

**CONSEIL MUNICIPAL DU 15 AVRIL 2026
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

N°D2026/61

QUESTION N°22

OBJET : URBANISME / ACQUISITION DE GRE A GRE DES PARCELLES CADASTREES SECTION AB 109P ET 111P SISES « DERRIERE LE CLOS » A PIERRELAYE, POUR UNE CONTENANCE DE 1 050 M²

**L'an deux mille vingt-six
Le quinze avril
A vingt heures trente minutes**

Le Conseil Municipal légalement convoqué le 8 avril 2026, s'est réuni en salle polyvalente de la commune en séance publique.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Eric BOSC - Mathilde MISLIN - Patrick MURCIA - Annie METAY
Fabrice TEIXEIRA - Marie CRUZ - Valéry BOCZ - Sandrine VIBOUD - Fabrice BERLEMONT
Niarale TRAORE – Jocelyne HAMON - Pascal SICRE - Axel OUHSAINE - Murielle SIMON
Carole ANNEQUIN - Christophe BATTAIS - Kaddra ZAZOUI
Alexandre KARP - Séverine MARCO - Nicolas PASTUR - Marcel BOTTALICO
Sonia DOS SANTOS - Prisca AUGUSTIN - Karlson TABE AYUKNCHONG
Claude CAUËT - Dominique MORIN - Marie-Françoise JOLLY
Isabelle CHOCHON-LAMBERT - Fahed HADJI - Amélie SANDRIN

ÉTAIENT ABSENTS ET REPRÉSENTÉS :

Arnaud CHAILLOU a donné procuration à Mathilde MISLIN
Jean-Claude CHEVRIER a donné procuration à Isabelle CHOCHON
Christophe CONNAN a donné procuration à Dominique MORIN

ÉTAIT ABSENT EXCUSÉ : /

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Sandrine VIBOUD

M. Eric BOSC, Maire, ouvre la séance à 20 heures 30 minutes

Nombre de membres en exercice : 33

Nombre de présents : 30

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de votants : 33

N°D2026_61 – URBANISME / Acquisition de gré à gré des parcelles cadastrées section AB 109P et 111P sises « Derrière le Clos » à Pierrelaye, pour une contenance de 1 050 m²

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2121-29, L.2241-1 et R.2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L.3211-14,

Vu la délibération n°D2026_14 du Conseil Municipal en date du 20 mars 2026 portant sur la délégation de pouvoirs donnés à Monsieur le Maire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 juillet 2013, modifié le 7 novembre 2017, mis à jour le 10 septembre 2019, mis en compatibilité le 24 février 2020 et mis à jour les 17 avril 2020, 5 novembre 2021, 21 février 2024 et révisé le 8 octobre 2025,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le Plan Local d'Urbanisme sur le secteur du Bocquet 2,

Vu l'avis des domaines en date du 23 mars 2026 ci-annexé,

Vu le permis de construire valant division n°PC 095 488 25 00029 délivré le 6 janvier 2026 au profit de la S.A.S « Le Hameau Rimbaud », ainsi que le permis de construire modificatif n°PC 095 488 25 00029 délivré le 11 mars 2026,

Vu la promesse unilatérale de vente entre la Commune de Pierrelaye et la S.A « UNITI » sur les parcelles AB 119, 132, 135, 731, 743, 862, 1213 signée le 25 février 2026, et notamment son point 6.8 (page 6),

Considérant que la Commune envisage l'acquisition des parcelles cadastrées section AB numéros 109p et 111p sises « Derrière le Clos » à Pierrelaye pour une contenance d'environ 1 050 mètres carrés et situées en zone « 1AU » définie sur le document graphique (extrait du plan de zonage du PLU ci-annexé) pour la réalisation d'une crèche,

Considérant que les parcelles précitées sont inscrites dans l'O.A.P sur le secteur dit du Bocquet 2,

Considérant que la Commune de Pierrelaye a signé avec la S.A « UNITI », domiciliée au siège social, 73, boulevard Haussmann à PARIS (75008), un protocole d'accord foncier relatif à l'opération d'aménagement de la tranche 1 du Bocquet 2,

Considérant que l'opération d'aménagement consiste en la réalisation d'un programme de construction : un bâtiment accueillant une résidence seniors privée, une résidence services seniors à loyers soumis à conditions de revenus, une crèche, une maison de santé et une trentaine de logements collectifs ; ainsi que les aménagements devant constituer les équipements propres à l'opération (Voirie et Réseaux Divers (VRD), noues, cheminements doux dont pistes cyclables, espaces verts, mobiliers urbains etc.)

