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

**CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du mardi 27 septembre 2022**

**Rapport n° 22-05-10**

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

Par délibération n° 22-05-09 du 27 septembre 2022, le conseil municipal a décidé de la désaffectation du domaine public des parcelles cadastrées BE 1011p (3 984 m²), BE 484 (295 m²), BE 485 (312 m²), BE 486 (635 m²), BE 487p (412 m²), BE 960 (10 m²), BE 490 (646 m²), BE 491 (1 826 m²) ainsi que des emprises « B » (7 m²) et « G » (37 m²), sises au Lieudit « Les Grandes Tannières » à Saint-Leu-la-Forêt (95320), à la date du 15 novembre 2022.

Il vous est donc proposé d'accepter la cession à la société KAUFMAN & BROAD HOMES, ou toute autre société substituée dans les droits de celle-ci, des parcelles cadastrées BE 1011p, 484, 485, 486, 487p, 960, 490 et 491, ainsi que des emprises « B » et « G » susvisées, d'une superficie totale de 8 164 m2, et ce au prix de 1 500 000 € hors taxes 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 13 septembre 2022, 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 27 septembre 2022**

**Délibération n° 22-05-10**

# 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 le code général de propriété des personnes publics et notamment son article L 3112-4,
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 susvisées destinées à être vendues,
Vu le plan de géomètre, ci-annexé, mettant notamment en évidence les emprises « B » et « G »,
Vu la délibération n° 22-05-09 du 27 septembre 2022 décidant de la désaffectation des parcelles et emprises susvisées,
Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme/aménagement réunie le 13 septembre 2022,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

Article 1 : de procéder à la signature d'une promesse de vente sous condition suspensive du déclassement des parcelles cadastrées BE 1011p, 484, 485, 486, 487p, 960, 490 et 491, ainsi que des emprises « B » et « G », sises au Lieudit « Les Grandes Tannières» à Saint-Leu-la-Forêt (95320), d'une superficie totale de 8 164 m² telles que figurant sur le plan de géomètre ci-annexé, et à la vente, après réalisation des conditions suspensives dans les termes de la promesse, desdites parcelles et emprises au prix de 1 500 000 € hors taxes, 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), ou toute société substituée dans les droits de celle-ci.

Article 3: de préciser que la signature de la promesse de vente devra intervenir au plus tard le 30 octobre 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

