

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an **DEUX MIL VINGT-CINQ** le **3 JUILLET** à 20 heures. Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle l'Intemporelle de Méry-sur-Oise, sous la présidence de Monsieur Pierre-Edouard EON, Maire.

Etaient présents :

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON Maire, Alexandre DOHY(+1), Marie-Claude CRESPIE, Rémi DU PELOUX, Laurence BARTHELEMI(+1), Hubert MARCHAIS(+1), Catherine GAUTIER, Bernard RIO(+1), Jean-Marc PECQUEUX(+1), Dominique DE GOUSSENCOURT, Chantal AMICEL, Marie-France HOFFMANN, Pascal FRANCK, Eric LEROYER, Patrice RENARD, Elodie TEIXEIRA(+1), Denis DE GOUSSENCOURT, Jérôme DURIEUX(+1), Stéphane IMBERT(+1) formant la majorité des membres en exercice.

Absents représentés :

Stanislas BARTHELEMI représenté par Laurence BARTHELEMI
Eric LEMAIRE représentée par Hubert MARCHAIS
Audrey MERI représentée par Elodie TEIXEIRA
Audrey LYS représentée par Jean-Marc PECQUEUX
Frédérique BACQUET représentée par Alexandre DOHY
Nathalie JOUNEAU représentée par Bernard RIO
Maureen VAN RENSBERGEN représentée par Jérôme DURIEUX
Frédéric LEGIEMBLE représenté par Stéphane IMBERT

Absent excusé

Gregory CROZZOLO

Absent non excusé

Sandrine CROZAT

Chantal AMICEL est désignée secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

DATE DE CONVOCATION :
27 juin 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS
EN EXERCICE : 29
PRESENTS : 19
VOTANTS : 27

Objet : Cession d'un terrain situé 6 bis rue Camille Plaquet de 763 m²

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux franges de la forêt de Pierrelaye de 2017,

Vu la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et la Ville de Méry-sur-Oise du 29 janvier 2021, et l'avenant n°1 à ladite convention signé le 12 avril 2024,

Vu la délibération n°2025/04/09 du Conseil Communautaire du 11 avril 2025 relative à l'approbation du Programme Local de l'Habitat 2024-2030,

Vu la délibération n°2025/024 du Conseil Municipal du 13 février 2025 relative à l'approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) dans le cadre de l'aménagement du secteur Marcel Perrin/Camille Plaquet,

Vu la convention de PUP relative à l'aménagement du secteur Marcel Perrin/Camille Plaquet à Méry-sur-Oise du 14 mars 2025,

Vu l'extrait cadastral,

Vu l'avis de France Domaine en date du 12 mars 2025,

Considérant que, entre le cœur de Ville, la gare SNCF, ainsi que la forêt de Maubuisson, sur un terrain d'1,2 ha rassemblant plusieurs parcelles acquises par l'EPFIF depuis 2013, la société COGEDIM prévoit une

recomposition urbaine de ce secteur en friche, inoccupé, à l'abandon, s'étirant de l'avenue Marcel Perrin à la rue Camille Plaquet,

Considérant que ce projet associe réalisation de nouveaux logements répartis entre 4 bâtiments collectifs, 3 maisons réhabilitées, 8 maisons individuelles, et création d'une nouvelle sente piétonne reliant la rue Camille Plaquet à l'avenue Marcel Perrin,

Considérant que, contigüe au terrain de l'EPFIF, la Ville dispose d'un terrain de 763 m², cadastré B1213, situé au 6 bis rue Camille Plaquet,

Considérant que, en vue de renforcer la cohérence de ce projet, particulièrement dans sa séquence située le long de la rue Camille Plaquet, il a été convenu, en partenariat avec l'EPFIF, d'intégrer le terrain communal au projet porté par COGEDIM, le tout participant à l'insertion du futur espace bâti prévu au niveau de la rue Camille Plaquet, et apportant davantage de lisibilité au débouché de la sente piétonne reliant la rue Camille Plaquet à l'avenue Marcel Perrin,

Considérant que, dans cette perspective, COGEDIM a fait part à la Ville de son intérêt pour l'acquisition du terrain situé au 6 bis rue Camille Plaquet,

Considérant que sur la base de l'évaluation réalisée par le service de France Domaines, il a été convenu d'organiser la cession du terrain communal cadastré B1213 de 763 m², situé au 6 bis rue Camille Plaquet, pour un montant de 250 000 € Hors Taxes,

Après avis de la Commission Urbanisme, travaux, environnement et mobilités du 25 juin 2025,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré, **le Conseil municipal**, à l'unanimité :

APPROUVE la cession d'un terrain cadastré B1213, de 763 m² situé au 6 bis rue Camille Plaquet, à la SNC ALTAREA COGEDIM IDF, dont le siège social se situe 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS, ou toute société qu'elle constituerait ou substituerait pour le même objet.

APPROUVE cette cession d'un terrain cadastré B1213 de 763 m², afin de réaliser une opération de reconstitution urbaine d'ensemble articulant projet résidentiel autour d'un aménagement paysager, et ce au prix de 250 000 euros (deux cent cinquante mille euros) Hors Taxes.

PRECISE que l'ensemble des frais, droits et honoraires occasionnés par cette opération seront à la charge de l'acquéreur.

ENCAISSE la recette en résultant au budget communal conformément à la nomenclature budgétaire en vigueur.

AUTORISE la SNC ALTAREA COGEDIM IDF, ou toute société qu'elle constituerait ou substituerait pour le même objet, à entreprendre toutes les démarches nécessaires en vue de réaliser son projet de construction, le tout conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou en cas d'absence ou d'empêchement son représentant délégué habilité à cet effet, à signer tous documents relatifs à la présente affaire, et notamment tout acte authentique s'y rapportant.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Méry-sur-Oise, le 3 juillet 2025



La secrétaire de séance,

Chantal AMICEL
Conseillère municipale



Le Maire,

Pierre-Edouard EON
Vice-Président du conseil départemental
du Val d'Oise

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an **DEUX MIL VINGT-CINQ** le **13 FEVRIER** à 20 heures. Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle l'Intemporelle de Méry-sur-Oise, sous la présidence de Monsieur Pierre-Edouard EON, Maire.

Etaient présents :

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON(+1) Maire, Alexandre DOHY(+1), Marie-Claude CRESPIN, Rémi DU PLELOUX, Laurence BARTHELEMI, Hubert MARCHAIS, Catherine GAUTIER(+1), Bernard RIO, Jean-Marc PECQUEUX, Eric LEMAIRE, Dominique DE GOUSSENCOURT, Grégory CROZZOLO(+1), Marie-France HOFFMANN(+1), Pascal FRANCK, Frédérique BACQUET, Eric LEROYER, Patrice RENARD, Elodie TEIXEIRA(+1), Denis DE GOUSSENCOURT, Jérôme DURIEUX(+1), Maureen VAN RENSBERGEN, Stéphane IMBERT formant la majorité des membres en exercice.

