Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

DÉLIBÉRATION N°2025/04/01

Débat au sein du Conseil Municipal sur le projet d'aménagement et de développement durables

L'an deux mille vingt-cinq le 28 avril à 20 h 30, le Conseil Municipal de la ville de Saint-Leu d'Esserent dûment convoqué s'est réuni à la salle Art et Culture sous la présidence de Monsieur BESSET Frédéric, Maire,

Etaient présents : Frédéric BESSET / Laurent TARASSI / Marielle ERNOULT / Stéphane HAUDECOEUR / Estelle SUEUR / Jean-Michel MAZET / Christelle TERRE / Sébastien ROTH / Jean-Paul ROCOURT / Eric MÜLLER / Marie Annick LAROCHE / Sylvie POYE / Valérie VERON / Brigitte DUBOIS-LOMBART / Renaud PRADENC / Christine DELAFOSSE / Sébastien BOGAERT / Magali MRUGALSKI / Frédéric BETHENCOURT

Etaient absents : Eva SALVADOR (pouvoir à Stéphane HAUDECOEUR) / Fabiola BASSELIN / Sandrine MARSAL / Jérôme JAN / Caroline LEGROS-HUMBLOT / Laurent SALLIER (pouvoir à Renaud PRADENC) / Michel EUVERTE / Pascale RIBOUILLARD

Secrétaire de séance : Renaud PRADENC

En exercice : 27	Présents : 19	Procurations : 2	Votants : 21

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain,
Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,
Vu la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE),
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),
Vu la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.153-12, relatif à la tenue d'un débat du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,
Vu la délibération du conseil municipal n°2022/10/02 en date du 11 Octobre 2022 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,

Considérant qu'un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme,

Considérant que le document présenté correspond au projet souhaité par la commune,

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été élaboré. Le précédent PLU ayant un peu plus d'une dizaine d'années d'existence avec des objectifs d'aménagements en grande partie réalisés, il convenait de répondre à la fois aux nouveaux enjeux et besoins de développements communaux, mais aussi aux évolutions législatives et réglementaires.

Une première phase de diagnostic a permis de faire un point sur la commune sur les évolutions concernant :

- La situation administrative et géographique
- La démographie
- Le parc de logements
- Les données sociaux-économiques et les activités économiques
- Les équipements publics

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

- L'organisation du territoire, le bâti et le patrimoine
- Les déplacements
- L'analyse de la consommation foncière
- L'état initial de l'environnement
- Le paysage
- Avec un bilan et diagnostic qui a permis de déterminer : les forces, les faiblesses, les opportunités et les menaces sur le territoire

Cette 1ère phase du PLU a été présentée aux personnes publiques associées (services de l'état, communes limitrophes, CCI, chambre d'agriculture et autres partenaires) lors d'une réunion le 4 septembre 2024. Ce qui a donné lieu à des compléments et retours.

Cela a permis de formuler les principaux objectifs municipaux pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Vivre ensemble
- Asseoir le statut de petite ville d'équilibre
- Créer un vrai cœur de ville autour de la Place de la République,
- Maîtriser la croissance dans la quantité et la typologie : densifier tout en préservant l'identité de chaque quartier,
- Résorber la friche de la sucrerie,
- Développer l'économie, relancer l'emploi pour permettre aux habitants de travailler et résider sur le territoire,
- Organiser la mobilité vers le Sud ; réduire, stabiliser le flux routier (déviation),
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et naturel,
- Prendre en compte les risques naturels et les risques liés à des activités anthropiques.

Monsieur le Maire indique que le PADD a fait l'objet d'un échange avec les personnes publiques associées lors d'une réunion le 23 avril 2025.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL :

A débattu sur le projet d'aménagement et de développement durables présenté. Celui-ci comporte les grands chapitres suivants :

- Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune
- Planifier le développement et le renouvellement urbains
- Développer l'activité économique
- Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel
- Veiller à la gestion des risques et des nuisances

1. Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune

- Maintenir le statut de petite ville d'équilibre grâce aux équipements et services publics,
- Faire vivre un vrai cœur de ville sur la Place de la République et aux alentours,
- Poursuivre l'embellissement de la ville et de ses espaces publics,
- Pérenniser le patrimoine architectural en lien avec l'abbatiale avec, entre autres, la définition d'un Périmètre Délimité des Abords,
- Mettre en valeur les jardins partagés,
- Résorber les friches industrielles et commerciales afin d'améliorer l'image de la commune,
- Organiser la mobilité depuis le centre-ville vers le Sud au-delà de la voie ferrée, dépasser l'orientation Est/Ouest de la commune,
- Réduire le trafic et les nuisances routières dans la trame urbaine grâce au projet de déviation,
- Poursuivre l'aménagement des bords de l'Oise,

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

- Conforter les liaisons douces et développer les pistes cyclables ou espaces partagés au cœur de la ville et sur tout le territoire,
- Accompagner les projets de construction de logements d'espaces verts communs et de jardins,
- Préserver l'identité de chaque quartier : Bords de l'Oise et Petit Thérain, Boissy, Les Noëls, La Saulaie, Val et Hauts du Neuillet, République et Croix Aude,
- Traiter qualitativement les entrées de commune ainsi que la traversée de la trame urbaine.

2. Planifier le développement et le renouvellement urbains

- Maîtriser la croissance du nombre de logements afin de stabiliser la population en cohérence avec la présence et la capacité des équipements publics,
- Maîtriser la croissance des nouveaux logements dans la quantité et la typologie : densifier tout en préservant l'identité de chaque quartier (Bords de l'Oise et Petit Thérain, Boissy, Les Noëls, La Saulaie, Val et Hauts du Neuillet, République et Croix Aude),
- Ne pas développer l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain,
- Maintenir le niveau des équipements publics et des services à la population,
- Prioriser et temporiser les projets de développement,
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Préserver la valeur patrimoniale du cœur historique en veillant à la qualité architecturale du centre ancien,
- Résorber la friche de l'ancienne sucrerie,
- Anticiper la cessation des sites d'exploitation agricole situés dans la trame urbaine,
- Autoriser des solutions constructives améliorant la performance énergétique des bâtiments tout en préservant le patrimoine architectural,
- Concevoir une liaison douce entre les équipements scolaires/sportifs de l'avenue de la commune de Paris et l'avenue du 19 mars 1962,
- Créer des liaisons entre les quartiers existants et futurs.

3. Développer l'activité économique

- Affirmer le statut de la commune tout en n'oubliant pas la compétence économique tenue par l'ACSO,
- Faire vivre un vrai cœur de ville sur et autour de la Place de la République de manière à renforcer les commerces de proximité et réduire la forte évasion commerciale vers les zones d'activités voisines,
- Pérenniser les activités économiques présentes au cœur de la trame urbaine,
- Conforter le développement de la zone industrielle du Renoir en résorbant les 3 friches industrielles que sont « CCI », « Parc à cendres » et « Oise Enrobés »,
- Optimiser le potentiel multimodal de la zone industrielle du Renoir grâce aux installations ferroviaires et à la proximité de la rivière l'Oise,
- Requalifier le quai d'Amont et résorber la friche de l'ancienne sucrerie,
- Améliorer l'image de la zone artisanale des Longs Prés, organiser sa desserte et la circulation interne,
- Accueillir, dans la zone artisanale des Longs Prés, de nouvelles activités économiques compatibles avec les risques naturels : stockage de matériaux du BTP, implantation de box pour du self-stockage...
- Valoriser le potentiel touristique de la commune et favoriser un développement des services et structures d'hébergement et de restauration, en complément des structures de plein-air existantes,
- Développer le tourisme culturel autour du patrimoine historique (abbatiale, ...) et le tourisme vert autour du patrimoine naturel (Oise, berges, bois, ...),
- Aménager l'espace situé en bordure de la voie ferrée entre la base de loisirs, la gare et le stade Thierry Doret,
- Pérenniser l'activité agricole et accompagner sa mutation vers le durable : production agricole biologique, diversification des cultures, développement du maraîchage, plantations de haies, création de fossés et de fascines (...) pour lutter contre le ruissellement,
- Consolider et développer l'activité agroalimentaire-industrielle sur le plateau agricole grâce au projet de création d'une voie d'accès économique au plateau agro-industriel,
- Faire des énergies renouvelables une opportunité de développement économique et de résorption de friches (parc à cendres, ancienne carrière)

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

- Diversifier la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie, solaire, ...)
- Profiter de l'aménagement numérique du territoire pour accueillir de nouvelles entreprises.

4. Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel

- Déployer une stratégie de lutte contre les risques routiers, fluviaux et ferroviaires,
- Valoriser les espaces naturels du fond de vallée dans le respect de leur sensibilité écologique et hydraulique, en tenant compte de l'existence de la base de loisirs,
- Requalification de la zone des jardins de Richepeine en jardins partagés « Land Art » : maraîchage, promenade, présentation d'œuvres réalisées par les habitants et/ou des artistes,
- Poursuivre la mise en valeur des berges de l'Oise,
- Pérenniser la vocation agricole du plateau tout en permettant le développement agro-industriel en lien avec la présence de l'activité de méthanisation,
- Préserver le coteau boisé en interdisant toute construction sur le coteau situé à l'arrière du hameau du Petit-Thérain,
- Concilier la préservation du caractère naturel du Bois Saint-Michel avec un éventuel projet de déviation du CD 92 et dans le respect de la sensibilité environnementale.

5. Veiller à la gestion des risques et des nuisances

- Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations et maîtriser le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise,
- Intégrer l'étude hydraulique menée sur les parcelles agricoles situées en bordure Nord de la commune : création de fossés, fascines, gabions, bassins, haies, ...
- Prendre en compte les risques de ruissellement : ne pas développer l'urbanisation dans les espaces soumis à des contraintes hydrauliques liées aux risques de ruissellement,
- Tenir compte de la nature du sol et de son utilisation passée, caractérisée par l'existence de cavités et d'anciennes carrières souterraines,
- Tenir compte de la présence d'installations classées soumises à autorisation,
- Tenir compte des risques routiers (transports de matières dangereuses, risques chimiques, circulation),
- Tenir compte des nuisances sonores (voie ferrée, routes départementales),
- Lancer une étude sur la compatibilité des risques naturels et l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanale des Longs Prés.

Le conseil municipal prend acte des débats portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune tel que présenté par Monsieur le Maire avec la pièce jointe à la présente délibération (le rapport PADD présenté aux personnes publiques associées le 23 avril 2025 avec son plan de synthèse) :

Avec les deux observations suivantes :

- 1 : Dans l'Axe 4, il est important d'intégrer les étangs communaux en termes de préservation ;
- 2 : Concernant les liaisons douces, il est nécessaire d'intégrer la passerelle communale située au-dessus de la voie ferrée qu'il faudra à terme renouveler avec le respect des contraintes PMR

Vu pour extrait certifié conforme au registre
Saint Leu d'Esserent, le 28 avril 2025
Date de la convocation le 22 avril 2025

Le secrétaire de séance,
Renaud PRADENC

MAIRIE de SAINT-LEU d'ESSERENT 60340 OISE

Le Maire,
Frédéric BESSET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'AMIENS sis 14 rue Lemerchier – 80000 AMIENS dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est certifiée exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT

Révision du PLU

PADD

Débat du 28.04.2025

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

- Vivre ensemble
- Asseoir le statut de petite ville d'équilibre
- Créer un vrai cœur de ville autour de la Place de la République,
- Maîtriser la croissance dans la quantité et la typologie : densifier tout en préservant l'identité de chaque quartier
- Résorber la friche de la sucrerie
- Développer l'économie, relancer l'emploi pour permettre aux habitants de travailler et résider sur le territoire
- Organiser la mobilité vers le Sud ; réduire, stabiliser le flux routier (déviation)
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et naturel
- Prendre en compte les risques naturels et les risques liés à des activités anthropiques

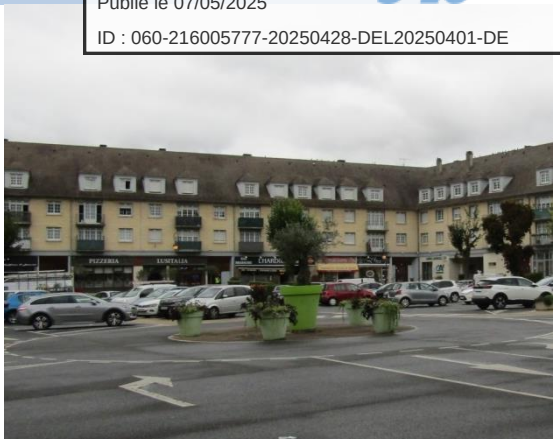
Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

LE PADD

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

AXE 1 POURSUIVRE L'AMELIORATION DE LA QUALITE URBAINE DE LA COMMUNE

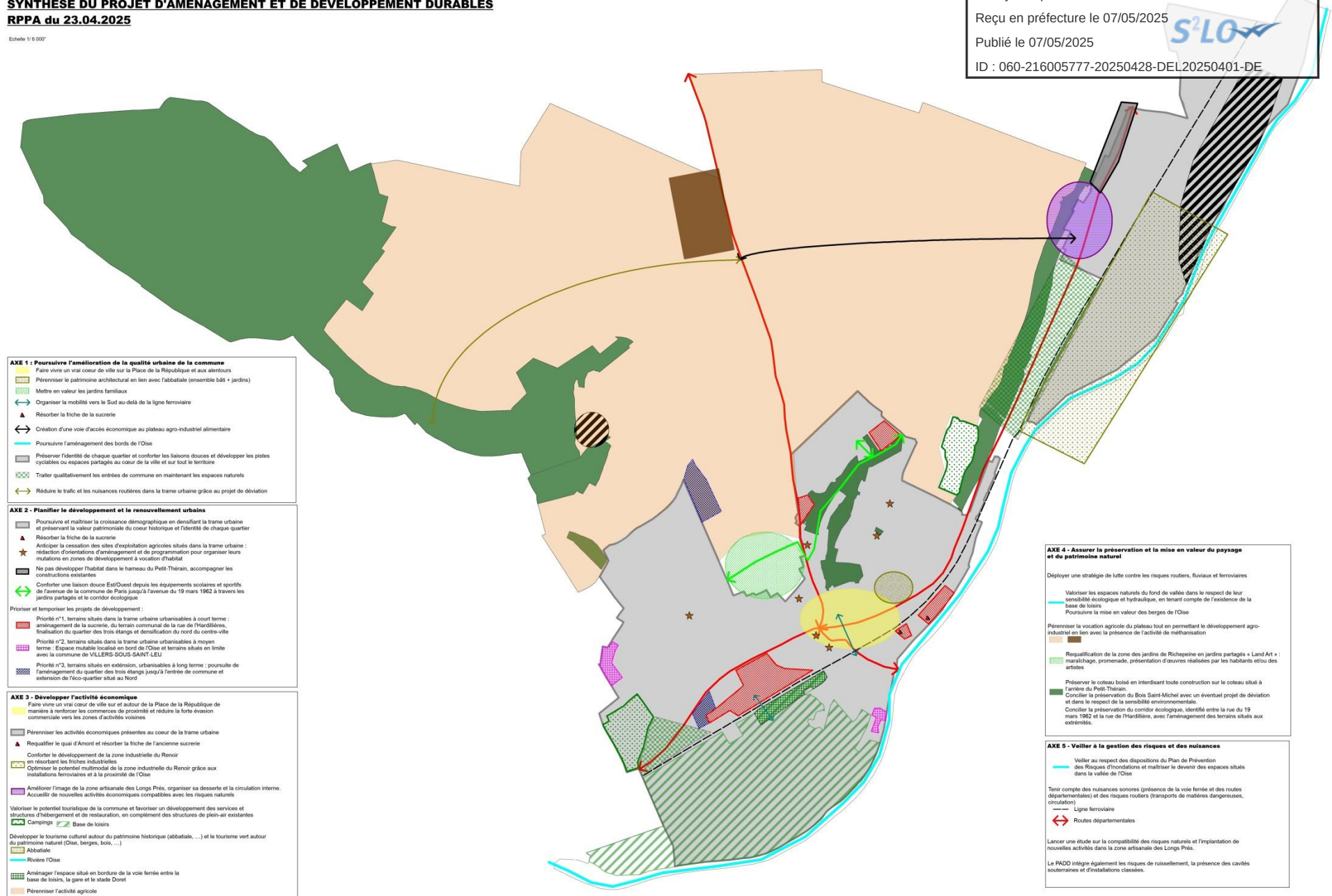
- Maintenir le statut de petite ville d'équilibre grâce aux équipements et services publics,
- Faire vivre un vrai cœur de ville sur la Place de la République et aux alentours,
- Poursuivre l'embellissement de la ville et de ses espaces publics,
- Pérenniser le patrimoine architectural en lien avec l'abbatiale avec, entre autres, la définition d'un Périmètre Délimité des Abords,
- Mettre en valeur les jardins partagés,
- Résorber les friches industrielles et commerciales afin d'améliorer l'image de la commune,
- Organiser la mobilité depuis le centre-ville vers le Sud au-delà de la voie ferrée, dépasser l'orientation Est/Ouest de la commune,
- Réduire le trafic et les nuisances routières dans la trame urbaine grâce au projet de déviation.
- Poursuivre l'aménagement des bords de l'Oise,
- Conforter les liaisons douces et développer les pistes cyclables ou espaces partagés au cœur de la ville et sur tout le territoire,
- Accompagner les projets de construction de logements d'espaces verts communs et de jardins,
- Préserver l'identité de chaque quartier : Bords de l'Oise et Petit Thérain, Boissy, Les Noëls, La Saulaie, Val et Hauts du Neuillet, République et Croix Aude,
- Traiter qualitativement les entrées de commune ainsi que la traversée de la trame urbaine.



Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
RPPA du 23.04.2025

Echelle 1/ 6 000°



AXE 1 : Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune
- Faire vivre un vrai coeur de ville sur la Place de la République et aux alentours
- Pérenniser le patrimoine architectural en lien avec l'abbatiale (ensemble bâti + jardins)
- Mettre en valeur les jardins familiaux
- Organiser la mobilité vers le Sud au-delà de la ligne ferroviaire
- Résorber la friche de la sucrerie
- Création d'une voie d'accès économique au plateau agro-industriel alimentaire
- Poursuivre l'aménagement des bords de l'Oise
- Préserver l'identité de chaque quartier et conforter les liaisons douces et développer les pistes cyclables ou espaces partagés au coeur de la ville et sur tout le territoire
- Traiter qualitativement les entrées de commune en maintenant les espaces naturels
- Réduire le trafic et les nuisances routières dans la trame urbaine grâce au projet de déviation

AXE 2 - Planifier le développement et le renouvellement urbains
- Poursuivre et maîtriser la croissance démographique en densifiant la trame urbaine et préservant la valeur patrimoniale du coeur historique et l'identité de chaque quartier
- Résorber la friche de la sucrerie
- Anticiper la cessation des sites d'exploitation agricoles situés dans la trame urbaine : rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation pour organiser leurs mutations en zones de développement à vocation d'habitat
- Ne pas développer l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain, accompagner les constructions existantes
- Conforter une liaison douce Est/Ouest depuis les équipements scolaires et sportifs de l'avenue de la commune de Paris jusqu'à l'avenue du 19 mars 1962 à travers les jardins partagés et le corridor écologique

Prioriser et temporiser les projets de développement :
- Priorité n°1, terrains situés dans la trame urbaine urbanisables à court terme : aménagement de la sucrerie, du terrain communal de la rue de l'Hardillières, finalisation du quartier des trois étangs et densification du nord du centre-ville
- Priorité n°2, terrains situés dans la trame urbaine urbanisables à moyen terme : Espace mutable localisé en bord de l'Oise et terrains situés en limite avec la commune de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU
- Priorité n°3, terrains situés en extension, urbanisables à long terme : poursuite de l'aménagement du quartier des trois étangs jusqu'à l'entrée de commune et extension de l'éco-quartier situé au Nord

AXE 3 - Développer l'activité économique
- Faire vivre un vrai coeur de ville sur et autour de la Place de la République de manière à renforcer les commerces de proximité et réduire la forte évasion commerciale vers les zones d'activités voisines
- Pérenniser les activités économiques présentes au coeur de la trame urbaine
- Requalifier le quai d'Amont et résorber la friche de l'ancienne sucrerie
- Conforter le développement de la zone industrielle du Renoir en résorbant les friches industrielles
  Optimiser le potentiel multimodal de la zone industrielle du Renoir grâce aux installations ferroviaires et à la proximité de l'Oise
- Améliorer l'image de la zone artisanale des Longs Prés, organiser sa desserte et la circulation interne. Accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec les risques naturels

Valoriser le potentiel touristique de la commune et favoriser un développement des services et structures d'hébergement et de restauration, en complément des structures de plein-air existantes
- Campings
- Base de loisirs

Développer le tourisme culturel autour du patrimoine historique (abbatiale, ...) et le tourisme vert autour du patrimoine naturel (Oise, berges, bois, ...)
- Abbatiale
- Rivière l'Oise
- Aménager l'espace situé en bordure de la voie ferrée entre la base de loisirs, la gare et le stade Doret
- Pérenniser l'activité agricole
- Consolider et développer l'activité agro-industrielle sur le plateau agricole grâce à la création d'une voie
- Promouvoir les projets liés aux énergies renouvelables

AXE 4 - Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel

Déployer une stratégie de lutte contre les risques routiers, fluviaux et ferroviaires
- Valoriser les espaces naturels du fond de vallée dans le respect de leur sensibilité écologique et hydraulique, en tenant compte de l'existence de la base de loisirs
  Poursuivre la mise en valeur des berges de l'Oise

Pérenniser la vocation agricole du plateau tout en permettant le développement agro-industriel en lien avec la présence de l'activité de méthanisation
- Requalification de la zone des jardins de Richepeine en jardins partagés « Land Art » : maraîchage, promenade, présentation d'œuvres réalisées par les habitants et/ou des artistes
- Préserver le coteau boisé en interdisant toute construction sur le coteau situé à l'arrière du Petit-Thérain.
  Concilier la préservation du Bois Saint-Michel avec un éventuel projet de déviation et dans le respect de la sensibilité environnementale.
  Concilier la préservation du corridor écologique, identifié entre la rue du 19 mars 1962 et la rue de l'Hardillière, avec l'aménagement des terrains situés aux extrémités.

AXE 5 - Veiller à la gestion des risques et des nuisances
- Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations et maîtriser le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise

Tenir compte des nuisances sonores (présence de la voie ferrée et des routes départementales) et des risques routiers (transports de matières dangereuses, circulation)
- Ligne ferroviaire
- Routes départementales

Lancer une étude sur la compatibilité des risques naturels et l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanale des Longs Prés.

Le PADD intègre également les risques de ruissellement, la présence des cavités souterraines et d'installations classées.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

AXE 2 PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT ET LE RENOUVELLEMENT URBAINS

- Maîtriser la croissance du nombre de logements afin de stabiliser la population en cohérence avec la présence et la capacité des équipements publics,
- Maîtriser la croissance des nouveaux logements dans la quantité et la typologie : densifier tout en préservant l'identité de chaque quartier (Bords de l'Oise et Petit Thérain, Boissy, Les Noëls, La Saulaie, Val et Hauts du Neuillet, République et Croix Aude),
- Ne pas développer l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain,
- Maintenir le niveau des équipements publics et des services à la population,
- Prioriser et temporiser les projets de développement,
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Préserver la valeur patrimoniale du cœur historique en veillant à la qualité architecturale du centre ancien,
- Résorber la friche de l'ancienne sucrerie,
- Anticiper la cessation des sites d'exploitation agricole situés dans la trame urbaine,
- Autoriser des solutions constructives améliorant la performance énergétique des bâtiments tout en préservant le patrimoine architectural,
- Concevoir une liaison douce entre les équipements scolaires/sportifs de l'avenue de la commune de Paris et l'avenue du 19 mars 1962,
- Créer des liaisons entre les quartiers existants et futurs.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

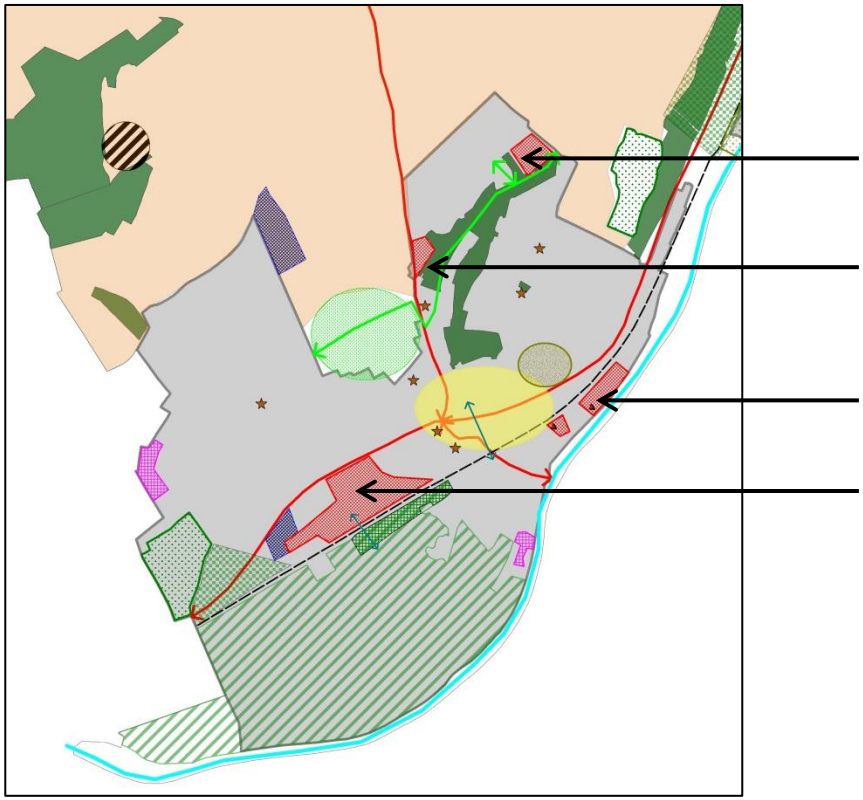
Le projet démographique du PLU de la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT cible une population comprise dans une fourchette allant de 5 300 à 5 400 habitants à l'horizon 2034 ce qui correspond à une progression annuelle de +1% (en prenant en considération 2 personnes par ménage).

A travers ce scénario, la commune maîtrise la croissance du nombre de logements afin de stabiliser sa population en cohérence avec la présence et capacité des équipements et services

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

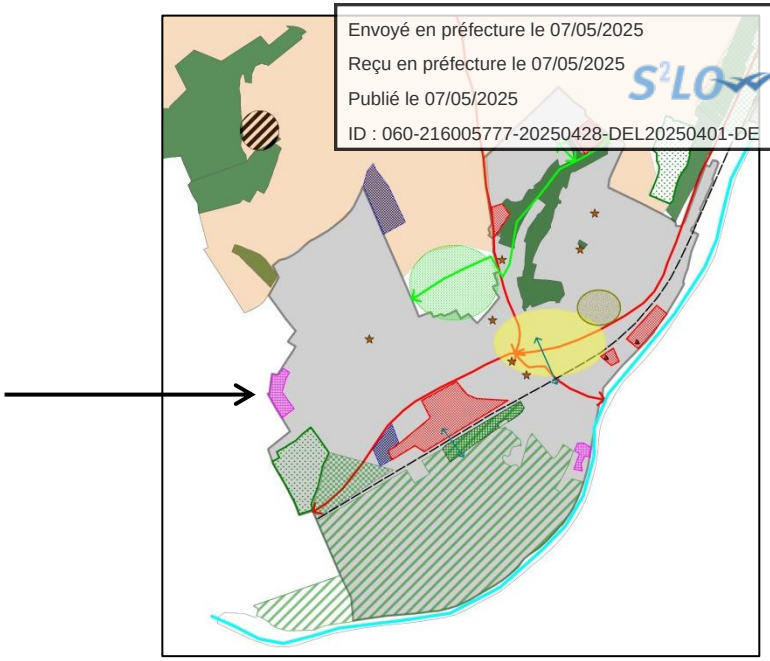
<u>Priorité n°1 / Urbanisation à court terme (2031)</u> : aménagement de la friche de la sucrerie, urbanisation du terrain communal de la rue d'Hardillière, finalisation de l'aménagement du quartier des trois étangs et densification du nord du centre-ville en bordure de la rue du 19 mars 1962.

Ces secteurs sont inscrits dans la trame urbaine ou dans la connexion de différents tissus urbains. Les réseaux et équipements sont existants et en capacité. L'aménagement de ces zones est donc réalisable à court terme.

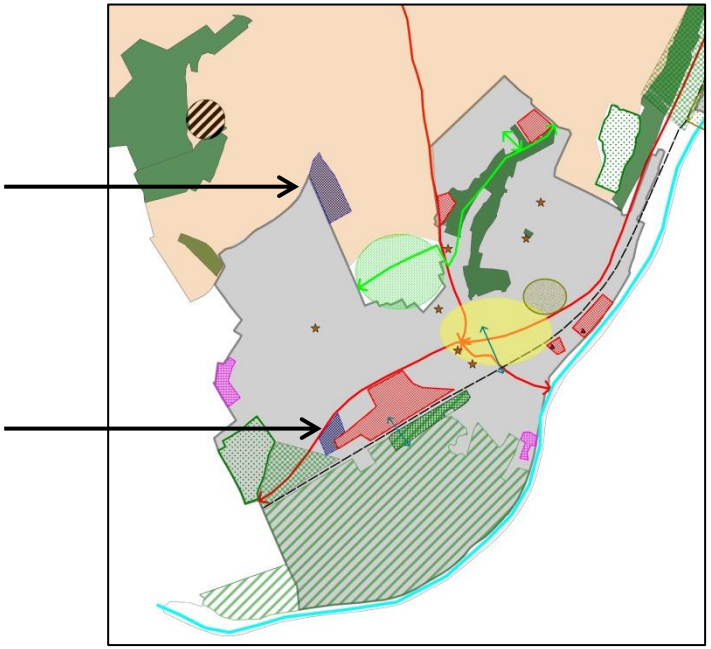


Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

Priorité n°2 / Urbanisation à moyen terme (2031) : aménagement de terrains situés en limite avec la commune voisine de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU.
Cet espace est inscrit en connexion de différents tissus urbains. Les réseaux et équipements sont inexistants. L'aménagement de cette zone est donc réalisable à moyen terme : des travaux d'extension de réseaux seront à réaliser tout comme la réflexion globale des différentes parcelles appartenant à différents propriétaires.



Priorité n°3 / Urbanisation en extension, à long terme : poursuite de l'aménagement du quartier des trois étangs jusqu'à l'entrée Sud/Ouest de commune et extension de l'éco-quartier situé au Nord. Ces secteurs seront programmés après l'aménagement des zones prioritaires 1 et 2. Leur inscription dans le PLU permet d'anticiper des futurs aménagements liés à l'entrée de commune (Sud/Ouest) et aux ruissellements (quartier du Haut-Mettemont).



Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, pour la période 2011/2020 inclus, a été estimée à environ 16,10 hectares sur la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT.

Le PLU s'oriente vers une réduction de **50%** de la surface consommée des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 prochaines années (2021/2030 inclus) par rapport à la période 2011/2020.

Les surfaces dédiées à l'habitat :

- **Priorité n°1 : 5 ha (dont 2.37 ha de friche) / Consommation projetée 01/01/2021 au 01.01.2031**
- **Priorité n°2 : 1.50 ha / Consommation projetée au-delà de 2031**
- **Priorité n°3 : 4.70 ha / Consommation projetée au-delà de 2031**

Les surfaces dédiées à l'économie : 4 ha (2 ha plateau agricole, 2 ha voie de desserte)

- **Consommation projetée au-delà de 2031**

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

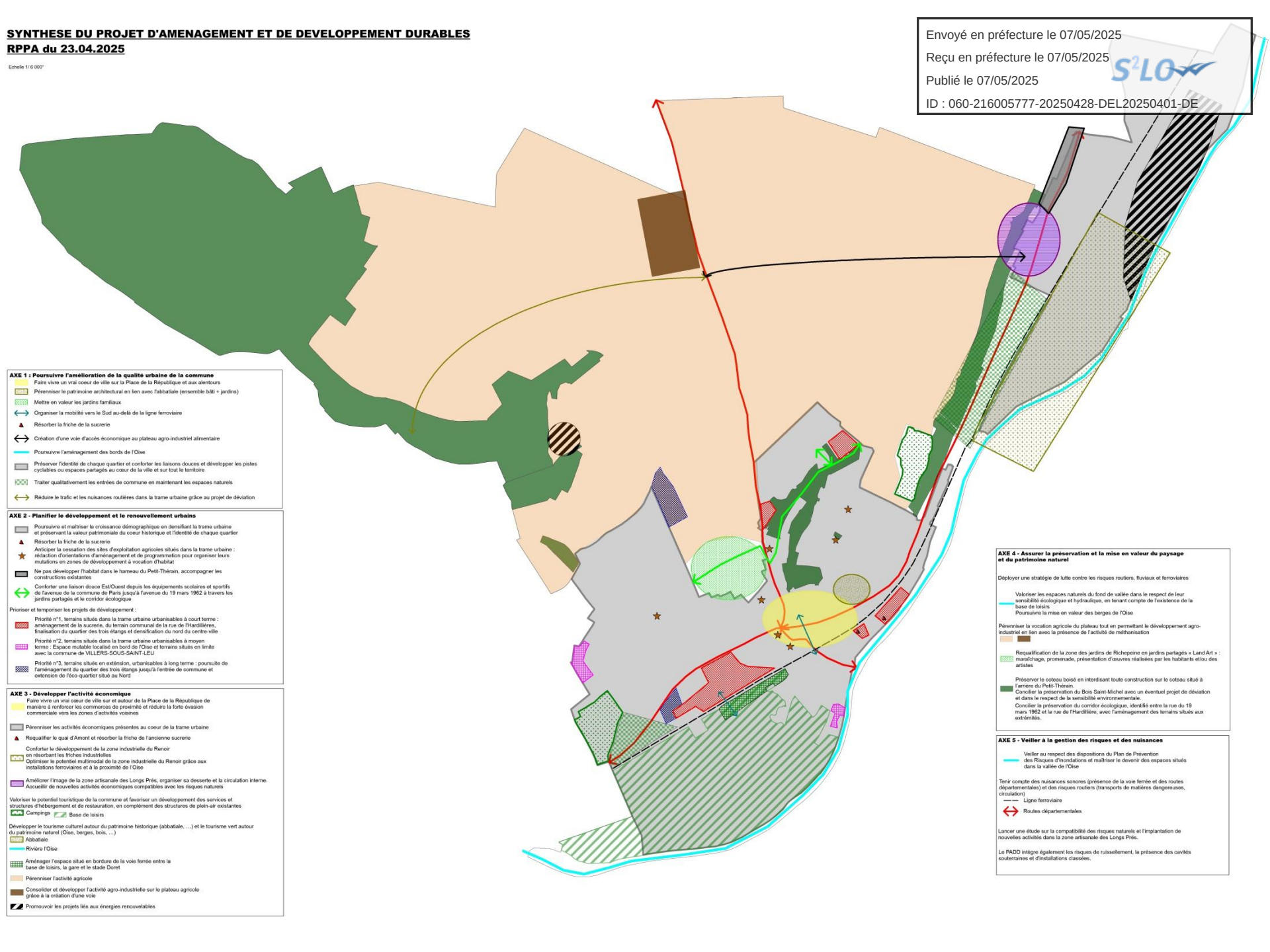
Détail et surface des projets évoqués dans le PADD