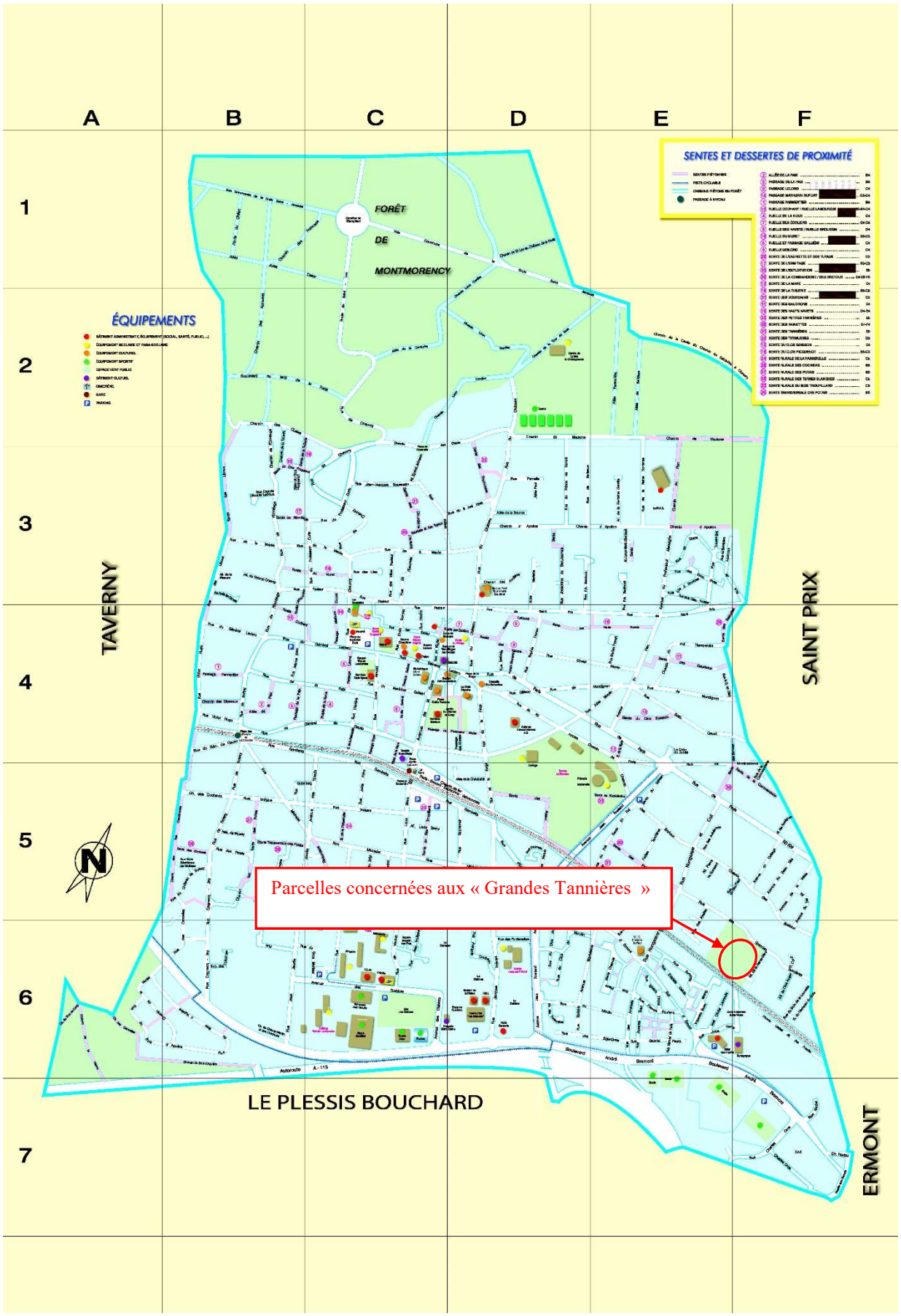
Le Maire

Sandra BILLET

Le Maire

Sandra BILLET

# Plan de situation



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

---

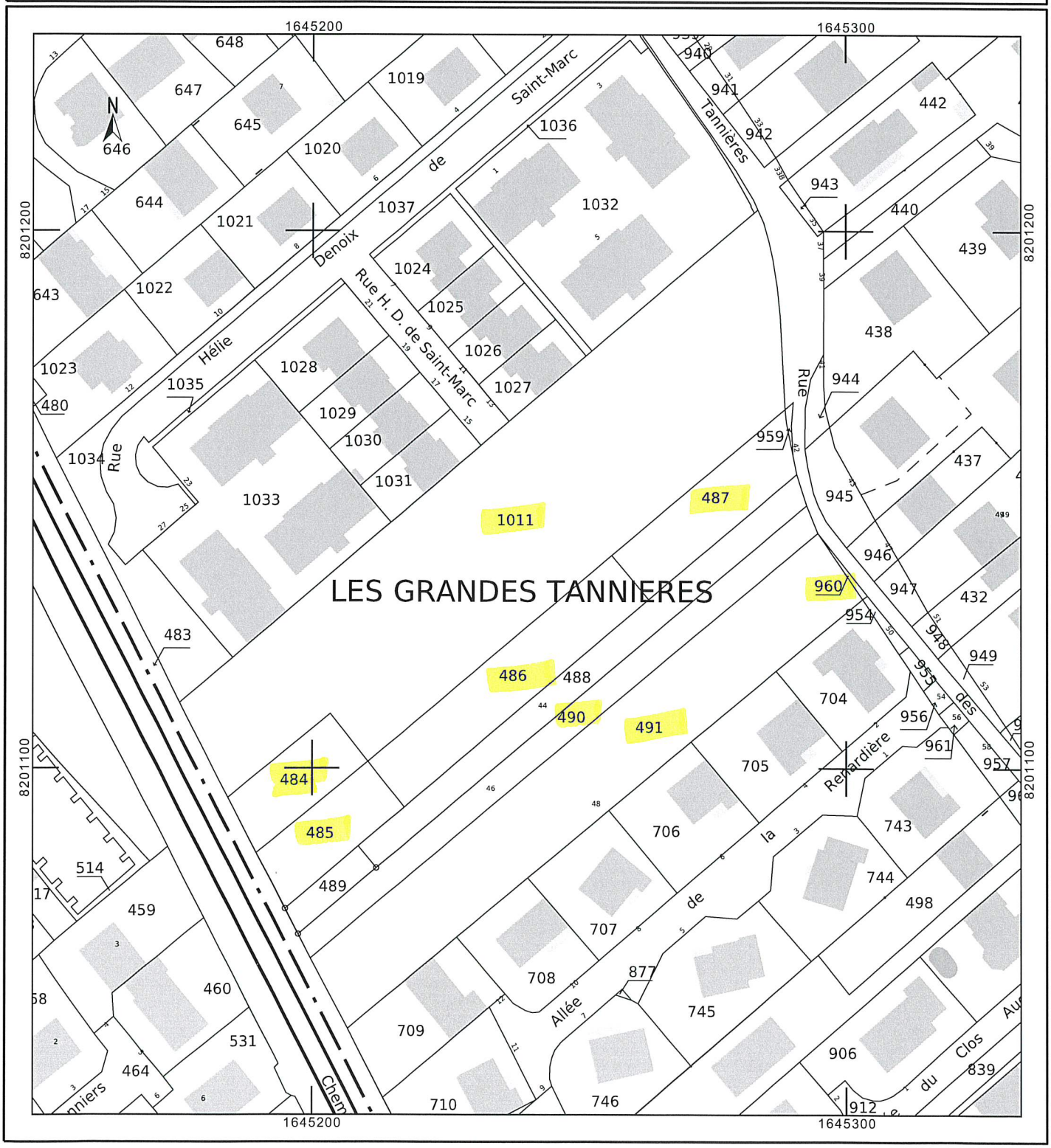
## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

---

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



PICOT-MERLINI
Géomètres - Experts

Alain MERLINI
Géomètre-Expert D.P.L.G.
Membre de l'Ordre n° 05160

Geoffroy LAMY
Ingénieur E.S.G.T.
Géomètre-Expert
Membre de l'Ordre n° 06433

*Agence du VAL D'OISE*

Siège Social
SAINT-PRIX - 95390
76 Avenue du Général Leclerc
Tél : 01 39 59 00 61
Fax : 01 39 59 62 53
geometres.experts@picot-merlini.com

*Agence de l'OISE*

Successeur de André DAUSSON
NOAILLES - 60430
98 Rue de Paris
Tél : 03 44 03 30 76
Fax : 03 44 07 47 92
picotmerlini.oise@free.fr

GÉOMÈTRE•EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département du Val d'Oise