Absents représentés :

Stanislas BARTHELEMI représenté par Grégory CROZZOLO
Audrey MERI représentée par Elodie TEIXEIRA
Audrey LYS représentée par Alexandre DOHY
Chantal AMICEL représentée par Marie-France HOFFMANN
Sandrine CROZAT représentée par Pierre-Edouard EON
Nathalie JOUNEAU représentée par Catherine GAUTIER
Frédéric LEGIEMBLE représenté par Jérôme DURIEUX

Dominique DE GOUSSENCOURT est désignée secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Objet : Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) dans le cadre de l'aménagement du secteur Marcel Perrin/Camille Plaquet

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux franges de la forêt de Pierrelaye de 2017,

Vu la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et la Ville de Méry-sur-Oise du 29 janvier 2021, et l'avenant n°1 à ladite convention signé le 12 avril 2024,

Vu la délibération n°2024/12/12 du Conseil Communautaire du 6 décembre 2024 relative à l'arrêt du Programme Local de l'Habitat 2024-2030,

Vu le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) relative à l'aménagement du secteur Marcel Perrin-Camille Plaquet à Méry-sur-Oise, ci-joint,

Vu l'extrait cadastral,

Considérant que depuis plusieurs années, le renouvellement urbain constitue une tendance de fond, tant du fait de l'évolution du cadre législatif avec l'impératif de sobriété foncière, que de l'obligation rappelée avec constance par les services de l'Etat de produire de nouveaux logements abordables,

Considérant que dans ce contexte, la Commune ne pouvant conduire seule une politique active de mobilisation foncière visant le renouvellement urbain, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), anciennement Etablissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFVO), effectuée depuis 2010 veille et portage foncier sur l'ensemble du territoire communal, cela via une convention d'intervention foncière

Considérant que, entre le cœur de Ville, la gare SNCF, ainsi que la forêt de Maubuisson, le projet de reconstitution urbaine du secteur Marcel Perrin - Camille Plaquet s'inscrit pleinement dans le cadre de ce partenariat avec l'EPPFIF, son action de maîtrise foncière sur le secteur ayant débutée en 2013,

Considérant que sur cet espace de transition peu valorisé, en accord avec les objectifs de développement durable de l'EPPFIF, et conformément aux orientations issues des documents de planification supra-communaux, tels que le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Forêt de Pierrelaye ou encore le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal porté par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), un projet d'ensemble a progressivement mûri, suivant en cela l'avancée de la maîtrise foncière du secteur,

Considérant que sur ce secteur d'environ 1,2 ha fortement contraint, tant par la présence de cavités souterraines liées à l'exploitation d'anciennes zones de carrière, que par une topographie au dénivelé marqué, il est ainsi prévu un réaménagement équilibré de l'espace, dans un esprit de recyclage foncier, contribuant à réduire la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels,

Considérant que le projet porté par la SNC ALTAREA COGEDIM IDF ambitionne à la fois de,

- s'appuyer sur l'espace naturel et paysager existant au cœur de cet îlot urbain, permettant de donner une nouvelle identité à ce secteur à l'abandon, près de la moitié des espaces verts restant en effet préservés,
- participer au nécessaire renouvellement de l'offre de logements, par de nouvelles constructions au bénéfice des parcours résidentiels, en accession et en social, aux fonctionnements bien dissociés,

Considérant que, estimé à ce jour à 116 logements, ce projet résidentiel se décompose en 3 séquences avec,

- au niveau de la rue Camille Plaquet, la réalisation de maisons de ville,
- en partie haute de l'avenue Marcel Perrin, la réhabilitation de deux maisons existantes et la construction de trois immeubles collectifs,
- en partie basse de l'avenue Marcel Perrin, face à la rue de Frépillon, la réhabilitation d'une maison existante et la construction d'un immeuble collectif,

Considérant que la réalisation de ces nouveaux logements s'accompagnera d'un maillage en espaces verts en ce compris la création d'une liaison douce accessible, reliant la rue Camille Plaquet à l'avenue Marcel Perrin, et que dans le cadre de la réalisation de cette opération, la SNC ALTAREA COGEDIM IDF assurera le traitement spécifique de cette liaison,

Considérant que les incidences sur les équipements publics rendus nécessaires par cette opération d'ensemble sont incompatibles avec l'application de la fiscalité classique de l'urbanisme,

Considérant que, afin de faire face aux futures charges financières incombant à la Ville, et sur la base d'investigations préliminaires ayant permis d'approcher le coût/le dimensionnement des éléments du programme, le recours au dispositif financier du Projet Urbain Partenarial (PUP) s'est avéré indispensable dans l'élaboration de ce projet,

Considérant que cela assure un préfinancement partiel des équipements publics à réaliser pour l'accueil des futurs habitants et/ou usagers des constructions à édifier, préalablement aux autorisations d'urbanisme,

Considérant que du fait de ce programme immobilier à venir, et des incidences sur les équipements publics rendus nécessaires par cette opération d'ensemble, avec notamment l'accueil de nouveaux élèves, un travail partenarial a été conduit entre la Ville et la SNC ALTAREA COGEDIM IDF qui a accepté le principe d'une participation au coût de réalisation du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda,

Considérant que, contractualisé entre la Ville, autorité compétente en matière de PLU, et l'aménageur, ce PUP se substitue aux participations d'urbanisme de droit commun, en l'espèce la Taxe d'Aménagement (TA), dont le partenaire se trouve exonéré,

Considérant que par le biais d'une convention spécifique signée avec la Commune, le PUP permet de mettre à la charge du partenaire privé tout ou partie du coût des équipements publics nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement tel que celui du secteur Marcel Perrin - Camille Plaquet,

Considérant que la Ville et la SNC ALTAREA COGEDIM IDF ont convenu de conclure une convention de PUP permettant la réalisation d'une partie du nouveau groupe scolaire, et organisant les conditions dans lesquelles les parties s'entendent pour le financer, parmi lesquelles la prise en charge financière,

Consistant au montant du PUP contractualisé entre la Ville et la SNC ALTAREA COGEDIM IDF, proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants, a été arrêté à hauteur de 600 000 € et sera versé en deux phases, avec :

- un premier versement, de 60 % de la contribution financière, soit 360 000 € à compter de la signature de l'acte notarié portant cession de l'assiette foncière du programme de logements et de la déclaration d'ouverture de chantier,
- un second versement, de 40 % de la contribution financière, soit 240 000 €, à intervenir dans le délai d'1 mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux du programme de logements,

Après avis de la commission Urbanisme, travaux, environnement et mobilités en date du 3 février 2025,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré, le **Conseil municipal**, à la majorité :

• **26 voix POUR :**

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON(+1) Maire, Alexandre DOHY(+1), Marie-Claude CRESPIN, Rémi DU PELOUX, Laurence BARTHELEMI, Hubert MARCHAIS, Catherine GAUTIER(+1), Bernard RIO, Jean-Marc PECQUEUX, Eric LEMAIRE, Dominique DE GOUSSENCOURT, Grégory CROZZOLO(+1), Marie-France HOFFMANN(+1), Pascal FRANCK, Frédérique BACQUET, Eric LEROYER, Patrice RENARD, Elodie TEIXEIRA(+1), Denis DE GOUSSENCOURT et Stéphane IMBERT

• **3 abstentions :**

Monsieur et Madame : Jérôme DURIEUX(+1) et Maureen VAN RENSBERGEN

APPROUVE la création d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur Marcel Perrin - Camille Plaquet à Méry-sur-Oise, en vue d'y assurer le financement des équipements publics.

APPROUVE, dans les termes annexés à la présente délibération, la convention de Projet Urbain Partenarial relative à l'aménagement du secteur Marcel Perrin - Camille Plaquet à Méry-sur-Oise.

DIT que la recette en résultant sera inscrite au budget communal conformément à la nomenclature budgétaire en vigueur.

AUTORISE Monsieur le Maire, ou en cas d'absence ou d'empêchement son représentant délégué habilité à cet effet, à signer ladite convention et ses éventuels avenants, ainsi que tout document relatif à la présente affaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Méry-sur-Oise, le 13 février 2025



La secrétaire de séance,

D. Goussencourt

Dominique DE GOUSSENCOURT
Conseillère municipale



Le Maire,

Pierre-Edouard EON
Vice-Président du conseil départemental
du Val d'Oise

Aménagement du secteur

Marcel Perrin - Camille Plaquet à Méry-sur-Oise

Convention de Projet Urbain Partenarial

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de MERY-SUR-OISE, sise 14 avenue Marcel Perrin 95540 Méry-sur-Oise, identifiée au SIREN sous le numéro 219503943, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pierre-Edouard EON, dûment habilité aux fins du présent par la délibération n°2025/024 du Conseil Municipal du 13 février 2025,
Ci-après désignée la Commune,

D'une part,

ET

La SNC ALTAREA COGEDIM IDF, ayant son siège social, 87 rue de Richelieu 75002 PARIS, au capital de 1.000.000 Euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, et identifiée au SIREN sous le numéro 810928135, représentée par Monsieur Ludovic DESVEAUX, Directeur Régional COGEDIM Ile-de-France, habilité aux fins des présentes, par délégation de pouvoir, suivant procuration en date du 16.11.2022,
Ci-après désignée « la Société »,

D'autre part,

Les soussignés étant ci-après désignés ensemble « *les Parties* » et individuellement par leur dénomination.

