

REPUBLIQUE FRANCAISE – DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT DE PONTOISE

VILLE D'OSNY

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

Séance du Conseil Municipal du jeudi 4 avril 2024.

Le quatre avril deux mille vingt-quatre à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le vingt-neuf mars deux mille vingt-quatre s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Michel PICARD, M. Philippe HOGOMMAT, Mme Laura BELLOIS, Adjoints au Maire.

M. Daniel HEQUET, Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER, M. Sylvain LANDEMAINE, Mme Amandine MARTINEZ, M. Olivier MEDROS, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, M. Franck GAILLOT, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉS POUVOIRS :

Mme Laurence TEREFENKO	à	Mme Christine ROBERT
M. Christian DANDRIMONT	à	M. Claude MATHON
Mme Jennifer BALLAND	à	Mme Tatiana PRIEZ
Mme Coline OLIVIER	à	Mme Caroline OLIVIER
Mme Barbara LEVESQUE	à	Mme Danièle DUBREIL

ABSENTS :

M. Nassim KERBACHI
M. Laurent BOULA
Mme Virginie THERIZOLS
M. Guillaume GINGUENE

SECRETAIRE DE SÉANCE :

M. Mickaël MARC

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

085.04.2024 FONCIER

BOIS JOLI – DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU DOMAINE PUBLIC DES PARCELLES BATIES CADASTREES SECTION AP n°952p ET 955 SISES RUE DE PUISEUX, A OSNY, EN VUE DE LEUR CESSION : AJOUT DES PARCELLES CADASTREES SECTION AP n° 957p, AP n° 483p et AP n° 503p – COMPLEMENT A LA DELIBERATION N°253.12.2023 DU 14 DECEMBRE 2023

Résumé :

La présente délibération a pour but d'ajouter à la délibération n° 253.12.2023 du 14 décembre 2023 les parcelles cadastrées section AP n° 483p, 503p et 957p pour une superficie de 418 m² à l'assiette foncière de l'ancien centre de loisirs élémentaire du Bois Joli en vue de leur déclassement par anticipation et de leur future cession.

Enjeux et objectifs :Réception par le préfet : 08/04/2024
Publication : 08/04/2024

Suite à la délibération n° 253.12.2023 en date du 14 décembre 2023 qui permet de désaffecter et déclasser par anticipation les parcelles cadastrées section AP n° 952p et 955 pour une superficie approximative de 4521 m² en vue de réaliser une opération de 17 maisons individuelles pour une superficie de plancher de 1540 m², Kaufman et Broad a fait réaliser par un géomètre un plan topographique de l'assiette foncière de l'ancien centre de loisirs du bois joli. Il s'avère que des parcelles ont été oubliées et qu'il convient de les ajouter.

En effet, au vu du plan topographique annexé, réalisé par le cabinet PICOT MERLINI, géomètres experts, l'assiette du centre de loisirs élémentaire est assise sur les parcelles cadastrées section AP n° 952p, 955, 957p et 483p et 503p.

Ainsi l'assiette du futur programme immobilier sera composée des parcelles cadastrées section AP n° 952p pour une superficie de 3912 m², AP n° 955 pour une superficie de 289 m², AP n° 957p pour une superficie de 129 m², AP n° 483 p pour une superficie de 206 m² et AP n° 503p pour une superficie de 83 m² soit une superficie de 4 619 m².

La délibération n° 253.12.2023 du 14 décembre 2023 ne visait que les parcelles cadastrées section AP n° 952p et 955. Il convient donc d'ajouter à la délibération n° 253.12.2023 du 14 décembre 2023 les parcelles cadastrées section AP n° 957p, 483p et 503p.

Pour rappel ce projet entre dans le cadre de la restructuration du quartier Saint Exupéry. Le nouvel équipement ouvert en 2023 (école et gymnase) accueille également le centre de loisirs, auparavant installé sur les parcelles cadastrées section AP n°952, 955,957, 483p et 503p sises rue de Puiseux. Le bâtiment dédié au centre de loisirs maternel sera conservé par la commune et réhabilité en maison des solidarités et en cabinets médicaux. Le bâtiment dédié au centre de loisirs élémentaire est actuellement vacant et occupé en partie, par le secteur enfance et jeunesse du Déclic. Cette occupation est temporaire et liée à la livraison du futur centre social en cours de construction rue du Vauvarois dont la livraison a été décalée en juin 2024. Cette structure accueille les animations du secteur jeunesse, public âgé de 12 à 17 ans et le secteur enfance, public âgé de 6 à 11 ans. Elle occupe une grande salle polyvalente, un bloc sanitaire, une réserve et 3 salles, pour les activités d'animation et d'aide à la scolarité.

Afin de poursuivre cette opération de restructuration du quartier, il est prévu de céder le bâtiment du centre de loisirs élémentaire au promoteur Kaufman & Broad, en vue d'y réaliser 16 maisons individuelles et non 17 soit environ 1 530 m² de surface de plancher.