PRIORITE	ZONES DE DEVELOPPEMENT / DENSIFICATION	Références cadastrales	Surfaces en hectare	TOTAL SURFACES SELON PRIORITE	Qualification ENAF	TOTAL CONSO SELON PRIORITE
1 - Terrains situés dans la trame urbaine urbanisables à court terme	Aménagement de la sucrerie	AI376, AI386, AI383, AI382, AI385	1.00	5.02	FRICHE	2.65
	Aménagement du terrain communal situé Rue de l'Hardillière	AH500	0.59		FRICHE / NATUREL	
	Finalisation de l'aménagement du quartier des trois étangs	AC1442, AC310 AC309, AC308, AC307	2.00		FRICHE / AGRICOLE	
	Densification du Nord de la ville	Y282	1.43		AGRICOLE	
2 - Terrains situés dans la trame urbaine urbanisables à moyen terme	Zone de développement de terrains situés en limite avec la commune de VILLERS SOUS SAINT LEU	Section AB, n° 287, 121, 261, 494, 124, 126, 247, 248, 133, 132, 140, 139, 498, 255, 137, 351, 353, 355, 354, 352, 134, 263, 264, 148, 149, 150, 146	1.50	1.50	AGRICOLE/JARDINS	1.50
3 - Terrains situés en extension urbaine, urbanisables à long terme	Poursuite de l'aménagement du quartier des trois étangs jusqu'à l'entrée Sud	Section AC, n° 1241, 1237, 1235, 1233, 1232, 1234, 1236, 1238, 1240, 1242, 1244, 1246, 1248, 12491247, 1245, 1243	1.30	8.70	AGRICOLE	8.70
	Extension de l'éco-quartier du Haut-Mettemont	U10 et U9 (en partie)	3.40		AGRICOLE	
	Création d'une voie d'accès au plateau agro-industriel alimentaire	Section Y	2.00		AGRICOLE	
	Création d'une zone pour le développement agro-industriel en lien avec les méthaniseurs	Z 11, Z12, Z13 (en partie)	2.00		AGRICOLE	

SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
RPPA du 23.04.2025

Echelle 1/ 6 000°

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE



AXE 1 : Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune

- Faire vivre un vrai coeur de ville sur la Place de la République et aux alentours
- Pérenniser le patrimoine architectural en lien avec l'abbatiale (ensemble bâti + jardins)
- Mettre en valeur les jardins familiaux
- Organiser la mobilité vers le Sud au-delà de la ligne ferroviaire
- Résorber la friche de la sucrerie
- Création d'une voie d'accès économique au plateau agro-industriel alimentaire
- Poursuivre l'aménagement des bords de l'Oise
- Préserver l'identité de chaque quartier et conforter les liaisons douces et développer les pistes cyclables ou espaces partagés au coeur de la ville et sur tout le territoire
- Traiter qualitativement les entrées de commune en maintenant les espaces naturels
- Réduire le trafic et les nuisances routières dans la trame urbaine grâce au projet de déviation

AXE 2 - Planifier le développement et le renouvellement urbains

- Poursuivre et maîtriser la croissance démographique en densifiant la trame urbaine et préservant la valeur patrimoniale du coeur historique et l'identité de chaque quartier
- Résorber la friche de la sucrerie
- Anticiper la cessation des sites d'exploitation agricoles situés dans la trame urbaine : rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation pour organiser leurs mutations en zones de développement à vocation d'habitat
- Ne pas développer l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain, accompagner les constructions existantes
- Conforter une liaison douce Est/Ouest depuis les équipements scolaires et sportifs de l'avenue de la commune de Paris jusqu'à l'avenue du 19 mars 1962 à travers les jardins partagés et le corridor écologique

Prioriser et temporiser les projets de développement :

- Priorité n°1, terrains situés dans la trame urbaine urbanisables à court terme : aménagement de la sucrerie, du terrain communal de la rue de l'Hardillières, finalisation du quartier des trois étangs et densification du nord du centre-ville
- Priorité n°2, terrains situés dans la trame urbaine urbanisables à moyen terme : Espace mutable localisé en bord de l'Oise et terrains situés en limite avec la commune de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU
- Priorité n°3, terrains situés en extension, urbanisables à long terme : poursuite de l'aménagement du quartier des trois étangs jusqu'à l'entrée de commune et extension de l'éco-quartier situé au Nord

AXE 3 - Développer l'activité économique

- Faire vivre un vrai cœur de ville sur et autour de la Place de la République de manière à renforcer les commerces de proximité et réduire la forte évasion commerciale vers les zones d'activités voisines
- Pérenniser les activités économiques présentes au coeur de la trame urbaine
- Requalifier le quai d'Amont et résorber la friche de l'ancienne sucrerie
- Conforter le développement de la zone industrielle du Renoir en résorbant les friches industrielles
  Optimiser le potentiel multimodal de la zone industrielle du Renoir grâce aux installations ferroviaires et à la proximité de l'Oise
- Améliorer l'image de la zone artisanale des Longs Prés, organiser sa desserte et la circulation interne.
  Accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec les risques naturels

Valoriser le potentiel touristique de la commune et favoriser un développement des services et structures d'hébergement et de restauration, en complément des structures de plein-air existantes

- Campings
- Base de loisirs

Développer le tourisme culturel autour du patrimoine historique (abbatiale, ...) et le tourisme vert autour du patrimoine naturel (Oise, berges, bois, ...)

- Abbatiale
- Rivière l'Oise
- Aménager l'espace situé en bordure de la voie ferrée entre la base de loisirs, la gare et le stade Doret
- Pérenniser l'activité agricole
- Consolider et développer l'activité agro-industrielle sur le plateau agricole grâce à la création d'une voie
- Promouvoir les projets liés aux énergies renouvelables

AXE 4 - Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel

Déployer une stratégie de lutte contre les risques routiers, fluviaux et ferroviaires

- Valoriser les espaces naturels du fond de vallée dans le respect de leur sensibilité écologique et hydraulique, en tenant compte de l'existence de la base de loisirs
  Poursuivre la mise en valeur des berges de l'Oise

Pérenniser la vocation agricole du plateau tout en permettant le développement agro-industriel en lien avec la présence de l'activité de méthanisation

- Requalification de la zone des jardins de Richepeine en jardins partagés « Land Art » : maraîchage, promenade, présentation d'œuvres réalisées par les habitants et/ou des artistes
- Préserver le coteau boisé en interdisant toute construction sur le coteau situé à l'arrière du Petit-Thérain.
  Concilier la préservation du Bois Saint-Michel avec un éventuel projet de déviation et dans le respect de la sensibilité environnementale.
  Concilier la préservation du corridor écologique, identifié entre la rue du 19 mars 1962 et la rue de l'Hardillière, avec l'aménagement des terrains situés aux extrémités.

AXE 5 - Veiller à la gestion des risques et des nuisances

- Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations et maîtriser le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise

Tenir compte des nuisances sonores (présence de la voie ferrée et des routes départementales) et des risques routiers (transports de matières dangereuses, circulation)

- Ligne ferroviaire
- Routes départementales

Lancer une étude sur la compatibilité des risques naturels et l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanale des Longs Prés.

Le PADD intègre également les risques de ruissellement, la présence des cavités souterraines et d'installations classées.

AXE 3 DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

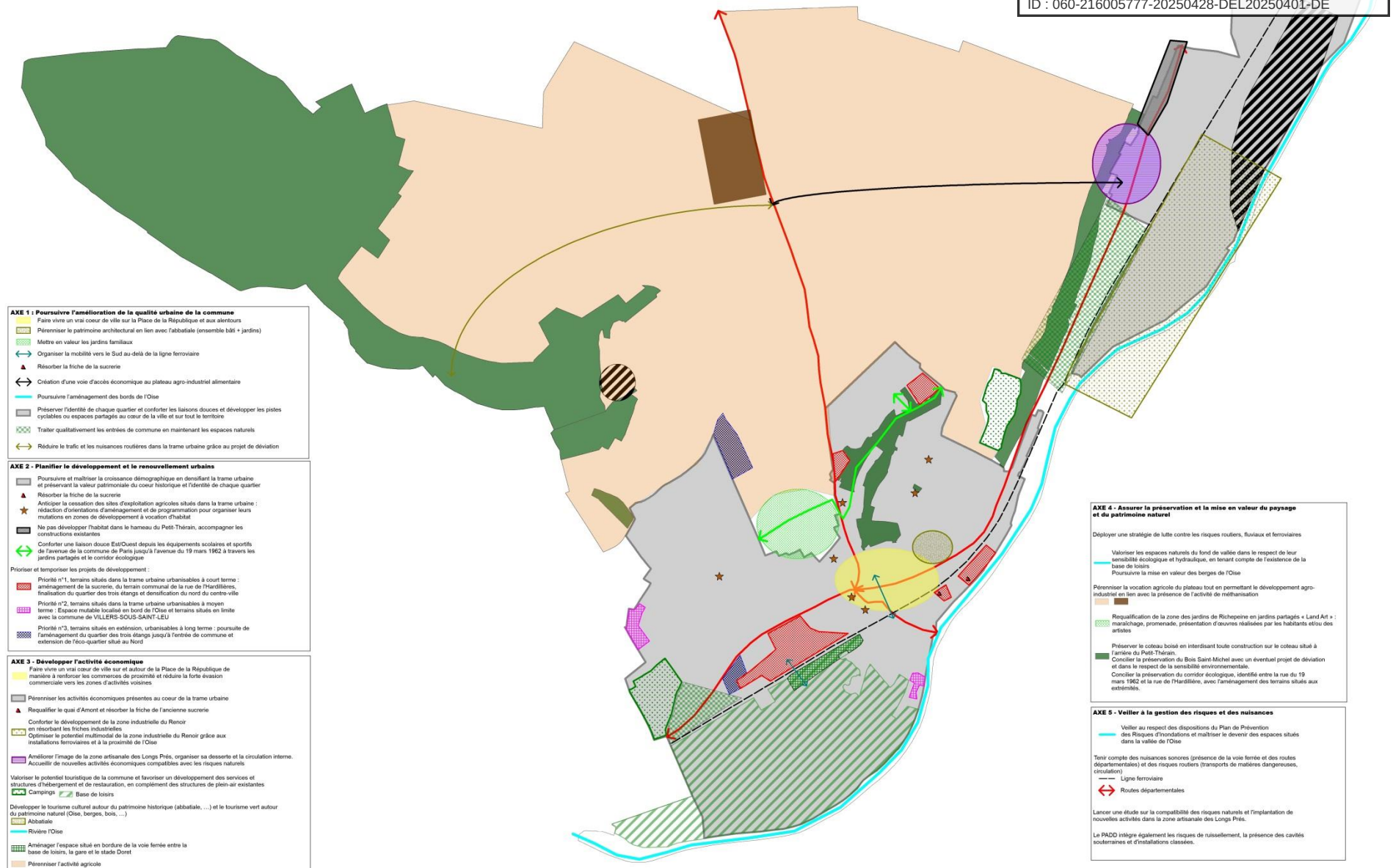
Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

- Affirmer le statut de la commune tout en n'oubliant pas la compétence économique prise par l'ACSO,
- Faire vivre un vrai cœur de ville sur et autour de la Place de la République de manière à renforcer les commerces de proximité et réduire la forte évasion commerciale vers les zones d'activités voisines,
- Pérenniser les activités économiques présentes au cœur de la trame urbaine,
- Conforter le développement de la zone industrielle du Renoir en résorbant les 3 friches industrielles que sont « CCI », « Parc à cendres » et « Oise Enrobés »,
- Optimiser le potentiel multimodal de la zone industrielle du Renoir grâce aux installations ferroviaires et à la proximité de la rivière l'Oise,
- Requalifier le quai d'Amont et résorber la friche de l'ancienne sucrerie,
- Améliorer l'image de la zone artisanale des Longs Prés, organiser sa desserte et la circulation interne,
- Accueillir, dans la zone artisanale des Longs Prés, de nouvelles activités économiques compatibles avec les risques naturels : stockage de matériaux du BTP, implantation de box pour du self-stockage…
- Valoriser le potentiel touristique de la commune et favoriser un développement des services et structures d'hébergement et de restauration, en complément des structures de plein-air existantes,
- Développer le tourisme culturel autour du patrimoine historique (abbatiale, …) et le tourisme vert autour du patrimoine naturel (Oise, berges, bois, …),
- Aménager l'espace situé en bordure de la voie ferrée entre la base de loisirs, la gare et le stade Thierry Doret,
- Pérenniser l'activité agricole et accompagner sa mutation vers le durable : production agricole biologique, diversification des cultures, développement du maraîchage, plantations de haies, création de fossés et de fascines (…) pour lutter contre le ruissellement,
- Consolider et développer l'activité agroalimentaire-industrielle sur le plateau agricole grâce au projet de création d'une voie d'accès économique au plateau agro-industriel,
- **Faire des énergies renouvelables une opportunité de développement économique et de résorption de friches (parc à cendres, ancienne carrière)**
- **Diversifier la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie, solaire, …),**
- **Profiter de l'aménagement numérique du territoire pour accueillir de nouvelles entreprises.**

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
RPPA du 23.04.2025

Echelle 1/ 6 000°



AXE 1 : Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune
- Faire vivre un vrai coeur de ville sur la Place de la République et aux alentours
- Pérenniser le patrimoine architectural en lien avec l'abbatiale (ensemble bâti + jardins)
- Mettre en valeur les jardins familiaux
- Organiser la mobilité vers le Sud au-delà de la ligne ferroviaire
- Résorber la friche de la sucrerie
- Création d'une voie d'accès économique au plateau agro-industriel alimentaire
- Poursuivre l'aménagement des bords de l'Oise
- Préserver l'identité de chaque quartier et conforter les liaisons douces et développer les pistes cyclables ou espaces partagés au coeur de la ville et sur tout le territoire
- Traiter qualitativement les entrées de commune en maintenant les espaces naturels
- Réduire le trafic et les nuisances routières dans la trame urbaine grâce au projet de déviation

AXE 2 - Planifier le développement et le renouvellement urbains
- Poursuivre et maîtriser la croissance démographique en densifiant la trame urbaine et préservant la valeur patrimoniale du coeur historique et l'identité de chaque quartier
- Résorber la friche de la sucrerie
- Anticiper la cessation des sites d'exploitation agricoles situés dans la trame urbaine : rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation pour organiser leurs mutations en zones de développement à vocation d'habitat
- Ne pas développer l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain, accompagner les constructions existantes
- Conforter une liaison douce Est/Ouest depuis les équipements scolaires et sportifs de l'avenue de la commune de Paris jusqu'à l'avenue du 19 mars 1962 à travers les jardins partagés et le corridor écologique

Prioriser et temporiser les projets de développement :
- Priorité n°1, terrains situés dans la trame urbaine urbanisables à court terme : aménagement de la sucrerie, du terrain communal de la rue de l'Hardillières, finalisation du quartier des trois étangs et densification du nord du centre-ville
- Priorité n°2, terrains situés dans la trame urbaine urbanisables à moyen terme : Espace mutable localisé en bord de l'Oise et terrains situés en limite avec la commune de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU
- Priorité n°3, terrains situés en extension, urbanisables à long terme : poursuite de l'aménagement du quartier des trois étangs jusqu'à l'entrée de commune et extension de l'éco-quartier situé au Nord

AXE 3 - Développer l'activité économique
- Faire vivre un vrai coeur de ville sur et autour de la Place de la République de manière à renforcer les commerces de proximité et réduire la forte évasion commerciale vers les zones d'activités voisines
- Pérenniser les activités économiques présentes au coeur de la trame urbaine
- Requalifier le quai d'Amont et résorber la friche de l'ancienne sucrerie
- Conforter le développement de la zone industrielle du Renoir en résorbant les friches industrielles
  Optimiser le potentiel multimodal de la zone industrielle du Renoir grâce aux installations ferroviaires et à la proximité de l'Oise
- Améliorer l'image de la zone artisanale des Longs Prés, organiser sa desserte et la circulation interne. Accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec les risques naturels

Valoriser le potentiel touristique de la commune et favoriser un développement des services et structures d'hébergement et de restauration, en complément des structures de plein-air existantes
- Campings
- Base de loisirs

Développer le tourisme culturel autour du patrimoine historique (abbatiale, ...) et le tourisme vert autour du patrimoine naturel (Oise, berges, bois, ...)
- Abbatiale
- Rivière l'Oise
- Aménager l'espace situé en bordure de la voie ferrée entre la base de loisirs, la gare et le stade Doret
- Pérenniser l'activité agricole
- Consolider et développer l'activité agro-industrielle sur le plateau agricole grâce à la création d'une voie
- Promouvoir les projets liés aux énergies renouvelables

AXE 4 - Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel

Déployer une stratégie de lutte contre les risques routiers, fluviaux et ferroviaires
- Valoriser les espaces naturels du fond de vallée dans le respect de leur sensibilité écologique et hydraulique, en tenant compte de l'existence de la base de loisirs
  Poursuivre la mise en valeur des berges de l'Oise

Pérenniser la vocation agricole du plateau tout en permettant le développement agro-industriel en lien avec la présence de l'activité de méthanisation
- Requalification de la zone des jardins de Richepeine en jardins partagés « Land Art » : maraîchage, promenade, présentation d'oeuvres réalisées par les habitants et/ou des artistes
- Préserver le coteau boisé en interdisant toute construction sur le coteau situé à l'arrière du Petit-Thérain.
  Concilier la préservation du Bois Saint-Michel avec un éventuel projet de déviation et dans le respect de la sensibilité environnementale.
  Concilier la préservation du corridor écologique, identifié entre la rue du 19 mars 1962 et la rue de l'Hardillière, avec l'aménagement des terrains situés aux extrémités.