La SNC ALTAREA COGEDIM IDF souhaite réaliser une opération immobilière à Méry-sur-Oise sur le secteur Camille Plaquet-Marcel Perrin, espace de transition aujourd'hui peu valorisé et dégradé, situé entre le cœur de Ville, la gare SNCF, ainsi que la forêt de Maubuisson. Ce secteur de recomposition urbaine s'inscrit dans le cadre d'un partenariat engagé depuis 2013 par la Commune, avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

En accord avec les objectifs de développement durable de l'EPFIF, et conformément aux orientations issues des documents de planification supra-communaux, tels que le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Forêt de Pierrelaye ou encore le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal porté par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), le projet porté par la SNC ALTAREA COGEDIM IDF, bénéficiaire d'une promesse de vente sur les parcelles appartenant à l'EPFIF, ambitionne à la fois de,

- s'appuyer sur l'espace naturel et paysager existant au cœur de cet îlot urbain, permettant de donner une nouvelle identité à ce secteur à l'abandon,
- participer au nécessaire renouvellement de l'offre de logements, par l'apport de nouvelles constructions au bénéfice des parcours résidentiels.

Sur ce secteur fortement contraint, tant par la présence de cavités souterraines liées à l'exploitation d'anciennes zones de carrière, que par une topographie au dénivelé marqué, il est ainsi prévu un réaménagement équilibré de l'espace, dans un esprit de recyclage foncier, contribuant à réduire la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels.

Sur l'ensemble de ce secteur Camille Plaquet-Marcel Perrin, dont le positionnement à proximité tant du cœur de Ville que du pôle multimodal de la gare réunit les conditions permettant de mettre en œuvre un projet résidentiel, la SNC ALTAREA COGEDIM IDF envisage de réaliser un programme immobilier qui préservera près de la moitié des espaces verts en lien avec la forêt de Maubuisson toute proche.

Ce projet résidentiel prévoit la réalisation de nouveaux bâtiments, en accession et en social, aux fonctionnements bien dissociés.

Estimé à ce jour à 116 logements, il est prévu, dans le cadre du permis de construire valant division à venir, un projet se décomposant en 3 séquences avec,

- au niveau de la rue Camille Plaquet, la réalisation de maisons de ville,
- en partie haute de l'avenue Marcel Perrin, la réhabilitation de deux maisons existantes et la construction de trois immeubles collectifs,
- en partie basse de l'avenue Marcel Perrin, face à la rue de Frépillon, la réhabilitation d'une maison existante et la construction d'un immeuble collectif.

Au titre de ce même dossier de permis de construire valant division, la réalisation de ces nouveaux logements s'accompagnera d'un maillage en espaces verts en ce compris la création d'une liaison douce accessible, reliant la rue Camille Plaquet à l'avenue Marcel Perrin.

Ces espaces verts feront l'objet d'une convention de rétrocession, intégrant un cahier des charges précis de leurs aménagements, au profit de la Ville de Méry-sur-Oise.

Dans le cadre de l'organisation de son chantier de construction des nouveaux logements, la SNC ALTAREA COGEDIM IDF s'engage à assurer le traitement spécifique de cette liaison, avec de bonnes pratiques permettant d'assurer la tenue d'un chantier à faible impact environnemental.

Du fait du programme immobilier à venir pré-cité, et des incidences sur les équipements publics rendus nécessaires par cette opération d'ensemble, avec notamment l'accueil de nouveaux élèves, la SNC ALTAREA COGEDIM IDF a accepté le principe d'une participation au coût de réalisation d'un nouveau groupe scolaire, telle que mentionné à l'article 2.

Dès lors, conformément aux dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4, ainsi que des articles R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'urbanisme, la Ville de Méry-sur-Oise et la SNC ALTAREA COGEDIM IDF ont convenu de conclure une convention de PUP permettant la réalisation d'une partie du nouveau groupe scolaire, et organisant les conditions dans lesquelles les parties s'entendent pour le financer, parmi lesquelles la prise en charge financière.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention et périmètre du PUP

Tel que rappelé en préambule, la présente convention a pour objet de définir les conditions de participation de la SNC ALTAREA COGEDIM IDF dans le cadre du PUP et de définir le périmètre concerné.

Le périmètre d'application de la présente convention de PUP est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention.

C'est sur ce périmètre que les parties conviennent de mettre en œuvre un PUP tendant à la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics que nécessitent le programme de construction envisagé par la SNC ALTAREA COGEDIM IDF sur le secteur Camille Plaquet - Marcel Perrin, si les autorisations nécessaires, d'urbanisme notamment, pour la mise en œuvre de ce projet sont obtenues.

Le périmètre de la présente convention figurera en annexe du PLU en vigueur de la Commune pendant la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article R.151-52 12° du Code de l'urbanisme.

Article 2 – Description du projet

La réalisation du projet de la SNC ALTAREA COGEDIM IDF consiste en la construction de 116 logements neufs, et en la réhabilitation de 3 maisons existantes, avec l'ensemble des stationnements dédiés, le tout s'articulant en 3 séquences : du 6 et 6 bis rue Camille Plaquet, du 72 au 80 avenue Marcel Perrin, et du 86 au 68 avenue Marcel Perrin.

Compte-tenu des caractéristiques du site, les 3 séquences de ce projet immobilier comprennent,

- au niveau de la rue Camille Plaquet, la réalisation de 8 maisons de ville en accession à la propriété comprenant du stationnement en surface, ainsi que du stationnement sur chaussée,
- en partie haute de l'avenue Marcel Perrin, la réhabilitation de deux maisons existantes, la construction de trois immeubles collectifs totalisant 95 logements dont 37 logements sociaux, le tout en organisant l'ensemble des stationnements automobiles en sous-sol,
- en partie basse de l'avenue Marcel Perrin, face à la rue de Frépillon, la réhabilitation d'une maison existante, et la réalisation d'un immeuble collectif de 13 logements sociaux avec du stationnement en surface.

La création d'une liaison piétonne entre la rue Camille Plaquet et l'avenue Marcel Perrin permettra de relier ces trois séquences.

Le programme des équipements publics induit par le projet d'aménagement du secteur Camille Plaquet - Marcel Perrin est le suivant :

- création d'1,2 classe dans le nouveau groupe scolaire Pablo Neruda à venir, permettant d'absorber les effectifs scolaires qui seront générés par les 116 logements prévus sur le site,
- dimensionnement intérieur dédié au périscolaire au sein du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda à venir.

Article 3 - Programme des équipements publics, terrains, coût prévisionnel

La Commune s'engage à réaliser l'équipement public suivant, un nouveau groupe scolaire, dénommé Pablo Neruda, dont le coût prévisionnel estimatif HT est fixé ci-après :

- création d'un nouveau groupe scolaire, y compris l'ensemble des aménagements extérieurs de l'ouvrage, à hauteur de 7 131 375 €,
- dimensionnement intérieur du nouveau groupe scolaire affecté au périscolaire, à hauteur de 699 000 €.