Considérant que la S.A « UNITI » ou toute autre personne morale dont la S.A « UNITI » sera associée ou actionnaire s'engage à vendre le foncier devant accueillir la future crèche à rétrocéder les équipements propres à l'euro symbolique à la Commune après achèvement des constructions, et de payer la taxe d'aménagement au profit de la Commune,

Considérant que la Commune et la S.A « UNITI » ou toute autre personne morale dont la S.A « UNITI » sera associée ou actionnaire se sont entendues sur les conditions de prix, à savoir : le prix de vente est fixé à 250 000 € (Deux cent cinquante mille euros) et sera payé, pour le montant concernant chaque parcelle, à la signature de chaque acte de vente ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,
Décide à l'unanimité,

- ✓ **APPROUVER** l'acquisition des parcelles cadastrées section AB numéros 109P et 111P pour une contenance d'environ 1 050 mètres carrés.
- ✓ **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette acquisition et tous les documents s'y rapportant.
- ✓ **PRENDRE** en charge les frais inhérents.
- ✓ **INDIQUER** que les crédits nécessaires sont inscrits au Budget Communal.

Transmis en Préfecture le : 21/04/2026

Publié(e) le : 21/04/2026

Exécutoire le : 21/04/2026

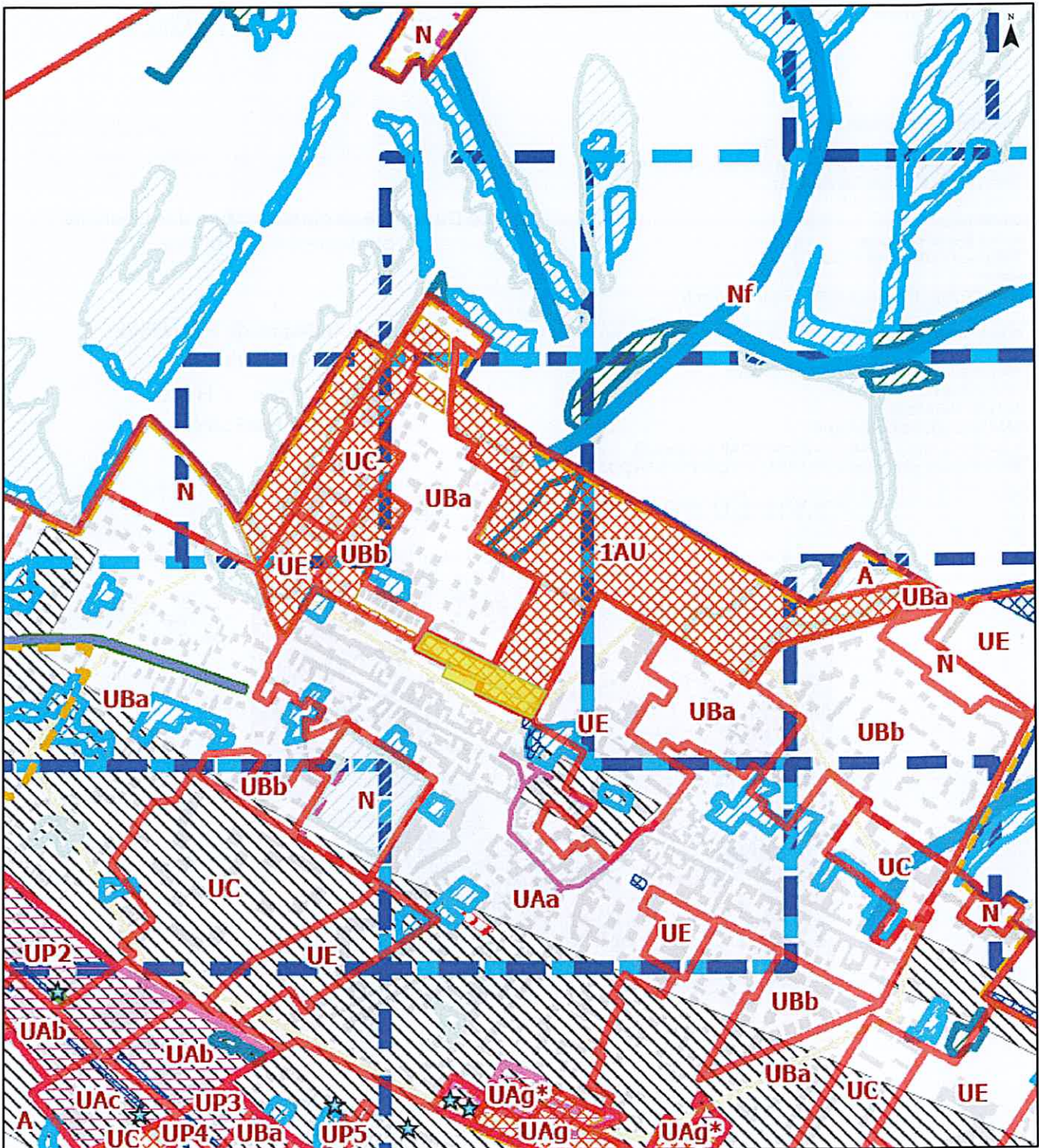
**AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET
AN SUSDITS,
POUR EXTRAIT CONFORME
PIERRELAYE, LE 17 AVRIL 2026**