AXE 5 - Veiller à la gestion des risques et des nuisances
- Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations et maîtriser le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise

Tenir compte des nuisances sonores (présence de la voie ferrée et des routes départementales) et des risques routiers (transports de matières dangereuses, circulation)
- Ligne ferroviaire
- Routes départementales

Lancer une étude sur la compatibilité des risques naturels et l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanale des Longs Prés.

Le PADD intègre également les risques de ruissellement, la présence des cavités souterraines et d'installations classées.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

AXE 4 ASSURER LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL

- Déployer une stratégie de lutte contre les risques routiers, fluviaux et ferroviaires,
- Valoriser les espaces naturels du fond de vallée dans le respect de leur sensibilité écologique et hydraulique, en tenant compte de l'existence de la base de loisirs,
- Requalification de la zone des jardins de Richepeine en jardins partagés « Land Art » : maraîchage, promenade, présentation d'œuvres réalisées par les habitants et/ou des artistes,
- Poursuivre la mise en valeur des berges de l'Oise,
- Pérenniser la vocation agricole du plateau tout en permettant le développement agro-industriel en lien avec la présence de l'activité de méthanisation,
- Préserver le coteau boisé en interdisant toute construction sur le coteau situé à l'arrière du hameau du Petit-Thérain,
- Concilier la préservation du caractère naturel du Bois Saint-Michel avec un éventuel projet de déviation du CD 92 et dans le respect de la sensibilité environnementale.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

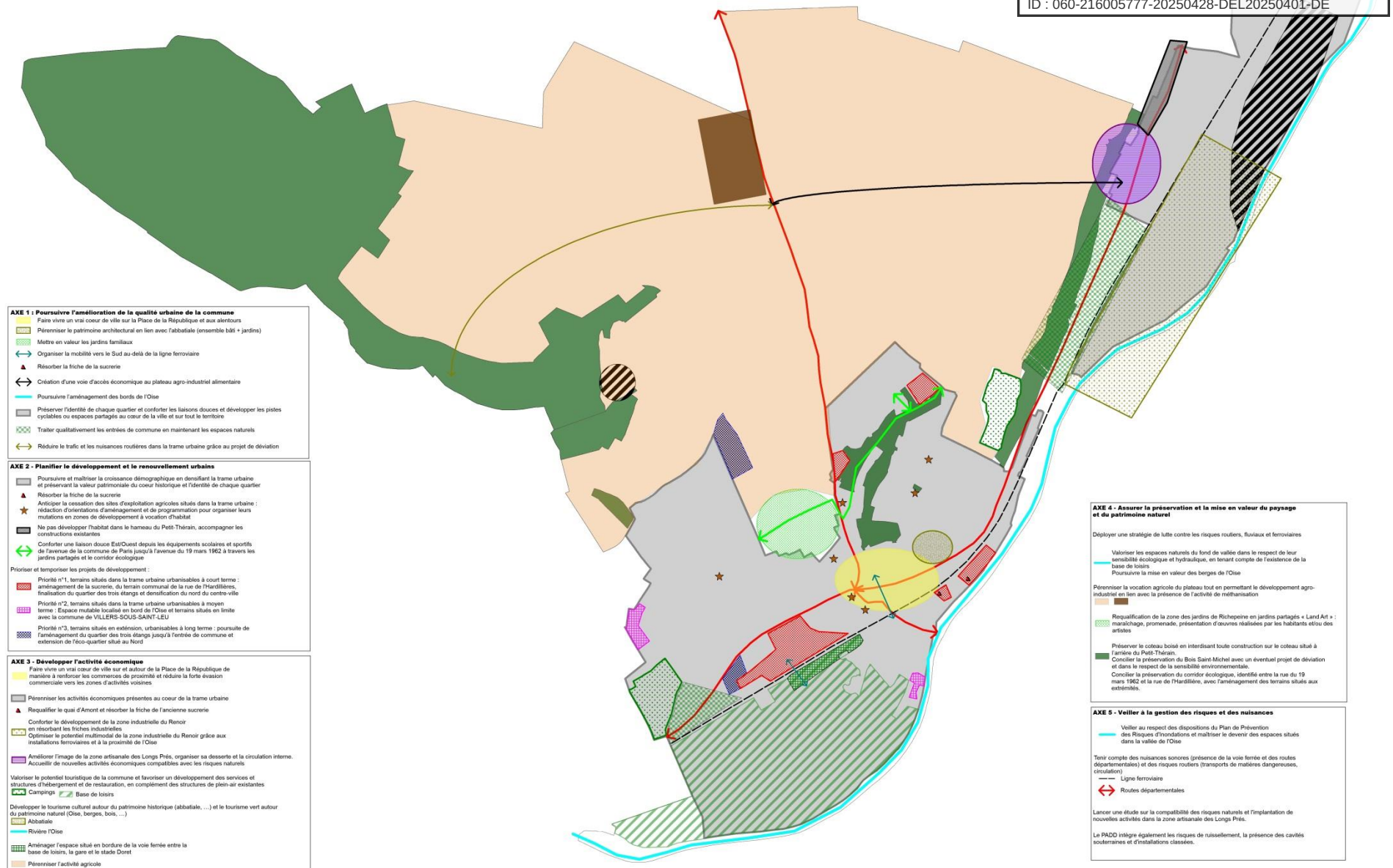
AXE 5 VEILLER A LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations et maîtriser le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise,
- Intégrer l'étude hydraulique menée sur les parcelles agricoles situées en bordure Nord de la commune : création de fossés, fascines, gabions, bassins, haies, …
- Prendre en compte les risques de ruissellement : ne pas développer l'urbanisation dans les espaces soumis à des contraintes hydrauliques liées aux risques de ruissellement,
- Tenir compte de la nature du sol et de son utilisation passée, caractérisée par l'existence de cavités et d'anciennes carrières souterraines,
- Tenir compte de la présence d'installations classées soumises à autorisation,
- Tenir compte des risques routiers (transports de matières dangereuses, risques chimiques, circulation),
- Tenir compte des nuisances sonores (voie ferrée, routes départementales),
- Lancer une étude sur la compatibilité des risques naturels et l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanale des Longs Prés.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
RPPA du 23.04.2025

Echelle 1/ 6 000°



AXE 1 : Poursuivre l'amélioration de la qualité urbaine de la commune
- Faire vivre un vrai coeur de ville sur la Place de la République et aux alentours
- Pérenniser le patrimoine architectural en lien avec l'abbatiale (ensemble bâti + jardins)
- Mettre en valeur les jardins familiaux
- Organiser la mobilité vers le Sud au-delà de la ligne ferroviaire
- Résorber la friche de la sucrerie
- Création d'une voie d'accès économique au plateau agro-industriel alimentaire
- Poursuivre l'aménagement des bords de l'Oise
- Préserver l'identité de chaque quartier et conforter les liaisons douces et développer les pistes cyclables ou espaces partagés au coeur de la ville et sur tout le territoire
- Traiter qualitativement les entrées de commune en maintenant les espaces naturels
- Réduire le trafic et les nuisances routières dans la trame urbaine grâce au projet de déviation

AXE 2 - Planifier le développement et le renouvellement urbains
- Poursuivre et maîtriser la croissance démographique en densifiant la trame urbaine et préservant la valeur patrimoniale du coeur historique et l'identité de chaque quartier
- Résorber la friche de la sucrerie
- Anticiper la cessation des sites d'exploitation agricoles situés dans la trame urbaine : rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation pour organiser leurs mutations en zones de développement à vocation d'habitat
- Ne pas développer l'habitat dans le hameau du Petit-Thérain, accompagner les constructions existantes
- Conforter une liaison douce Est/Ouest depuis les équipements scolaires et sportifs de l'avenue de la commune de Paris jusqu'à l'avenue du 19 mars 1962 à travers les jardins partagés et le corridor écologique

Prioriser et temporiser les projets de développement :
- Priorité n°1, terrains situés dans la trame urbaine urbanisables à court terme : aménagement de la sucrerie, du terrain communal de la rue de l'Hardillières, finalisation du quartier des trois étangs et densification du nord du centre-ville
- Priorité n°2, terrains situés dans la trame urbaine urbanisables à moyen terme : Espace mutable localisé en bord de l'Oise et terrains situés en limite avec la commune de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU
- Priorité n°3, terrains situés en extension, urbanisables à long terme : poursuite de l'aménagement du quartier des trois étangs jusqu'à l'entrée de commune et extension de l'éco-quartier situé au Nord

AXE 3 - Développer l'activité économique
- Faire vivre un vrai coeur de ville sur et autour de la Place de la République de manière à renforcer les commerces de proximité et réduire la forte évasion commerciale vers les zones d'activités voisines
- Pérenniser les activités économiques présentes au coeur de la trame urbaine
- Requalifier le quai d'Amont et résorber la friche de l'ancienne sucrerie
- Conforter le développement de la zone industrielle du Renoir en résorbant les friches industrielles
  Optimiser le potentiel multimodal de la zone industrielle du Renoir grâce aux installations ferroviaires et à la proximité de l'Oise
- Améliorer l'image de la zone artisanale des Longs Prés, organiser sa desserte et la circulation interne. Accueillir de nouvelles activités économiques compatibles avec les risques naturels

Valoriser le potentiel touristique de la commune et favoriser un développement des services et structures d'hébergement et de restauration, en complément des structures de plein-air existantes
- Campings
- Base de loisirs

Développer le tourisme culturel autour du patrimoine historique (abbatiale, ...) et le tourisme vert autour du patrimoine naturel (Oise, berges, bois, ...)
- Abbatiale
- Rivière l'Oise
- Aménager l'espace situé en bordure de la voie ferrée entre la base de loisirs, la gare et le stade Doret
- Pérenniser l'activité agricole
- Consolider et développer l'activité agro-industrielle sur le plateau agricole grâce à la création d'une voie
- Promouvoir les projets liés aux énergies renouvelables

AXE 4 - Assurer la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel

Déployer une stratégie de lutte contre les risques routiers, fluviaux et ferroviaires
- Valoriser les espaces naturels du fond de vallée dans le respect de leur sensibilité écologique et hydraulique, en tenant compte de l'existence de la base de loisirs
  Poursuivre la mise en valeur des berges de l'Oise

Pérenniser la vocation agricole du plateau tout en permettant le développement agro-industriel en lien avec la présence de l'activité de méthanisation
- Requalification de la zone des jardins de Richepeine en jardins partagés « Land Art » : maraîchage, promenade, présentation d'oeuvres réalisées par les habitants et/ou des artistes
- Préserver le coteau boisé en interdisant toute construction sur le coteau situé à l'arrière du Petit-Thérain.
  Concilier la préservation du Bois Saint-Michel avec un éventuel projet de déviation et dans le respect de la sensibilité environnementale.
  Concilier la préservation du corridor écologique, identifié entre la rue du 19 mars 1962 et la rue de l'Hardillière, avec l'aménagement des terrains situés aux extrémités.

AXE 5 - Veiller à la gestion des risques et des nuisances
- Veiller au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations et maîtriser le devenir des espaces situés dans la vallée de l'Oise

Tenir compte des nuisances sonores (présence de la voie ferrée et des routes départementales) et des risques routiers (transports de matières dangereuses, circulation)
- Ligne ferroviaire
- Routes départementales

Lancer une étude sur la compatibilité des risques naturels et l'implantation de nouvelles activités dans la zone artisanale des Longs Prés.

Le PADD intègre également les risques de ruissellement, la présence des cavités souterraines et d'installations classées.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

SUITE DE LA PROCEDURE

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250401-DE

- Traduction réglementaire du PADD : Mai 2025
- RPPA : 18 Juin 2025
- Réunion publique : 25 Juin 2025
- Arrêt du PLU : 1er Juillet 2025

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

DÉLIBÉRATION N°2025/04/02

Projet d'extension du centre-ville : quartier Jean Macé. Acquisition auprès de la SCCV LES IXIAS d'un local en l'état futur d'achèvement

L'an deux mille vingt-cinq le 28 avril à 20 h 30, le Conseil Municipal de la ville de Saint-Leu d'Esserent dûment convoqué s'est réuni à la salle Art et Culture sous la présidence de Monsieur BESSET Frédéric, Maire,

Etaient présents : Frédéric BESSET / Laurent TARASSI / Marielle ERNOULT / Stéphane HAUDECOEUR / Estelle SUEUR / Jean-Michel MAZET / Christelle TERRE / Sébastien ROTH / Jean-Paul ROCOURT / Eric MÜLLER / Marie-Annick LAROCHE / Sylvie POYE / Valérie VERON / Brigitte DUBOIS-LOMBART / Renaud PRADENC / Christine DELAFOSSE / Sébastien BOGAERT / Magali MRUGALSKI / Frédéric BETHENCOURT

Etaient absents : Eva SALVADOR (pouvoir à Stéphane HAUDECOEUR) / Fabiola BASSELIN / Sandrine MARSAL / Jérôme JAN / Caroline LEGROS-HUMBLOT / Laurent SALLIER (pouvoir à Renaud PRADENC) / Michel EUVERTE / Pascale RIBOUILLARD

Secrétaire de séance : Renaud PRADENC

En exercice : 27	Présents : 19	Procurations : 2	Votants : 21

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2241-1, L. 1311-13, L. 1311-9 et L. 1311-10,
Vu la délibération du conseil municipal n°2024/06/09 du 18 juin 2024 portant sur le projet d'extension du centre-ville : promesse de vente de deux terrains communaux à l'aménageur,
Vu l'avis formulé par le directeur des services fiscaux en date du 10 mai 2024 portant la référence DS 17412659, référence OSE 2024-60584-29325, annexé à la présente délibération,
Vu le plan dressé par Monsieur Patrick LE MAREC, Architecte, figurant sous la référence RDC - Bâtiment C - 12 - Pro en date du 17 mars 2025, annexé à la présente délibération,

Considérant que la Commune poursuit un projet de réaménagement permettant de mettre en œuvre une réelle densification du centre-ville, en créant de nombreux logements et commerces dans le quartier Jean Macé, notamment à proximité immédiate des écoles Jean Macé et Raymonde Carbon,

Considérant que, dans ce cadre, la SCCV LES IXIAS a, par arrêté du 19 décembre 2024, obtenu un permis de construire valant permis de démolir (N° PC06058424T0006) un important programme immobilier d'habitations et de commerces sur une emprise foncière d'une contenance totale de 4.781 m², cadastrée Section XB n°303, 311, 313, 315 et 319,

Considérant que ce permis n°PC06058424T0006 est aujourd'hui devenu définitif,

Considérant que la Commune projette d'acquérir dans cet ensemble immobilier à réaliser par la SCCV LES IXIAS, un local livré "Brut de béton" et fluides en attente, d'une surface brute de 557,58 m² (constituant le rez-de-chaussée et le premier étage, Volume 2, de l'ensemble immobilier), tel que cela figure sur le plan dressé par Monsieur Patrick LE MAREC, Architecte, figurant sous la référence RDC - Bâtiment C - 12 - Pro en date du 17 mars 2025,

Considérant que cette acquisition permettra à la Commune d'aménager au sein de ce local dépendant du projet immobilier global porté par la SCCV LES IXIAS un nouveau restaurant scolaire, neuf, et situé à proximité directe de l'école maternelle, dans un lieu sécurisé, à l'écart des voies de circulations,

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

Considérant que ce local sera acquis par la Commune en l'état futur d'achèvement, au prix de 895.393,00 €HT, soit 1.074.471,60 €TTC. Le prix ainsi fixé est ferme et définitif, donc non révisable pour quelque cause que ce soit, et payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux aux échéances ci-après :

- 2025 : 20 % à l'ouverture du chantier
- 2025 : 10 % à l'achèvement des fondations
- 2026 : 10 % à l'achèvement plancher bas du rez-de-chaussée
- 2026 : 10 % à l'achèvement dernier plancher bas
- 2026 : 10 % hors d'eau / hors d'air
- 2026 : 10 % à l'achèvement tous équipements compris
- 2027 : 30 % à la livraison

La livraison de l'Ensemble Immobilier y compris le local brut destiné à la restauration scolaire est prévue au plus tard le 30 juin 2027.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

Article 1
D'acquérir auprès de la SCCV LES IXIAS, un local « Brut de béton » et fluides en attente à destination d'intérêt collectif et de services publics, d'une surface brute de 557,58 m², constituant le rez-de-chaussée et le premier étage (Volume 2) de l'ensemble immobilier en l'état futur d'achèvement décrit ci-dessus,

Article 2
Que cette acquisition interviendra au prix de 895.393,00 €HT, soit 1.074.471,60 €TTC payable par tranches, en fonction de l'avancement des travaux, aux échéances relatées dans l'exposé ci-dessus.

