REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 23 novembre 2021

Rapport n° 21-08-17

PARCELLES CADASTRÉES BO 2P, 3P ET 5P D'UNE SUPERFICIE TOTALE DE 33 973 M² SISES LIEU-DIT "BOISSY-NORD" À SAINT-LEU-LA-FORÊT (95320) : CESSION AMIABLE

Afin de permettre la réalisation du futur centre aquatique intercommunal, la commune de Saint-Leu-la-Forêt a acquis auprès de l'Etat quatre parcelles situées au lieu-dit « Boissy-Nord », plus communément appelé Bois d'Aguère. Il s'agit, d'une part, de la parcelle cadastrée BO 2 (2 135 m²) et, d'autre part, des parcelles cadastrées BO 1, 3 et 5 (55 101 m²).

La communauté d'agglomération Val Parisis, maître d'ouvrage du futur équipement aquatique, va acquérir auprès de la commune, à l'euro symbolique, la partie de ces emprises correspondant à l'assiette foncière nécessaire au projet.

Dans ce cadre, une déclaration préalable de division (DP 095563 21S0074) a été accordée en date du 26 avril 2021 afin de créer un nouveau lot à bâtir d'une superficie de 33 973 m².

Ainsi, cette nouvelle emprise comprend une portion des parcelles cadastrées BO 2, 3 et 5 comme le présente le plan de division en date du 10 mars 2021.

Par conséquent, il vous est proposé d'accepter cette cession au bénéfice de la communauté d'agglomération Val Parisis et d'autoriser Mme le Maire ou son Adjointe déléguée à l'urbanisme à signer tous les actes relatifs à cette transaction.

La Commission Urbanisme/aménagement, réunie le 8 novembre 2021, a émis un avis favorable.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire

MAIRIE de ST LEU LA FORET (VAL D'OISE)

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 23 novembre 2021

Délibération n° 21-08-17

PARCELLES CADASTRÉES BO 2P, 3P ET 5P D'UNE SUPERFICIE TOTALE DE 33 973 M² SISES LIEU-DIT "BOISSY-NORD" À SAINT-LEU-LA-FORÊT (95320) : CESSION AMIABLE

Le conseil municipal
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu l'extrait cadastral, ci annexé,
Vu le plan de division en date du 10 mars 2021, ci annexé,
Vu la déclaration préalable n° DP 095563 21S0074 accordée en date du 26 avril 2021,
Vu l'avis du Domaine en date du 21 octobre 2021, ci annexé,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme/aménagement réunie le 8 novembre 2021,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

Article 1 : de procéder à la vente au bénéfice de la communauté d'agglomération Val Parisis sise 271 Chaussée Jules César à Beauchamp (95250), des parcelles cadastrées BO 2p, 3p et 5p sises lieudit « Boissy-Nord » à Saint-Leu-la-Forêt (95320), pour une superficie totale de 33 973 m² telle que figurant sur le plan de division ci-annexé (parcelle A), et ce au prix d'un euro symbolique, étant précisé que les divers frais, droits en honoraires auxquels pourrait donner lieu la vente seront à la charge de l'acquéreur et que les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien sera ou pourra être assujetti seront acquittées par l'acquéreur à compter du jour où la vente sera devenue définitive.

Article 2 : d'autoriser, en conséquence, le Maire ou son Adjointe déléguée à l'urbanisme, à signer tous les actes relatifs à la transaction susvisée.

Article 3 : d'inscrire la recette résultant de cette vente au budget Ville.

