

**CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du mardi 8 février 2022**

**Rapport n° 22-01-10**

**PROJET IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ KAUFMAN & BROAD HOMES : CESSIION DE PARCELLES SISES LIEUDIT LES GRANDES TANNIÈRES À SAINT-LEU-LA-FORÊT**

Entre le chemin des Grandes Tannières et la voie ferrée, 8 parcelles appartenant à la commune de Saint-Leu-la-Forêt, ainsi que 2 parcelles appartenant à d'autres propriétaires, constituent une emprise non bâtie permettant la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles.

Dans ce cadre, la commune souhaite vendre à la Société KAUFMAN & BROAD HOMES, dont le siège social est situé 127 avenue Charles de Gaulle à NEUILLY- SUR-SEINE (92207), les parcelles communales cadastrées BE 1011 (en partie), 484, 485, 486, 487 (en partie), 960, 490 et 491, d'une superficie totale de 8 120 m<sup>2</sup>.

En effet, une partie des parcelles cadastrées BE 1011 et BE 487 ont été retirées et sont identifiées sur le plan de géomètre en tant que parcelles A, C, D, E et F. Ces dernières ne font pas l'objet de la cession.

Par contre, seront également cédées les deux emprises dénommées « B » et « G » sur le plan de géomètre» d'une superficie respective de 7 m<sup>2</sup> et 37 m<sup>2</sup> (qui ne sont, à ce jour, pas cadastrées). Ces deux emprises font partie du domaine privé communal car elles sont physiquement séparées de la voirie publique par une clôture et ne sont pas ouvertes au public. Ultérieurement, ces deux emprises se verront attribuer un numéro cadastral.

Ainsi, la superficie totale destinée à être vendue est de 8 164 m<sup>2</sup>, au prix de 1 500 000 €.

Il vous est donc proposé d'accepter la cession des parcelles BE 1011p, 484, 485, 486, 487p, 960, 490 et 491, ainsi que les emprises « B » et « G », d'une superficie totale de 8 164 m<sup>2</sup>, au prix de 1 500 000 € et, en conséquence, d'autoriser Mme le Maire ou son Adjointe déléguée à l'urbanisme à signer tous les actes relatifs à la transaction susvisée.

La Commission Urbanisme/aménagement, réunie le 26 janvier 2022, a émis un avis favorable.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire



CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 8 février 2022

Délibération n° 22-01-10

**PROJET IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ KAUFMAN & BROAD HOMES : CESSION DE PARCELLES SISES LIEUDIT LES GRANDES TANNIÈRES À SAINT-LEU-LA-FORÊT**

Le conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis des Domaines en date du 24 janvier 2022 portant estimation de la valeur vénale des parcelles cadastrées BE 1011p, 484, 485, 486, 487p, 960, 490 et 491, ainsi que des emprises « B » et « G »,

Vu l'extrait cadastral et le plan de situation, ci annexés,

Vu le tableau récapitulatif des parcelles et emprises communales destinées à être vendues,

Vu le plan de géomètre, ci-annexé, mettant notamment en évidence les emprises « B » et « G »,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme/aménagement réunie le 26 janvier 2022,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

Article 1 : de procéder à la vente des parcelles cadastrées BE 1011p, 484, 485, 486, 487p, 960, 490 et 491, ainsi que les emprises « B » et « G », sises au Lieudit « Les Grandes Tannières » à Saint-Leu-la-Forêt (95320), d'une superficie totale de 8 164 m<sup>2</sup> telles que figurant sur le plan de géomètre ci-annexé, au prix de 1 500 000 €, 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: de consentir cette vente au bénéfice de la Société KAUFMAN & BROAD HOMES, sise 127 avenue Charles de Gaulle à NEUILLY- SUR-SEINE (92207).

Article 3: de préciser que la signature de la promesse de vente devra intervenir au plus tard le 14 mars 2022.