Au titre de cette convention de PUP, compte-tenu de l'utilité des équipements publics à réaliser excédant les besoins de l'opération, la SNC ALTAREA COGEDIM IDF financera une partie du programme d'équipements public correspondant aux besoins induits par le programme de constructions, en apportant une participation en numéraire selon les règles de proportionnalité comme précisé dans le tableau ci-après,

Travaux à réaliser		Participation mise à charge de la SNC ALTAREA COGEDIM IDF (%)	Charge nette Ville de Méry-sur-Oise (%)	Gestionnaire futur
Construction du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda (1,2 classe sur 12)	aménagement extérieur de l'ouvrage	7,2	92,8	Commune
	dimensionnement intérieur de l'ouvrage affecté au périscolaire	12,5	87,5	Commune

Article 4 – Montant de la participation

Ainsi au titre du PUP, suivant les règles de proportionnalité énoncées dans l'article 3, le montant porté à la charge de la SNC ALTAREA COGEDIM IDF s'établit à 600 000 € (six cent mille euros), répartis entre :

- 513 000 € dédiés à la construction d'1,2 classe au sein du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda, y compris les aménagements extérieurs de l'ouvrage,
- 87 000 € dédiés au dimensionnement intérieur affecté au périscolaire au sein du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda.

Le montant de la participation totale versé au titre du PUP par la ALTAREA COGEDIM IDF sera donc de 600 000 € (six cent mille euros).

Au regard de l'utilité des équipements publics susvisés pour satisfaire les besoins des futurs habitants et usagers de l'opération immobilière prévue par la SNC ALTAREA COGEDIM IDF, le montant de la participation totale due par ladite société au titre de la convention du PUP est définitivement arrêtée à la somme globale et forfaitaire non révisable de 600 000 € (six cent mille euros).

Article 5 : Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements publics

La Commune s'engage à achever les travaux de réalisation des nouveaux équipements prévus à l'article 3, selon le calendrier prévisionnel suivant, sous réserve de l'évolution de la situation et des règles sanitaires,

- 2024-2026 : réalisation du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda et des aménagements extérieurs de l'ouvrage,
- 2025 : dimensionnement intérieur du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda affecté au périscolaire.

Article 6 : Modalités de versement des participations dues

Le paiement des participations dues au titre des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune prendra la forme d'une contribution financière, dont le versement sera échelonné selon l'échéancier suivant :

- un premier versement, de 60 % de la contribution financière, soit 360 000 € (trois cent soixante mille euros), à intervenir dans le délais d'1 mois à compter de la signature de l'acte notarié portant cession de l'assiette foncière du programme de logements et de la déclaration d'ouverture de chantier, sur présentation d'une copie de l'attestation notariale correspondante,

un second versement, de 40 % de la contribution financière, soit 240 000 € (deux cent quarante mille euros), à intervenir dans le délais d'1 mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux du programme de logements, sur présentation d'une copie de l'attestation notariale correspondante.

Au vu de ces éléments, un titre de recette sera émis par la Commune, comme en matière de recouvrement des produits locaux, et la SNC ALTAREA COGEDIM IDF procédera au paiement de la participation de PUP mise à sa charge dans un délais de 30 jours à compter de la demande qui lui sera adressée à cet effet par la Commune.

Article 7 : Durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 6 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie de Méry-sur-Oise.

Article 8 : Information de l'application du PUP

Le PUP est indiqué dans les certificats d'urbanisme au titre des participations « participation conventionnelle : projet urbain partenarial » sans préciser de date ou de montant, ainsi que l'exonération de la taxe d'aménagement.

Concernant les demandes d'autorisation type permis d'aménager ou permis de construire, la convention de PUP ne constitue pas une pièce obligatoire du dossier. Le montant de participation au titre du PUP n'a pas à être prescrit dans l'arrêté d'autorisation pour être exigible.

La convention de PUP signée est cependant visée dans l'autorisation pour,

- garantir les équipements publics nécessaires à l'opération,
- permettre l'exonération de la taxe d'aménagement.

Article 9 : Entrée en vigueur de la convention et publicité

La présente convention est exécutoire à compter du premier jour de l'affichage pendant un mois de la mention de sa signature en mairie de Méry-sur-Oise.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la Commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

Article 10 : Non réalisation des équipements ou travaux par la Ville

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées par la Commune à la SNC ALTAREA COGEDIM IDF dans un délai de 18 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Les parties pourront toutefois convenir par la signature d'un avenant aux présentes, d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation desdits équipements.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

Par ailleurs, en cas de non réalisation de l'opération immobilière par la SNC ALTAREA COGEDIM IDF, ou toute société substituée, pour quelque raison que ce soit, la présente convention deviendra automatiquement caduque de plein droit entre les parties, sans indemnité de part ni d'autre, et la SNC ALTAREA COGEDIM IDF, ou toute société substituée, sera déchargée du paiement de tout ou partie restante de la participation selon que des règlements auront ou pas déjà été effectués conformément à l'article 6 des présentes, et les sommes déjà versées seront restituées à la SNC ALTAREA COGEDIM IDF, dans un délai de 18 mois à compter de sa demande de remboursement, par la Commune.

Article 11 : Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de PUP doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention et seront soumis à la publicité et formalités nécessaires.

Article 12 : Substitution

La SNC ALTAREA COGEDIM IDF a la faculté de se substituer toute personne morale de son choix dans le bénéfice de la présente convention, durant la période de validité de celle-ci ; la société substituée se voyant ainsi attribuer de plein droit l'ensemble des droits et obligations détenus initialement par la SNC ALTAREA COGEDIM IDF au titre de la présente convention, à l'effet de poursuivre l'exécution des présentes aux mêmes conditions et modalités applicables.

Cette substitution pourra faire l'objet d'un avenant à la présente convention signée entre les parties.

Annexes :

- annexe n°1 : secteur Marcel Perrin/Camille Plaquet - plan périmétrique du PUP
- arrêté n°PC 095 394 23 B 0005 accordant un Permis de Construire en date du 10 novembre 2023, relatif à la construction d'un nouveau groupe scolaire maternelle et élémentaire
- arrêté n°PA 095 394 23 B 0001 accordant un Permis d'Aménager en date du 27 mars 2024, relatif à l'aménagement des espaces publics du secteur Pablo Neruda

Fait sur 6 pages en trois exemplaires originaux, à Méry-sur-Oise, le 14 mars 2025



Pour la Commune de Méry-sur-Oise
Monsieur Pierre-Edouard EON

Maire de Méry-sur-Oise
Vice-président du conseil départemental
du Val d'Oise

Pour la SNC ALTAREA COGEDIM IDF
Monsieur Ludovic DESVEAUX

Directeur Régional COGEDIM Ile-de-France

ALTAREA COGEDIM IDF
87, rue de Richelieu - 75002 PARIS
810 928 135 RCS PARIS - APE 6832A