Le maire certifie que la présente délibération a été déposée en
Préfecture du Val d'Oise le
qu'elle a été notifiée aux intéressés le
et publiée le

Le Maire

Sandra BILLET

Le Maire

Sandra BILLET

Département :
VAL D OISE

Commune :
ST LEU LA FORET

Section : BO
Feuille : 000 BO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 29/10/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

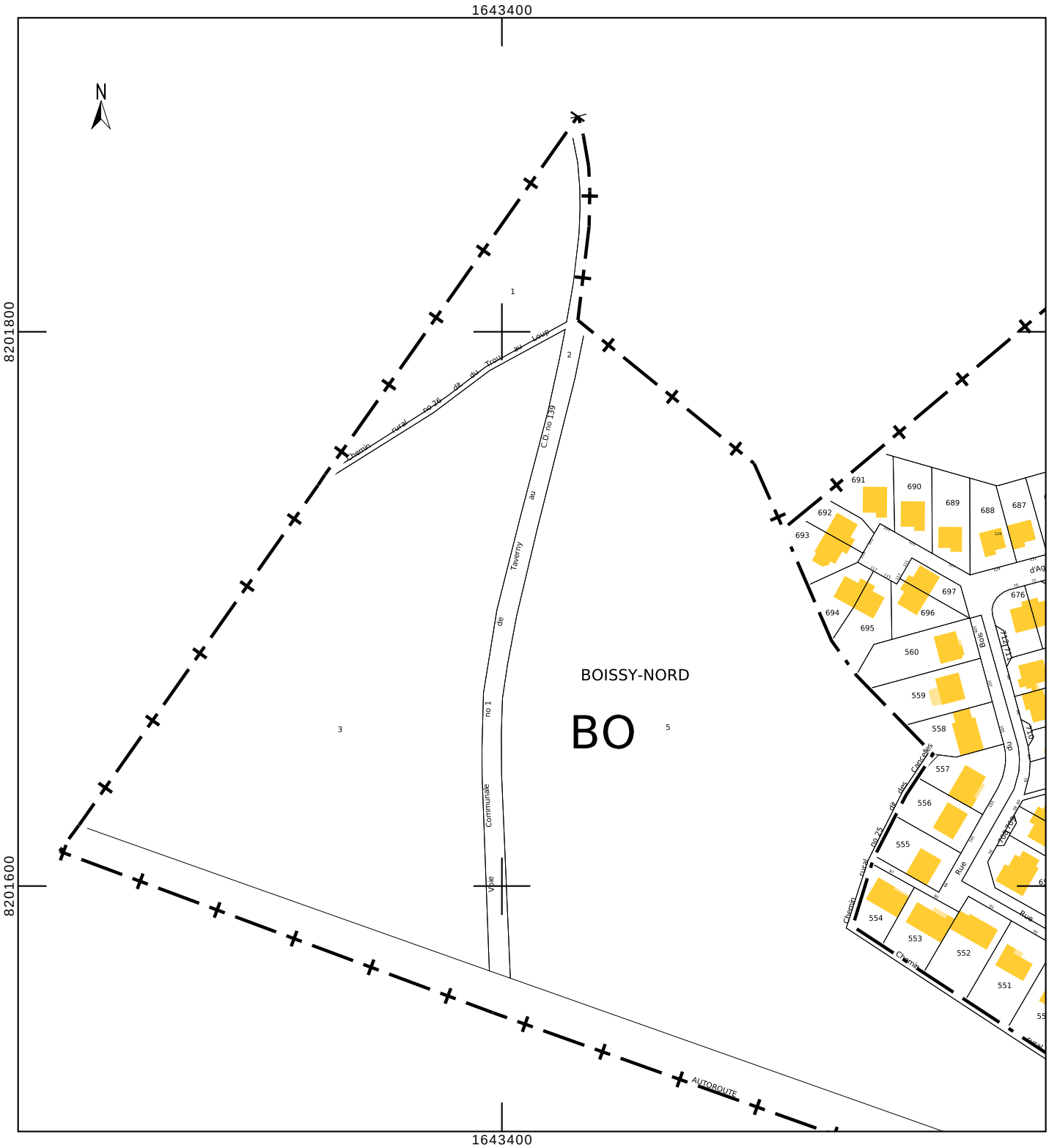
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

