

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 7 AVRIL 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Question n°36

Objet : AVIS FAVORABLE À LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE LA ZAD DE PIERRELAYE DE LA COMMUNE AVEC L'EPFIF COMME BÉNÉFICIAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION

L'an deux mille vingt cinq, le sept avril, à 20 heures 00

Le Conseil Communautaire, légalement convoqué le 26 mars 2025 s'est réuni, Espace Leonard de Vinci - Salle René Char Rue Auguste Renoir - 95 370 MONTIGNY-LES-CORMEILLES, en séance publique sous la présidence de Yannick BOËDEC.

Étaient présents :

Yannick BOËDEC, Xavier MELKI, Philippe ROULEAU, Florence PORTELLI, Bernard JAMET, Jean-Christophe POULET, Marie-José BEAULANDE, Pascal SEIGNÉ, Gérard LAMBERT-MOTTE, Sandra BILLET, Miloud GOUAL, Michel VALLADE, Philippe AUDEBERT, Bernard TAILLY, Patrick BOULLÉ, Philippe BARAT, Benoît BLANCHARD, Jean AUBIN, Nicole LANASPRE, Jacqueline HUCHIN, Johann ROS, Pierre LE BEL, Monique BAQUIN, Joëlle DUPUY, Françoise GONZALEZ, Evelyne LARGENTON, Annie TOUSSAINT, Marie-Françoise JOLLY, Françoise NORDMANN, Marie-Pierre JEZEQUEL, Marie-Evelyne CHRISTIN, Jean-Michel DETAVERNIER, Laurent GORZA, Didier LEDEUR, Nadine PORCHEZ, Maryse MENEY, Henri FERNANDEZ, Laurence TROUZIER-EVEQUE, Jean-Charles RAMBOUR, Carole CAUZARD, Etienne LE BECHEC, Dalila KHORBI, Sylvia CERIANI, Gilbert AH-YU, Christine MATTEI, Zouina MENNAD, Laetitia BOISSEAU-STAL, Fatima MOUSSI, Carole FAIDHERBE, Nathalie CAPBLANC, Stéphane ROUSSAKOVSKY, Stéphane LARTIGUE, Eric BOSC, Frédéric PURGAL, Aline ROGER, Olivier DALMONT, Fazila DEHAS, Thomas COTTINET, Franck GAILLARD, Sophie SAND, Sabrina FORTUNATO, Nathalie JOLLY, Cyril JOLY, Arnaud LARMURIER, Xavier DUBOURG, Youcef KHINACHE, Célia JACQUET-LEGER, Carole CHESNEAU, Camille CARON, Régis PEDANOU, Nicolas KOWBASIUK, Lucie MICCOLI, Sarah NEROZZI-BANFI, Paul MAUGIS

Étaient absents excusés et représentés :

Xavier HAQUIN par Benoît BLANCHARD
Daniel PORTIER par Bernard JAMET
Gilles GASSENBACH par Laetitia BOISSEAU-STAL
Marie-Christine CAVECCHI par Xavier MELKI
Marc SCHWEITZER par Carole CAUZARD
Bernard LE DUS par Marie-José BEAULANDE
Grégoire DUBLINEAU par Maryse MENEY
Stéphane GUIBOREL par Gilbert AH-YU
Saliha DAHMANI par Youcef KHINACHE
Sophie FERREIRA par Xavier DUBOURG
Tom MORISSE par Jean AUBIN

Étaient absents excusés :

Nicolas PONCHEL, Darine BOUADIS

N°D_2025_058

Yannick BOËDEC, Président, ouvre la séance à 20h03

Secrétaire de Séance : Fatima MOUSSI,

Nombre de membres en exercice : 87
Nombre de présents : 74
Nombre de pouvoirs : 11
Nombre de votant : 85

Le Conseil Communautaire,

Vu la loi n°82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.212-1 à L.212-5, R.212-1 à R.212-6 relatifs aux Zones d'Aménagement Différé (ZAD),

Vu la délibération du Conseil Municipal n°692/2013 du 2 juillet 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°725/2013 du 19 novembre 2013 délimitant le champ d'application du droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire classé en zones urbaines et en zones à urbaniser par le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Municipal n°405/2017 du 7 novembre 2017 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Municipal n°477/2018 du 27 mars 2018 approuvant le périmètre actualisé de la ZAE des Primevères,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°517/2018 du 26 juin 2018 approuvant les termes de la convention d'intervention foncière et du protocole entre la commune de Pierrelaye, la Communauté d'agglomération Val Parisis et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) sur le secteur de la ZAE des Primevères,

