mairie en cette qualité,

**LAQUELLE M'EXPOSE :**

Par l'intermédiaire de Madame GILLES Aline, Chargée d'opérations foncières au sein de la Mairie de MANTES-LA-JOLIE (78200),

- Que la requérante me demande de me transporter rue du Docteur Bretonneau à MANTES-LA-JOLIE (78200) afin de constater la contenance, l'aménagement, l'état et les caractéristiques physiques d'un parking souterrain en rez-de-voirrie appelé parking Z-1, en vue de la mise en œuvre d'une procédure de désaffectation et/ou de déclassement du parking.
  
- Qu'elle me requiert à cet effet.

**Jean-Christophe RAMEIL & Jérémy JANAS**

*Commissaires de Justice associés*

**En matière JUDICIAIRE, compétence sur les départements 78, 92, 95 et 28**

33, Avenue de la République – 78270 BONNIERES-SUR-SEINE

Ligne constat : 01.30.98.27.37

IBAN : FR39 40003 1000 0100 0012 1121 C17 - BIC : CDCGFRPP

Mail service constat : [constats@rameil-janas.com](mailto:constats@rameil-janas.com)

Site Internet Etude : [www.rameil-janas.com](http://www.rameil-janas.com)

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Jérémy JANAS, Commissaire de Justice Associé, au sein de la SAS RAMEIL – JANAS & Associés, Commissaires de justice Associés près la Cour d'Appel de Versailles y demeurant 33, Avenue de la République à 78270 BONNIERES SUR SEINE, soussigné**

Me suis rendu, ce jour sur place, rue du Docteur Bretonneau



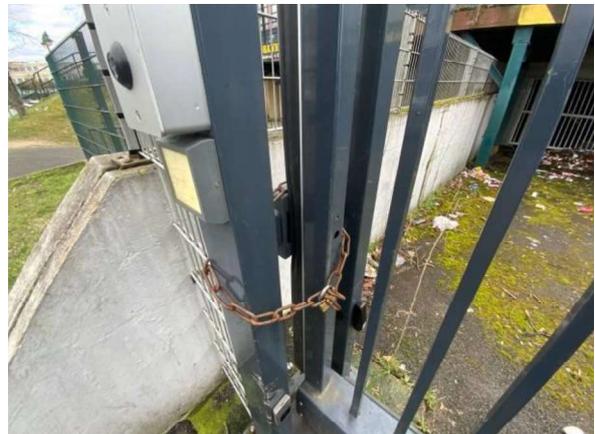
Où là étant et en présence de :

- **Madame GILLES Aline**, Chargée d'opérations foncières, représentant la Mairie de MANTES-LA-JOLIE, ainsi déclarée.

**J'ai relevé et constaté ce qui suit :**

Parvenu sur place, je constate que l'accès au parking s'effectue par l'intermédiaire d'un portail métallique, lequel est verrouillé par une chaîne avec cadenas ; le tout signe caractéristique d'un parking fermé au public.

Madame GILLES Aline, susnommée, procède alors au retrait du cadenas et de la chaîne.



**Jean-Christophe RAMEIL & Jérémy JANAS**  
*Commissaires de Justice associés*

**En matière JUDICIAIRE, compétence sur les départements 78, 92, 95 et 28**  
33, Avenue de la République – 78270 BONNIERES-SUR-SEINE  
Ligne constat : 01.30.98.27.37

Mail service constat : [constats@rameil-janas.com](mailto:constats@rameil-janas.com)  
Site Internet Etude : [www.rameil-janas.com](http://www.rameil-janas.com)

2

Derrière, je constate la présence d'une rampe d'accès fermée par un portail.

Je constate que la zone est désaffectée, sale et présente tous les signes caractéristiques d'une zone non exploitée depuis un certain temps.



Madame GILLES Aline procède à l'ouverture manuel du portail basculant donnant accès au parking souterrain ; l'électricité étant coupée.

J'arpente alors le parking souterrain et je constate que ce dernier est vide, désaffecté, aucun véhicule n'est stationné.

Je réalise des clichés photographiques à titre d'illustration.



**Jean-Christophe RAMEIL & Jérémy JANAS**  
*Commissaires de Justice associés*

**En matière JUDICIAIRE, compétence sur les départements 78, 92, 95 et 28**  
33, Avenue de la République – 78270 BONNIERES-SUR-SEINE  
Ligne constat : 01.30.98.27.37

Mail service constat : [constats@rameil-janas.com](mailto:constats@rameil-janas.com)  
Site Internet Etude : [www.rameil-janas.com](http://www.rameil-janas.com)

3



**Jean-Christophe RAMEIL & Jérémy JANAS**  
*Commissaires de Justice associés*

**En matière JUDICIAIRE, compétence sur les départements 78, 92, 95 et 28**  
33, Avenue de la République – 78270 BONNIERES-SUR-SEINE  
Ligne constat : 01.30.98.27.37

Mail service constat : [constats@rameil-janas.com](mailto:constats@rameil-janas.com)  
Site Internet Etude : [www.rameil-janas.com](http://www.rameil-janas.com)



**Jean-Christophe RAMEIL & Jérémy JANAS**  
*Commissaires de Justice associés*

**En matière JUDICIAIRE, compétence sur les départements 78, 92, 95 et 28**  
33, Avenue de la République – 78270 BONNIERES-SUR-SEINE  
Ligne constat : 01.30.98.27.37

Mail service constat : [constats@rameil-janas.com](mailto:constats@rameil-janas.com)  
Site Internet Etude : [www.rameil-janas.com](http://www.rameil-janas.com)



**SIGNATURE DE LA PERSONNE PRESENTE**

Madame Aline GILLES  
Chargée D'opérations Foncières  
MAIRIE MANTES LA JOLIE

**Jean-Christophe RAMEIL & Jérémy JANAS**  
*Commissaires de Justice associés*

**En matière JUDICIAIRE, compétence sur les départements 78, 92, 95 et 28**  
33, Avenue de la République – 78270 BONNIERES-SUR-SEINE  
Ligne constat : 01.30.98.27.37

Mail service constat : [constats@rameil-janas.com](mailto:constats@rameil-janas.com)  
Site Internet Etude : [www.rameil-janas.com](http://www.rameil-janas.com)

N'ayant plus aucune constatation à réaliser, après instructions prises auprès de mon mandant, je mets fin à mes opérations.

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET FAIRE VALOIR CE QUE DE DROIT.**

**Maître Jérémie JANAS**



**Jean-Christophe RAMEIL & Jérémie JANAS**  
*Commissaires de Justice associés*

**En matière JUDICIAIRE, compétence sur les départements 78, 92, 95 et 28**  
33, Avenue de la République – 78270 BONNIERES-SUR-SEINE  
Ligne constat : 01.30.98.27.37

Mail service constat : [constats@rameil-janas.com](mailto:constats@rameil-janas.com)  
Site Internet Etude : [www.rameil-janas.com](http://www.rameil-janas.com)

Accusé de réception en préfecture  
078-217803618-20250331-DELV-2025033101-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2025  
Date de réception préfecture : 08/04/2025