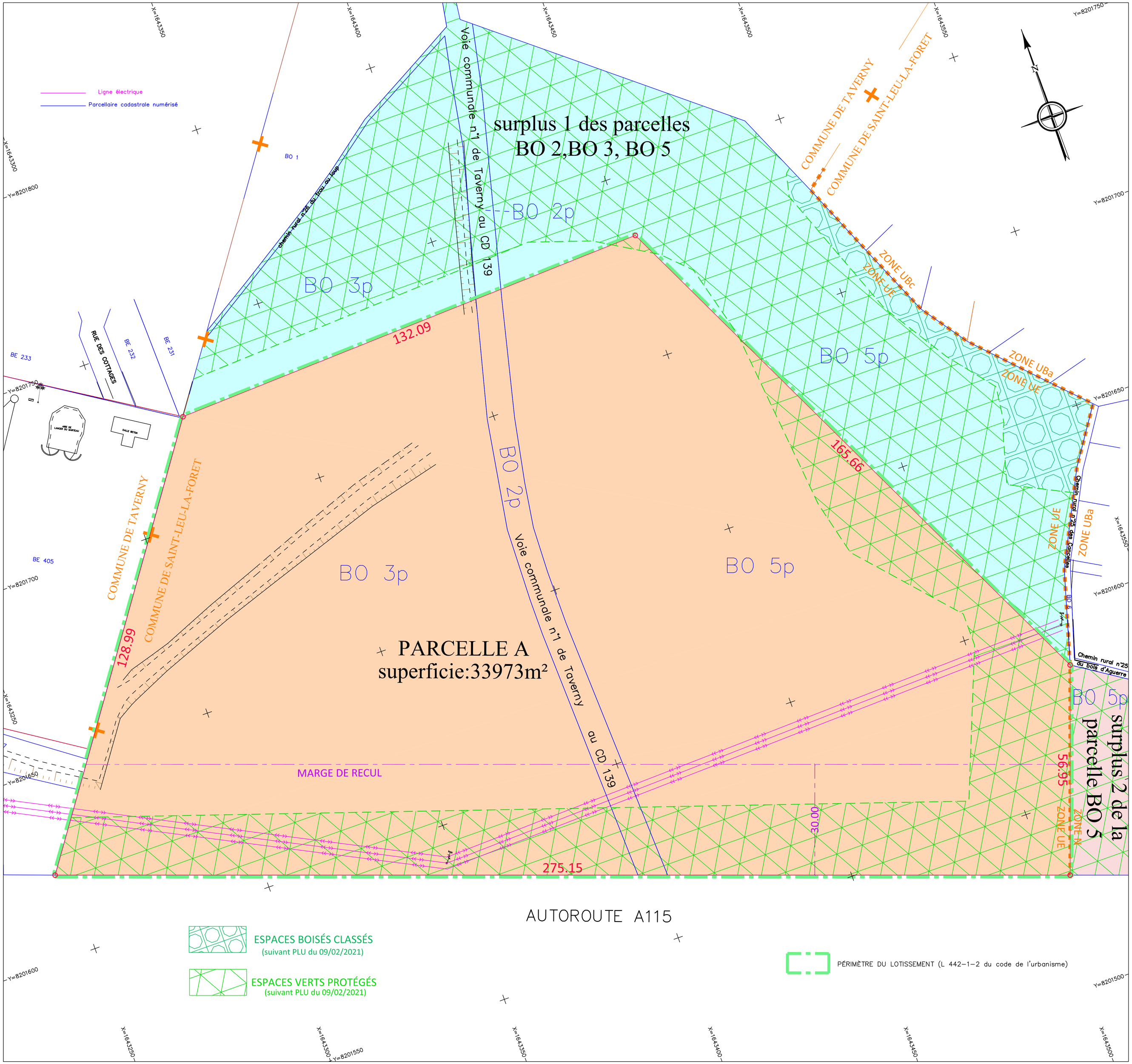
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES IMPOTS
FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE
DES FINANCES PUBLIQUES 95093
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
tél. 01.30.75.72.00 -fax
sdif.val-doise@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PARCELLE CADASTRALE	CONTENANCE CADASTRALE	DESIGNATION	SUPERFICIE MESURAGE	SURPLUS DE LA PARCELLE CADASTRALE
BO 2	21a35ca	PARCELLE A	1178m²	
		SURPLUS 1		9a23ca
BO 3	1ha92a10ca	PARCELLE A	15902m²	
		SURPLUS 1		34a67ca
BO 5	3ha28a47ca	PARCELLE A	16893m²	
		SURPLUS 1		92a40ca
		SURPLUS 2		66a96ca