Vu la convention d'intervention foncière entre la commune de Pierrelaye, la Communauté d'agglomération Val Parisis et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) signée le 9 juillet 2018 et son avenant en date 27 août 2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°547/2018 du 6 novembre 2018 portant demande de création de la ZAD sur le périmètre de la ZAE des Primevères et désignation de l'EPFIF comme bénéficiaire du Droit de préemption attaché à cette ZAD,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° D/2018/143 du 10 décembre 2018 portant avis favorable sur la création d'une ZAD sur le périmètre de la ZAE des Primevères,

Vu l'arrêté préfectoral n°2019-15 143 portant création d'une ZAD sur le secteur de la ZAE des Primevères sur la commune de Pierrelaye,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°146/2021 du 29 juin 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour la détermination des objectifs poursuivis et des modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°D2023/42 du 28 juin 2023 prenant acte des débats sur les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en révision,

« Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Sous-préfecture d'Argenteuil

- date de sa publication

- ou à compter de sa notification, notamment en matière de droit de préemption.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant le Président de la CA Val Parisis, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse du Président de la CA Val Parisis,

- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai

Cet acte est publié sur le site internet: www.valparisis.fr.»

N°D_2025_058

Vu la délibération du Conseil Municipal n°D2025/10 du 5 février 2025 portant demande de renouvellement de la ZAD sur le périmètre de la ZAE des Primevères et désignation de l'EPFIF comme bénéficiaire du Droit de préemption attaché à cette ZAD,

Considérant que la Communauté d'agglomération Val Parisis, qui a pour projet d'organiser le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques sur son territoire au titre de sa compétence en matière de développement économique, a élaboré un plan guide urbain sur la reconquête urbaine du secteur de la RD14, définissant les aménagements nécessaires pour conserver et redynamiser l'offre commerciale de ce linéaire,

Considérant que le plan guide a déterminé des secteurs stratégiques visant la reconquête urbaine et la redynamisation commerciale en plaçant la ZAE des Primevères comme zone d'intervention prioritaire,

Considérant que pour assurer la recombinaison des premiers et seconds rideaux de la zone d'activités commerciales des Primevères et la connecter à la forêt de Maubuisson, le périmètre d'intervention comprend à la fois la zone d'activités existante et un secteur d'extension de 8,45 ha de terrains agricoles et naturels,

Considérant que la convention d'intervention foncière conclue entre la communauté d'agglomération Val Parisis, la commune de Pierrelaye et l'EPFIF le 9 juillet 2018 identifie un périmètre d'intervention foncière dit « Les Primevères » de 199 022 m² permettant de saisir les opportunités d'acquisition stratégiques pour la recombinaison de la zone d'activités.

Considérant que le périmètre d'intervention foncière inscrit à la convention foncière susmentionnées correspond à celui de ladite ZAD,

Considérant que la commune a entendu le besoin de poursuivre la constitution de réserves foncières pour permettre le projet exprimé et qu'à ce titre elle souhaite renouveler la zone d'aménagement différé (ZAD) qui permettra à l'EPFIF qui sera titulaire du Droit de Préemption de maîtriser le foncier stratégique sur ce secteur tout en y évitant la spéculation foncière,

Considérant le compte rendu d'activité annuel de l'EPFIF annexé, mettant en lumière les efforts de maîtrise foncière de l'EPFIF sur ce secteur hautement stratégique et les perspectives,

Considérant que la poursuite de la maîtrise foncière des parcelles à un prix contrôlé, et notamment en Zone Naturelle (N) et Agricole (A), et sa réussite dépendent de l'existence d'un périmètre ZAD avec un droit de préemption au bénéfice de l'EPFIF,

Considérant le PLU en révision de la Ville de Pierrelaye dont l'approbation est prévue à l'été 2025, tenant compte des enjeux ZAN et du SDRIF-E voté le 11 septembre 2024 en attente d'approbation par décret en Conseil d'Etat, permettant de structurer la ZAE des Primevères de sorte à la rendre plus fonctionnelle et « verte » et de ses orientations d'aménagement,

Considérant la prise en compte des évolutions susmentionnées, permettant de nuancer et d'orienter les actions de maîtrise foncière et de programmation en faveur de la préservation des terrains agricoles et naturels de la ZAD, et le plus possible là où il n'y a pas encore de mitage effectif ou encore là où il n'est pas justifié d'artificialiser,