AR-Préfecture

095-219503943-20250710-7-DE

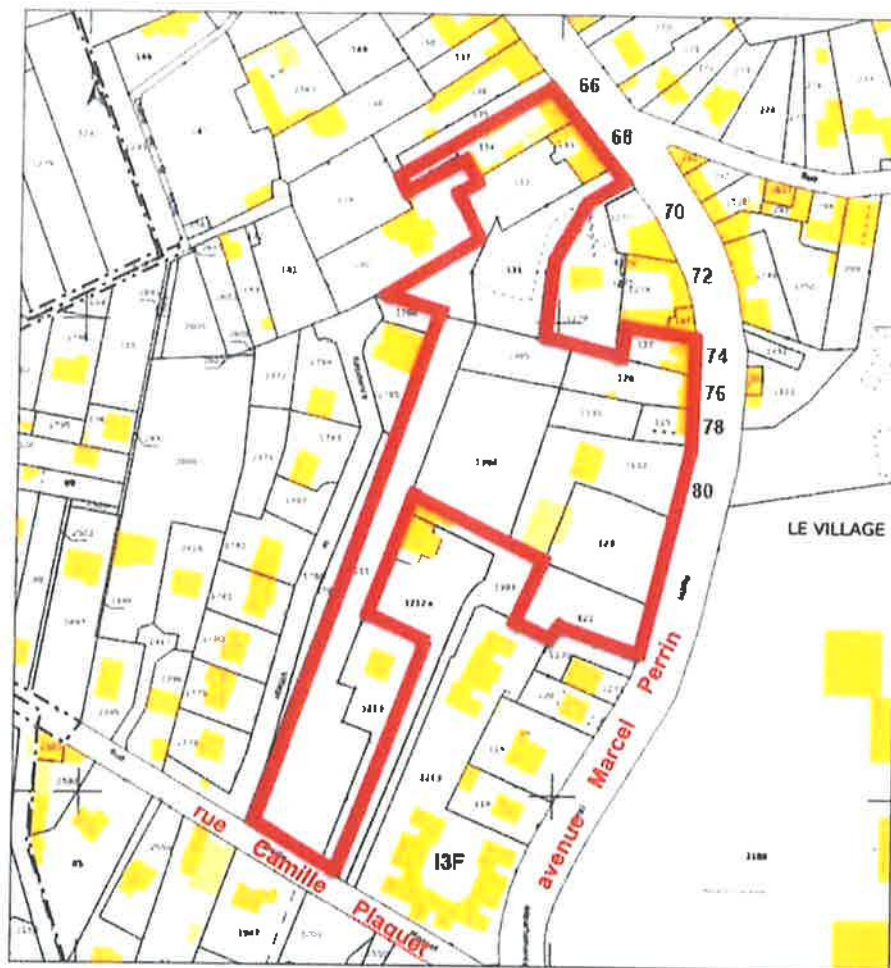
AR-Préfecture
Acte certifié exécutoire

095-219503943-20250718-9-DE
Réception par le Préfet : 10-07-2025

AR-Préfecture
Acte certifié exécutoire
Publication le : 11-07-2025

095-219503943-20250718-9-DE
Réception par le Préfet : 10-07-2025

Annexe n°1 secteur Marcel Perrin/Camille Plaquet - plan périmétrique du PUP
(parcelles à acquérir par la SNC ALTAREA COGEDIM IDF)



095-219503943-20250710-7-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 10-07-2025

Publication le : 11-07-2025

Réception par le Préfet : 18-02-2025

Publication le : 18-02-2025

Annexes n°2 et n°3
arrêté n°PC 095 394 23 B 0005 accordant un Permis de Construire en date du 10 novembre 2023,
relatif à la construction d'un nouveau groupe scolaire maternelle et élémentaire
arrêté n°PA 095 394 23 B 0001 accordant un Permis d'Aménager en date du 27 mars 2024, relatif
à l'aménagement des espaces publics du secteur Pablo Neruda



dossier n° PC 095 394 23 B 0005

Date de dépôt : 12/07/2023

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 13/07/2023

Demandeur : Mairie de Méry-sur-Oise

Représenté par : M. Pierre-Edouard EON, Maire en exercice de la Commune de Méry-sur-Oise

Pour : construction d'un nouveau groupe scolaire maternelle et élémentaire

Adresse terrain : sente du Moulin à Méry-sur-Oise (95540)

ARRÊTÉ

**Accordant avec prescriptions un permis de construire
au nom de la commune de Méry-sur-Oise**

Le Maire de Méry-sur-Oise,

Vu la demande de permis de construire, comprenant ou non des démolitions, présentée le 12 juillet 2023 par la Mairie de Méry-sur Oise, représentée par M. Pierre-Edouard EON, Maire en exercice de la Commune de Méry-sur-Oise, demeurant 14 avenue Marcel Perrin à Méry-sur-Oise (95540),

Vu l'objet de la demande :

- construction d'un nouveau groupe scolaire maternelle et élémentaire,
- sur un terrain situé sente du Moulin, cadastré B253, B3100, B3102, à Méry-sur-Oise (95540) d'une superficie de 3 511 m²,
- pour une surface de plancher créée de 2 562 m²,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2008, modifié les 8 octobre 2010 et 10 décembre 2010, révisé le 17 mai 2013, modifié le 26 mai 2016 et le 12 décembre 2016, mis à jour le 6 décembre 2018, mis en compatibilité le 24 février 2020 et le 22 juillet 2022, mis à jour le 10 octobre 2022,

Vu l'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 avril 1987,

Vu le courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Ile-de-France, en date du 17 août 2023, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de l'Oise Sud (SI AVOS), en date 17 août 2023, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, en date du 5 septembre 2023, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Val d'Oise, en date du 6 septembre 2023, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de TRI ACTION, en date du 21 septembre 2023, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS, en date du 9 octobre 2023, annexé au présent arrêté,

Arrêté du Préfet de l'Eure, en date du 23 octobre 2023, annexé au présent arrêté,

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants, et celles indiquées dans les avis annexés au présent arrêté.

Article 2 – Réseaux / équipements propres

- Electricité

La puissance de raccordement au réseau d'électricité sera de 92 kVA triphasé.

Sur la base de la puissance de raccordement retenue, aucune contribution financière n'est due par la Commune à ENEDIS.

Une extension de réseau ainsi que la mutation du poste de distribution publique est nécessaire pour l'alimentation du projet.

- Assainissement

Concernant les **eaux usées** : la parcelle est située en zone d'assainissement collectif.

La construction devra se raccorder au collecteur par un branchement muni d'une boîte de branchement accessible du domaine public.

La partie privative de la desserte devra être réalisée suivant le cahier des charges aménageurs disponible sous www.siavos.fr. La partie publique du branchement doit faire l'objet d'une demande au SIAVOS.

Concernant les **eaux pluviales** : la gestion à la parcelle est la solution à favoriser, cependant en zone de carrière, la mise en œuvre de puisards est interdite.

Pour le cas où l'infiltration n'est pas possible ou n'est possible que partiellement, la réglementation du SIAVOS permet le raccordement au réseau d'eaux pluviales au débit limité de 5l/s/h après avoir mis en œuvre des dispositifs de rétention.

A l'issue des travaux un contrôle de conformité de l'ensemble des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'assainissement sera effectué.

Le demandeur est tenu de se conformer aux dispositions prévues par le Code de la Santé Publique relatives au raccordement des immeubles aux réseaux d'égout. A cet effet, il devra se mettre en rapport le Syndicat Intercommunal chargé de la collecte et du traitement des eaux usées (SIAVOS – 22 bis rue des Gords – 95 430 Auvers-sur-Oise- 01 34 48 42 59).

- Eau potable

Les besoins liés à cette opération peuvent, selon les renseignements communiqués, être évalués à 2 000 litres/heure pour les besoins domestiques, et à 60 m3/heure pour les besoins contre l'incendie, étant précisé que ces besoins ne sont pas cumulables.

L'attention du pétitionnaire est attiré sur le fait que les équipements propres, qui resteront à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction considérée (branchement domestique ou incendie, réseau de desserte en bordure ou à l'intérieur du périmètre de réalisation et pour lesquels aucun renseignement n'est disponible dans le cadre de la demande de permis de construire), seront à la charge intégrale du demandeur.

Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI)

Compte-tenu de la nature du projet, conformément au règlement départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie, il convient d'assurer au minimum, à moins qu'elle n'existe déjà, la défense extérieure contre l'incendie,

- soit par un hydrant de 60 m³/h sous 1 bar à 150 m maximum,
- soit par une réserve de 120 m³ à 100 m maximum, l'implantation de cette réserve étant soumise à l'avis du SDIS.

Article 3 – Inspection Générale des Carrières

Le terrain étant exposé aux risques d'effondrements liés à la présence d'anciennes exploitations souterraines abandonnées de Calcaire grossier, des travaux de mise en sécurité par injections des vides ont été réalisés par la société SOLEFI.