LE MAIRE

M. Eric BOSCH



Acquisition des parcelles AB109p et AB111p pour la crèche municipale



Date d'impression : 01/04/2026

Copyright : Cadastre DGFIP 2025/ SIG@Val Parisis

Échelle : 1:6 686

0 0,06 0,12 km
|-----|-----|

Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal

N° D2026-01 du JS/04/2026

LE MAIRE,



Direction Départementale
des Finances Publiques du Val-d'Oise
Pôle des fonctions transverses et des contrats de service
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

Le 23/03/2026

La Directrice départementale des Finances
publiques du Val d'Oise

à

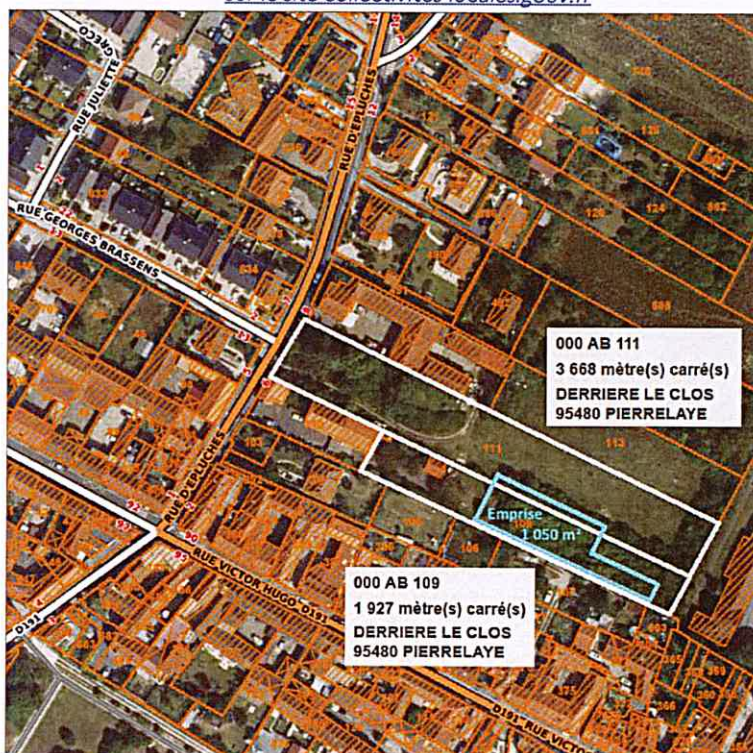
Monsieur le Maire de Pierrelaye
Hôtel de Ville
42, bis rue Victor Hugo
95480 PIERRELAYE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : M Pierre Normandin
Téléphone : 01 34 41 10 70
Réf DS: 29574208
Réf OSE : 2026-95488-13014
Vos Références : TAB pour Crèche (OAP Bocquet 2)
Affaire suivie par : Alizée COTTIN / Aurore PENNEHOAT

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 : Achat auprès du Promoteur "UNITI" d'un TAB pour création d'une Crèche (Zone 1AU - Secteur Bocquet 2)

Adresse du bien : Lieudit "Derrière Le Clos" à PIERRELAYE (95480)

Valeur : 250 000 € HT

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Alizée COTTIN (Directrice Urbanisme et Foncier) / Aurore PENNEHOAT (Service Urbanisme et Foncier)

2 - DATES

de consultation :	24/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	20/03/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La ville de PIERRELAYE envisage l'achat de l'emprise AB 111p-109p sise Lieudit "Derrière Le Clos" d'une superficie de 1 050 m² auprès du Promoteur UNITI, qui a obtenu un permis de construire le 6 janvier 2026 sur un socle foncier plus large (comprenant les parcelles AB 111 et AB 109). Ce permis de construire sera transféré partiellement à la commune pour qu'elle puisse réaliser la crèche municipale sur ces deux parcelles. Le prix du foncier a déjà été fixé à 250 000 € HT par protocole d'accord foncier signé entre les parties (Extrait ci-dessous).


¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN ET SITUATION JURIDIQUE

Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Emprise à acquérir	Adresse + Zonage	Propriétaires	Description sommaire
AB 111	3 668 m ²	AB 111p-109p de 1 050 m²	Lieudit "Derrière le Clos" à PIERRELAYE (95480) + <u>En Zone 1AU</u> (Zone à urbaniser)	M CORRION Paul Augustin (AB 111) et "Les Copropropriétaires" (AB 109)	Emprise en nature d'espace paysager (arbustes, taillis).en forme de rectangle se prolongeant d'un côté en "lame de parquet"
AB 109	1 927 m ²				
Total	5 595 m ²				



EXTRAIT DU PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER



CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MAI 2025
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

N°D2025/41

QUESTION N°11

OBJET : URBANISME / MODIFICATION DU PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER A INTERVENIR ENTRE LA COMMUNE DE PIERRELAYE, LA S.A « UNITI » ET L'ASSOCIATION « I.D.P SANTE » SUR LA TRANCHE 1 DU SECTEUR DU BOCQUET 2