Afin de permettre à Kaufman et Broad de commercialiser le programme immobilier et de déposer son permis de construire sans attendre le déclassement définitif des parcelles communales, il est obligatoire de désaffecter et déclasser par anticipation.

Par conséquent, afin d'envisager la cession de ce terrain d'une superficie approximative de 4 619 m², il est nécessaire de constater la désaffectation du bien et de prononcer sa désaffectation et son déclassement par anticipation du domaine public communal.

La désaffectation et le déclassement définitif du site ainsi que la cession interviendront dès que le secteur enfance et jeunesse du DECLIC aura intégré les nouveaux locaux du centre social en cours de construction rue du Vauvarois. Une délibération sera à prévoir au Conseil Municipal du mois de septembre 2024.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2141-2 et L.3112-4,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2019 et modifié sous sa forme simplifiée par délibération du Conseil municipal n°028.02.2023 le 16 février 2023,

VU la délibération n°261.12.22 en date du 15 décembre 2022, en vue d'acquérir en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) rue du Vauvarois un lot du volume de construction de logements locatifs sociaux de la société Emmaüs Habitat,

VU l'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement signé le 2 juin 2023 en vue d'acquérir le futur centre social,

VU le plan topographique du site annexé,

VU l'étude d'impact pluri annuelle ci-annexée,

VU la délibération n° 253.12.2023 en date du 14 décembre 2023 portant désaffectation et déclassement par anticipation des parcelles cadastrées section AP n° 955 et 952p,

VU l'avis **favorable à l'unanimité** de la commission plénière du 25 mars 2024,

CONSIDERANT que les parcelles cadastrées section AP n°952p et 955 pour une superficie approximative de 4 521m² situées rue de Puiseux, appartiennent à la commune et relève du domaine public en raison de son affectation,

CONSIDERANT que la cession des parcelles ne peut intervenir qu'après leur déclassement du domaine public, qui ne peut être prononcé qu'après la désaffectation administrative et matérielle desdites parcelles,

CONSIDERANT qu'en l'application de l'article L.2141-2 du CGPPP, la commune a prononcé la désaffectation et le déclassement par anticipation par délibération n° 253.12.2023 en date du 14 décembre 2023,

CONSIDERANT qu'au vu du plan topographique réalisé par le cabinet PICOT MERLINI, géomètres experts, les parcelles cadastrées section AP n° 503p, 483p et 957p ont été oubliées,

CONSIDERANT que ces parcelles appartiennent à la commune et relève du domaine public en raison de son affectation,

CONSIDERANT que la commune peut prononcer un déclassement par anticipation d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel, affecté à un service public ou à l'usage direct du public dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement.

CONSIDERANT qu'a été créé le groupe scolaire Antoine de Saint Exupéry comprenant une école élémentaire de 16 classes et l'extension du groupe scolaire Charcot de 4 classes et une salle multi-activités, rue du Vauvarois et rue du Docteur Charcot, à Osny,

CONSIDERANT que le centre de loisirs élémentaire présent sur les parcelles cadastrées section AP n° 952, 955, 503p, 483p et 957 a déménagé dans ce nouveau groupe scolaire,

CONSIDERANT que le secteur jeunesse et enfance du déclic a emménagé dans l'ancien bâtiment du centre de loisirs élémentaire qui a eu pour effet de conserver son appartenance au domaine public,

CONSIDERANT que la commune a acquis un local en rez-de-chaussée de l'opération de 70 logements locatifs sociaux sise rue du Vauvarois, en cours de réalisation par la société Emmaüs Habitat,

CONSIDERANT que dès la livraison de ce local prévu désormais en juin 2024 le secteur jeunesse et enfance quittera les locaux du centre de loisirs élémentaire,

CONSIDERANT que la commune souhaite céder ce bâtiment actuellement occupé par le secteur jeunesse et enfance du déclin à la société Kaufman et Broad en vue d'y réaliser 16 maisons individuelles et non 17,

CONSIDERANT qu'afin de permettre à Kaufman et Broad de s'engager sur l'acquisition des parcelles communales et de commercialiser le programme immobilier sans attendre le déclassement définitif des parcelles communales, il convient de désaffecter et de procéder au déclassement par anticipation des parcelles communales cadastrées section AP n° 952p, 955, 483p, 503p et 957p,

CONSIDERANT que la désaffectation matérielle des parcelles visées ci-dessous où est présent le secteur enfance et jeunesse de la structure du déclin, sera réalisée dans un délai de 4 mois à compter de la présente délibération et elle sera constatée par délibération dès qu'elle sera effective,

LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,

DECIDE : A L'UNANIMITE

Article 1 :

La présente délibération vient compléter la délibération n° 253.12.2023 en date du 14 décembre 2023 relative à la désaffectation par anticipation des parcelles cadastrées section AP n° 952p et 955, et constate également la désaffectation et le déclassement par anticipation des parcelles cadastrées section AP n° 957p, 483p et 503p situées rue de Puisseux, pour une superficie totale approximative de 4 619 m².