VAL D'OISE

SAINT-LEU-LA-FORET

Section: BO
Numéro(s): 2,3,5

Projet de la Piscine
Olympique Intercommunale

PLAN DE DIVISION

SIGMA
GÉOMÈTRES-EXPERTS
73, rue de Paris
95 320 SAINT-LEU-LA-FORET
Tél : 01.39.60.02.92
20, rue de Paris
95220 HERBLAY
Tél : 09.53.91.48.67
Fax : 01.39.95.35.23
E-mail : sigma.geo@free.fr

Dossier 43271	Date	Indice	Modifications
	10/03/2021		
Plan n° 1			

Echelle : 1/500

Observations:
La planimétrie est rattachée au système de coordonnées RGF 93 (CC49) (réseau TERIA).

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL-D'OISE
5 AVENUE BERNARD HIRSCH
95010 CERGY-PONTOISE

Direction départementale
des Finances publiques du Val-d'Oise
Pôle des opérations de production
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél. :
ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Pierre Normandin
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf. : Dossier OSE n° 2021-95563-23655
(DS n°4017941)

Vos Réf. : Emprises BO 2p-3p-5p lieu-dit Boissy Nord à Saint-Leu-La-Forêt

AFFAIRE SUIVIE PAR : M VINCENT LACOMBE

Madame le Maire de Saint-Leu-La-Forêt
Hôtel de Ville
52, rue du Général Leclerc
95320 Saint-Leu-La-Forêt

A Cergy, le 21 octobre 2021

Objet : Demande d'estimation de la valeur vénale d'un bien immobilier

Madame le Maire,

Par demande déposée sur l'application « Démarches Simplifiées » (DS) le 31 mars 2021, vous avez souhaité disposer de l'estimation de la valeur vénale des emprises BO 2p-3p-5p qui totalisent 33 973 m² nouvellement situées en zone UE du PLU actuellement en vigueur, en vue de leur cession à la Communauté d'Agglomération Val Parisis pour la création d'une piscine sportive intercommunale olympique ayant vocation à se substituer à celles de Taverny et de Saint-Leu-La-Forêt. Sa construction est prévue derrière le centre commercial des portes de Taverny, vers le Bois d'Aguère, entre Taverny et Saint-Leu-La-Forêt, la situant ainsi à proximité immédiate de l'A115. Ces 3 emprises sont destinées à terme à être cédées à la Communauté d'Agglomération Val Parisis à l'euro symbolique.

Les compléments d'information transmis par vos services par messages électroniques les 05/05/2021, 07/09/2021, 14/09/2021 et 21/09/2021 me permettent de vous adresser, ci-joint, l'avis du service du domaine.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la directrice départementale des finances publiques,
La directrice du pôle des opérations de production,

Marie-Hélène GARDIES

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DU VAL-D'OISE
5 AVENUE BERNARD HIRSCH
95010 CERGY-PONTOISE

Direction départementale
des Finances publiques du Val-d'Oise
Pôle des opérations de production
Division des missions domaniales
5 avenue Bernard Hirsch
CS 20104
95010 Cergy-Pontoise
Téléphone : 01-34-41-10-70
Mél. :
ddfip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M. Pierre Normandin
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf. : Dossier OSE n° 2021-95563-23655
(DS n°4017941)

Vos Réf. : Emprises BO 2p-3p-5p lieu-dit Boissy Nord à Saint-Leu-La-Forêt

AFFAIRE SUIVIE PAR : M VINCENT LACOMBE

A Cergy, le 21 octobre 2021

AVIS DU DOMAINE

Sollicité par la ville de Saint-Leu-La-Forêt

1- Service consultant :
Service Urbanisme.