Considérant que pour répondre aux enjeux susmentionnés, une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en ingénierie, de conception urbaine et de programmation concertées pour la requalification de la ZAE des Primevères a débuté en ce début d'année 2025, celle-ci intégrant le traitement de la lisière située dans le périmètre de la ZAD,

Considérant la notice explicative annexée et les objectifs décrits au regard de la spéculation foncière dans le secteur à maîtriser et limiter, notamment du fait de projets d'envergures, tels que la forêt de Maubuisson, le projet AIR situé à l'angle du carrefour de la Patte d'Oie d'Herblay, le

« Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Sous-préfecture d'Argenteuil

- date de sa publication

- ou à compter de sa notification, notamment en matière de droit de préemption.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant le Président de la CA Val Parisis, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse du Président de la CA Val Parisis,

- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai

Cet acte est publié sur le site internet: www.valparisis.fr.»

N°D_2025_058

projet de requalification dudit Carrefour, et plus loin, le projet de centre-ville de la commune de Montigny-lès-Cormeilles,

Considérant la localisation intéressante de ces terrains situés en zone Agricole (A) et Naturelle (N) du PLU en révision au sein du périmètre des Primevères,

Considérant que les actions, qui ont déjà débuté et obtenue des résultats positifs, dont la réussite est conditionnée à l'existence d'une ZAD, doivent être poursuivies,

Considérant que les effets de la ZAD en cours prennent fin au bout de six années, soit tout début mai 2025,

Considérant que le périmètre de la ZAD est composé de 280 parcelles et couvre une superficie de 199 025 m² s'étendant sur trois zonages du PLU : zone U constituée de 108 parcelles soit 114 798 m², zone A constituée de 17 parcelles soit 18 482 m², zone N constituée de 155 parcelles soit 65 745 m²,

Considérant le fait que le DPU ne peut s'appliquer qu'en zone U du PLU,

Considérant le fait que la ZAD permet de préempter également en zones A et N du PLU,

Considérant le risque de spéculation foncière particulièrement prégnant et qui perdure sur cette zone commerciale où une mutation d'envergure doit être opérée,

Considérant au regard de tout ce qui précède, la volonté et la nécessité de renouveler le périmètre de la ZAD dans les mêmes conditions pour une durée de six ans,

Vu l'avis favorable de la commission aménagement, environnement et tourisme du 11 mars 2025,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 25 mars 2025,

Après en avoir délibéré, **A L'UNANIMITE**,

ÉMET un avis favorable sur le renouvellement de la zone d'aménagement différée sollicité par la ville de Pierrelaye sur la ZAE des Primevères pour une durée de 6 ans, conformément au périmètre et à la notice de présentation annexés,

ACCOMPAGNE la commune de Pierrelaye dans l'ensemble des démarches liées à la mise en œuvre de ce projet, dans le cadre de l'exercice de ses compétences « développement économique » et « opérations d'aménagement » et de la mise en œuvre de la convention d'intervention foncière signée avec l'EPFIF,

PRÉCISE que la présente délibération constituera une pièce du dossier de demande de renouvellement de zone d'aménagement différé transmise au Préfet,

DEMANDE au Préfet du Val d'Oise de désigner l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France bénéficiaire du droit de préemption sur le périmètre défini de la ZAD

AUTORISE Monsieur le Président à signer tous les actes relatifs à ce dossier.

Fait et délibéré ce jour à Montigny-lès-Cormeilles.

« Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Sous-préfecture d'Argenteuil

- date de sa publication

- ou à compter de sa notification, notamment en matière de droit de préemption.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant le Président de la CA Val Parisis, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse du Président de la CA Val Parisis,

- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai

Cet acte est publié sur le site internet: www.valparisis.fr »

Envoyé en préfecture le 09/04/2025

Reçu en préfecture le 09/04/2025

Publié le 09/04/2025

webdelib

ID : 095-200058485-20250408-D_2025_058-DE

N°D_2025_058

« Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Sous-préfecture d'Argenteuil
- date de sa publication

- ou à compter de sa notification, notamment en matière de droit de préemption.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant le Président de la CA Val Parisis, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux de deux mois qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse du Président de la CA Val Parisis,
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai

Cet acte est publié sur le site internet: www.valparisis.fr.»