

# VILLE DE SAINT-LEU-LA-FORET

DATE DE  
CONVOCAATION  
21/09/2022

NOMBRE DE CONSEILLERS		
En exercice	Présents	Votants
33	27	33

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**OBJET : 22-05-10 - Projet immobilier de la société Kaufman & Broad Homes :cession de parcelles sises Lieudit Les Grandes Tannières à Saint-Leu-la-Forêt**

L'an deux mille vingt deux, à 20h00, le mardi 27 septembre, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à La Maison pour Tous - salle de réunion du 2ème étage - 64 rue du Château - 95320 Saint-Leu-la-Forêt en séance publique sous la présidence de Madame Sandra BILLET, Maire.

### Etaiant présents :

Madame BILLET, Monsieur CASTELLI, Monsieur DETAVERNIER, Madame CODRON, Monsieur ROCHOUX, Madame XAVIER, Monsieur DANSIN, Madame PENE, Monsieur DROUIN, Madame PINON-BAPTENDIER, Madame DESTEMBERG, Madame BAQUIN, Monsieur FREDERIC, Monsieur ROUSSAKOVSKY, Madame CARDI, Madame CAGNET, Monsieur LUCAS, Madame PHILIPPE, Monsieur MAESTRONI, Madame THOMAS, Monsieur VACHER, Monsieur AKNINE, Madame JACQUESON, Madame ROGER, Monsieur VIDAL, Madame TULLIO, Monsieur BERNARD.

### Pouvoirs :

Madame Jane TIZON à Monsieur Pascal ROCHOUX, Monsieur Patrice GOLDENBERG à Madame Michèle CODRON, Madame Christine COURTOIS à Monsieur Fabien DANSIN, Monsieur Fouad BEN AMEUR à Monsieur Stéphane ROUSSAKOVSKY, Monsieur Alain LERY à Monsieur Loïc VIDAL, Monsieur Eric JACQUOT à Madame Anne-Sophie JACQUESON.

**Secrétaire de Séance :Mme Peggy XAVIER**

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 : CESSIION 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 publiques 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 à la majorité

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 m<sup>2</sup> 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 assujéti 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.

Pour	25
Contre	8
Abstentions	0
Ne prend pas part au vote	0

Le maire certifie que la présente délibération  
a été déposée en Préfecture du Val d'Oise  
au titre du contrôle de légalité