L'an deux mille vingt-cinq
Le vingt-et-un mai
A vingt heures trente

N°D2025_41 – URBANISME / Modification du protocole d'accord foncier à intervenir entre la Commune de Pierrelaye, la S.A « UNITI » et l'Association « I.D.P Santé » sur la tranche 1 du secteur du Bocquet 2

ÉQUIPEMENTS PUBLICS	Équipements autres que les ÉQUIPEMENTS PROPRES excédant les seuls besoins du PROJET D'ENSEMBLE qui en suscite la réalisation. Ces équipements seront réalisés par la COMMUNE, les frais de réalisation de ceux-ci seront à la charge des collectivités locales compétentes.
ÉQUIPEMENTS PROPRES	Équipements autres que les ÉQUIPEMENTS PUBLICS mentionnés à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme et étant réalisés exclusivement dans l'intérêt et pour la desserte des habitants du PROJET D'ENSEMBLE envisagé. Ces équipements devront être à la charge du PROMOTEUR (mentionnés en annexe 1).
L'ASSOCIATION IDP SANTÉ	Désigne l'opérateur en charge de la maison de santé.
OPÉRATION IMMOBILIÈRE	Projet réalisé par le PROMOTEUR, retenu par la COMMUNE, objet d'un Permis de construire valant division (PCVD) comprenant la maison de santé, la résidence services seniors privée, la résidence services seniors à loyers soumis à conditions de revenus, des logements collectifs et la crèche. Le foncier sur lequel doit être réalisée la crèche fera l'objet d'une cession du foncier non bâti et d'un transfert partiel de l'autorisation d'urbanisme au profit de la COMMUNE par le PROMOTEUR afin que celle-ci puisse construire ce futur équipement. Il en sera de même du foncier devant accueillir le « Pôle Santé » ; lequel fera l'objet d'une cession du foncier non bâti (et d'un transfert partiel du PCVD) au profit de L'ASSOCIATION IDP Santé par le PROMOTEUR.
PCVD	Désigne le permis de construire valant division que le PROMOTEUR envisage de déposer en vue de la réalisation de l'OPERATION IMMOBILIÈRE.
PROJET D'ENSEMBLE	Projet d'aménagement du secteur du BOCQUET 2, première tranche, conçu par la COMMUNE dont l'assiette foncière est composée des parcelles cadastrées section AB 109p, 111, 113, 493, 688, 1213, 124p, 862, 119, 118, 730, 742, 132, 133, 134, 135, 731, 743 d'une superficie de 33 820 m ² environ.
PROMOTEUR	Désigne la société UNITI, Société anonyme au capital de 1520129 €, domiciliés en leur qualité respective au siège social, 73, boulevard Haussmann à PARIS (75008), identifiée au SIREN sous le numéro 789821535 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, ou toute société qu'elle se substituerait pour les besoins de l'OPERATION IMMOBILIÈRE.
PROTOCOLE	Désigne le présent protocole dont la COMMUNE, L'ASSOCIATION IDP SANTÉ et le PROMOTEUR sont signataires, lequel définit les obligations respectives des parties audit protocole en vue de la réalisation de l'OPERATION IMMOBILIÈRE.
COMMUNE	Désigne la Commune de PIERRELAYE.

LE PROMOTEUR s'engage à :

- Concomitamment, acquérir les parcelles de l'assiette foncière du secteur du BOCQUET 2 appartenant à la COMMUNE ou à des propriétaires privés, procéder aux échanges fonciers le cas échéant nécessaires ;
- Réaliser le programme de construction : un bâtiment accueillant une résidence seniors privée, une résidence services seniors à loyers soumis à conditions de revenus, une maison de santé et 34 logements collectifs ;
- Réaliser les aménagements devant constituer les ÉQUIPEMENTS PROPRES à l'opération suivants : voirie et Réseau Divers (VRD), noues, cheminements doux dont pistes cyclables, espaces verts, mobiliers urbains visés en annexe 1 **EQUIPEMENTS PROPRES** ;
- Vendre le foncier devant accueillir la future maison médicale et procéder au transfert partiel du PCVD à L'ASSOCIATION IDP SANTÉ ou à toutes sociétés désignées par elle, dans les conditions et selon les procédures qui demeurent à définir par un accord à intervenir entre eux ;
- **Vendre le foncier devant accueillir la future crèche et procéder au transfert partiel de l'autorisation d'urbanisme, à la Commune de Pierrelaye, selon les modalités définies ci-après ;**

- Payer le prix d'acquisition de l'unité de l'assiette foncière appartenant à la COMMUNE ;
- Payer la taxe d'aménagement au profit de la COMMUNE ;
- Conditions suspensives des engagements du PROMOTEUR : obtention des autorisations administratives pour la réalisation de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE d'environ 33 820 m² de surface de terrain, terrains libres de toute occupation (défrichage à la charge du PROMOTEUR) et acquisition des terrains devant constituer le foncier de cette opération. Les études de sols seront réalisées par et à la charge du PROMOTEUR ;
- Rétrocéder les ÉQUIPEMENTS PROPRES à la COMMUNE après achèvement des constructions.