Ces travaux ont été contrôlés par sondages par la société GEOSONID (rapport G23 14001 du 13/10/2023) qui conclut à une « absence de vide franc au droit de l'ensemble de nos sondages [...] les carrières souterraines de Calcaire grossier sont comblées et les travaux de confortement ont atteint leur objectif ».

Article 4 – Déchets ménagers et assimilés

Pour le stockage des conteneurs nécessaires à la gestion des déchets du groupe scolaire, le projet prévoit la création de deux locaux d'une surface respective de 14 m² et de 9 m².

Il est recommandé d'agrandir ces deux locaux, et de revoir la configuration du local de 9 m² afin de faciliter l'accès et la manipulation des conteneurs.

Dans l'hypothèse où la collecte des déchets s'effectuera,

- au niveau de l'accès livraison du groupe scolaire, situé sente du Moulin, il sera nécessaire de prévoir :
 - o un revêtement voirie lourde, ainsi qu'une largeur de voirie et une raquette de retournement en adéquation avec les cotes d'un camion benne de 26T,
 - o une aire d'une surface de 6 à 8 m², directement accessible depuis le domaine public, pour la présentation des conteneurs à la collecte.
- chemin de l'Eglise,
 - o il sera nécessaire de prévoir :
 - une largeur de voirie en adéquation avec les cotes d'un camion benne de 26T,
 - une aire d'une surface de 6 à 8 m², directement accessible depuis le domaine public, pour la présentation des conteneurs à la collecte,
 - o il est recommandé d'avoir une aire de stationnement, en retrait de la voie de circulation et le long de l'aire de présentation des conteneurs, afin de ne pas bloquer la circulation automobile les jours de collecte.

Méry-sur-Oise, le 10 novembre 2023



Pour le Maire et par délégation,
Le 1^{er} Adjoint au Maire chargé de
Urbanisme, de l'Environnement et
des Mobilités,
Alexandre DOHY

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification et effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible sur le site internet www.service-public.fr) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site internet www.service-public.fr, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

095-219503943-20250710-7-DE

Acte certifié exécutoire

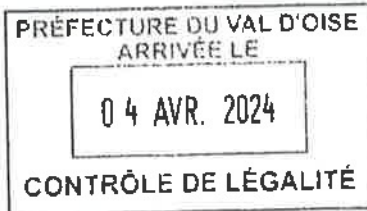
et exemplaire visé

Réception par le Préfet : 10-02-2025

Publication le : 11-07-2025

Réception par le Préfet : 18-02-2025

Publication le : 18-02-2025



Dossier n° PA 095 394 23 B 0001

de dépôt : 31 juillet 2023

demandeur : Commune de Méry-sur-Oise

Représenté par : Monsieur EON Pierre-Edouard

Pour : Aménagement des espaces publics du secteur Pablo Neruda

Adresse terrain : Chemin de l'Eglise à Méry-sur-Oise (95540)

ARRÊTÉ

**Accordant avec prescriptions un permis d'aménager
au nom de la commune de Méry-sur-Oise**

Le Maire de Méry-sur-Oise,

Vu la demande de permis d'aménager, présentée le 31 juillet 2023 par la Commune de Méry-sur-Oise, représentée par Monsieur EON Pierre-Edouard demeurant 14 avenue Marcel Perrin à Méry-sur-Oise (95540),

Vu l'objet de la demande :

- pour l'aménagement des espaces publics sur le secteur Pablo Neruda,
- sur un terrain situé Chemin de l'Eglise, à Méry-sur-Oise (95540), correspondant à une surface totale de 8 500 m²,
 - cadastré B 1200, B 3103, B 3105, B 3106, B 3107, B 2436, B 2543p, B 46p,
 - comprenant une partie du chemin de l'Eglise et de la sente du Moulin,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2008, modifié les 8 octobre 2010 et 10 décembre 2010, révisé le 17 mai 2013, modifié le 26 mai 2016 et le 12 décembre 2016, mis à jour le 6 décembre 2018, mis en compatibilité le 24 février 2020 et le 22 juillet 2022, mis à jour le 10 octobre 2022,

Vu l'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 avril 1987,**Vu** le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Plaine de Pierrelaye du 21 mars 2017,

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-16889 du 22 juillet 2022 déclarant d'utilité publique, au profit et sur le territoire de la commune de Méry-sur-Oise, le projet d'aménagement du secteur Pablo Neruda, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune,

Vu la délibération n°2022-232 du Conseil Municipal du 13 octobre 2022 relative à l'aménagement du secteur Pablo Neruda, et portant sur l'approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP),

Vu l'avis de dépôt de la demande en date du 31/07/2023, affiché en mairie en date du 04/08/2023,**Vu** le dépôt des pièces complémentaires réceptionnées en mairie en date du 30 novembre 2023,

Vu le courrier de l'INEDIS, en date du 9 août 2023, annexé au présent arrêté,

Vu le courrier d'INEDIS, en date du 16 août 2023, annexé au présent arrêté,

Vu le courrier de la DRAC Ile-de-France, en date du 21 août 2023, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de VEOLIA Eau Ile-de-France en date du 25 août 2023, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la SNCF, en date du 1^{er} septembre 2023, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SIAVOS, en date du 19 septembre 2023, annexé au présent arrêté,

Vu l'avis favorable de TRI ACTION, en date du 9 octobre 2023, annexé au présent arrêté,

Vu l'arrêté n° 2023-17494 portant autorisation de défrichement d'un bois sur le territoire communal en date du 26 octobre 2023,

Vu la décision du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires en date du 27 décembre 2023,

Vu l'avis réputé favorable du SDIS Val d'Oise,

Considérant que la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Val d'Oise s'est réunie en date du 26 septembre 2023,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants, et celles indiquées dans les avis annexés au présent arrêté.

Article 2 – Architecture et Patrimoine

Suite à l'avis rendu par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Val d'Oise réunie en date du 26 septembre 2023, par décision du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires du 27 décembre 2023, les travaux envisagés sont autorisés, sous réserve de la mise en œuvre des prescriptions suivantes :

- pour maintenir et renforcer l'aspect forestier de la lisière du bois de la petite Garenne, seule la haie champêtre prévue sera réalisée (sans les plantes vivaces et graminées prévues, trop proches de la palette d'essence urbaines), complétée si besoin par des plantations de ronces sauvages ;
- si une clôture s'avérerait indispensable pour limiter le piétinement, un doublage de la haie par une clôture légère de type grillage à moutons, installée en arrière de la haie et à l'intérieur du bois, pourra être réalisée, après validation du modèle et de la localisation par le service des sites de la D.R.I.E.A.T. ;
- les portails ou clôtures prévus pour l'accès au bois de la petite Garenne seront en cohérence avec le vocabulaire forestier et en matériaux rustiques ; le modèle sera présenté pour validation avant mise en œuvre au service des sites de la D.R.I.E.A.T.

Concernant le branchement d'assainissement, il existe un réseau collectif sur lequel la desserte interne devra être raccordée, celle-ci devra être réalisée suivant les prescriptions du SIAVOS (voir cahier de prescriptions aménageurs sous www.siavos.fr).

Concernant les eaux pluviales : en cas d'impossibilité avérée de gestion à la parcelle (carrières, présence de gypse...) les eaux pluviales peuvent être renvoyées vers le réseau public d'eaux pluviales au débit limité de 5J./s/h. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être dirigées vers le collecteur d'eaux usées.

Tous les ouvrages (EU et EP) destinés à être rétrocedés au domaine public doivent être réalisés suivant les prescriptions du SIAVOS, faire l'objet d'une validation préalable du SIAVOS avant travaux et d'une réception après travaux basée sur la fourniture au SIAVOS d'un dossier des ouvrages exécutés complet.