le 29 Septembre 2022  
qu'elle a été notifiée aux intéressés

le 29 Septembre 2022  
et publiée le



Le Maire

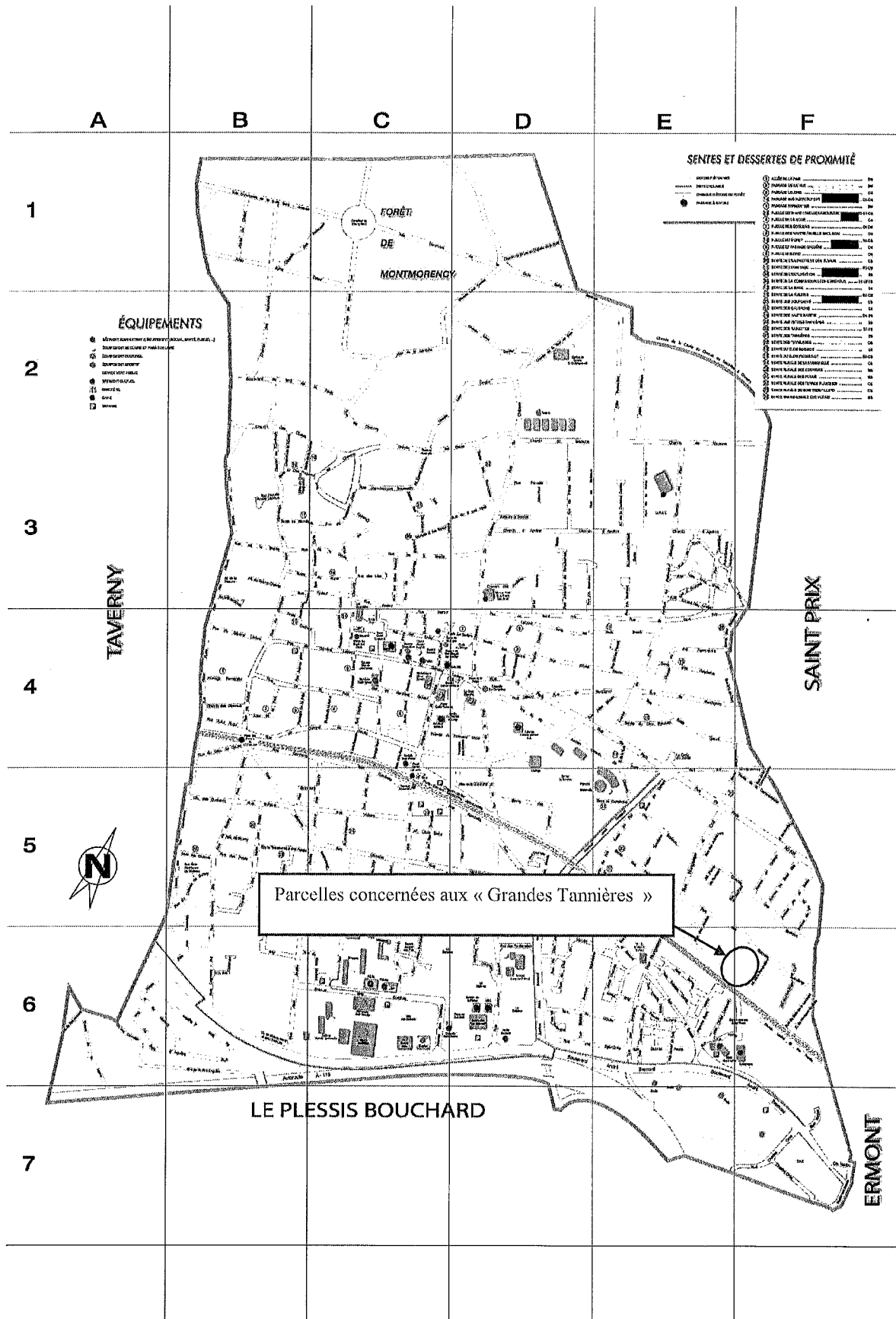
Sandra BILLET



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