- Le bâtiment destiné à accueillir la crèche

L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE prévoit la réalisation d'un bâtiment d'une surface de plancher prévisionnelle de 310 m², au sein duquel la COMMUNE réalisera une crèche de 24 berceaux, et un extérieur d'environ 200 m².

Un emplacement suffisamment dimensionné pour un dépose-minute du côté de l'entrée de la crèche devra être prévu pour les parents (environ 4 places en dépose-minute et 4 places pour le personnel).

Le foncier permettant la réalisation de ce bâtiment sera cédé à la COMMUNE et l'autorisation d'urbanisme sera transférée partiellement afin de permettre la réalisation des travaux de construction de ce bâtiment directement par la COMMUNE.

- Constituent des ÉQUIPEMENTS PUBLICS réalisés par la COMMUNE et à sa charge : les voiries publiques qui excèdent la stricte nécessité de l'OPÉRATION IMMOBILIÈRE la crèche et tous les projets d'aménagement et de construction rendus nécessaire par l'apport de population généré par cette opération et qui excède sa stricte nécessité.

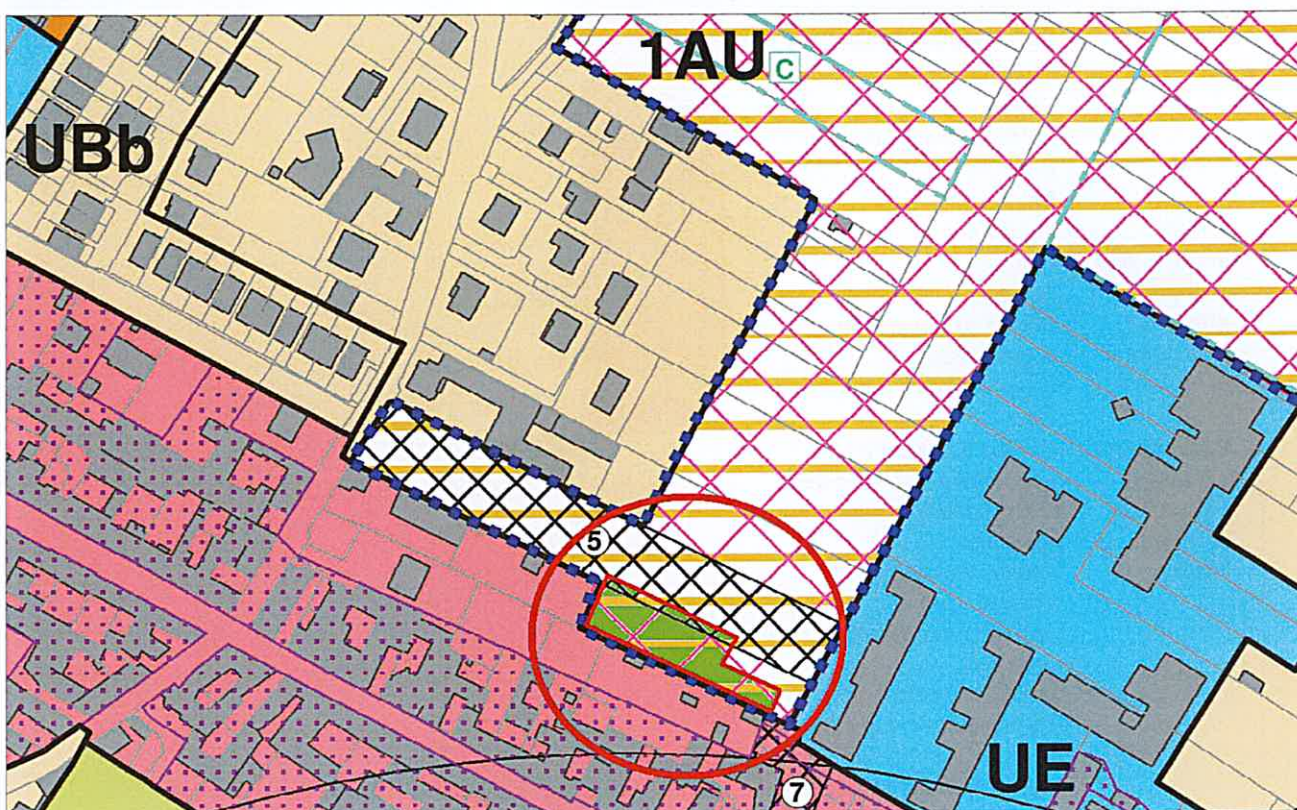
- Dépôt et obtention de l'autorisation de travaux pour l'aménagement intérieur de la crèche ;

- Le bâtiment accueillant la crèche est exonéré de plein droit par la COMMUNE (article 1635 quater D I 1° du code général des impôts) ;

L'assiette foncière de la crèche fera l'objet d'une opération de cession au profit de la COMMUNE.