# Ville de SAINT-LEU-LA-FORET

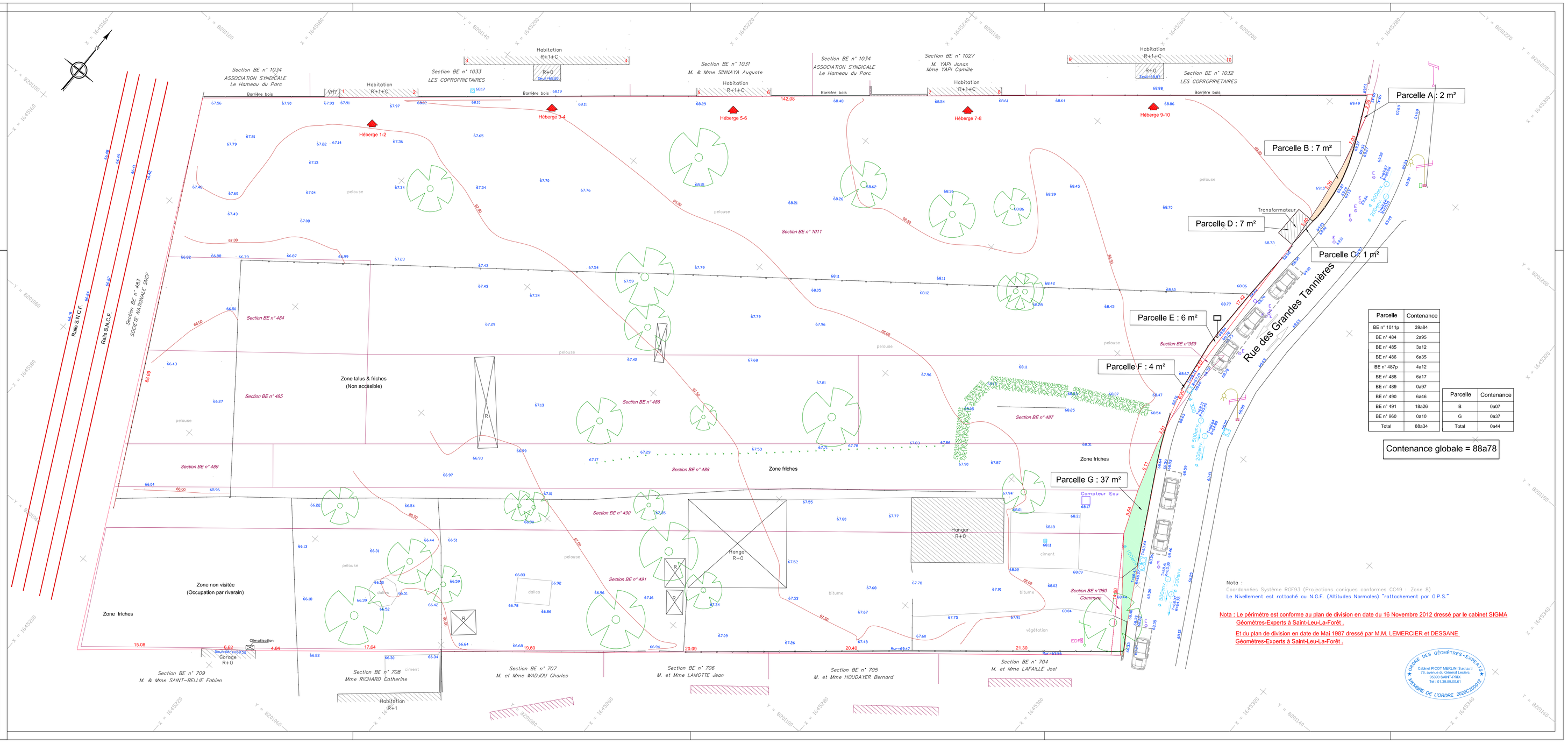
Section BE n°484 à 491 et 1011

Rue des Grandes Tannières

# PLAN DE PROPRIETE

| Rév. | Date | Modifications | Réd. | Vér. |
|---|---|---|---|---|
| Ind.1 | 07/12/2021 | Emprises alignement | P.G. | |
| Ind.2 | 13/12/2021 | Superficie globale au futur alignement | P.G. | |
| Ind.3 | 15/12/2021 | Modificatif contenance cadastrale globale | P.G. | |
| Ind.4 | 21/12/2021 | Modificatif tableau de contenance cadastrale | P.G. | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| N° d'affaire | Réd. | Vérif. | Fichier | Le 07 Décembre 2021 |
|---|---|---|---|---|
| 211612 | P.G. | A.M | inf.210141-SAINT-LEU-PROPRIETE-EMPRISE | Echelle 1/200 |