Le demandeur est tenu de se conformer aux dispositions prévues par le Code de la Santé Publique relatives au raccordement des immeubles aux réseaux d'égout. A cet effet, il devra se mettre en rapport le Syndicat Intercommunal chargé de la collecte et du traitement des eaux usées (SIAVOS – 22 bis rue des Gords – 95 430 Auvers-sur-Oise- 01.34.48.42.59).

Eau potable

Les besoins liés à cette opération peuvent, selon les renseignements communiqués, être évalués à 600 litres/heure pour les besoins domestiques et à 60m³/heure pour les besoins contre l'incendie. Ces besoins ne sont pas cumulables.

Pour assurer la desserte en eau de la future construction, il sera nécessaire de réaliser, aux frais du demandeur, la pose d'environ 49 ml de diamètre 100 mm, depuis la conduite qui est au niveau du 80 chemin de Pontoise jusqu'au point de livraison.

Sous réserve du financement de ces travaux estimés à 45 000 € TTC, un avis favorable est émis à cette demande.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les équipements propres qui resteront à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction considérée (branchement domestique ou incendie, réseau de desserte en bordure ou à l'intérieur du périmètre de réalisation et pour lesquels aucun renseignement n'est disponible dans le cadre de la demande de permis), seront à la charge intégrale du demandeur (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, ces équipements devront être conformes aux Prescriptions Techniques du Règlement du service public de l'eau en vigueur.

Article 4 – Inspection Générales des Carrières

Cette propriété est située dans un périmètre de risque naturel d'effondrement lié à la présence d'anciennes cavités abandonnées régi par l'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 Avril 1987. Selon l'article 2 de ce dernier, les aménagements peuvent être acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou faire l'objet d'un refus (article R111-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans l'état actuel des connaissances acquises par le service, la propriété en question est exposée aux risques d'effondrements liés à la présence d'anciennes exploitations souterraines abandonnées de Calcaire Grossier.

Compte tenu des caractéristiques du terrain, de l'examen du dossier et dans l'état actuel des connaissances acquises, il est recommandé de prescrire préalablement à la réalisation du projet, de faire procéder aux travaux suivants :

- les travaux nécessaires et suffisants pour assurer la mise en sécurité du projet d'aménagement,
- la mise en place de visites de surveillance périodiques de l'état de stabilité des cavages qui resteront accessibles par un expert.

très spécifiques nécessite de les faire effectuer par des entreprises spécialisées dans les travaux de génie civil. L'arrêté contient les informations destinées à aider le demandeur dans ces démarches.

La définition, la réalisation et le contrôle de ces études et travaux restent de l'entière responsabilité du pétitionnaire ou du maître d'œuvre du projet, du bureau de contrôle, et de l'entreprise.

Les rapports d'études et d'investigations géotechniques liées à la détection de vides et les dossiers de recollement des travaux réalisés devront être communiqués, pour information, à l'Inspection Générale des Carrières, qui est chargée de l'archivage et de la mise à jour des documents relatifs aux anciennes cavités abandonnées.

Article 5 – SNCF

La SNCF n'a pas d'objection à faire valoir à l'encontre du permis d'aménager envisagé, sous réserve expresse que le pétitionnaire prenne en compte les points suivants :

1. L'intégration dans le projet de la parcelle cadastrée B46, propriété du domaine public ferroviaire de SNCF RESEAU devra faire l'objet d'une régularisation foncière.
2. Afin de préserver la sécurité des abords du passage à niveau, les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, devraient faire l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

Le pétitionnaire prendra toutes les mesures nécessaires pour que son projet – tant en phase de travaux qu'en phase définitive – ne comporte rien qui soit de nature à gêner la lisibilité et la visibilité (panneaux, barrières et signaux lumineux) du passage à niveau du point de vue des piétons et des automobilistes.

Les travaux et les accès véhicules (entrées et sorties) dans le cadre du futur projet ne devront pas perturber le flux de la circulation routière aux abords du passage à niveau.

Le pétitionnaire devra impérativement prendre attache auprès de l'expert Passage à Niveau IDF PN de SNCF RESEAU afin de lui soumettre son projet.

3. Le projet est soumis aux différentes servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation, ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire, telles que reprises dans le Code des transports. Entre autres :
 - Il est interdit de réaliser dans une distance inférieure à 50 m de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à « l'emprise de la voie ferrée » (articles L. 2231- 5, R. 2231-2 et R. 2231-5 du Code des Transports).
 - « L'emprise de la voie ferrée » telle que définie dans l'article R. 2231-2, correspond « dans ce cas précis – une ligne tracée à 2 mètres 20 à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée la plus proche (y compris voie de service désaffectée ou non).
 - La réalisation du projet ne devra pas modifier la situation hydraulique actuelle et ne pas provoquer de débordement ou de ruissellement des eaux pluviales sur le domaine public ferroviaire – aussi bien pendant qu'en situation définitive – conformément aux dispositions de l'article L. 2231-2 du Code des Transports et Art. 640 et 641 du Code Civil.
 - Les systèmes de rétention d'eau (comme les bassins de rétention, noues paysagères, système de collecte et de stockage des eaux pluviales) et tous les dépôts de quelque matière que ce soit, provisoires ou définitifs (à savoir bois, terre, pneus, engrais, objets quelconques etc...), sont interdits dans une distance inférieure à 5 mètres calculés à partir de « la limite d'emprise de la voie ferrée » (articles L. 2231- 6 et R. 2231- 6 et R. 2231-2 du Code des Transports).

Le pétitionnaire devra entretenir (élaguer, tailler ou abattre) et gérer la végétation existante sur le domaine public ferroviaire. Il est interdit que la végétation (arbre, branche, haie ou racine) empiète sur le domaine public ferroviaire, tel que repris dans les articles L. 2231-3 et R. 2231-3 du Code des Transports.

De plus, pour garantir la préservation des installations ferroviaires ainsi que la sécurité des circulations, le pétitionnaire devra prendre en compte les points suivants :

- Dès à présent, le pétitionnaire devra prendre contact par mail avec le service SNCF Réseau désigné dans l'avis annexé à cet arrêté, dans un délai de minimum de 8 mois avant la date envisagée de démarrage des travaux afin de permettre à SNCF Réseau de procéder aux validations techniques de l'opération pour garantir l'exploitation des circulations ferroviaires et le maintien des installations du Réseau Ferré National en toute sécurité. Cette prestation s'intitule Mission de Sécurité Ferroviaire et fera l'objet d'une contractualisation éventuelle.
- L'utilisation d'engins de chantier puissants à proximité des installations ferroviaires est réglementée (voir extrait de la Directive SNCF 1226).
- Pour l'exécution des travaux d'aménagement, le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions suffisantes pour qu'aucune installation de chantier n'empiète sur le domaine du chemin de fer.

De plus, le pétitionnaire est informé que l'utilisation de grues - ou tout autre engin de levage - avec un risque de survol du domaine ferroviaire est strictement interdit.

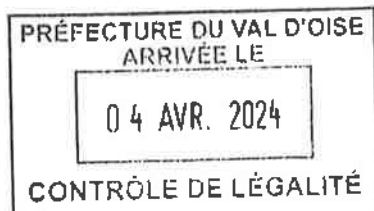
Enfin, pour garantir la préservation des installations ferroviaires ainsi que la sécurité des circulations, tout projet envisagé devra être soumis à la SNCF pour avis lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme par le service compétent.

Méry-sur-Oise, le 27 mars 2024

**Pour le Maire et par délégation,
Le 1^{er} Adjoint au Maire chargé de
l'Urbanisme, de l'Environnement et
des Mobilités,**



Alexandre DOHY



Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet du gouvernement : www.service-public.fr) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242 1 du code des assurances.