Un avant-contrat sera régularisé dès que possible à cet égard entre le PROMOTEUR et la COMMUNE moyennant le prix de 250.000 € HT (TVA au taux de 20% en sus du prix de vente), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

5 - URBANISME



— 1AU; 1AUe; 1AUc : Zone à urbaniser

Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert (au titre de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme)

Emplacement réservé pour mixité sociale (25% du nombre total de logements réalisés devront être des logements comptabilisés au titre de la loi SRU (au titre de l'article L151-41 du code de l'Urbanisme))

La zone 1AU correspond aux secteurs de projet en extension de l'urbanisation. Cette zone est composée de 1AU pour le projet du Bocquet 2 ; 1AUe pour le projet du nouveau groupe scolaire ; 1AUs pour le projet du nouveau siège de la communauté d'agglomération Val Parisis.

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

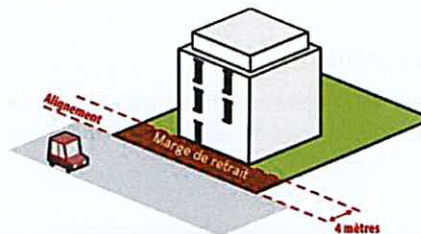
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS				
Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
Habitation	Logement		1AU	En zone 1AUe et 1AUs : à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone,
	Hébergement		1AU	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			En zone 1AU : dans limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ² . L'activité ne doit pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau	1AU ; 1AUe	1AUs	
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 - Règle générale :

En sous-secteurs 1AU ; 1AUs :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale :

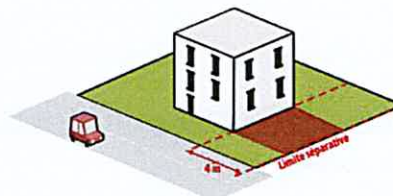
En sous-secteur 1AU :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

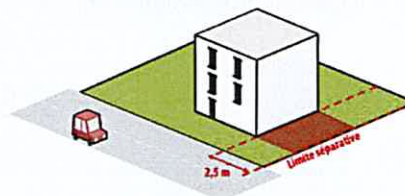
- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.

En limite(s) avec la zone UB et la zone N, pour les constructions à destination d'habitation, la distance de retrait en vis-à-vis de cette ou ces limite(s) séparative(s) doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 10 mètres.

En cas de vue :



En absence de vue :



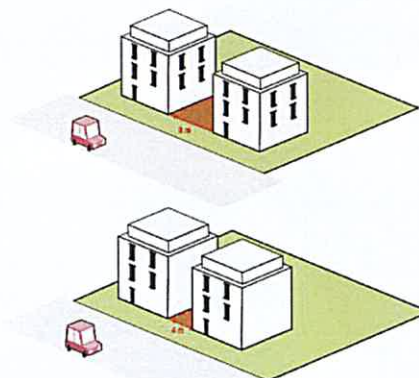
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale :

En sous-secteur 1AU :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à :

- $L=H$ avec 8 mètres minimum si vue.
- $L=H/2$ avec 4 mètres minimum en absence de vue

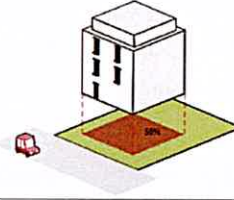


2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 - Règle générale :

En sous-secteur 1AU :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

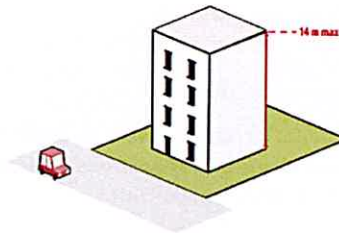


2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale :

En sous-secteur 1AU :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faitage ou à l'acrotère soit R+3 maximum.