Article 3
D'autoriser le Maire à signer l'acte de cession ci-joint et tous actes et documents nécessaires à la réalisation de cette acquisition.

Article 4
D'imputer les dépenses liées à cette acquisition sur les crédits prévus, à cet effet, dans le budget de l'exercice en cours et des exercices suivants.

Adopté à l'unanimité
Pour : 21
Contre : 0
Abstention : 0

Vu pour extrait certifié conforme au registre
Saint Leu d'Esserent, le 28 avril 2025
Date de la convocation le 22 avril 2025

Le secrétaire de séance,
Renaud PRADENC

MAIRIE de SAINT-LEU d'ESSERENT 60340 OISE

Le Maire,
Frédéric BESSET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'AMIENS sis 14 rue Lemerchier – 80000 AMIENS dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est certifiée exécutoire. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise

Pôle d'évaluation domaniale

29 rue du Docteur Gérard
60021 BEAUVAIS cedex

Courriel : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 10/05/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Oise

à

Monsieur le Maire

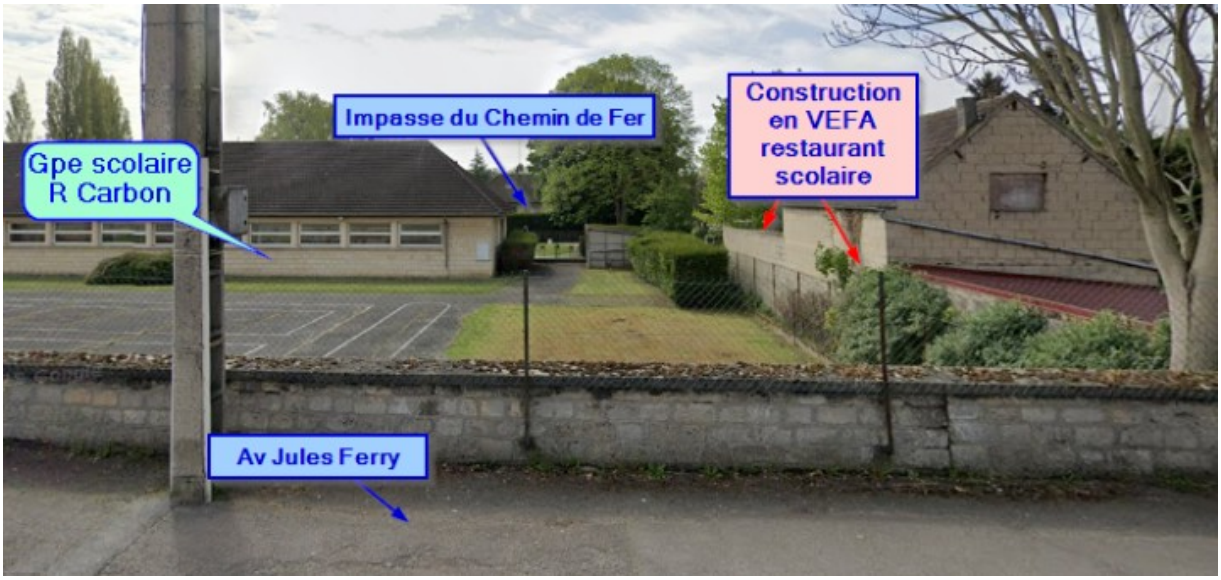
POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Renaud GUILLEMIN
Courriel : renaud.guillemin@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 44 06 77 39

Réf DS : 17412659
Réf OSE : 2024-60584-29325

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



Désignation du bien :	Acquisition d'un restaurant scolaire en VEFA pour une sdp de 560 m², situé au rdc du futur bâtiment « C » en construction.
Adresse du bien :	Avenue Jules Ferry, 60340 Saint-Leu-d'Esserent
Valeur vénale :	La proposition de 895 393 € n'appelle pas d'observation.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : DUCAT CHRISTOPHE, st.direction@saintleudesserent.fr

2 - DATE

de consultation : 15/04/2024

de réception :

de visite :

de dossier en état : 15/04/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition en VEFA d'un restaurant scolaire pour le groupe scolaire Raymonde Carbon, situé au rdc du futur bâtiment « C » situé sur les parcelles XB 246-247.

Historique : cession en 2024 par la commune des parcelles XB 303-306 pour 2 387 m² avec du bâti à démolir, pour un projet immobilier global d'une SHAB de 5 527 m² avec création d'un restaurant scolaire de 560 m² sdp.

Proposition de vente en VEFA du restaurant par B&G = **895 393 €** soit 1 598 € HT/ m² SDP.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de St Leu d'Esserent est située sur la rive droite de l'Oise, à 6 km au sud de Creil, à 3 km de Chantilly et 12 km environ à l'ouest de Senlis.

La pierre de Saint-Leu, utilisée abondamment dans les monuments de Paris, tire son nom de cette commune où elle fut exploitée depuis le Moyen Âge.

La ville comptait en 2020, lors du dernier recensement, 4 637 habitants. La commune est au croisement entre la route D 44 (axe Beauvais-Creil) et la D 92 (axe Noailles-Vineuil). Un pont sur l'Oise relie la ville à Chantilly par la D 44.

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

Projet immobilier d'ensemble.

4.3. Références cadastrales

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

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

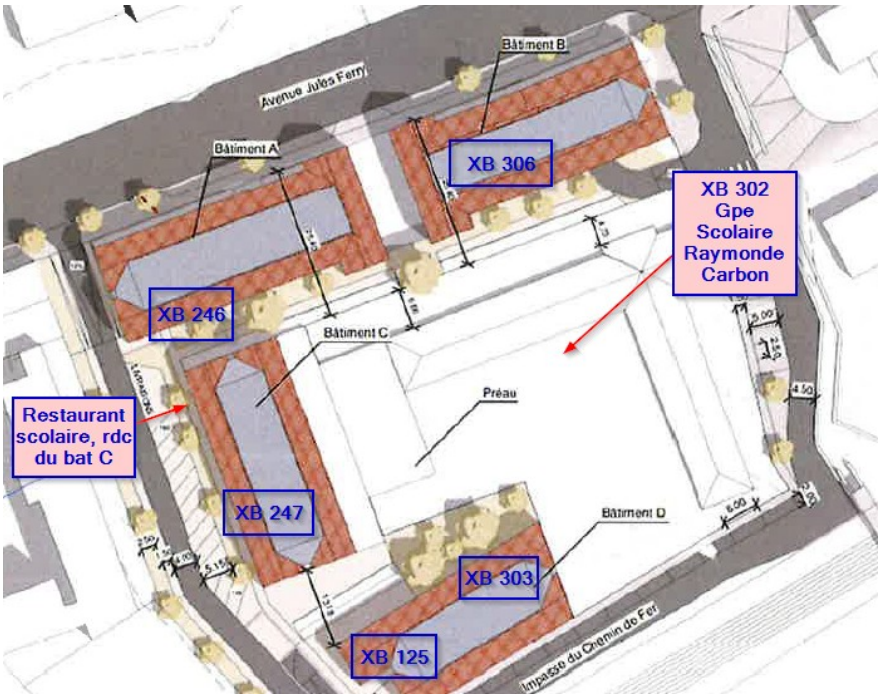
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	SU	Nature réelle
St Leu d'Esserent	XB 246-247 (1)	Impasse des Chemins de Fer	560 m²	Sdp = 560 m²	Cantine scolaire en VEFA

(1) Les parcelles XB 246-247 sont en cours d'acquisition par B&G (promesse de vente de Mme GUILLOUARD)

4.4. Descriptif

Les parcelles se situent à proximité du groupe scolaire Raymonde Carbon, non loin de la médiathèque. L'acquisition par le promoteur des parcelles XB 246-247-125-303-306 forme une unité foncière homogène, comprise entre la Rue J Ferry et l'impasse du chemin de fer, lui permettant la construction de 80 logements en LLS et LLI (75%) et 160 places de parkings.

Plan de masse :



Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Mme Nathalie GUILLOUARD, promesse de vente en cours au profit de B&G, SCCV les IXIAS

5.2. Conditions d'occupation : présumées libres.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Règles actuelles

Les parcelles sont classées en zone **UB** soit une zone urbaine mixte.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Méthode de recoupement : par le coût de construction.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La proposition d'acquisition d'acquisition en VEFA du restaurant par la commune à 895 393 € soit 1 598 € HT du m² plancher, n'appelle pas d'observation.

9 - 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.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Sébastien LANDAT
Responsable du Service du Domaine

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

Coque vide
Surface
utile =
557,58 m²

x 60 stationnements vélos
râteliers sur 2 étages

Aire de présentation OM

PMR
C 001
T4 89,52 m²

HSS
C 002
T2 40,91 m²

B&G Rue Jean Baptiste Godin - 60000 Beauvais 80 Logements collectifs - 4 commerces - 1 coque vide Saint-Leu-d'Esserent quartier Jean Macé	RDC - Bâtiment C 1 : 125 17/03/2025	12 - PRO

atelier une architecture
Patrick Le Marec
Architecte DPLG
Benjamine Le Marec
Architecte HMONP

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

réf : A 2023 00493 / CHC

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ
Le ---

Maître Christophe CHAMBAUD Notaire Associé, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité limitée dénommée "SELARL Christophe CHAMBAUD et Karine VISTORKY-CHAMBAUD, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial sis à PRECY SUR OISE (Oise), 15 rue du Martray, N° CRPCEN 60081, soussigné

Avec la participation de Maître Marie-Jean ROQUE, notaire à PARIS (75008), 38 AVENUE HOCHE, assistant L'ACQUEREUR,

A ce, présent.

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La société dénommée "**SCCV LES IXIAS**",

S.C.C.V. au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à BEAUVAIS (60000), 28 rue Jean-Baptiste Godin PAE du Haut Villé.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BEAUVAIS **OU** au registre national des entreprises et identifiée sous le numéro unique d'identification 915 118 863.

Ci-après dénommé(e) "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

La "**Commune de SAINT LEU D'ESSERENT**", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Oise, ayant son siège à SAINT LEU D'ESSERENT (60340), 14 place de la Mairie.

Identifiée sous le numéro unique d'identification 216 005 777.

Observation étant ici faite que :

La présente acquisition étant égale ou supérieure à 180.000,00 Euros, la délibération du Conseil municipal a été faite au vu de l'avis du directeur des services fiscaux, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 et de l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes. La présente acquisition n'excède pas l'évaluation résultant de l'avis formulé par le directeur des services fiscaux en date du 14 mai 2024 portant la référence DS 17412659, référence OSE 2024-60584-29325.

Ci-après dénommé(e) "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

Présence - représentation
En ce qui concerne le vendeur :

- La société "**SCCV LES IXIAS**" est représentée par Monsieur Frédéric DEL RIO, --- PROFESSION, demeurant à ---, ici présent, agissant en qualité de ---, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à ---, du ---, dont un

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La "**Commune de SAINT LEU D'ESSERENT**" est représentée par Monsieur Frédéric BESSET, ici présent, agissant en qualité de Maire de ladite commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du 28 avril 2025, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal Administratif.

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile, savoir :

Par les parties en leur demeure ou siège respectif.

Pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes et pour le renvoi des pièces, en l'étude du notaire soussigné.

Capacité - Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Réglementation environnementale (R.E. 2020) - Les parties reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur la réglementation environnementale issue du décret n°2021-1004 du 29 juillet 2021 relatif aux exigences de performance énergétique et environnementale des constructions de bâtiments.

Ladite réglementation est reprise aux articles R.172-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et s'applique de manière progressive en fonction du type de construction envisagée, dans les conditions de l'article R.172-1 précité, ci-dessous reproduit :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent à la construction, au sens de l'article L.122-2, de bâtiments ou parties de bâtiments d'habitation qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er janvier 2022, à l'exclusion des cas où la construction a donné lieu à la signature, avant le 1er octobre 2021, d'un contrat de louage d'ouvrage, au sens de l'article 1787 du code civil et dont la demande de permis de construire ou la déclaration préalable est déposée avant le 1er septembre 2022, ou d'un contrat de construction de maison individuelle régi par les articles L.231-1 et L.232-1 du présent code. Les dispositions de la présente section s'appliquent à la construction de bâtiments ou parties de bâtiments de bureaux ou d'enseignement primaire ou secondaire qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1er juillet 2022. Elles s'appliquent également à la construction de parcs de stationnement associés à ces bâtiments.

Les résidences de tourisme disposant d'un local de sommeil, d'une cuisine et de sanitaires sont soumises aux règles applicables aux bâtiments à usage d'habitation fixées par la présente section.

*II.- Les dispositions de la présente section s'appliquent, à compter du 1er janvier 2023, à la construction de bâtiments d'habitation, de bureaux, ou d'enseignement primaire ou secondaire exonérés de demande de permis de construire et de déclaration préalable au titre des habitations légères de loisir, au sens du b de l'article R.*421-2 du code de l'urbanisme, et des constructions provisoires, au sens de l'article R.*421-5 du code de l'urbanisme. Un arrêté des ministres chargés de l'énergie et de la construction précise les catégories de bâtiments concernées.*

III.- La présente section ne s'applique pas en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte. »

Par ailleurs, les parties reconnaissent également être informées des obligations résultant de l'article L.172-8 du code précité imposant au maître d'ouvrage de conserver pendant 6 années et de transmettre certaines informations aux acquéreurs de l'immeuble, aux autorités qui pourraient en faire la demande conformément à l'article L.181-1 dudit code, et à toute personne chargée d'établir une attestation sur les règles de construction ou un

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

diagnostic de performance énergétique.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, à l'acquéreur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, envisagés dans leur futur état d'achèvement :

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

SAINT LEU D'ESSERENT (Oise)

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT LEU D'ESSERENT (60340), ---.
Cadastré sous les références suivantes :

Dans le volume n° 2

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	XB	303	9 IMPASSE DU CHEMIN DE FER	06 a 53 ca
	XB	311	7 IMPASSE DU CHEMIN DE FER	06 a 19 ca
	XB	313	2 AV JULES FERRY	06 a 82 ca
	XB	315	2 AV JULES FERRY	11 a 22 ca
	XB	319	AVENUE JULES FERRY	17 a 05 ca
			Contenance totale	47 a 81 ca

VOLUME 2

Niveau Rez-de-chaussée

Matérialisée en orange sur le plan.
→ Délimité par les sommets 4, 5, 17 à 20, 13, 14.
→ Superficie : 632 m²
→ S'exerçant : de la cote moyenne 29,18m
à la cote moyenne 32,01m

Niveau 1er Etage

Matérialisée en orange sur le plan.
→ Délimité par les sommets 13, 20 à 26, 14.
→ Superficie : 366 m²
→ S'exerçant : de la cote moyenne 32,01m
à la cote moyenne 34,72m

Désignation des locaux vendus :
Un local à destination d'intérêt collectif et des services publics, livrée "Brute de béton" et fluides en attente conformément à la notice descriptive annexée aux présentes, d'une surface brute de 557,58 m²,
Tel que cela figure sur le plan dressé par Mr Patrick LE MAREC, Architecte, figurant sous la référence RDC - Bâtiment C - 12 - Pro en date du 17 mars 2025.

Répartition des charges communes du bâtiment C
Il est ici précisé que le local vendu participera aux charges communes du Bâtiment C, tel que cela résulte des dispositions du cahier des charges - état descriptif de division en volume ci-

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

après mentionné, à concurrence de 312 /1000 èmes.

