



**CONSEIL MUNICIPAL DU 5 FEVRIER 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

N°D2025/10

QUESTION N°12

OBJET : URBANISME / DEMANDE DE RENOUVELLEMENT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRE (ZAD) SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE) DES PRIMEVERES ET DESIGNATION DE L'EPFIF COMME BÉNÉFICIAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION ATTACHÉ À CETTE ZAD

**L'an deux mille vingt-cinq
Le cinq février
A vingt heures trente**

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 30 janvier 2025, s'est réuni en salle polyvalente de la commune en séance publique.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Michel VALLADE - Claude CAUET - Chantal CLAUD - Jean-Claude CHEVRIER
Dominique MORIN - Marie-Françoise JOLLY - Fahed HADJI
Isabelle CHOCHON-LAMBERT - Jocelyne BINET - Sylvie MENEGAZZI-PONDAVEN
Pascal KLINGLER - Josiane THOMAS - Maria GUYON - Seddik HADDOUYAT
Florence DOUILLON - Nadine MEUNIER - Eric COUDERCHON - Fabien CUVILLIER
Amélie SANDRIN - Eric NOIRET - Eric BOSC – Mathilde MISSLIN
Patrick MURCIA - Christophe BATAIS

ÉTAIENT ABSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Denis HOFFMANN a donné procuration à Claude CAUET
Frédéric CLAUD a donné procuration à Chantal CLAUD
Christophe CONNAN a donné procuration à Sylvie MENEGAZZI-PONDAVEN
Annie METAY a donné procuration à Eric BOSC

ÉTAIT ABSENT EXCUSÉ :

/

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Eric COUDERCHON

Michel VALLADE, le Maire, ouvre la séance à 20 heures 30.

Nombre de membres en exercice : 28

Nombre de présents : 24

Nombre de pouvoirs : 4

Nombre de votants : 28

N°D2025_10 – URBANISME / Demande de renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le périmètre de la zone d'activités économiques (ZAE) des Primevères et désignation de l'EPPFIF comme bénéficiaire du droit de préemption attaché à cette ZAD

Vu la Loi n°82-213 en date 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 en date du 2 juillet 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°725/2013 en date 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 en date du 7 novembre 2017 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

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

Vu la délibération du Conseil Municipal n°517/2018 en date 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 (EPPFIF) 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 (EPPFIF) signée le 9 juillet 2018 et son avenant en date 27 août 2021,

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

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°D/2018/143 en date 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 en date 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 en date du 28 juin 2023 prenant acte des débats sur les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en révision,

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 recomposition 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 recomposition de la zone d'activités,

Considérant que le périmètre d'intervention foncière inscrit à la convention foncière susmentionnées correspond à celui de la 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 sur l'entièreté de ladite ZAE,

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 projet d'envergures, tel que la forêt de Maubuisson, le projet AIR situé à l'angle du carrefour de la Patte d'Oie d'Herblay, le projet de requalification dudit Carrefour à horizon 2027, 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 de la ZAE 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 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL
Après en avoir délibéré,
Décide à l'unanimité,

- ✓ **SOLLICITER**, auprès du Préfet du Val d'Oise, le renouvellement de la zone d'aménagement différé (ZAD) sur la Commune de Pierrelaye, conformément au plan annexé à la présente délibération, pour une durée supplémentaire de 6 ans à compter de la date de l'arrêté préfectoral portant le renouvellement de la zone d'aménagement différé
- ✓ **DEMANDER** 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
- ✓ **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer tous les actes relatifs à cette sollicitation.

Transmis en Préfecture le : 07/02/2025
Publié(e) le : 07/02/2025
Exécutoire le : 07/02/2025

**AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS,
POUR EXTRAIT CONFORME
PIERRELAYE, LE 5 FEVRIER 2025**

LE MAIRE



MICHEL VALLADE