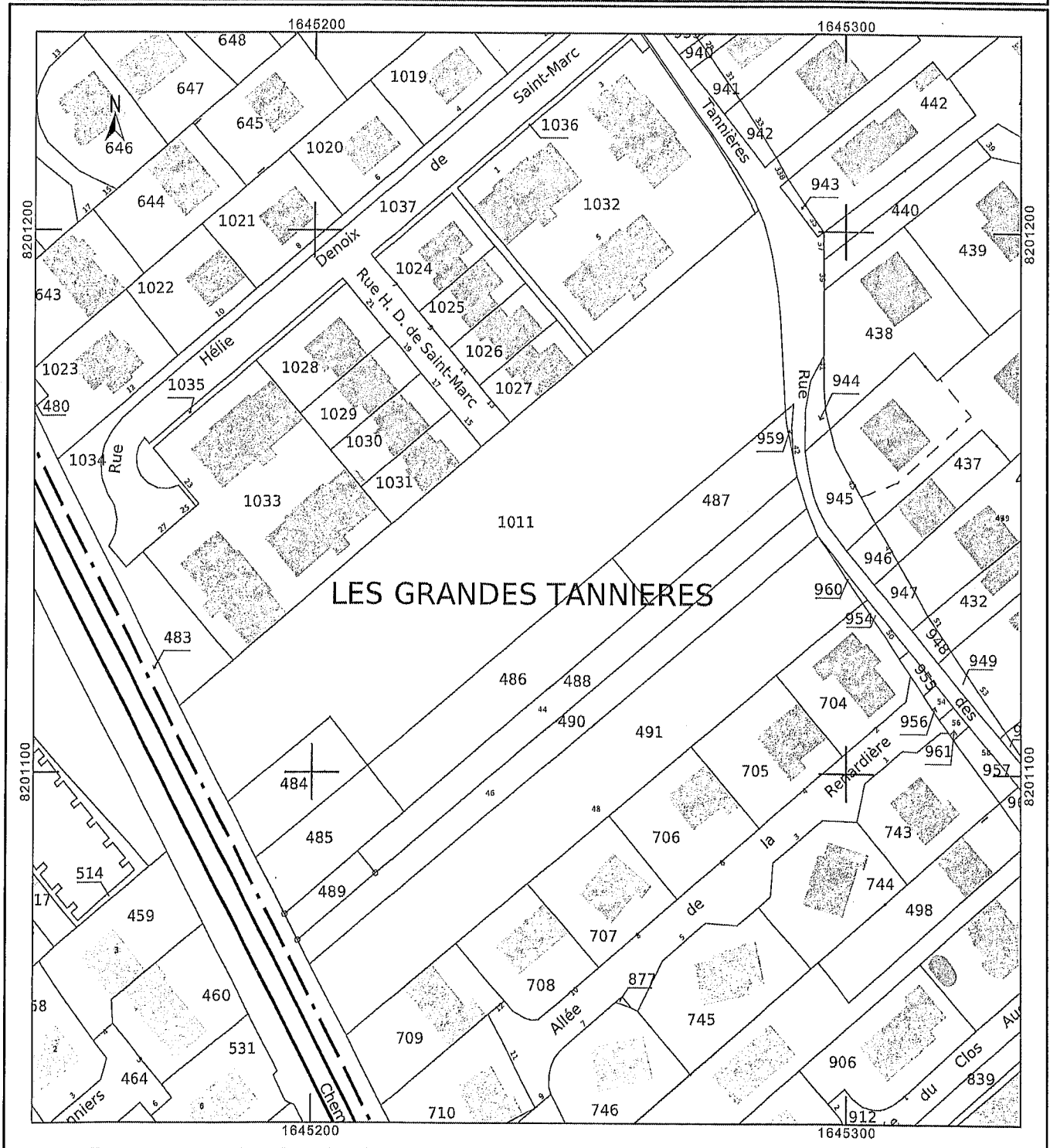
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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  
sdf.val-dolse@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