Article 4: d'autoriser, en conséquence, le Maire ou son Adjointe déléguée à l'urbanisme, à signer tous les actes relatifs à la transaction susvisée.

Article 5: d'inscrire les recettes 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

Le Maire

Sandra BILLET





Département :  
VAL D OISE

Commune :  
ST LEU LA FORET

Section : BE  
Feuille : 000 BE 01

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

Date d'édition : 07/12/2021  
(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

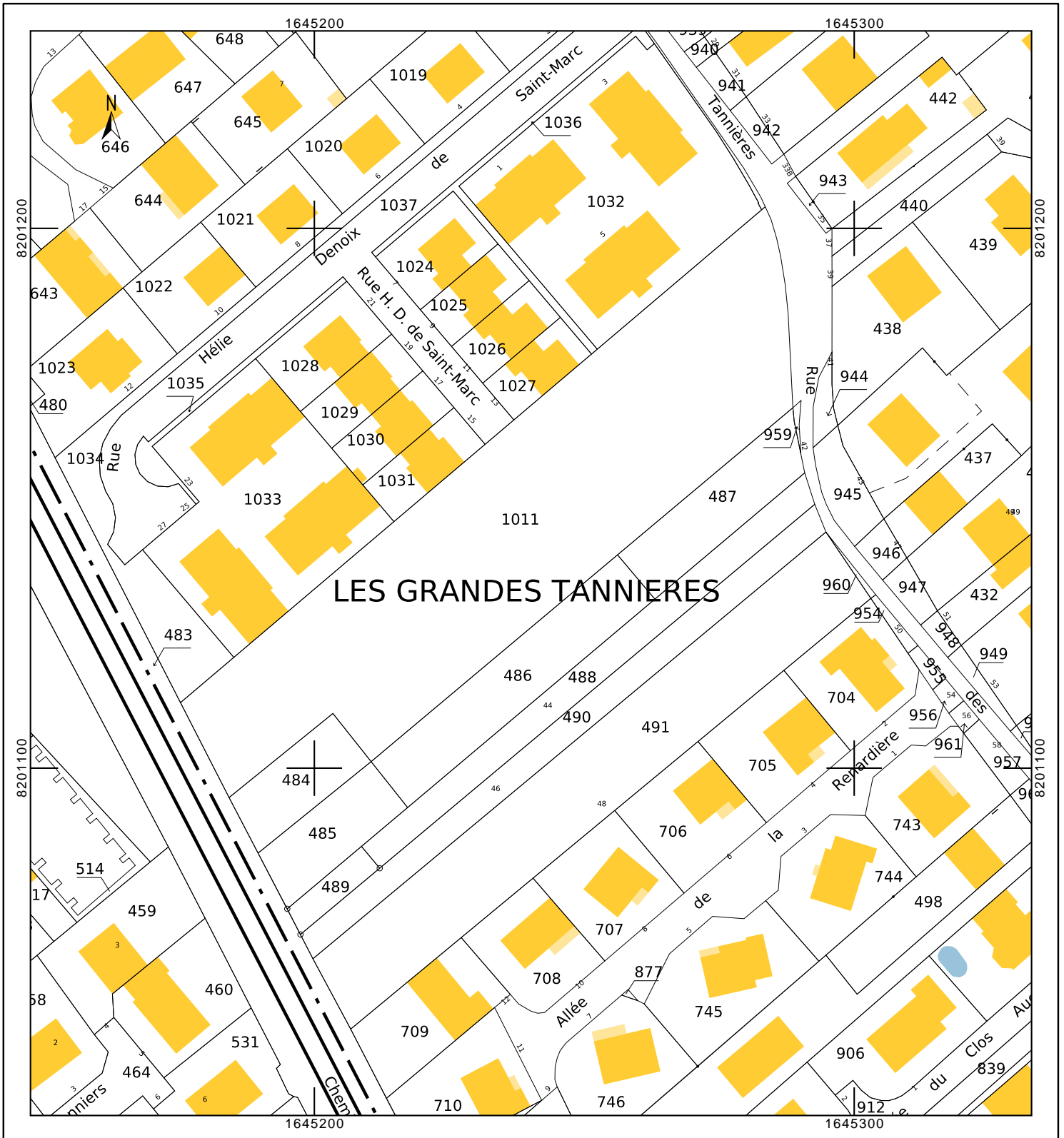


Tableau des parcelles et emprises communales destinées à être vendues

<u>Parcelles existantes</u>	<u>Emprises devant être transférées dans le domaine privé communal pour être vendues</u>	<u>Contenance (m<sup>2</sup>)</u>
BE 1011p		3 984
BE 484		295
BE 485		312
BE 486		635
BE 487p		412
BE 490		646
BE 491		1 826
BE 960		10
	B (voir plan géomètre)	7
	G (voir plan géomètre)	37
TOTAL		8 164



  
**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Mairie de St-Leu-La-Forêt**

**24 JAN. 2022**

**COURRIER ARRIVE**



**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

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

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par [REDACTED]  
Téléphone [REDACTED]  
Réf. : Dossier DSE n° 2021-95563-93973  
(DS n° 7157726)

Vos Réf. : Cession des terrains BE 1011p-484-485-  
486-487p-960-490-491 ainsi que des 2 emprises B/  
G s/s Lieudit « Les Grandes Tannières » à Saint-  
Leu-La-Forêt

AFFAIRE SUIVIE PAR [REDACTED]

A Cergy, le

**24 JAN. 2022**

Destinataire : - pour action Urbanisme

- pour contribution

- pour info DSS / Cabinet [REDACTED]