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 12/03/2025

Direction départementale des Finances Publiques du Val d'Oise

Pôle d'évaluation domaniale de Cergy

5 Avenue Bernard Hirsch

CS 20104

95010 Cergy-Pontoise

Courriel : ddvip95.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise

à

Monsieur le Maire de Méry-sur-Oise

14 avenue Marcel Perrin

95540 Méry-sur-Oise

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julie Vailland

Courriel : julie.vailland@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.34.41.10.70

Réf DS : 21934723

Réf OSE : 2025-95394-08179

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :	Pavillon
Adresse du bien :	6 bis Rue Camille Plaquet - Méry-sur-Oise
Valeur :	246 000 € (assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

I - CONSULTANT

Affaire suivie par : Rémy FOURCHE – Directeur de l'Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	23/01/2025
De la visite réalisée	
du dossier complet :	25/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

La commune souhaite céder à un promoteur une maison afin de permettre la construction d'un programme plus large permettant la création de 8 maisons et 108 appartements.

4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

Méry-sur-Oise est une commune de 9 983 habitants, elle se situe au centre du Val d'Oise. Elle fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune relie Paris grâce à la ligne H. Deux lignes de bus desservent également la ville.

4.3. Références cadastrales

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Méry sur Oise	B 1213	6 bis Rue Camille Plaquet	763	Maison

4.4. Descriptif

Le bien a été visité le 09/07/2024 par la DNID.

Le bien consiste en un pavillon individuel datant de la fin des années 1960 édifié sur un sous-sol total comportant un garage, la chaufferie et un espace buanderie.

L'entrée se fait directement par la cuisine en rez-de-chaussée surélevé.

Ce niveau comporte également un séjour, un salon, une chambre, des WC séparés ainsi qu'une salle d'eau.

L'étage comporte une grande pièce palière et une autre chambre en enfilade.

Le bien comporte également un cabanon dans le jardin.

La maison est apparue dans un état d'entretien correct mais nécessitant des travaux de rafraîchissements.

Certaines des huisseries sont anciennes, toutes n'ayant pas été changées.

Toutefois, malgré le bon état d'entretien, il est apparu que la maison présentait un certain nombre de fissures importantes sur l'ensemble des niveaux de la maison.

Lors de la visite, il a été indiqué que des travaux structurels étaient nécessaires, sans qu'aucun devis n'ait été transmis.

En complément, la maison ne comprenait plus aucun meuble.

Nous pouvons noter plusieurs éléments de plus-value :

- Quartier pavillonnaire
- maison individuelle avec garage
- Pavillon au calme en fond de parcelle
- Jardin tout autour du pavillon
- Belle superficie de jardin
- Possibilité de stationner plusieurs véhicules devant le pavillon

Mais le bien comporte également des éléments de moins-value :

- Absence d'entrée, la porte en façade ouvrant directement sur la cuisine
- Configuration des pièces (chambres en enfilade à l'étage, et absence de grand espace au niveau rez-de-chaussée)
- Une seule salle d'eau et un seul WC pour cette maison familiale
- Travaux de rafraîchissements à prévoir
- DPE : G, des travaux de rénovation énergétique sont à prévoir,
- Fissures apparentes à tous les niveaux supposant des travaux de renfort structurel
- Présence d'amiante, notamment au niveau du cabanon extérieur
- Cuve au fuel enterrée dans le jardin
- Huisseries anciennes sur une partie du pavillon

Surface de la maison :

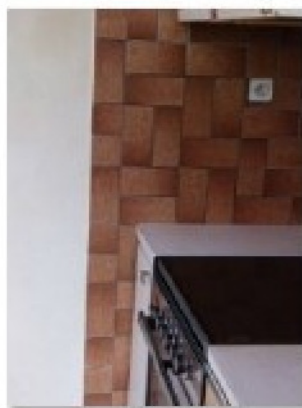
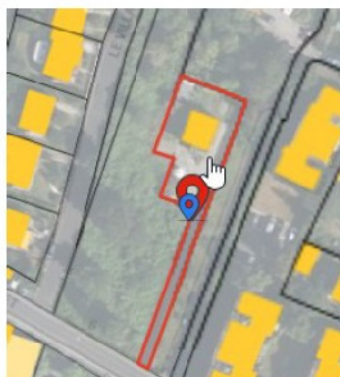
- d'après le cadastre : 70 m²
- d'après le relevé de surface : 92 m²

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sol (Carrez)	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Cuisine	11.3	11.3	
Rez de chaussée - Séjour	18.38	18.38	
Rez de chaussée - Couloir	2.66	2.66	
Rez de chaussée - Wc	0.93	0.93	
Rez de chaussée - Salle d'eau	3.63	3.63	
Rez de chaussée - Chambre	11.12	11.12	
Rez de chaussée - Salon	13.13	14.61	
1er étage - Palier	12.98	17.74	
1er étage - Chambre 2	18.32	18.41	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 92,45 m² (quatre-vingt-douze mètres carrés quarante-cinq)
Surface au sol totale : 98,78 m² (quatre-vingt-dix-huit mètres carrés soixante-dix-huit)

En calculant l'emprise au sol de la maison sur Géofoncier, la surface de 92 m² semble cohérente.



5



5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Méry-sur-Oise

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé en valeur libre de toute occupation

6 - URBANISME

Au plan local d'urbanisme en vigueur de la commune de Méry-sur-Oise, la parcelle est classée en zone UC qui est une zone urbaine ouvrant les espaces d'extension de l'urbanisation récente, à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine la fonction résidentielle.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La méthode la mieux-disante correspond à l'évaluation du bien en terrain bâti intégré. Nous utiliserons la méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La maison a été acquise par la mairie suite à l'exercice du droit de préemption fin 2024. La maison a été évaluée à 250 000 € en juillet 2024 et achetée au prix de 228 900 €.

Afin d'actualiser la valeur, nous recherchons des ventes de maisons d'une surface comprise entre 65 et 120 m², comportant un terrain d'au moins 400 m², dans un rayon de 500 m autour du bien, depuis 01/2024:

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
9504P02 2024P10590	394//C/1413//	MERY-SUR-OISE	20 RUE DES ACACIAS	31/05/2024	470	118	305 000	2584,7
9504P02 2024P23374	394//C/962//	MERY-SUR-OISE	1 T RUE DES PINS	22/11/2024	400	68	320 000	4705,8
9504P02 2024P19927	394//B/456//	MERY-SUR-OISE	8 RUE DE PONTOISE	30/09/2024	457	110	387 000	3518,1
							Moyenne	3 602,9
							Médiane	3 518,1

8.1.2. Sources externes à la DGFIP et critères de recherche

Pas de termes de comparaison

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Pour rappel, dans l'avis du 26 juillet 2024, nous avons retenu une valeur de 3650 €/m². Le bien avait été estimé à $3650 \times 92 \text{ m}^2 = 335\,800$ arrondi à 336 000 €.

Puis, pour tenir compte des travaux importants à réaliser, notamment un renforcement des fondations et des murs porteurs ainsi que des travaux de rénovation énergétique, il avait été retenu un montant de 85 000 € à déduire de la valeur estimée plus haut.

Le bien avait été estimé à 250 000 €.

En prenant la valeur moyenne issue de la nouvelle étude de marché, à savoir 3600 €/m², nous pouvons actualiser la valeur :

$$(92 \text{ m}^2 \times 3600 \text{ €/m}^2) - 85\,000 \text{ €} = 331\,200 - 85\,000 = 246\,200 \text{ arrondi à } 246\,000 \text{ €}.$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **246 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 221 400 €.

Le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas ou vendre à un prix plus haut sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Par convention, l'évaluation est effectuée en fonction des surfaces d'emprises communiquées par le consultant abstraction faite des règles issues de l'article L.13-10 du Code de l'expropriation qui prévoient sous certaines conditions que l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale de sa parcelle.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques du Val d'Oise et par délégation,



Julie VAILLANDET

Inspectrice des Finances publiques

Section : B
Feuille : 000 B 03Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250Date d'édition : 06/06/2024
(fuseau horaire de Paris)Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

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

