

DECISION
Exercice du droit de préemption urbain
par délégation de la Commune de Moisselles
pour le bien situé au Lieudit « Les Bourguignons »
cadastré section AB n°71, à Moisselles

N° 2100144

Réf. DIA n° 20 B 031 reçue le 24 décembre 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 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 leur 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,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Moisselles approuvé par la délibération n°DEL-2014-23 du 7 juillet 2014, et modifié par délibération n°DEL-2019-23 du 17 octobre 2019,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone AUI (secteur n°5), du PLU de la commune de Moisselles, instaurée en continuité de la zone commerciale existante sur Moisselles et Ezanville, prévoyant une opération d'ensemble à caractère principal d'activité, l'aménagement d'un accès à la zone rejoignant la RD 301, et l'intégration paysagère de la future zone,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone d'activités économiques « Le Val d'Ezanville », située à cheval sur les communes d'Ezanville et de Moisselles, établie par la

modification du PLU de la commune d'Ezanville approuvée le 30 novembre 2017, qui précise l'objectif de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée (CAPV) et de la commune d'Ezanville de revitaliser cette zone d'activités économiques qui périclité en la restructurant de façon qualitative et durable dans le cadre d'un aménagement global et coordonné,

Vu le plan de zonage et le règlement du PLU de la commune de Moisselles, classant la parcelle précitée en zone AUI, zone à urbaniser destinée à recevoir principalement des activités économiques, localisée au lieudit « Les Bourguignons », et correspondant au secteur soumis à l'OAP numéroté 5,

Vu le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France le 24 mars 2021,

Vu la délibération du 28 novembre 2019 n°77-2019 du Conseil municipal de la ville d'Ezanville approuvant la convention d'intervention foncière entre la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF),

Vu la délibération du 5 décembre 2019 n°DEL-2019-40 du Conseil municipal de la ville de Moisselles approuvant la convention d'intervention foncière entre la CAPV, les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'EPFIF,

Vu la délibération du 18 décembre 2019 n°DL-2019-12-18_7 du Conseil de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée approuvant la convention d'intervention foncière entre la CAPV, les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'EPFIF,

Vu la délibération du 4 décembre 2019 n°B19-4-16 du Bureau de l'Etablissement Public et Foncier d'Ile de France approuvant la convention d'intervention foncière entre la CAPV, les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'EPFIF, et autorisant le Directeur Général de l'EPFIF à procéder au nom de l'EPFIF aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée,

Vu la convention d'intervention foncière conclue le 23 décembre 2019 entre la CAPV, les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'EPFIF, sollicitant l'intervention de l'EPFIF sur le périmètre dit du « Val d'Ezanville », y compris par délégation des droits de préemption, pour une durée de 3 ans et un budget estimatif de 8 millions d'euros Hors Taxes, dans une perspective de redynamisation des activités économiques, et afin de permettre une opération future permettant la réorganisation du tissu d'activités économiques,

Vu le dossier de consultation des entreprises du marché à procédure adaptée, publié par la CAPV le 22 mars 2021, relatif au recyclage total de la friche commerciale du Val d'Ezanville (95) - Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place de l'opération d'aménagement,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie par Maître Benoit MOREL, notaire à Paris (75008) – 137 Boulevard Haussmann, en application des articles L. 213.2 et R. 213.5 du code de l'urbanisme, reçue le 24 décembre 2020 en mairie de Moisselles, informant Madame le Maire de l'intention de la société BAZALP GROUP de céder le bien situé au Lieudit « Les Bourguignons », cadastré section ZB numéro 71 à Moisselles (95560), constitué d'un terrain non bâti, libre d'occupation, moyennant le prix de **DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS** (240 000,00 €), en ce non compris la commission d'agence à la charge de l'acquéreur,

h

Vu la décision du maire de Moisselles n° DEC-2021-06 en date du 8 février 2021, portant délégation du droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour le bien situé à Moisselles, Lieudit « Les Bourguignons », cadastré section ZB n°71, objet de la DIA susvisée,

Vu le règlement intérieur institutionnel et les délibérations adoptées par le Conseil d'administration de l'EPFIF déléguant à son Directeur Général, et, en cas d'empêchement, aux Directeurs Généraux Adjoins, l'exercice du droit de préemption,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 17 février 2021, signifiée au propriétaire mentionné ci-dessus le 22 février 2021 et à son mandataire et notaire le 23 février 2021,

Vu la réception de ces pièces en date du 27 avril 2021, et vu le courrier de Maître Benoît MOREL en date également du 27 avril 2021, confirmant à l'EPFIF que la commission d'agence à la charge de l'acquéreur, en sus du prix de la parcelle cadastrée section ZB n°71 à Moisselles, est de QUATORZE MILLE CENT DOUZE EUROS (14 112,00 EUR) toutes taxes comprises,

Vu l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales en date du 12 mai 2021,

Considérant :