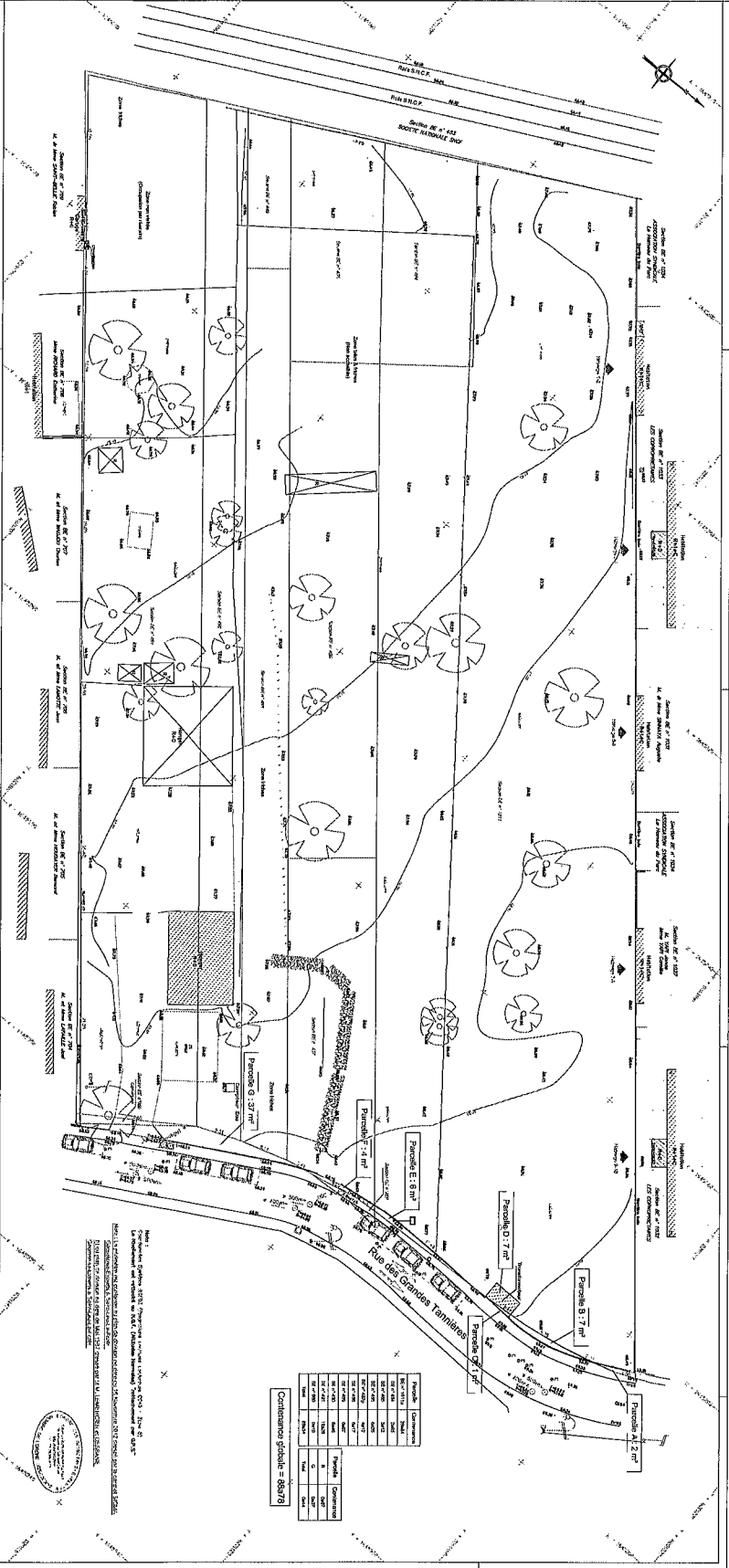
cadastre.gouv.fr



Département du Val d'Aisne  
 Ville de SAINT-LEU-LA-FORET  
 Section de l'Arrière à 90° et 101°  
 Rue des Grandes Tamnières  
**PLAN DE PROPRIÉTÉ**

Mairie de Saint-Leu-la-Forêt  
 Service Urbanisme  
 18, rue de la République  
 02300 SAINT-LEU-LA-FORET  
 Tél. 03 27 40 40 40  
 Fax 03 27 40 40 41  
 Courriel : mairie@st-leu-la-foret.fr  
 Adresse de correspondance : 18, rue de la République, 02300 Saint-Leu-la-Forêt

N° de plan : 21701  
 Date : 03/04/2021  
 N° de plan : 21701  
 Date : 03/04/2021  
 N° de plan : 21701  
 Date : 03/04/2021  
 N° de plan : 21701  
 Date : 03/04/2021



Contenance globale = 8897/3

Parcelle	Contenance	Parcelle	Contenance
1	100	51	100
2	100	52	100
3	100	53	100
4	100	54	100
5	100	55	100
6	100	56	100
7	100	57	100
8	100	58	100
9	100	59	100
10	100	60	100
11	100	61	100
12	100	62	100
13	100	63	100
14	100	64	100
15	100	65	100
16	100	66	100
17	100	67	100
18	100	68	100
19	100	69	100
20	100	70	100
21	100	71	100
22	100	72	100
23	100	73	100
24	100	74	100
25	100	75	100
26	100	76	100
27	100	77	100
28	100	78	100
29	100	79	100
30	100	80	100
31	100	81	100
32	100	82	100
33	100	83	100
34	100	84	100
35	100	85	100
36	100	86	100
37	100	87	100
38	100	88	100
39	100	89	100
40	100	90	100
41	100	91	100
42	100	92	100
43	100	93	100
44	100	94	100
45	100	95	100
46	100	96	100
47	100	97	100
48	100	98	100
49	100	99	100
50	100	100	100

Note : Les parcelles 1 à 100 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 101 à 150 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 151 à 200 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 201 à 250 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 251 à 300 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 301 à 350 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 351 à 400 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 401 à 450 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 451 à 500 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 501 à 550 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 551 à 600 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 601 à 650 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 651 à 700 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 701 à 750 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 751 à 800 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 801 à 850 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 851 à 900 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 901 à 950 sont des parcelles cadastrales. Les parcelles 951 à 1000 sont des parcelles cadastrales.

Tableau des parcelles et emprises communales destinées à être vendues

<u>Parcelles existantes</u>	<u>Emprises non cadastrées à ce jour</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



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 : 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 s/s Lieudit « Les Grandes Tannières » à Saint-  
Leu-La-Forêt

AFFAIRE SUIVIE PAR : VINCENT LACOMBE

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 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

  
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 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'Ermont-Eaubonne à Valmondols. L'autre extrémité présente une façade blaise 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 :

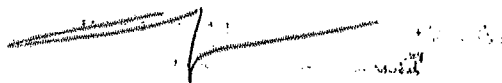
Le montant de **1 500 000 €** envisagé pour la cession des 8 terrains cadastrés BE 1011p-484-485-486-487p-960-490-491 et de deux emprises d'alignement totalisant 8 164m<sup>2</sup>, n'appelle pas d'observation.

**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



Frédéric CHOLLET

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 : CESSIION 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 m<sup>2</sup>), BE 484 (295 m<sup>2</sup>), BE 485 (312 m<sup>2</sup>), BE 486 (635 m<sup>2</sup>), BE 487p (412 m<sup>2</sup>), BE 960 (10 m<sup>2</sup>), BE 490 (646 m<sup>2</sup>), BE 491 (1 826 m<sup>2</sup>) ainsi que des emprises « B » (7 m<sup>2</sup>) et « G » (37 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>, 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

