

DECISION

Exercice du droit de préemption dans la zone d'aménagement différé (ZAD) de la zone d'activités des Primevères (ZAE des Primevères) sur la Commune de PIERRELAYE pour les biens et droits immobiliers correspondant au lot n° 1 de la copropriété à constituer sur la future parcelle cadastrée section AW n° 584, issue de la division de la parcelle AW n° 275, sise –222 boulevard du Havre à PIERRELAYE

N°2100028

Réf. DIA du 04 aout 2020

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 puis par le décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines,

Vu le code de l'urbanisme et ledit décret prévoyant respectivement en leurs articles L. 321-4 et 4, l'usage par les établissements publics foncier du droit de préemption et, le cas échéant, d'expropriation, pour la réalisation des missions qui lui incombent,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2020 portant renouvellement du mandat du directeur général de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France,

Vu le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, visant notamment l'amélioration des équilibres emploi/habitat au sein des bassins de vie, le renouvellement, la densification et la réorganisation de l'offre d'espaces d'activités, ainsi que l'organisation de l'implantation des grands centres commerciaux et multifonctionnels en privilégiant la requalification des centres commerciaux anciens, et désignant le secteur situé autour de la RD 14 dans le territoire de la Communauté d'agglomération Val Parisis comme territoire d'accueil prioritaire des parcs d'activités,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Pierrelaye (Val d'Oise), révisé et approuvé le 2 juillet 2013, et les orientations de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et sa modification n° 1 du 7 novembre 2017,

Vu le classement du bien en zone UAE correspondant aux zones d'activités économiques,

h

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 communautaire de la Communauté d'Agglomération Val Parisis du 25 juin 2018 approuvant ce périmètre actualisé,

Vu le Programme pluriannuel d'interventions 2016-2020, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2019-15-143 du 2 mai 2019 créant sur le territoire de la commune de PIERRELAYE une « zone d'aménagement différé » (ZAD) sur le secteur de la zone d'activités des Primevères et désignant l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre de la ZAD,

Vu le plan guide élaboré par la Communauté d'agglomération Val Parisis pour la reconquête urbaine sur le secteur de la RD 14 transmis en mairie de Pierrelaye par courrier du 15 mai 2017,

Vu l'avis favorable de la Commune de Pierrelaye sur les orientations d'aménagement de ce plan guide,

Vu la délibération n° B-18-3-12 du bureau du Conseil d'administration de l'EPPFIF en date du 29 juin 2018 approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la commune de Pierrelaye, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France pour la réalisation d'activités économiques, notamment commerciales, sur le périmètre de veille foncière dit « Les Primevères » à Pierrelaye, autorisant le Directeur général de l'EPPFIF à signer ladite convention et à la mettre en œuvre, notamment en procédant aux acquisitions et cessions envisagées, notamment par voie de préemption,

Vu la délibération n° 2018/83 du 25 juin 2018 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Val Parisis (CAVP) approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la commune de Pierrelaye, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et autorisant Monsieur le Président de la CAVP à la signer,

Vu la délibération n° 517/2018 du 26 juin 2018 du Conseil municipal de Pierrelaye approuvant le projet de convention d'intervention foncière entre la commune de Pierrelaye, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et autorisant Monsieur le Maire à la signer,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 9 juillet 2018 entre la commune de Pierrelaye, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France pour la réalisation d'activités économiques, notamment commerciales, sur le périmètre de veille foncière dit « Les Primevères » à Pierrelaye,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 095 488 20 B0068 établie par Maître Laurent SCHOUPPE, notaire à Paris (75009), 24 rue La Fayette, mandataire des conjoints ROY, reçue le 4 août 2020 en mairie de Pierrelaye, portant sur la vente des biens et droits immobiliers correspondant au lot n° 1 de la copropriété à constituer sur la future parcelle cadastrée section AW n° 584, issue de la division de la parcelle AW n° 275, sise – 222 boulevard du Havre à PIERRELAYE, lequel lot composé d'un local commercial avec logement situé en rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles du bâtiment A moyennant le prix de **DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (267 000,00 €)**. Ledit bien faisant l'objet d'un bail commercial au profit de la Société INCANDESCENCE,

Vu le règlement intérieur institutionnel et la délibération adoptée par le Conseil d'administration de l'EPPFIF le 8 octobre 2015 et le 20 juin 2019, déléguant à son Directeur général et, en cas d'empêchement, aux Directeurs généraux adjoints, l'exercice du droit de préemption,

h

Vu la demande de visite du bien effectuée par l'EPFIF et signifiée par voie d'huissier le 16 septembre 2020 à Maître Laurent SCHOUPPE, notaire à Paris (75009) 24 rue La Fayette, et mandataire du vendeur,

Vu le constat contradictoire de visite du bien en date du 30 septembre 2020,

Vu la demande de pièces complémentaires effectuée par l'EPFIF et signifiée par voie d'huissier le 16 septembre 2020 à Maître Laurent SCHOUPPE, notaire à Paris (75009) 24 rue La Fayette, et mandataire du vendeur, et la réception desdites pièces complémentaires par l'EPFIF le 15 janvier 2021,

Vu l'étude de programmation commerciale et urbaine pour la valorisation du Parc d'activités des Primevères finalisée en septembre 2020, et concluant à la possibilité de réaliser sur le bien faisant l'objet de la DIA susmentionnée, et sur des parcelles avoisinantes situées dans le périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF, un espace commercial unifié, avec une place commerciale, des liaisons douces en lisière de la future forêt et des aménagements paysagers,