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

Considérant le plan de zonage et le règlement du PLU de la commune de Moisselles, classant la parcelle précitée en zone AUI, zone à urbaniser destinée à recevoir principalement des activités économiques, localisée au lieudit « Les Bourguignons », correspondant au secteur soumis à OAP numéroté 5 du PLU, et située en continuité immédiate de la zone d'activité économique et commerciale existante sur Moisselles et Ezanville,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de la commune d'Ezanville relative à la zone d'activités économiques « Le Val d'Ezanville », située à cheval sur les communes d'Ezanville et de Moisselles, laquelle prévoit dans le périmètre dont le bien objet de la DIA visée ci-dessus fait partie, la réalisation d'un programme d'aménagement destiné à répondre à l'objectif de la CAPV et des communes de pallier les dysfonctionnements et de revitaliser cette zone d'activités économiques qui périclité, en la restructurant de façon qualitative et durable, dans le cadre d'un aménagement global et coordonné tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement de l'OAP, dont les objectifs sont notamment:

- de favoriser un parti architectural et environnemental de qualité afin de valoriser l'image et l'insertion des constructions dans le site et leur développement durable,
- de redéfinir un plan de circulation et d'amélioration des accès,
- de renforcer la diversité d'activités et de services pour répondre aux besoins des habitants,
- de créer des emplois grâce à la création d'un forum d'entreprises, la restructuration d'une grande partie des commerces existants, et la création de commerces supplémentaires,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de la commune de Moisselles, instaurée en continuité de la zone commerciale existante sur Moisselles et Ezanville, prévoyant notamment une opération d'ensemble à caractère principal d'activité et l'aménagement d'un accès à la zone joignant la RD 301,

h

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

Considérant le programme de la convention d'intervention foncière entre la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), les communes d'Ezanville et de Moisselles et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) visant à réaliser dans le secteur « Val d'Ezanville », où se situe le bien mentionné ci-dessus, environ 40 000m² de surfaces d'activités,

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

Considérant le nouveau projet de recyclage total de la friche commerciale du Val d'Ezanville, prévoyant notamment la création d'une bretelle d'accès depuis l'arrivée Sud de la RD 301, la création d'un by-pass au niveau de l'accès existant de la zone commerciale pour éviter les 2 giratoires successifs, la démolition de tous les bâtiments à l'exception du magasin BUT, la réhabilitation de la voirie existante, la réalisation d'un pôle de restauration d'une surface de 2500 m² et d'un parc d'activités de 30 000 m² permettant d'alimenter le parcours résidentiel des entreprises, lequel projet faisant l'objet du dossier de consultation des entreprises pour le marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place de cette opération d'aménagement, publié par la CAPV le 22 mars 2021,

Considérant que la nouvelle bretelle d'accès susvisée depuis l'arrivée Sud de la RD 301 nécessitera d'être réalisée sur l'emprise foncière actuelle de la parcelle cadastrée section ZB n° 71, commune de Moisselles, objet de la DIA susvisée,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi, à savoir la réalisation d'un programme d'aménagement destiné à revitaliser la zone d'activités économiques « Le Val d'Ezanville » qui périclité, et à pallier ses dysfonctionnements, en la restructurant de façon qualitative et durable, dans le cadre d'un aménagement global et coordonné, présente un intérêt général au sens de l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ce programme d'aménagement global et coordonné destiné à revitaliser cette zone d'activités économiques et à pallier ses dysfonctionnements, et notamment la réalisation de la nouvelle bretelle d'accès susvisée depuis l'arrivée Sud de la RD 301, nécessite une maîtrise foncière globale préalable, et notamment la maîtrise foncière du bien objet de la DIA susvisée,

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 dans ces conditions, la préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation de l'opération d'aménagement du « Val d'Ezanville »,

Décide :

Article 1 :

h D'acquérir aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, le bien sis au Lieudit « Les Bourguignons » à Moisselles, cadastré section ZB n°71, constitué d'un terrain non

bâti, tel que décrit dans la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-dessus, soit le prix de DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS (240 000,00 €), en ce non compris la commission d'agence susmentionnée à la charge de l'acquéreur, d'un montant de QUATORZE MILLE CENT DOUZE EUROS (14 112,00 EUR) toutes taxes comprises, tel que précisé par le courrier complémentaire en date du 27 avril 2021 reçu de Maître Benoît MOREL.

Ce prix s'entendant d'un bien libre de toute occupation ou location.

Article 2 :

Le vendeur est informé qu'à compter de la notification de cette décision et par suite de cet accord sur le prix de vente indiqué dans 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 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 :

- Au propriétaire selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner,
- A Maître Benoit MOREL, notaire à Paris (75008) – 137 Boulevard Haussmann, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- A l'acquéreur évincé selon les indications mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 5 :

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

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 Cergy-Pontoise.

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 25 mai 2021

Gilles BOUVELOT
Directeur Général