Servitudes

Attendu la configuration des lieux et la nature juridique des biens immobiliers vendus, ils supporteront ou bénéficieront des servitudes définies aux termes de l'état descriptif de division en volume ci-après mentionné.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'immeuble ou de fractions d'immeuble.

Superficie des parties privatives - Il est ici rappelé que les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" ne sont pas applicables à la vente en état futur d'achèvement.

La superficie des lots est exprimée sur les plans ci-annexés.

L'acquéreur reconnaît avoir était informé par le notaire soussigné, qu'il devra indiquer à son sous-acquéreur en cas de revente après achèvement, la superficie des lots privatifs, telle qu'elle s'entend au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie SALUS, notaire à LAMORLAYE, le ---, publié au service de la publicité foncière de ---, le --- volume --- numéro ---.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie SALUS, notaire à LAMORLAYE, le ---, publié au service de la publicité foncière de ---, le --- volume --- numéro ---.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le ---, publié au service de la publicité foncière de ---, le --- volume --- numéro ---..

Etat descriptif de division volumétrique - L'immeuble dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique reçu par le notaire soussigné le --- dont une expédition est en cours de publication au service de la publicité foncière de SENLIS (Oise).

Cahier des charges - L'ensemble immobilier dont dépend ledit immeuble a fait l'objet d'un cahier des charges dressé par Maître ---, notaire à ---, le ---, auquel se trouve annexés les statuts de l'association syndicale libre, publié au service de la publicité foncière de ---, le ---, volume ---, numéro ---.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, seront à la charge de l'acquéreur.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur est, à compter de ce jour, propriétaire du lot de volume ci-dessus désigné tels qu'il existe au regard de l'état d'avancement des travaux.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par l'achèvement de l'immeuble, au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction qui aura lieu et sera constaté dans les conditions qui seront ci-après précisées.

Avant cet événement, l'acquéreur s'interdit de consentir à qui que ce soit un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, sans l'accord écrit du vendeur.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX - REVISION DU PRIX

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de UN MILLION SOIXANTE-QUATORZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (1.074.471,60 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts.

Soit HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (895.393,00 €) hors taxe, la taxe sur la valeur ajoutée étant comprise dans le prix pour CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (179.078,60 €).

Le prix ainsi fixé est ferme et définitif, donc non révisable pour quelque cause que ce soit.

Il est toutefois également précisé que si une modification du taux de la taxe sur la valeur ajoutée venait à être votée, le nouveau taux serait applicable au prix de la présente vente, pour les échéances non réglées lors de la parution de ce nouveau taux. En effet, en application de l'article 269, §2, a bis du Code général des impôts, le taux de la TVA applicable est celui en vigueur lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux.

FRACTIONNEMENT DES VERSEMENTS

Le prix principal de la présente vente est stipulé payable, conformément aux dispositions de l'article 1601-3 du Code civil, au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, à concurrence de, savoir :

Année prévisionnelle de versement	Stade	Pourcentage	Montant
2025	Ouverture du chantier	20%	214894,32
2025	Achèvement des fondations	10%	107447,16
2026	Achèvement plancher bas Rez-de-chaussée	10%	107447,16
2026	Achèvement dernier plancher bas	10%	107447,16
2026	Hors d'eau / Hors d'air	10%	107447,16
2026	Achèvement tous équipements compris	10%	107447,16
2027	Livraison	30%	322341,48
			1074471,6

PAIEMENT DU PRIX

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

Le prix ci-dessus fixé est et sera payable ainsi qu'il suit :

Partie du prix payable comptant conformément aux règles de la comptabilité publique - Compte tenu de l'état des travaux, à savoir, "Ouverture de chantier", la partie du prix immédiatement exigible s'élève à 20 % du prix, soit la somme de DEUX CENT QUATORZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (214.894,32 €).

Le vendeur, conformément aux dispositions des articles R.8 du Code du domaine de l'Etat et L.2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'acquéreur de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions de l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales, sur présentation des pièces justificatives définies à l'annexe 1 du même code, savoir :

1.- la délibération autorisant l'acquisition,

2.- une copie authentique du présent acte,

3.- le certificat du notaire par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avéreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires, délivré sur la publication du présent acte, ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au notaire soussigné.

L'acquéreur s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement, ainsi effectué, libérera entièrement l'acquéreur.

Le notaire soussigné, en ce qui le concerne, s'engage, en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix d'acquisition, s'avéreraient être dues à la suite d'inscriptions au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

Il s'oblige à réitérer cet engagement par simple lettre, à la demande de l'une des parties.

Il atteste également, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure

Exigibilité du solde - Quant à la somme de HUIT CENT CINQUANTE-NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET VINGT-HUIT CENTIMES (859.577,28 €) formant le solde du prix de la présente vente, elle sera payable au vendeur au fur et à mesure de l'avancement des travaux selon l'échelonnement prévu ci-dessus.

Tout paiement, pour être libératoire, devra être effectué sur le compte centralisateur bloqué ouvert au nom de la société, dans les livres de ---, sous le n° ---..

Dans l'hypothèse où des fonds représentant tout ou partie du paiement à terme, seraient détenus par le notaire soussigné, pour le compte de l'acquéreur, ce dernier donne tous pouvoirs et autorisations nécessaires à tout clerc de l'étude à l'effet de payer au vendeur, dans les conditions sus-énoncées, sur justification de l'exigibilité de la fraction du prix.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Pour le cas où l'acquéreur serait défaillant dans son obligation de payer les fractions du prix stipulées payables à terme, le vendeur aura la faculté, un mois après une sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou après un commandement de payer demeuré infructueux, de se prévaloir d'office et sans formalité, de la résolution des présentes, sans préjudice toutefois des délais qui pourraient être impartis à l'acquéreur par le

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

juge, en application de l'article 1343-5 du Code civil (ancien article 1244-1), si ces délais sont demandés avant l'expiration du délai d'un mois ci-dessus visé.

FORMALITE UNIQUE

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 04 janvier 1955, la présente vente sera publiée au service de la publicité foncière de --- par les soins du notaire soussigné et aux frais de l'acquéreur, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

Et si lors de l'accomplissement de cette formalité ou postérieurement dans les conditions prévues par les dispositions du Code civil pour l'inscription des hypothèques légales spéciales, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans un délai de cinq mois, à compter de ce jour.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value - Le représentant de la société venderesse, es-qualités, déclare :

- que ladite société est une société civile de construction-vente remplissant les conditions prévues à l'article 239 ter du Code général des impôts,
- qu'elle est donc exclue du champ d'application de l'impôt sur les sociétés et se trouve assujettie au même régime fiscal que les sociétés en nom collectif effectuant des opérations similaires,
- qu'elle relève en conséquence du régime des sociétés de personnes exerçant une activité industrielle et commerciale et que ses résultats sont taxables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux,
- qu'elle ne relève donc pas du régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers,
- que ses associés seront imposés en proportion de leurs droits dans le capital social suivant le régime fiscal qui leur est propre.

Taux de la TVA **-** La taxe sur la valeur ajoutée sera perçue au taux de 20,00 % défini par l'article 278 du Code général des impôts.

Impôt sur la mutation - En application de l'article 1042 I du Code général des impôts, la présente mutation est exonérée de toute perception au profit du Trésor en raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité locale).

Contribution de sécurité immobilière (art. 879 du Code général des impôts) - Exonération en raison de la qualité de l'acquéreur.

Projet de liquidation des droits

Néant

ATTESTATION

Le notaire soussigné, atteste que la partie normalisée du présent document contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

****

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

DEUXIEME PARTIE

NOTIFICATION DU PROJET D'ACTE DE VENTE

Conformément aux dispositions de l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur a notifié le projet du présent acte, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception OU par remise en main propre, le ---, à l'acquéreur qui le reconnaît et déclare, en tant que de besoin :

- Avoir consulté les pièces déposées au rang des minutes du notaire susnommé,
- Et renoncer expressément au délai de réflexion prévu par l'article précité.

CONSTRUCTION - ACHEVEMENT

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DEMOLIR

Les biens et droits objets des présentes dépendront d'un immeuble de plus grande importance dont la construction a été préalablement autorisé suivant permis de construire valant permis de démolir obtenu suivant arrêté du 19 décembre 2024 sous le numéro PC06058424T0006 dont copie est demeurée ci-annexée.

Conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme, le permis a été affiché en mairie ainsi qu'il résulte d'un certificat d'affichage délivré par la mairie de SAINT LEU D'ESSERENT en date du 21 mars 2025. Il a également été affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat dressé par Me Valérie GERMAIN, commissaire de justice associée au sein de la SCP Robert CIVUTO, Valérie GERMAIN et Hubert GROUSELLE, commissaires de Justice Associés à PONT SAINTE MAXENCE, 17 rue Henri Bodchon, les 20 décembre 2024, 21 janvier 2025 et 21 février 2025.

Les délais de recours contentieux et administratifs visés respectivement aux articles R.600-1 et L.424-5 du Code de l'urbanisme étant expirés, le permis est devenu définitif ainsi qu'en attestent les certificats de non-recours et de non-retrait délivrés par le Tribunal administratif d'Amiens en date du 26 mars 2025 et par la Ville de SAINT LEU D'ESSERENT le 21 mars 2025.

Copies de ces pièces sont déposées ce jour au rang des minutes du notaire soussigné.

CONSISTANCE DES FRACTIONS VENDUES ET DU BATIMENT

La consistance des fractions vendues et du bâtiment est définie et figurée :

a- Pour ce qui concerne les fractions divises, par le plan côté des biens vendus, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements et qui est annexé au présent acte.

b- Pour ce qui concerne le bâtiment dont dépendent lesdites fractions et ses dégagements extérieurs, par les plans suivants, établis par Monsieur PRENOM, NOM, architecte D.P.L.G., demeurant à ---, architecte de la société, savoir :

1.- Plan de situation ; 2.- Plan de masse ; 3.- Plan du sous-sol ; 4.- Plan du rez-de-chaussée ; 5.- Plan du premier étage ; 6.- Plan de l'étage sous combles ; 7.- Plan d'étages courants ; 8.- Coupes et élévation ; 9.- Façades.

Lesquels sont demeurés annexés à ---.

Copies de ces pièces sont déposées ce jour au rang des minutes du notaire soussigné.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

FONDATIONS DU BATIMENT -
ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux de construction ont commencé après que le vendeur ait souscrit en mairie, le ---, la déclaration d'ouverture du chantier conforme aux dispositions des articles R.424-16 et R.434-1 du Code de l'urbanisme.

Une copie certifiée conforme par ses soins a été déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

Les fondations du bâtiment dont dépendent les fractions présentement vendues ne sont pas encore achevées.

En outre, le vendeur fournit à l'acquéreur la garantie extrinsèque ci-après indiquée.

DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

1.- L'acquéreur déclare avoir été, dès avant le jour du présent contrat, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes du notaire susnommé, savoir :

- le permis de construire,
- les plans du bâtiment dans lequel sont comprises les fractions présentement vendues et le descriptif susvisé.

Ainsi que du plan de masse et du plan des équipements extérieurs communs susvisés.

2.- Il déclare avoir également eu connaissance, dès avant ce jour, du plan des locaux vendus et de la notice susvisée.

Il déclare qu'il a eu communication, dès avant ce jour, de l'état descriptif de division, du cahier des charges et des statuts de l'Association syndicale libre de l'ensemble immobilier.

Il reconnaît qu'une copie de ces documents lui a été remise ce jour, ce qui est attesté par le notaire soussigné.

OBLIGATION DU VENDEUR QUANT A LA CONSTRUCTION

Modalités de construction des Biens

La vente aura lieu conformément à l'article 1601-3 du Code civil, et sous les charges et conditions suivantes.

Le Vendeur s'oblige :

- à achever la construction de l'Ensemble Immobilier et à l'aménagement des éléments d'équipements communs,
- à livrer ledit Ensemble Immobilier.

Conditions de réalisation des travaux et modifications

Le Vendeur s'oblige à poursuivre la construction de l'Ensemble Immobilier et à l'achever dans le délai ci-après fixé, conformément à la Notice descriptive et aux plans côtés ci-annexés, ainsi qu'à l'arrêté de permis de construire et ses éventuels modificatifs obtenus par le Vendeur.

Le Vendeur s'oblige à faire réaliser l'Ensemble Immobilier en conformité avec les stipulations du présent contrat, les règles de l'art, les normes techniques et notamment les DTU (documents techniques unifiés), ainsi qu'avec l'ensemble des lois et règlements, notamment les prescriptions de sécurité, la législation du travail, les préconisations du permis

de construire et de ses éventuels permis de construire modificatifs, et d'une façon générale, celles de toutes autorités administratives concernées par le projet, et, plus généralement, les lois et règlements en vigueur et applicables à la construction de l'Ensemble Immobilier compte tenu de la date et du contenu des demandes de permis de construire et des modificatifs éventuels.

Il s'oblige en outre à faire réaliser l'Ensemble Immobilier dans les conditions permettant l'utilisation de ceux-ci par l'Acquéreur conformément à la destination et dans les termes et conditions des présentes.

Le Vendeur pourra, au cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels s'avèreraient difficiles ou susceptibles de provoquer des désordres, les remplacer par d'autres similaires, de qualité au moins équivalente.

Le Vendeur ne pourra apporter à l'Ensemble Immobilier en cours de construction aucune modification remettant en cause l'économie générale du projet de construction sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord de l'Acquéreur.

Superficie -Tolérance de construction

Il est convenu entre les Parties qu'une différence de DEUX POUR CENT (2%) en moins de la SHAB sera tenue pour admissible et ne pourra motiver aucune réclamation.

Au-delà il y aura lieu de réduire le prix proportionnellement à la différence de Surface en dessous des 557,58 m² de surface brute prévue et ce dès le premier (1er) m² fixé sur la base du calcul suivant :
MILLE NEUF CENT VINGT SEPT EUROS (1.927,00 €) TTC/m² de Surface manquant.

Toute augmentation de superficie n'entrainera aucune augmentation de prix.

En cas de dépassement de la tolérance, l'indemnité due sera déduite de la somme exigible au stade livraison et celle postérieure dans le cas où la somme due au stade livraison ne serait pas suffisante.

Travaux modificatifs ou complémentaires

Dans le cas où l'Acquéreur, postérieurement aux présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications soient apportées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au Vendeur qui appréciera avec le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité.

Le Vendeur soumettra à l'Acquéreur le prix de ces travaux, ses modalités de paiement et le cas échéant la prolongation du délai d'exécution.

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après réception par le Vendeur d'un ordre écrit de l'Acquéreur acceptant l'ensemble des conditions fixées dans le devis et notamment leur nature précise, leurs échéances, leurs prix et leurs modalités de paiement.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas au caractère du prix de vente, mais ces travaux bénéficieront des mêmes garanties et assurances.

Enfin, l'acceptation de devis par l'Acquéreur n'emportera pas pour ce dernier le droit d'accéder au chantier, toute visite de ce dernier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accompagnement du Vendeur et sur rendez-vous.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires susvisés, le délai de livraison pourra le cas échéant se trouver annulé et éventuellement remplacé par celui arrêté entre le Vendeur et l'Acquéreur lors de la commande.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage sera remis à l'Acquéreur.

Qualités et pouvoirs conférés au Vendeur

En contrepartie des obligations contractées par le Vendeur, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

** Conservation par le Vendeur de la qualité de Maître de l'Ouvrage*

Le Vendeur conservera malgré la vente la qualité de Maître d'Ouvrage vis à vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens et hommes de l'art et vis à vis de toutes administrations ou services concernés et d'une manière générale, vis à vis des tiers.

En conséquence, le Vendeur aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Le Vendeur s'interdira toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit de l'Acquéreur.

L'Acquéreur ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Vendeur et se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

** Pouvoirs pour passer les conventions nécessaires à l'édification des Biens et à leur mise en état conformément à la destination qui leur est propre*

Le Vendeur disposera du pouvoir de passer les conventions nécessaires à la construction de l'Ensemble Immobilier.

L'Acquéreur constitue le Vendeur pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction de l'Ensemble Immobilier sus désigné et confère au Vendeur d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire des Biens, et pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- pour assurer la desserte des Biens et leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Le Vendeur aura tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, de terrains, et d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation des Biens projetés, soit à leur desserte.

Le Vendeur aura tous pouvoirs pour demander tout permis de construire modificatif qui n'affecterait pas la consistance des Biens à charge d'en informer l'Acquéreur qui pourra s'y opposer. En outre, le Vendeur ne pourra, dans l'exercice de cette faculté, porter atteinte à la consistance des Biens, sauf accord exprès de l'Acquéreur.

Les pouvoirs résultant du présent paragraphe sont conférés au Vendeur en contrepartie des engagements contractés envers l'Acquéreur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

Ils expireront UN (1) an après la délivrance de l'attestation de non contestation de conformité.

Le Vendeur devra en rendre compte à l'Acquéreur conformément à l'article 1993 du Code civil. Toutefois, les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage, de droits de vues ou de terrains, seront supportées par le Vendeur sans augmentation du prix de la vente.