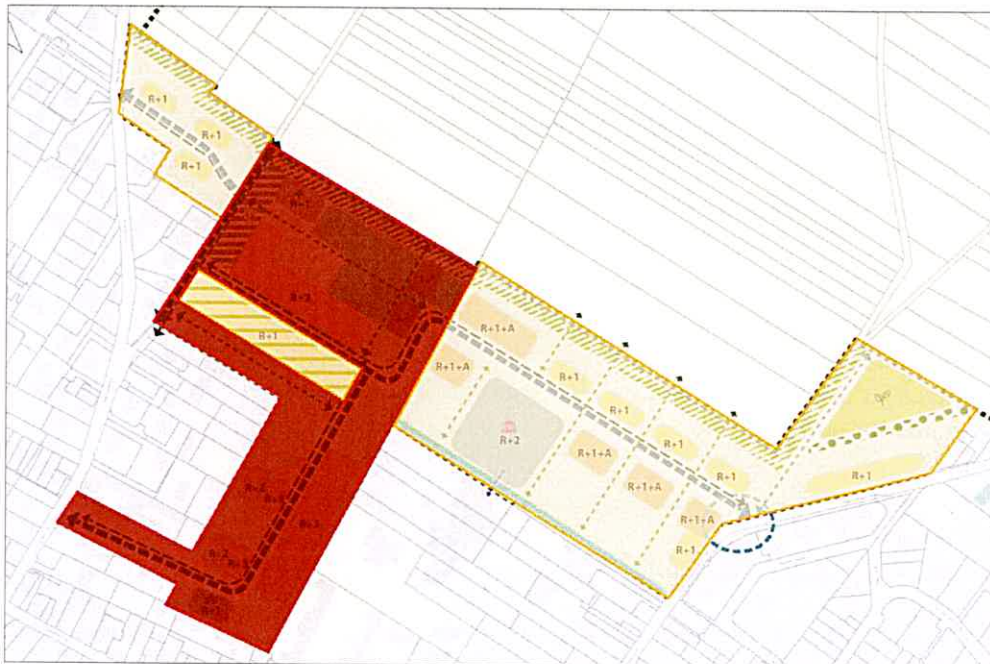




2.6 - Qualité environnementale et paysagère

En sous-secteur 1AU :

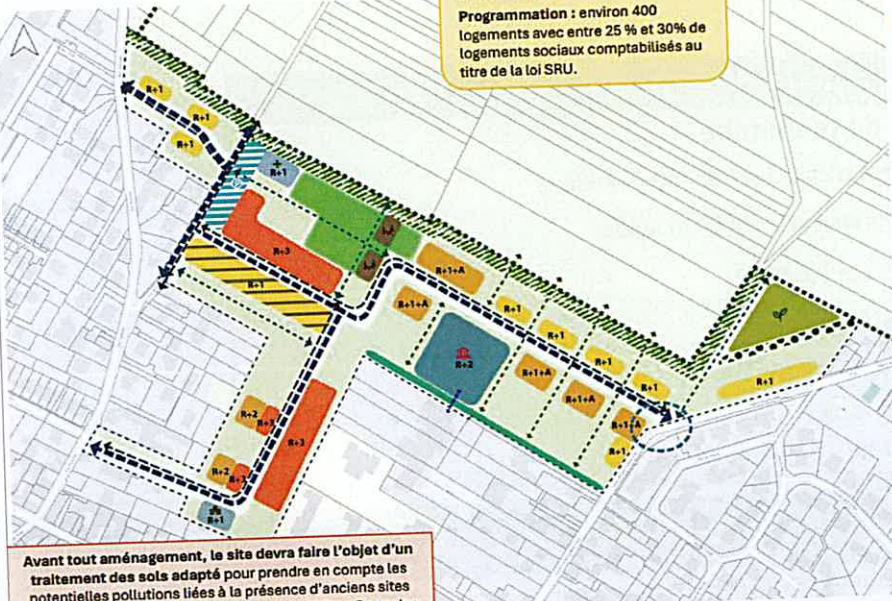
40% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 30% minimum en espaces verts de pleine terre et 10% maximum traitée en espaces verts complémentaires.

OAP BOCQUET 2



	PHASE 1 : échéance à court terme (dans les 5 ans à venir)
	PHASE 2 : échéance à moyen terme (dans les 10 ans à venir).

Superficie : Environ 8,16 ha.
 Programmation : environ 400 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS).

Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

Le stationnement :

Pour la phase 2 du projet uniquement : 70% minimum des places de stationnement devront être intégrées dans le volume des constructions

1. Réaliser de nouvelles constructions de manière structurée

- Permettre la réalisation d'un projet d'habitat individuel sur ce secteur.
- Réaliser de nouvelles constructions en R+1 maximum. Les logements doivent être traversants.
- Réaliser de nouvelles constructions en R+1+A ou R+2 maximum. Les logements doivent être traversants.
- Réaliser de nouvelles constructions en R+3 maximum. Les nouveaux logements devront être dans la mesure du possible traversants.
- Créer un centre culturel avec une hauteur de R+2 maximum.
- Créer un pôle santé avec une hauteur de R+1 maximum.
- Créer une crèche avec une hauteur de R+1 maximum.

2. Réorganiser les circulations du quartier

- Créer de nouvelles voies desservant les nouvelles constructions.
- Réaliser des aménagements cyclables.
- Mutualiser l'accès entre le centre de loisir existant et le futur centre culturel.
- Privilégier les espaces de stationnement dans ce secteur.
- Réaménager le croisement des axes routiers.

Superficie : Environ 8,16 ha.
 Programmation : environ 400 logements avec entre 25 % et 30% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.



Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions liées à la présence d'anciens sites BASOL, Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS).

Le site est également en zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes. Le cas échéant, le projet devra prendre en compte ce risque potentiel par des procédés de construction adaptés. La carte localisation la zone concernée est annexée au PLU.

3. Assurer un aménagement paysager qualitatif

- Créer un grand espaces vert public (parc).
- Aménager une lisière forestière dans une bande de 5 mètres minimum par rapport à la forêt de Maubuisson. Assurer une courtoisie avec les logements en limitant les vues sur les espaces privés.
- Principe de percées visuelles.
- Réaliser une noue paysagère permettant une bonne infiltration des eaux pluviales.
- Créer un écran boisé.
- Privilégier le traitement des espaces libres en espace vert de pleine terre.

4. Créer des espaces de loisirs et de détente

- Créer des parcs de jeux.
- Implanter des jardins paysagers.