+ Elu(e) pour décision

Elu(e) pour info Arche [REDACTED]

Observation

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 20 Décembre 2021, dans le cadre d'un projet immobilier, vous avez souhaité disposer de l'avis du Domaine sur le prix de 1 500 000 € envisagé pour la cession à un promoteur des 8 terrains non bâtis et non viabilisés cadastrés BE 1011p-484-485-486-487p-960-490-491 et des 2 emprises d'alignement B/G totalisant 8 164 m<sup>2</sup>, sises lieudit « Les Grandes Tannières » à Saint-Leu-La-Forêt.

Veuillez trouver, ci-joint, l'avis modificatif 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,  
le responsable de la division des missions domaniales

[REDACTED]





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  
[REDACTED]  
[REDACTED] OSE n° 2021-95563-90252/3  
(DS n° 7157726)

Vos Réf. : Cession des terrains BE 1011p-484-485-  
486-487p-960-490-491 ainsi que des 2 emprises B/  
G sis Lieudit « Les Grandes Tannières » à Saint-  
Leu-La-Forêt

AFFAIRE SUIVIE PAR [REDACTED]

A Cergy, le

24 JAN. 2022

**AVIS MODIFICATIF DU DOMAINE  
ANNULANT ET REMPLACANT L'AVIS n° 2021-95563-90252 du 4 Janvier 2022  
(DS n°6996856)**

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

**1- Service consultant :** Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

**2- Date de la demande d'avis:**

Demande d'avis modificatif déposé sur l'application « Démarches Simplifiées » (DS) le 20 Décembre 2021. Précisions complémentaires par courrier électronique du 10/01/2022.

Vos Réf : Cession des terrains BE 1011p-484-485-486-487p-960-490-491 ainsi que des 2 emprises sis Lieudit « Les Grandes Tannières » à Saint-Leu-La-Forêt.