Vu les acquisitions déjà réalisées dans le secteur de la ZAD susvisée par l'EPFIF, en vue de la réalisation des objectifs de la convention,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 20 octobre 2020,

CONSIDERANT

Considérant les orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France en matière d'activité et d'emploi,

Considérant les objectifs d'accompagnement de la réalisation de zones d'activités économiques exposés dans le PADD du PLU de Pierrelaye,

Considérant que le PADD susvisé exprime l'objectif de soutenir une offre commerciale des abords de la RD 14 complémentaire à celle proposée dans le centre-ville, et à conforter le dynamisme notamment de la zone d'activité des Primevères,

Considérant que le bien objet de la DIA est situé en zone UAE du PLU, correspondant aux zones d'activités économiques,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 15 septembre 2016, fixe pour objectif à l'EPFIF d'agir en faveur du développement économique,

Considérant que la convention d'intervention foncière conclue entre la Communauté d'agglomération du Val Paris, la Commune de Pierrelaye et l'EPFIF le 9 juillet 2018 identifie un périmètre de veille foncière dit « Les Primevères » permettant de saisir les principales opportunités d'acquisition stratégiques pour la recomposition de la zone d'activité économique des Primevères,

Considérant que le bien objet de la DIA est également situé dans le périmètre d'intervention foncière à l'intérieur duquel l'EPFIF intervient,

Considérant que la Zone d'Activités Economiques (ZAE) des Primevères à Pierrelaye est un secteur en perte d'urbanité, qui constitue un secteur stratégique où une action publique doit être amorcée,

Considérant que la Communauté d'Agglomération du Val Paris (CAVP), compétente en matière d'organisation du maintien, de l'extension et de l'accueil des activités économiques sur son territoire, a élaboré un plan guide urbain sur la reconquête urbaine du secteur de la RD14,

h

Considérant que ce plan guide a défini le secteur de la ZAE des Primevères comme zone d'intervention prioritaire pour définir les aménagements nécessaires pour conserver et redynamiser l'offre commerciale de ce linéaire,

Considérant que les motivations de la création de la ZAD sur ce secteur reposent sur la nécessité d'une recomposition commerciale et urbaine complète du parc commercial des Primevères, axée sur la compacité des espaces et la requalification du bâti, sur le développement des déplacements doux et des transports en commun, sur le développement d'une offre commerciale attractive de qualité complémentaire à la dimension touristique et de loisirs de la future forêt de la Plaine de Pierrelaye Bessancourt, sur le traitement harmonieux des espaces situés en frange de la forêt et l'aménagement des perspectives paysagères,

Considérant que le périmètre de la ZAD d'une superficie de 199 025 m² correspond au périmètre d'intervention foncière de l'EPFIF,

Considérant que le droit de préemption en ZAD, en application de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme, permet de constituer des réserves foncières participant à la recomposition de la zone d'activité des Primevères, tout en évitant la spéculation foncière,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la redynamisation du secteur d'activité des Primevères, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme,

Considérant que ces actions d'aménagement urbain tenant à la recomposition de la zone d'activités des Primevères, nécessitent une maîtrise foncière préalable,

Considérant que les acquisitions déjà réalisées par l'EPFIF dans le secteur des Primevères et notamment les acquisitions de deux locaux commerciaux sis sur les parcelles cadastrées AT 1453, 14, rue Fernand Léger et AT 1456, 8 rue Fernand Léger, et d'une maison de ville située 206 boulevard du Havre sur la parcelle cadastrée AW n°270, à proximité du bien objet de la DIA, démontrent la réalité du projet,

Considérant que l'EPFIF est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme au titre de la convention d'intervention foncière susvisée,

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA constitue une opportunité forte pour continuer à amorcer la mutation sur ce secteur,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés,

DECIDE

Article 1

D'acquérir au prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 4 août 2020, le lot n° 1 de la copropriété à constituer sur la future parcelle cadastrée section AW n° 584, issue de la division de la parcelle AW n° 275, **sise – 222 boulevard du Havre à PIERRELAYE**, lequel lot composé d'un local commercial avec logement situé en rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles du bâtiment A, tel que décrit dans la DIA et ses annexes moyennant le prix de **DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (267 000,00 €)**.

Ce prix s'entendant pour un bien occupé par un bail commercial tel que précisé dans la DIA, ses annexes et les documents complémentaires communiqués le 15 janvier 2021,

Article 2

Les vendeurs sont informés qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué à la DIA, la vente de ce bien au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est réputée parfaite. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du Code de l'Urbanisme. Le prix de vente devra être payé dans les quatre mois de la présente décision.

Article 3

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de Paris et d'Ile de France.

Article 4

La présente décision sera notifiée par voie d'huissier, sous pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre décharge à :

- Maître Laurent SCHOUPPE, 24 rue La Fayette à Paris (75009), en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Aux propriétaires selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- La SCI L'ARCHE DE NOAH dont le siège social est situé 22 chemin des Bourseaux à Saint-Ouen-l'Aumône (95310), en sa qualité d'acquéreur évincé,
- La société INCANDESCENCE, dont le siège est situé 222, boulevard du Havre, en sa qualité de locataire.

Article 5

La présente décision fera l'objet d'un affichage en Mairie de Pierrelaye.

Article 6

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification ou de son affichage en mairie devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise. Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPFIF. En cas de rejet du recours gracieux par l'EPFIF, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet devant le Tribunal Administratif de susmentionné.

L'absence de réponse de l'EPFIF dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Paris, le 10 février 2021

Le Directeur Général
Gilles BOUVELOT