| Parcelle | Contenance |
|---|---|
| BE n° 1011p | 39a84 |
| BE n° 484 | 2a95 |
| BE n° 485 | 3a12 |
| BE n° 486 | 6a35 |
| BE n° 487p | 4a12 |
| BE n° 488 | 6a17 |
| BE n° 489 | 0a97 |
| BE n° 490 | 6a46 |
| BE n° 491 | 18a26 |
| BE n° 960 | 0a10 |
| Total | 88a34 |

| Parcelle | Contenance |
|---|---|
| B | 0a07 |
| G | 0a37 |
| Total | 0a44 |

Contenance globale = 88a78

Nota :
Coordonnées Système RGF93 (Projections coniques conformes CC49 - Zone 8)
Le Nivellement est rattaché au N.G.F. (Altitudes Normales) "rattachement par G.P.S."

Nota : Le périmètre est conforme au plan de division en date du 16 Novembre 2012 dressé par le cabinet SIGMA Géomètres-Experts à Saint-Leu-La-Forêt .

Et du plan de division en date de Mai 1987 dressé par M.M. LEMERCIER et DESSANE Géomètres-Experts à Saint-Leu-La-Forêt .

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet PICOT MERLINI S.a.r.l
76, avenue du Général Leclerc
95390 SAINT-PRIX
Tel : 01.39.59.00.61
TOUJOURS DE L'ORDRE 2020/2021

Tableau des parcelles et emprises communales destinées à être vendues

| Parcelles existantes | Emprises non cadastrées à ce jour | Contenance (m²) |
|---|---|---|
| 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*

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° 2021-95563-93973
(DS n° 7157726)

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

AFFAIRE SUIVIE PAR : 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 24 JAN. 2022

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 m², 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

Frédéric CHOLLET

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° 2021-95563-93973
(DS n° 7157726)

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

AFFAIRE SUIVIE PAR : VINCENT LACOMBE

A Cergy, le 24 JAN. 2022

**AVIS MODIFICATIF DU DOMAINE**
**ANNULANT ET REMPLAÇANT 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 Vincent LACOMBE

**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 m² 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 m² 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 m² SDP) dont 9 en social (800 m² SDP) et 15 en accession libre (1 600 m² 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 m² | **BE 1011p** | **3 984 m²** | Zone UBa (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'Ermont-Eaubonne à Valmondois. L'autre extrémité présente une façade biaise et courbe d'environ 77 m donnant sur la rue des Grandes Tannières, voie asphaltée et équipée. |
| BE 484 | 295 m² | **BE 484** | **295 m²** | | |
| BE 485 | 312 m² | **BE 485** | **312 m²** | | |
| BE 486 | 635 m² | **BE 486** | **635 m²** | | |
| BE 487p | 412 m² | **BE 487p** | **412 m²** | | |
| BE 488 | 617 m² | | | | |
| BE 489 | 97 m² | | | | |
| BE 490 | 646 m² | **BE 490** | **646 m²** | | |
| BE 491 | 1 826 m² | **BE 491** | **1 826 m²** | | |
| BE 960 | 10 m² | **BE 960** | **10 m²** | | |
| A | 2 m² | | | | |
| B | 7 m² | **B** | **7 m²** | | |
| C | 1 m² | | | | |
| D | 7 m² | | | | |
| E | 6 m² | | | | |
| F | 4 m² | | | | |
| G | 37 m² | **G** | **37 m²** | | |
| Total | 8 878 m² | **Total** | **8 164 m²** | | |
| Mesurage | 8 855 m² | | | | |

**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 164m², 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

Frédéric CHOLLET