Affaire suivie par [REDACTED]

**3- Propriétaire:** Ville de Saint-leu-La-Forêt

**4- Objet :** La ville de Saint-Leu-La-Forêt, propriétaire des 8 terrains non bâtis et non viabilisés cadastrés BE 1011p-484-485-486-487p-960-490-491 ainsi que des 2 emprises d'alignement B/G, totalisant 8 164 m<sup>2</sup> et sis 38 à 48 rue des Grandes Tannières, envisage leur cession au prix de 1 500 000 € à un promoteur qui, après extension du socle foncier à une contenance de 8 878 m<sup>2</sup> par adjonction des 2 parcelles BE 488 (propriété de Mme DUPUY Louise) / BE 489 (propriété de la SNCF) et des 5 emprises A/C/D/E/F, projette la création d'un lotissement qui comprendra 24 maisons individuelles (2 400 m<sup>2</sup> SDP) dont 9 en social (800 m<sup>2</sup> SDP) et 15 en accession libre (1 600 m<sup>2</sup> SDP). La commune sollicite un nouvel avis du Domaine tenant compte des modifications du socle foncier, ce qui ne modifie en rien la SDP totale du projet.

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

Socle foncier du projet avec emprises d'alignement		Parcelles et emprises communales destinées à être vendues		Zonage * Adresse	Description sommaire
Référence cadastrale	Contenance	Référence cadastrale	Contenance		
BE 1011p	3 984 m <sup>2</sup>	BE 1011p	3 984 m <sup>2</sup>	<b>Zone UBa</b> (Zone à dominante d'habitat individuel)  Terrain sis 38-48, Chemin des Grandes Tannières à SAINT-LEU-LA-FORÊT.	Terrain clôturé, de configuration quasi-rectangulaire, en nature de pelouse partiellement arborée, présentant à une extrémité, une façade rectiligne d'environ 68 m sur la sente latérale n°35 dite des Tannières, cette dernière bordant la ligne de chemin de fer d'Erment-Eaubonne à Valmondois. L'autre extrémité présente une façade biaisée et courbe d'environ 77 m donnant sur la rue des Grandes Tannières, voie asphaltée et équipée.
BE 484	295 m <sup>2</sup>	BE 484	295 m <sup>2</sup>		
BE 485	312 m <sup>2</sup>	BE 485	312 m <sup>2</sup>		
BE 486	635 m <sup>2</sup>	BE 486	635 m <sup>2</sup>		
BE 487p	412 m <sup>2</sup>	BE 487p	412 m <sup>2</sup>		
BE 488	617 m <sup>2</sup>				
BE 489	97 m <sup>2</sup>				
BE 490	646 m <sup>2</sup>	BE 490	646 m <sup>2</sup>		
BE 491	1 826 m <sup>2</sup>	BE 491	1 826 m <sup>2</sup>		
BE 960	10 m <sup>2</sup>	BE 960	10 m <sup>2</sup>		
A	2 m <sup>2</sup>				
B	7 m <sup>2</sup>	B	7 m <sup>2</sup>		
C	1 m <sup>2</sup>				
D	7 m <sup>2</sup>				
E	6 m <sup>2</sup>				
F	4 m <sup>2</sup>				
G	37 m <sup>2</sup>	G	37 m <sup>2</sup>		
Total	8 878 m <sup>2</sup>	Total	8 164 m <sup>2</sup>		
Mesurage	8 855 m <sup>2</sup>				

6- Situation locative : Biens estimés en valeur libre d'occupation

7- Réglementation d'urbanisme :

Zone UBa du PLU : La zone UB désigne des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire. 3 types de secteurs se distinguent en fonction des densités observées et des règles d'implantations différentes. UBa : Ce secteur couvre l'essentiel du tissu urbain de Saint-Leu-la-Forêt.

8- Détermination de la valeur vénale actuelle :

Le montant de 1 500 000 € envisagé pour la cession des 8 terrains cadastrés BE 1011p-484-485-486-487p-960-490-491 et de deux emprises d'alignement totalisant 8 164m<sup>2</sup>, n'appelle pas d'observation.

**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,  
le responsable de la division des missions domaniales

A handwritten signature in black ink is visible, followed by a large, solid black rectangular redaction mark that obscures the name and any other identifying information of the signatory.