Article 2 :

De prononcer la désaffectation et le déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles mentionnées à l'article 1, en vue de leur cession.

Article 3 :

D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes se rapportant à ce dossier.

Article 4 :

D'autoriser la société Kaufman et Broad ou toute société substituée à cette dernière à déposer un permis de construire sur les parcelles visées à l'article 1 en vue d'y réaliser une opération de 16 maisons individuelles pour une superficie d'environ 1 530 m².

Article 5 :

Dit que la désaffectation effective et le déclassement définitif des parcelles visées à l'article 1 et la cession des dites parcelles feront l'objet d'une délibération en Conseil Municipal ultérieurement.

Article 6 :

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 4 avril 2024
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,

 Le Maire

Jean-Michel LEVESQUE



**Direction des services techniques
Et de l'aménagement**

Etude d'impact pluriannuelle

Etude d'impact relative à la désaffectation et au déclassement par anticipation du domaine public des parcelles cadastrées section AP n° 957p, n°483p, n°503p, n°952p et n°955 Rue de Puiseux à Osny

La présente étude est réalisée en application de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, dont les termes sont précisés plus bas.

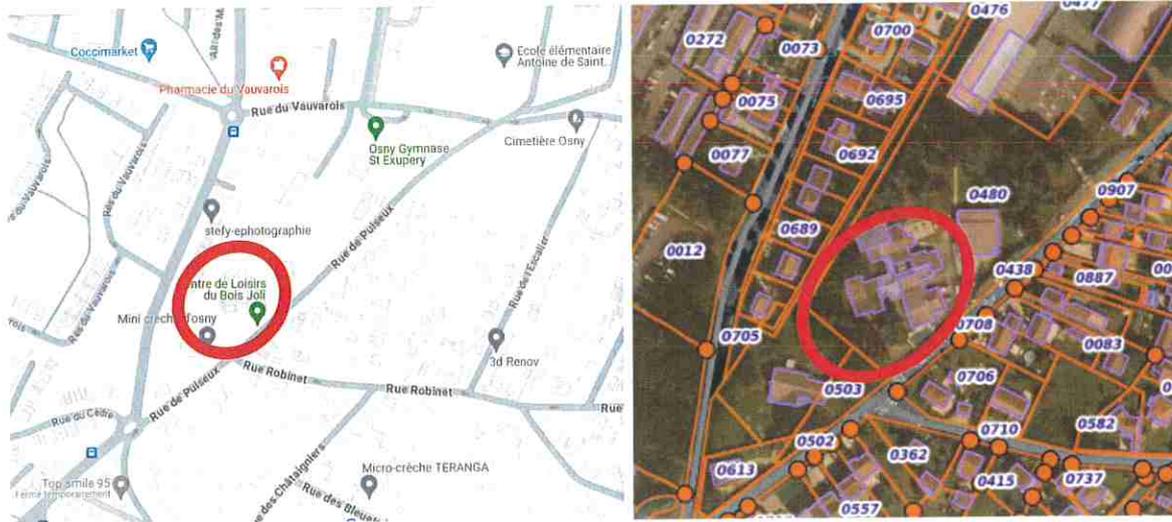
Le site visé par le projet est celui de l'emprise de l'ancien centre de loisirs du Bois Joli, sis Rue de Puiseux, à Osny.

LE CONTEXTE

Dans le cadre de la restructuration du quartier Saint Exupéry, l'ancien groupe scolaire saint Exupéry et le gymnase ont été transférés dans le nouvel équipement livré en janvier 2023 rue du Vauvarois, rue du Docteur Charcot et les parcelles ont été cédées à un promoteur en vue d'y construire une opération de logements.

Ce nouvel équipement ouvert en 2023 accueille également le centre de loisirs, auparavant installé sur les parcelles cadastrées section AP n°952, 955, 957p, 483p et 503p sises rue de Puiseux. Le bâtiment dédié au centre de loisirs maternel sera conservé par la commune et réhabilité en maison des solidarités et en cabinets médicaux. Le bâtiment dédié au centre de loisirs élémentaire est actuellement vacant et occupé en partie, par le secteur enfance et jeunesse du Déclic. Cette occupation est temporaire et liée à la livraison du futur centre social en cours de construction rue du Vauvarois dont la livraison est prévue en juin 2024. Cette structure accueille les animations du secteur jeunesse, public âgé de 12 à 17 ans et le secteur enfance, public âgé de 6 à 11 ans. Elle occupe une grande salle polyvalente, un bloc sanitaire, une réserve et 3 salles, pour les activités d'animation et d'aide à la scolarité.