2- Date de la demande d'avis :

Demande d'estimation déposée dans l'application DS (Démarches Simplifiées) en date du 31/03/2021. Précisions complémentaires par courriers électroniques des 05/05/2021, 07/09/2021, 14/09/2021 et 21/09/2021 suite à demandes des 28/04/2021 et 05/05/2021.

Vos Réf : Emprises BO 2p-3p-5p lieu-dit Boissy Nord à Saint-Leu-La-Forêt

Affaire suivie par M VINCENT LACOMBE

3- Propriétaire :

Acquisition en cours de finalisation par la ville ?

4- Objet :

Demande d'estimation de la valeur vénale des emprises BO 2p-3p-5p qui totalisent 33973 m² nouvellement situées en zone UE du PLU actuellement en vigueur, en vue de leur cession pour la création d'une piscine sportive intercommunale olympique ayant vocation à se substituer à celles de Taverny et de Saint-Leu-La-Forêt. Sa construction est prévue derrière le centre commercial des portes de Taverny, vers le Bois d'Aguère, entre Taverny et Saint-Leu-La-Forêt, la situant ainsi à proximité immédiate de l'A115. Ces 3 emprises sont destinées à terme à être cédées à la Communauté d'Agglomération Val Parisis à l'euro symbolique.

5- Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Surfaces des emprises cédées	Zonage	Adresse	Description sommaire
BO 2	2 135 m²	**BO 2p-3p-5p de 33 973 m²**	Zone UE (Zone d'équipement public destinée à accueillir un centre aquatique intercommunal olympique)	Lieudit « Boissy Nord » à Saint-Leu-la-Forêt (95320)	Unité foncière cadrée à l'ouest et au Nord par la frontière avec la commune de Taverny, à l'Est par un lotissement pavillonnaire (traversé par la rue du bois d'Aguère et le chemin de la Hurée) et au Sud par l'autoroute A 115. Caractéristiques de l'emprise globale : En nature de Lande partiellement boisée, en pente douce, elle est traversée par la rue de Vaucelles. A la limite de Taverny, elle jouxte la zone UG (zone à destination principale d'habitat pavillonnaire) et la zone UD (Zone d'équipement public ou d'intérêt collectif). Sur Saint-Leu-la-Forêt, elle est à proximité immédiate des zones UBa et UBc (ou la forme dominante est l'habitat pavillonnaire) et l'A115.
BO 3	19 210 m²				
BO 5	32 847 m²				
TOTAL	**54 192 m²**				

6- Situation locative : Les biens sont estimés en valeur libre d'occupation.

7- Réglementation d'urbanisme :

La Zone UE du PLU : La zone UE concerne un secteur non aménagé situé à l'extrémité sud-ouest de la ville, entre l'A115, le lotissement des Cancelles, le bois des Aulnaies et le centre commercial « Les Portes de Taverny.
Elle est destinée à accueillir un centre aquatique intercommunal olympique bénéficiant d'une insertion écologique et paysagère soignée dans un cadre largement boisé.

8- Détermination de la valeur vénale actuelle :

La valeur vénale de la totalité de l'emprise BO 2p-3p-5p est estimée à :

33 973 m² x 30 € / m² = **1 019 190 €**

Cette évaluation correspond à la valeur vénale du bien en l'état. Il n'appartient pas au service du domaine de s'immiscer dans les relations financières de collectivités et d'opérateurs publics qui délibèrent librement de leurs prix de transferts au vu de l'avis du domaine sur la valeur de marché et en justifient en fonction des intérêts publics qui les animent.

9- Condition et durée de validité de l'avis :

L'évaluation contenue dans le présent avis n'intègre pas les coûts éventuels de mise en conformité avec les législations sur l'amiante, le plomb, les insectes xylophages ou les terrains pollués.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, voire les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la directrice départementale des finances publiques,

La directrice du pôle des opérations de production,

Marie-Hélène GARDIES