Préalablement à la constitution de toutes nouvelles servitudes, le Vendeur notifiera à l'Acquéreur les projets et plans de servitudes pour obtenir son accord, sauf accord préalable de l'Acquéreur.

Aucun acte de disposition ne pourra être effectué par le Vendeur sans l'accord de l'Acquéreur, à l'exception de dispositions de biens sur partie commune qui seraient rendues nécessaire par l'administration pour la conformité.

En cas de contradiction entre les présentes et l'état descriptif de division au sujet des pouvoirs donnés au Vendeur, les présentes prévaudront.

Visite du chantier

Nonobstant ce qui est énoncé ci-dessus, il est convenu que l'Acquéreur ou son mandataire pourra accéder au chantier, en présence du Vendeur ou de son mandataire et sur rendez-vous.

Achèvement et livraison des Biens

* Définition de l'achèvement

Les Parties déclarent qu'elles entendent s'en rapporter pour la notion d'achèvement aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

Art R 261-1 :
"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances".

Cette obligation d'achever comportera pour le Vendeur celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non contestation de conformité prévu par l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme.

Le Vendeur s'oblige à achever l'Ensemble Immobilier conformément à la Notice, aux plans ci-annexés ainsi qu'à l'arrêté de permis de construire et ses éventuels modificatifs obtenus par le Vendeur, aux documents contractuels, aux règles de l'art, à la législation et la réglementation d'application impérative et immédiate aux immeubles en cours de construction de la nature des Biens, aux normes techniques obligatoires et celles auxquelles les parties à

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

l'un quelconque des contrats afférents à la construction des Biens fait référence, et les avis et recommandations écrits par les services de sécurité et organes de contrôle (CONSUEL, COPREC, etc.).

Il est également convenu entre les Parties que les Biens seront considérés comme achevés à la condition que :

- Les Biens soient raccordés définitivement aux réseaux de distribution (eau, électricité, télécommunications, énergie en général, etc.),
- Les Biens soient clôturés définitivement et librement accessibles aux piétons et véhicules depuis la voie publique,
- Les bâtiments et le terrains d'assiette soient propres et débarrassés de tout installation de chantier (autres que celles nécessaires à la levée des réserves), le tout de manière à permettre une utilisation des Biens conforme à leur destination et en permettant une jouissance normale.

La constatation de l'achèvement n'emportera pas reconnaissance de la conformité des Biens, les éventuelles malfaçons, imperfections ou non-conformités pouvant faire l'objet de réserves de la part de l'ACQUEREUR.

Il est rappelé que conformément à l'article R261-24 2ème alinéa : *« la personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement, en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R. 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente ».*

Date prévisionnelle de livraison

Le Vendeur s'obligera à mener les travaux de telle sorte que l'Ensemble Immobilier, y compris le local brut destiné à la restauration scolaire soit achevé et livré, au plus tard le 30 juin 2027, avec un accès possible au restaurant scolaire pour l'ACQUEREUR dès le 1er avril 2027.

Le tout, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison ayant une incidence sur les travaux, cette incidence ainsi que le décompte des jours de retard devant être justifiées par une attestation motivée du maître d'œuvre d'exécution de l'opération et notifiée à l'ACQUEREUR.A défaut de cette notification, le cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison des Biens considéré ne sera pas opposable à l'ACQUEREUR.

Pour l'application du délai de livraison ci-dessus fixé, seraient considérées comme causes légitimes de suspension du délai de livraison à la condition qu'ils soient survenus après le démarrage des travaux et aient effectivement entraîné un retard dans la progression des travaux, et sous réserve qu'ils ne résultent pas de la faute ou de la négligence du VENDEUR:

- les intempéries telles que définies par l'article L. 5424-8 du code du travail entrainant une impossibilité technique de poursuivre le chantier.

Seront considérées comme journées d'intempéries les jours calendaires acceptées par la CIBTP comme des journées d'intempéries.

- la grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment ou et de ses industries annexes,

- les jours de grève d'un service public ou d'une catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier (ex: grève des transports routiers). Le Vendeur devra justifier des retards induits par ces jours de grève pour se prévaloir d'un décalage du délai de livraison,

- le redressement ou la liquidation judiciaire d'une entreprise participant au chantier. Le report de délai un ne pouvant pas excéder soixante (60) Jours,

- les injonctions administratives ou judiciaires de ne pas commencer, de suspendre ou d'arrêter les travaux y compris pour découverte ou prescriptions archéologiques, à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au Vendeur,

- les troubles résultant d'hostilités, terrorisme, accident de chantier, incendie, inondation, de révolutions, de mouvements populaires, de cataclysmes ou de catastrophes naturelles ou non,

- les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante. Le report de délai ne pouvant pas excéder trente (30) Jours,

- le retard dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides (à moins que le retard ne soit fondé par les fautes ou négligences du Vendeur).

- Le retard résultant d'épidémies ou pandémies rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales.

- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux liées à un désordre national ou international. Observation étant ici faite que le retard lié aux difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux ne sera valable que pour un délai ne pouvant excéder TRENTE (30) Jours à compter du courrier d'information que le Vendeur adressera à l'Acquéreur à ce sujet.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai telle que définie ci-dessus, la date prévisionnelle d'achèvement définie ci-dessus sera différée d'un laps de temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé la poursuite normale des travaux en raison de la répercussion sur l'organisation du chantier.

Le VENDEUR fera diligence pour réduire, si possible, le retard pouvant résulter de la survenance d'un tel cas de force majeure ou cause légitime de suspension de délai d'achèvement et de livraison des Biens.

Constatation de l'achèvement - Livraison - Levée des réserves

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée et définie conventionnellement sera constatée ainsi qu'il suit :

A/ Le Vendeur invitera l'Acquéreur, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, à constater la réalité de cet achèvement au jour et heure fixées entre eux.

Trois hypothèses peuvent alors se présenter :

1°) L'Acquéreur accepte la livraison sans formuler aucune réserve, il procède au règlement des sommes dues aux termes de l'échéancier et les clés lui sont alors remises, et il prend possession des lieux.

2°) L'Acquéreur accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu aux termes de l'échéancier et les clés lui sont remises et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés au 1° et 2° ci-dessus, la livraison des locaux sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

L'Acquéreur aura la faculté d'insérer au procès-verbal contradictoirement dressé les réserves qu'il croira devoir formuler. Ces réserves seront acceptées ou contredites par le

Vendeur.

3°) L'Acquéreur refuse la livraison, considérant que les locaux, objets des présentes, ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis pour l'achèvement.
Il refuse les clés, ne prend pas possession des lieux et aucun règlement n'intervient.
Un procès-verbal constatant le refus de livraison est établi.

Dans ce cas et à défaut d'accord entre le Vendeur et l'Acquéreur, dans les DIX (10) Jours suivant ce procès-verbal, sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement tel que défini ci-dessus, les Parties conviennent d'un commun accord de désigner un homme de l'art qui indiquera si les Biens sont ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que les Biens soit achevés au sens de ces mêmes critères. Étant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le Vendeur et l'Acquéreur ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par le Président du tribunal judiciaire compétent, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art et éventuellement par sa désignation par voie de référé seront à la charge de l'Acquéreur s'il est constaté que les Biens sont achevés ou à la charge du vendeur s'il est constaté que les Biens ne sont pas achevés.

Précision étant ici faite que le Vendeur invitera par ce courrier avec accusé de réception l'Acquéreur, à une visite des Biens cinq (5) jours ouvrés avant la livraison (J-5) afin d'assurer le paiement du prix.

B/ Au cas où l'Acquéreur ne répondrait pas à la convocation adressée par le Vendeur, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il ne répondait pas à cette seconde convocation, il serait réputé avoir pris possession des lieux et accepté la livraison. Le procès-verbal serait alors valablement établi par le Vendeur seul, et signifié à l'Acquéreur auquel il serait alors opposable. Le paiement du solde du prix de vente serait alors immédiatement exigible.

C/ Pour le cas où l'Acquéreur refuserait de prendre livraison du fait des réserves contredites par le Vendeur, la procédure de recours à un homme de l'art prévue pour l'hypothèse 3° ci-dessus s'appliquera intégralement.

Levée des Réserves

Les travaux indispensables pour la levée des réserves devront être exécutés dans un délai maximum de CINQUANTE (50) Jours à compter de la formulation des réserves (hypothèse 2°) ou dans les CINQUANTE (50) Jours de la remise de son rapport par l'homme de l'art (hypothèse 3°), et feront l'objet d'un procès-verbal de levée de réserves.

En cas de désaccord entre le Vendeur et l'Acquéreur quant à la levée d'une réserve, il en sera référé à l'appréciation souveraine de l'homme de l'art, désigné dans les conditions définies au 3°) du présent article.

A défaut pour le Vendeur d'avoir levé l'ensemble des réserves dans le délai ci-dessus, après une mise en demeure adressée au Vendeur par l'Acquéreur demeurée infructueuse, la fraction du prix à payer à la levée des réserves sera retenue par l'Acquéreur ainsi que l'échéance exigible à l'obtention de l'attestation de non contestation de conformité.

Il est ici précisé qu'à titre exceptionnel et sur justificatifs, les travaux indispensables pour lever les réserves nécessitant des délais de commande particuliers (tels que les menuiseries extérieures ou les portes de parking) ou des études complémentaires sur justificatifs fournis par le Vendeur pourra faire l'objet d'un délai supplémentaire pour lever la

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

réserve concernée, après accord express de l'Acquéreur sur le délai imparti.

Le Vendeur prend l'engagement d'indiquer dans le procès-verbal de livraison établi avec l'Acquéreur la date de réception des travaux faite avec les entrepreneurs, qui peut être concomitante avec la livraison.

Pour l'accès aux Biens après la livraison, l'Acquéreur accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du Vendeur, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les locaux, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux, etc.

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminés par ces dernières. Les travaux réalisés dans ces locaux vacants ne devront pas occasionner de troubles anormaux de jouissance aux occupants des logements loués.

PENALITES

1/ En cas de retard de livraison

Si le VENDEUR ne respectait pas son obligation d'achever et de livrer dans le délai stipulé ci-dessus, sauf cas de force majeure ou cause légitime de suspension de ce délai aux conditions stipulées ci-dessus, il devrait à l'ACQUEREUR, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité (notamment une mise ou demeure), une pénalité forfaitaire d'un montant de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) par jour calendaire de retard, à titre de clause pénale conformément à l'article 1231-5 du code civil, jusqu'à la livraison des Biens.

Cette indemnité s'imputera en priorité sur la fraction de prix stipulée payable à la livraison des Biens.

Le paiement de cette indemnité ne dispensera en aucune manière le VENDEUR de son obligation principale d'achever et livrer les Biens.

En cas de désaccord entre les parties sur l'achèvement ou la livraison, cette indemnité ne sera due que si le VENDEUR a été défaillant au regard de ses obligations au titre de la présente vente.

1/ En cas de retard de levée des réserves

Si le VENDEUR ne respectait pas son obligation de réaliser les travaux de levée des réserves dans les délai stipulés ci-dessus, il devrait à l'ACQUEREUR, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité (notamment une mise ou demeure), une pénalité forfaitaire d'un montant de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) par jour calendaire de retard, à titre de clause pénale conformément à l'article 1231-5 du code civil, jusqu'à la signature du procès-verbal de levée des réserves.

Le paiement de cette indemnité ne dispensera en aucune manière le VENDEUR de son obligation de réaliser les travaux de levée des réserves.

Disposition relative à la livraison-Vérification de la conformité aux obligations

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

contractuelles

Les Biens devront être livrés à l'Acquéreur par le Vendeur dans un état conforme aux plans, à la Notice et aux autorisations d'urbanisme susvisés.

Toute contestation relative à la conformité apparente des Biens livrés avec les engagements pris par le Vendeur devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'UN (1) mois à compter de la date de livraison des Biens à l'Acquéreur.

L'Acquéreur pourra au cours du délai prévu au présent article notifier au Vendeur par lettre recommandée les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit de l'Acquéreur tout recours et action contre le Vendeur dans les conditions ci-après. En revanche, une fois ce délai expiré, l'Acquéreur ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité apparente.

Si un défaut de conformité apparent a été constaté, l'Acquéreur ne pourra agir en justice contre le Vendeur que dans l'année qui suit la date à laquelle ce dernier peut être déchargé des vices apparents ainsi qu'en dispose l'article 1648 - 2ème alinéa du Code civil.

Cette disposition n'affecte en rien les autres recours de l'Acquéreur au titre des autres garanties.

Attestation de non-contestation de la conformité

Le Vendeur devra produire à l'Acquéreur lors de l'achèvement des travaux la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux signée de l'architecte et justifier du dépôt en mairie conformément à l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme.

A l'expiration du délai de TROIS (3) ou CINQ (5) mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux, il sera produit par le Vendeur à l'Acquéreur l'attestation de l'autorité compétente prévue à l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme indiquant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

En cas de refus ou de silence gardé par l'autorité compétente, le Vendeur sollicitera cette même attestation auprès du préfet et la transmettra à l'Acquéreur.

Dans le cas où le Vendeur serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du silence conservé par l'autorité compétente en charge de la délivrer (Mairie et Préfet), après une relance restée infructueuse pendant plus de TRENTE (30) Jours, le Vendeur devra certifier à l'Acquéreur qu'il n'a reçu, en application de l'article R 462-9 du Code de l'Urbanisme, aucune mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les autorisations accordées pour la construction de l'Ensemble Immobilier et lui produira copie des courriers adressés à la Ville et au Préfet.

En cas de contestation par l'autorité compétente en vertu de l'article R 462-9 du Code de l'urbanisme, le Vendeur effectuera les travaux de mise en conformité et en justifiera à l'Acquéreur dans un délai de QUATRE VINGT DIX (90) Jours à compter de la notification de la mise en demeure par l'autorité compétente de réaliser les travaux de mise en conformité.

A défaut pour le Vendeur d'avoir effectué les travaux permettant de remédier aux défauts de conformité dans le délai ci-dessus après une mise en demeure adressée au Vendeur par l'Acquéreur demeurée infructueuse, la fraction du prix restant à payer sera retenue par l'Acquéreur jusqu'à obtention de l'attestation de non contestation de la conformité, soit par exécution des travaux nécessaires soit par obtention d'une autorisation administrative.

De son côté, l'Acquéreur s'interdira de faire effectuer dans les Biens après sa prise

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

de possession tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme.

Si, en contravention avec les présentes dispositions, des travaux exécutés par l'Acquéreur devaient être à l'origine d'une contestation de l'autorité compétente quant à la conformité des travaux avec le permis de construire, l'Acquéreur devra immédiatement à ses frais exclusifs, remettre les biens en l'état initial permettant la délivrance de l'attestation prévue à l'article R462-10 du code de l'urbanisme, sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourraient lui être réclamés,

L'Acquéreur s'obligera et obligera ses locataires et occupants à laisser libre accès aux entreprises du Vendeur pour permettre à celui-ci de faire effectuer tous travaux nécessaires.

Parachèvement

Le Vendeur s'oblige en outre à effectuer, même postérieurement à la livraison, sous le délai de SIX (6) mois, les travaux de parachèvement, tels que l'aménagement des espaces verts prévus à la Notice s'il en existe.

Il s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art de telle manière qu'ils soient achevés dans le délai indiqué alinéa précédent sans que cela puisse excéder un délai de SIX (6) mois après la livraison.

Étant notamment précisé que pour des raisons climatiques, les travaux d'engazonnement ne seront entrepris que pendant la période de mai à mi-octobre et la plantation pendant la période de novembre à mars.

GARANTIES DE CONSTRUCTION DUES PAR LE VENDEUR

Garantie des vices

Garantie des vices apparents et non-conformité apparents

Le Vendeur sera tenu à la garantie des vices et défauts de conformité apparents, dans les conditions prévues par l'article 1642-1 du Code Civil, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

Article 1642-1 :

« Le Vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'Acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le Vendeur s'oblige à réparer. »

Seraient apparents, au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices ou défauts de conformité qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un Homme de l'Art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.

Si un vice ou un défaut de conformité apparent venait à être dénoncé, l'Acquéreur ne pourra agir en justice contre le Vendeur que dans le délai fixé à l'article 1648 (2ème alinéa), du Code civil, ainsi rédigé :

Article 1648 alinéa 2 :

« Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le Vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. »

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

Garantie de parfait achèvement

La garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil prévoit que les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'UN (1) an à compter de la réception des travaux, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification pour ceux révélés postérieurement à la réception.

L'Acquéreur donne tous pouvoirs au Vendeur à l'effet d'intervenir auprès des entrepreneurs et à l'effet d'effectuer, en cas de défaillance de ces derniers, toutes déclarations de sinistre auprès de l'assureur ayant délivré la police Dommages-Ouvrage.

Garantie décennale et garantie de bon fonctionnement

Conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code civil, le Vendeur sera tenu des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux-mêmes tenus, en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3, du Code civil.