Choix des espèces plantées :

Il convient de ne pas avoir recours à des espèces exotiques envahissantes pour la mise en place des haies de clôture des parcelles. Une attention particulière doit notamment être portée sur le laurier palme (*prunus laurocerasus*) qui présente une dynamique d'invasion assez importante dans les forêts valdoisiennes.

6 - MÉTHODE COMPARATIVE

6.1. Étude de marché

Rappel des critères de recherche	
Périmètre de recherche	
Adresse : 6 Rue d'Epluches, 95480 Pierrelaye	
Périmètre géographique : 5000 m autour	
Période de recherche	
De 01/2021 à 02/2026	
Caractéristiques du bien	
Non bâti Terrain à bâtir	
Surface du terrain : de 800 à 1500 m ²	

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe
9504P02 2021P11586	306//BC/564//	HERBLAY-SUR-SEINE	41 RUE DES FRERES BOLIFRAUD	29/06/2021	07/07/2021	812	215 000	264,78	Terrain à bâtir
9504P02 2022P26106	306//AR/1205// 306//AR/1201// 306//AR/1198//	HERBLAY-SUR-SEINE	16 CHE DE LA REVOLUTION	13/10/2022	17/10/2022	1114	300 000	269,3	Terrain à bâtir
9504P02 2022P17711	572//G/541// 572//G/540// 394//A/3461//	MERY-SUR-OISE	LE FOND DES AULNES	08/07/2022	18/07/2022	1125	249 000	221,33	Terrain à bâtir
9504P02 2024P03495	60//BC/668//	BESSANCOURT	15 CHE DE L ISLE	25/01/2024	21/02/2024	1272	286 000	224,84	Terrain à bâtir
9504P02 2025P07094	306//BE/992// 306//BE/991//	HERBLAY-SUR-SEINE	32 RUE DE GAILLON	11/04/2025	11/04/2025	897	250 000	278,71	Terrain à bâtir

Synthèse des prix de la sélection		Prix au m ² (€) *			
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	264,78	264,78	264,78	264,78
2022	janvier-décembre	245,32	245,32	221,33	269,30
2024	janvier-décembre	224,84	224,84	224,84	224,84
2025	janvier-décembre	278,71	278,71	278,71	278,71
Synthèse		251,79	264,78	221,33	278,71

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

- La Zone 1AU est une zone à urbaniser dédiée au projet Bocquet 2 (qui comprend environ 400 Logements / un Centre culturel / un Pôle santé / une Crèche / Aménagements cyclables / Création d'un Parc / Aménagement d'une lisière forestière / Parcs de jeux / Jardins paysagers ...)

- Les Zones 1AU correspondent normalement aux secteurs dans lesquels les réseaux existant à la périphérie immédiate présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures [Au cas particulier, la zone 1 AU jouxte sur environ les 2/3 de son périmètre plusieurs zones bâties : UAa / UBa / UBb / UE]

- La Zone 1AU jouxte, à cette extrémité, la zone UAa (Zone de centralité : affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités)

- La Zone 1AU étant régie par une OAP sectorielle, cette dernière comporte un règlement propre au secteur qui définit les modalités d'équipement et les conditions de viabilisation nécessaires pour que la zone 1AU soit constructible :

Notamment : Les travaux de construction sont prévus en deux phases (Phase 1 : dans les 5 ans à venir / Phase 2 : dans les 10 ans à venir) / Avant tout aménagement, le site devra faire l'objet d'un traitement des sols adapté pour prendre en compte les potentielles pollutions / Zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes (implique des techniques de constructions adaptées) / Réalisation d'une noue paysagère permettant une bonne infiltration des eaux pluviales / Créer de nouvelles voies desservant les nouvelles constructions / Aménager une lisière forestière dans une bande de 5 mètres minimum par rapport à la forêt Maubuisson / Privilégier les espaces de stationnement dans ce secteur.

- La Zone 1AU est déjà suffisamment détaillée au PLU sur les caractéristiques essentielles conditionnant son potentiel de constructibilité : règles d'implantation par rapport à l'alignement / règles d'implantation par rapport aux limites séparatives / implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / emprise au sol maximale des constructions / hauteur maximale des constructions / pourcentage minimum d'espaces verts.

Le montant de 250 000 € figurant dans le Protocole d'accord foncier, représente l'achat auprès du Promoteur d'un terrain à bâtir (dans une zone 1AU pouvant accueillir du logement) .

Ce montant représente une base unitaire de :

$$250\,000 \text{ € HT} / 1\,050 \text{ m}^2 = 238,09 \text{ € HT} / \text{m}^2$$

CONCLUSION

Cette base unitaire est très proche de la moyenne des éléments de comparaison (251,79 € / m²) pour des TAB de superficie similaire. **Ainsi le prix de 250 000 € HT est acceptable**

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **250 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

8 - 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.

9 - 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.

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.

10 - 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 la directrice départementale des finances publiques,
l'inspecteur des finances publiques



Pierre NORMANDIN