Afin de poursuivre cette opération de restructuration du quartier, il est prévu de céder le bâtiment du centre de loisirs élémentaire au profit du promoteur Kaufman & Broad, en vue d'y réaliser 16 maisons individuelles soit environ 1 540 m² de surface de plancher.



LE PROJET

Le groupe scolaire Antoine de Saint Exupéry, comprenant une école élémentaire de 16 classes et l'extension du groupe scolaire Charcot de 4 classes et une salle multi-activités a été livré en 2023, rue du Vauvarois et rue du Docteur Charcot, à Osny.

Le centre de loisirs élémentaires anciennement présent sur les parcelles cadastrées section AP n°952, 955, 503p, 483p et 957 a déménagé dans ce nouveau groupe scolaire. Le secteur jeunesse et enfance du dé clic a quant à lui emménagé dans l'ancien bâtiment du centre de loisirs élémentaires, conservant ainsi son appartenance au domaine public communal.

En parallèle, la commune a acquis en rez-de-chaussée de l'opération en cours de réalisation par la société Emmaus Habitat, un local sis rue de Cergy, rue du Vauvarois à Osny.

A la livraison de ce dernier, le secteur jeunesse et enfance quittera les locaux du centre de loisirs élémentaire, en juin 2024.

Par conséquent, la commune souhaite céder le bâtiment actuellement occupé par ce secteur jeunesse et enfance du dé clic à la société Kaufman et Broad en vue d'y réaliser une opération de 16 maisons individuelles.

IDENTIFICATION DE L'EMPRISE A CEDER

L'ensemble de la zone appartient à la commune d'Osny

L'emprise foncière fait partie de domaine public de la commune

La surface de l'emprise à céder a été délimitée par un géomètre et a fait l'objet de la réalisation d'un plan topographique.

La surface du terrain faisant l'objet du futur projet correspond à une surface de 4 619m².



LES MOTIFS DU DECLASSEMENT ANTICIPE

Lorsqu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel qu'en soit le motif, elle doit préalablement respecter une procédure encadrée par le Code général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

La règle de principe est que les biens dépendant du domaine public communal ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public, par une décision de l'organe délibérant de ladite commune.

Cette désaffectation et ce déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession desdits biens.

Dans le cas présent, afin de permettre à Kaufman et Broad de s'engager sur l'acquisition des parcelles communales et de commercialiser le programme immobilier sans attendre le déclassement définitif des parcelles communales, il est obligatoire de désaffecter et déclasser par anticipation.

C'est en ce sens qu'il a été choisi d'appliquer :

- Les dispositions de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique,
- L'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,
- Et de recourir à l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ces dispositions permettent aux communes de pouvoir déclasser de façon anticipée des biens dépendant de leur domaine public et, par conséquent, de poursuivre leur avancée dans les procédures de cession de biens leur appartenant, sans toutefois que la désaffectation de ces biens soit effective au moment du déclassement.

LES IMPACTS POUR LA VILLE D'OSNY

Il résulte des dispositions de l'article L 2141-2 du CG3P :

- que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement,
- qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai et organise les conséquences de cette résolution,
- que toute cession intervenant dans les conditions prévues pour l'article L 2141-2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa,



à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

Ainsi, l'acte de déclassement devra fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, ce dernier ne pouvant excéder six années, dans le cas présent, le délai d'intervention de la désaffectation est fixé à 4 mois au moment où le centre social sera livré.

Par délibération n°261.12.22 en date du 15 décembre 2022 le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) rue du Vauvarois d'un lot du volume de construction de logements locatifs sociaux de la société Emmaus Habitat en vue d'y installer le futur centre social.

L'acte de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement a été signé le 2 juin 2023 et les travaux de construction sont en cours.

Le respect du délai de livraison est garanti par l'inscription d'une clause de pénalités de retard dans l'acte de VEFA.

La société Emmaus Habitat nous a informé que la livraison interviendrait à la fin du mois de juin 2024.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation des parcelles cadastrées section AP n°952, 955, 957p, 483p et 503p sises rue de Puiseux d'une superficie de 4619 m² du domaine public ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville d'Osny. Il permettra en revanche à la société Kaufman et Broad d'édifier le programme immobilier qu'elle a prévu sur un îlot urbain cohérent.

Le déclassement anticipé permet de vendre le terrain au promoteur Kaufman et Broad, bien que les locaux soient encore utilisés par le public.

L'opérateur va donc pouvoir obtenir un permis de construire sur le terrain communal, précommercialiser son programme et purger l'ensemble des conditions suspensives déterminées dans la promesse de vente.

Par conséquent, le déclassement anticipé permet de conserver des services publics important pour la vie quotidienne en attendant la future relocalisation dans les locaux neufs.