En conséquence, il sera responsable, pendant DIX (10) ans à compter de la réception des travaux visée à l'article 1792-6 du Code civil, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou, qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendraient impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

La garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement autres que ceux formant indissociablement corps avec les ouvrages mentionnés à l'article 1792-2 sera limitée à DEUX (2) ans, conformément à l'article 1792-3 du Code civil.

Ces garanties bénéficieront aux propriétaires successifs de l'Ensemble Immobilier.

Le point de départ de ces garanties sera constitué par la réception des Biens.

L'article 1792-4-1 du Code civil est ci-après littéralement reproduit : « *Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.* »

Garantie de l'isolation phonique

Il est ici littéralement reproduit l'article L.124-4 du Code de la Construction et de l'Habitation instituant la garantie de l'isolation phonique :

Article L.124-4 :
« Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire aux exigences prévues par le chapitre IV du titre V relèvent de la garantie de parfait achèvement mentionnée à l'article 1792-6 du code civil.

Le vendeur ou le maître d'ouvrage est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

possession. »

Substitution de ce régime de garantie à celui du droit commun de la vente

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substituera, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle que constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant du Code civil (Livre 3ème, Titre VI, Chapitre IV, Section III Paragraphe II) autres que ceux ci-dessus visés.

Tableau des délais

Pour l'information des Parties, a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTE
VICES ET DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS (avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession).	1 MOIS pour notifier les éventuels vices ou défauts de conformité au vendeur, 1 AN pour l'éventuelle action judiciaire subséquente	La prise de possession A compter du plus tardif des deux événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 du C.C.
PARFAIT ACHEVEMENT	1 AN	Réception	1792-6 du C.C.
ISOLATION PHONIQUE	1 AN	Prise de possession	L.124-4 du C.C.H.
BON FONCTIONNEMENT - Eléments d'équipement dissociables	2 ANS	Réception	1792-3 du C.C.
DOMMAGES : - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - ou bien affectant la solidité des éléments Indissociables	10 ANS	Réception	1646-1 1792 1792-2 du C.C.

Dans ce tableau, il est précisé que :
- C.C. désigne le Code civil
- a. signifie alinéa
- C.C.H. désigne le Code de la construction et de l'habitation.

GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT CONFEREE PAR UN TIERS

Le Vendeur rappelle que, conformément à l'article L 261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par l'Acquéreur en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

En conséquence, le Vendeur déclare procurer à l'Acquéreur la garantie d'achèvement fournie par un établissement bancaire européen notoirement solvable, en application des dispositions de l'article R 261-21 a) ou b) du Code de la construction et de l'habitation.

L'original de cette garantie, en date du ---, et fournie par la ---

Est demeuré ci-annexé.

Les articles ci-après de la convention de Garantie d'Achèvement sont intégralement reproduits :

L'Acquéreur déclare s'engager à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix au compte prévu.

ASSURANCE CONSTRUCTION

Assurance « Dommages-Ouvrage »

En application de l'article L 243-2 du Code des Assurances, le Vendeur déclare qu'il a souscrit auprès de la compagnie dénommée "---", dont le siège social est ---,
Un contrat d'assurance "Dommages-Ouvrage" (D.O.), en ce qui concerne les garanties obligatoires.

La copie électronique de l'attestation délivrée par ladite compagnie d'assurance le --- est demeurée annexée aux présentes.

Les primes provisionnelles ont été payées ainsi qu'il résulte de l'attestation en date du --- dont la copie est demeurée ci-annexée.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le Vendeur, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs des Biens, lesquels ont la qualité d'assurés.

Cette garantie "Dommages-ouvrage" profitera aux propriétaires successifs des Biens et assurera la réparation des désordres relatifs aux vices cachés et dont est débitrice la société constructrice, venderesse d'origine, dans les termes et conditions indiquées aux présentes.

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, l'Acquéreur ou ses ayants-droit devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police "Dommages-Ouvrage", conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L 243-1 du Code des assurances, en observant le délai imposé par la police d'assurance pour la déclaration, en observant tout particulièrement le délai imposé par la police d'assurance pour la déclaration.
Ce délai ne pouvant être inférieur à CINQ (5) Jours, conformément aux dispositions de l'article L 113-2 dudit Code.

D'une manière générale, l'Acquéreur devra observer strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police "Dommages-Ouvrage".

Pour permettre à l'Acquéreur de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le Vendeur lui fournira toutes les indications et justifications nécessaires.

Concernant les modalités de déclaration des sinistres survenus durant l'année de parfait achèvement, l'attention de l'Acquéreur est attirée sur les termes des articles L 242-1 et A 243-1 annexe II du Code des assurances qui disposent :

Article L 242-1 alinéa 8 : « *L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :*

Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations. »

Annexe II de l'article A 243-1, b) : *« Toutefois, elle [dommages-ouvrage] garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque : (…) après la réception, et avant l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement au sens de l'article 1792-6 du code civil, lorsque l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations au titre de cette garantie, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse »*.

Assurance de responsabilité

Le Vendeur déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 241-2, 2ème alinéa, du Code des Assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale de « constructeur non réalisateur » (C.N.R.), suivant police constructeur non réalisateur, souscrite auprès de la Compagnie "---", dont le siège social est ---, sous le numéro ---.

La copie électronique de l'attestation délivrée par ladite compagnie d'assurance le --- est demeurée annexée aux présentes.

Les primes provisionnelles ont été payées ainsi qu'il résulte de l'attestation en date du --- dont la copie électronique est demeuré ci-annexée.

Assurances « Tous Risques Chantiers »

Le Vendeur déclare avoir souscrit une assurance "Tous Risques Chantier" (T.R.C.) concernant l'Ensemble Immobilier auprès de la Compagnie "---", Siège social : --- sous le numéro ---.

La copie électronique de l'attestation délivrée par ladite compagnie d'assurance le --- est demeurée ci-annexée.

Les primes provisionnelles ont été payées ainsi qu'il résulte de l'attestation en date du --- dont la copie est demeuré ci-annexés.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

CONDITIONS DIVERSES DU CONTRAT DE VENTE

La vente est en outre conclue sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en particulier sous les conditions suivantes :

Absence de garantie de contenance du Terrain

La contenance du Terrain d'assiette des Biens n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, excèderait-elle un/vingtième, ferait le profit ou la perte de l'Acquéreur.

Situation hypothécaire

Un état hypothécaire délivré le --- ne révèle aucune inscription.

Urbanisme

URBANISME

Sont demeurés ci-annexés les documents d'urbanisme suivant :
- en ce qui concerne l'article 1 (parcelle section XB numéro 303)
a) Un certificat d'urbanisme numéro CUa 060 584 25T 0011, délivré le 14/03/2025, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme.
b) Certificat d'alignement en date du 21/03/2025,
c) Certificat communal en date du 14/03/2025.

- en ce qui concerne l'ancienne parcelle section XB numéro 306
a) Un certificat d'urbanisme numéro CUa 060 584 25T 0012, délivré le 14/03/2025, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme.
b) Certificat d'alignement en date du 21/03/2025,
c) Certificat communal en date du 14/03/2025.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de ces pièces et de leur contenu, et en faire son affaire personnelle.

Les Parties :
- s'obligent expressément à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans ces documents au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations.

Droit de préemption urbain

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un immeuble à construire, et ce en application du "b" de l'article L213-1 du code de l'urbanisme.

Contrats d'abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, à l'électricité, qui auront été souscrits par le Vendeur, seront continués par l'ACQUEREUR et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de l'Ensemble Immobilier.

L'Acquéreur fera son affaire de la souscription de tous contrats d'abonnement, et tous contrats nécessaires à la desserte des Biens vendus à compter de leur livraison.

Impôts

Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels peuvent et pourront donner lieu les Biens seront supportés par l'Acquéreur à compter de la livraison des Biens vendus.

Assurances

Les biens vendus demeureront aux risques du Vendeur jusqu'à ce qu'ils soient mis à la disposition de l'Acquéreur. Après livraison, ils seront aux risques de l'Acquéreur.

En conséquence en cas d'incendie total ou partiel de l'Ensemble Immobilier avant sa mise à disposition à l'Acquéreur, le Vendeur, tenu de l'achèvement de l'Ensemble Immobilier, encaissera l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'il aura souscrite en son nom, nonobstant le fait que l'Acquéreur soit devenu propriétaire des constructions par l'effet de la vente, au fur et à mesure de leur édification ; à charge pour le Vendeur d'affecter l'indemnité d'assurance allouée à la reconstruction de l'Ensemble Immobilier.

Lors de la mise à la disposition à l'Acquéreur des Biens, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement par le Vendeur.

Frais

L'Acquéreur acquittera tous les frais, droits et émoluments des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

Etat descriptif de division en volume - cahier des charges

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

L'Acquéreur devra respecter l'ensemble des charges et obligations qui lui seront imposés en sa qualité de propriétaire des Biens dépendant de l'Ensemble Immobilier aux termes de l'état descriptif de division en volume et du cahier des charges comportant les règles d'usage et d'occupation et le cas échéant ses modificatifs.

Servitudes

L'Acquéreur souffrira des servitudes passives et profitera des servitudes actives pouvant grever l'Ensemble Immobilier sans recours contre le Vendeur, pour autant qu'elles résultent de la loi, des dispositions d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou des titres de propriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

DECLARATIONS DU VENDEURS
DIAGNOSTICS
ETUDES

Déclarations du Vendeur

A ce sujet, le Vendeur déclare :

- que le Terrain n'est, à sa connaissance, frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée qui serait de nature à l'exposer à une pollution des sols, à l'exception de ce qui sera dit ci-dessous,

- qu'il n'a jamais été, à sa connaissance, déposé, enfoui, ni utilisé sur le Terrain de déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement, et notamment de déchets, polychlorobiphényles et polychloroterphényles,

- qu'il n'a jamais été, à sa connaissance, exercé sur le Terrain d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, à l'exception de celles relatées ci-dessous,

- qu'il n'existe pas sur le Terrain de transformateurs électriques contenant du polychlorobiphényles et polychloroterphényles,

- qu'il procèdera à l'excavation nécessaire des terres qui seraient polluées, selon son projet de construction et les autorisations administratives obtenues, de manière que le contexte environnemental de l'Ensemble Immobilier soit compatible avec la destination habitation à laquelle il est destiné.

- que le Terrain sur lequel sera édifié l'Ensemble Immobilier n'est pas, à sa connaissance, inscrit à la date des présentes en secteur d'information sur les sols (SIS) mentionné à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement ainsi qu'il résulte notamment de l'état des risques et pollutions ci-après visé et annexé aux présentes

A l'appui de ces déclarations, le VENDEUR a effectué des vérifications ; demeure ci-annexé un état des risques et pollutions des sols en date du --- réalisé par la société --- qui précise :

-qu'il n'y a aucun ancien site ou activité répertorié à l'adresse actuelle de Terrain,
-qu'il n'y a aucune installation classée soumises à autorisation ou à enregistrement répertoriée à l'adresse actuelle du Terrain.

Le VENDEUR déclare avoir fait réaliser les rapports suivants :

- Essai de perméabilité par
- Etude de sols mission géotechnique G2 PRO par ---

Le VENDEUR déclare être parfaitement informée des conclusions et recommandations ci-dessus et s'engage à les respecter.

Archéologie préventive

L'Acquéreur est informé :
- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Il est ici précisé par l'ACQUEREUR qu'il résulte d'un courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Hauts de France en date du 26 juillet 2023, annexé aux présentes, que le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive.

Loi sur l'eau

Le Vendeur déclare que le projet de construction de l'Ensemble Immobilier était soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'eau, reprise aux articles L 214-1 et suivants du Code de l'environnement.

Suivant courrier en date du 19 novembre 2024, la Direction départementale des territoires, Service de l'Eau, de l'Environnement et de la Forêt, a fait part de sa non opposition au projet. Copie de ce courrier est demeuré joint et annexé aux présentes.

Etat des risques et pollutions

Le VENDEUR rappelle les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, ci-après littéralement repris :

Article L.125-5 :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Le VENDEUR reconnaît que s'impose à lui l'obligation d'informer l'ACQUEREUR :

- de l'existence des risques visés par un plan de protection des risques technologiques, ou par un plan de périmètre des risques naturels prévisibles ou un plan de protection des risques miniers ou par un décret définissant les zones de sismicité selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-5 du Code de construction et de l'habitation ;
- de tout sinistre que les Biens aient subi pendant la période où il a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé et qui a donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou 128-2 du Code des assurances.

Pour se conformer à son obligation d'information, le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR l'état des risques et pollutions prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et l'article R.125-6 du même code, établi par --- le ---.

Cet état des risques et pollutions accompagné de sa documentation est demeuré ci-annexé.

L'Ensemble Immobilier sera par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui lui sont applicables.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé tant par le VENDEUR que par les notaires soussignés et participant de la situation de l'Ensemble Immobilier au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances,
- qu'il a été édicté sur le territoire de SAINT LEU D'ESSERENT divers arrêtés de catastrophe naturelle, ainsi qu'il résulte de la liste jointe à l'état des risques susvisé.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

Le Vendeur rappelle les dispositions de l'article L. 112-11 du code de l'urbanisme, ci-après littéralement repris :

« I. - Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II.

Ce document comporte :

1° L'indication claire et précise de cette zone ;

2° L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

3° La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Les locations mentionnées au premier alinéa du présent I sont celles soumises à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

II. - Ce document est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

III. - L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

En cas de manquement à l'obligation prévue au II, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

L'Ensemble Immobilier n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte de l'ENSA demeuré ci-annexé.

MODALITES DIVERSES - CLOTURE DE L'ACTE

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnait que les biens présentement acquis dépendant d'un ensemble immobilier soumis au régime de la volumétrie.

Pour gérer cet ensemble, il a été créé une association syndicale libre.

En conséquence, la présente vente a également lieu sous les charges, clauses et conditions particulières résultant des statuts de l' « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE --- », dont le siège social est fixé dans les bien soumis à la volumétrie, et qui est constitué et gérée conformément aux dispositions de l'ordonnance du 1er juillet 2004 abrogeant la loi du 21 juin 1865.

L'Acquéreur reconnait avoir pris connaissance, dès avant les présentes, des Statuts de l'Association Syndicale et que par le seul fait de son acquisition, il sera de plein droit et obligatoirement membre de l'Association Syndicale libre qui fonctionnera suivant ses statuts et que son acceptation de la présente vente constitue pour lui le consentement prévu par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865.

L'Acquéreur paiera donc à compter du jour fixé pour son entrée en jouissance sa quote-part dans les charges et dépenses communes de l'Association Syndicale.

Chaque propriétaire devra en cas d'aliénation imposer à son acquéreur l'obligation de prendre ses lieu et place dans le syndicat, faute de quoi il restera engagé personnellement vis à vis de lui.

Pouvoirs -

De plus, d'une manière générale, l'acquéreur confère au vendeur le pouvoir de déposer et obtenir tous permis de construire modificatifs qui pourraient s'avérer nécessaire :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par les autorisations d'urbanismes obtenues dans le cadre de la réalisation du programme immobilier dont dépendent les biens vendus,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et/ou son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour déposer toute demande, plan, et d'une manière générale tous documents nécessaires

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

ANNULATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

La convention objet des présentes annule et remplace tous actes antérieurs, et plus particulièrement le contrat préliminaire éventuellement visé ci-dessus, les documents publicitaires, maquettes ou plaquettes de présentation, ces derniers n'ayant qu'un caractère

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

prévisionnel, et en conséquence, définit seule les droits et obligations des parties.

L'acquéreur accepte expressément les dispositions ci-dessus.

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tous collaborateurs du notaire soussigné.

TITRES

Le vendeur ne sera tenu à la remise d'aucun titre de propriété mais l'acquéreur est subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer, si bon lui semble et à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant les biens vendus.

RESOLUTION

Les parties conviennent que la résolution du présent contrat ne pourra résulter que d'une décision de justice ou de l'application d'une clause résolutoire, et ce, par dérogation à l'article 1224 du Code civil.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales et de négociation de biens immobiliers.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles.

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

Pour assurer leur publicité, les biens immobiliers sont diffusés par annonce sur le site internet du Responsable de traitement et des sites partenaires.

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

Dans le cadre de la négociation immobilière, les données sont conservées jusqu'à 6 mois pour les données liées à la recherche d'un bien en l'absence de renouvellement de la demande. Les données nécessaires au traitement sont supprimées ou archivées après le solde des comptes ou la ruptures des relations contractuelles. S'agissant des suites de la négociation, les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur TRENTE-DEUX pages.
La partie normalisée comprenant HUIT pages.

Fait et passé à PRECY SUR OISE,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois : --- - Mots rayés nuls : --- - Chiffres rayés nuls : --- - Lignes entières rayées nulles : --- - Barres tirées dans les blancs : ---	

Paraphes	Nom et qualité	Signatures

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le 07/05/2025
ID : 060-216005777-20250428-DEL20250402-DE

	Monsieur Frédéric DEL RIO, représentant la société **SCCV LES IXIAS** Vendeur	
	Monsieur Frédéric BESSET, représentant **Commune de SAINT LEU D'ESSERENT** Acquéreur	
	Maître Marie-Jean ROQUE	
	Maître Christophe CHAMBAUD	