



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 07/12/2021

Direction départementale des Finances Publiques  
de l'OISE

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais

2 rue Molière  
60021 BEAUVAIS Cedex

téléphone : 03 44 06 35 35  
mél. : ddfip60.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Elodie COLLIER

téléphone : 06 01 30 29 83  
courriel : elodie.collier@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:6673119

Réf OSE : 2021-60612-85554

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Oise

à

Mairie de SENLIS  
1 PLACE HENRI IV  
BP 122  
60309 SENLIS CEDEX

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Cession d'une emprise du terrain cadastré sur la parcelle AY n°19
Adresse du bien :	ZAC ECOQUARTIER GARE 60 Avenue G Clémenceau à SENLIS
Département :	OISE
Valeur vénale :	20 000 €

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

## **1 - SERVICE CONSULTANT**

commune de SENLIS

affaire suivie par : Amandine HENNINOT

## **2 - DATE**

de consultation : 18/11/2021

de réception : 18/11/2021

de visite : 26/11/2021

de dossier en état : 26/11/2021

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

Projet de cession d'une emprise de parcelle communale au Groupement Brownfields/Demathieu Bard qui a déposé un permis de construire sur l'ensemble de la ZAC.

La ZAC prévoit le renouvellement urbain d'une zone industrielle vieillissante en quartier mixte, accueillant à termes environ 600 logements et des commerces.

## **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Le foncier à céder par la ville se situe en ZAC, aux abords de l'avenue Georges Clémenceau.

Il s'agit de la parcelle AY n°19 d'une contenance cadastrale de 1 353 m<sup>2</sup>. Elle est libre de toute occupation et de toute construction. Elle a une forme rectangulaire. Une emprise de 101 m<sup>2</sup> serait prélevée de la parcelle pour être cédée au groupe promoteur afin d'y édifier des logements.

Ce terrain sera valorisé en terrain à bâtir.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : Commune de Senlis

Situation juridique : Libre d'occupation

## **6 - URBANISME – RÉSEAUX**

Cette parcelle est située en zone Ubr1 du PLU approuvé par la ville de Senlis le 20/06/2013 modifié les 25/06/2015, 16/07/2017, 25/04/2019 et 12/12/2019. La Zone Ubr1 désigne les parties concernées par des projets de restructuration de grande ampleur visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une large mixité d'usages et une recomposition urbaine en référence aux espaces publics dans le quartier dit de la gare.

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

HORS secteur « UBa » et sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation, la nature de l'occupation et l'utilisation du sol est admise pour :

– L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de bureaux pour activités de services complémentaires à l'habitat et les aires de stationnement, dans la mesure

où elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction urbaine mixte souhaitée pour la zone.

– L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce, à condition de ne pas porter leur surface de vente à plus de 250 m<sup>2</sup> et d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au titre de l'article L.123.1.5§7 bis du Code de l'urbanisme

– Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

– Les affouillements ou exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.

Le terrain est desservi par les réseaux de l'avenue G Clémenceau.

Aménagement appartenant à l'OAP du quartier de la gare.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet dans le cadre de la présente évaluation.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

La valeur vénale de l'emprise est évaluée à 20 000 €.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis a une durée de validité d'un an.

## 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.

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,

Elodie COLLIER,

Inspectrice des Finances Publiques

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.



# SENLIS

Section AY n° 20, 128, 138, 141, 173 et 189 pour 3ha 16a 01ca  
Section BN n° 1, 221 et 222 pour 1ha 10a 15ca

Avenue Georges Clémenceau  
Chaussée Brunehaut

## ZAC ECOQUARTIER GARE

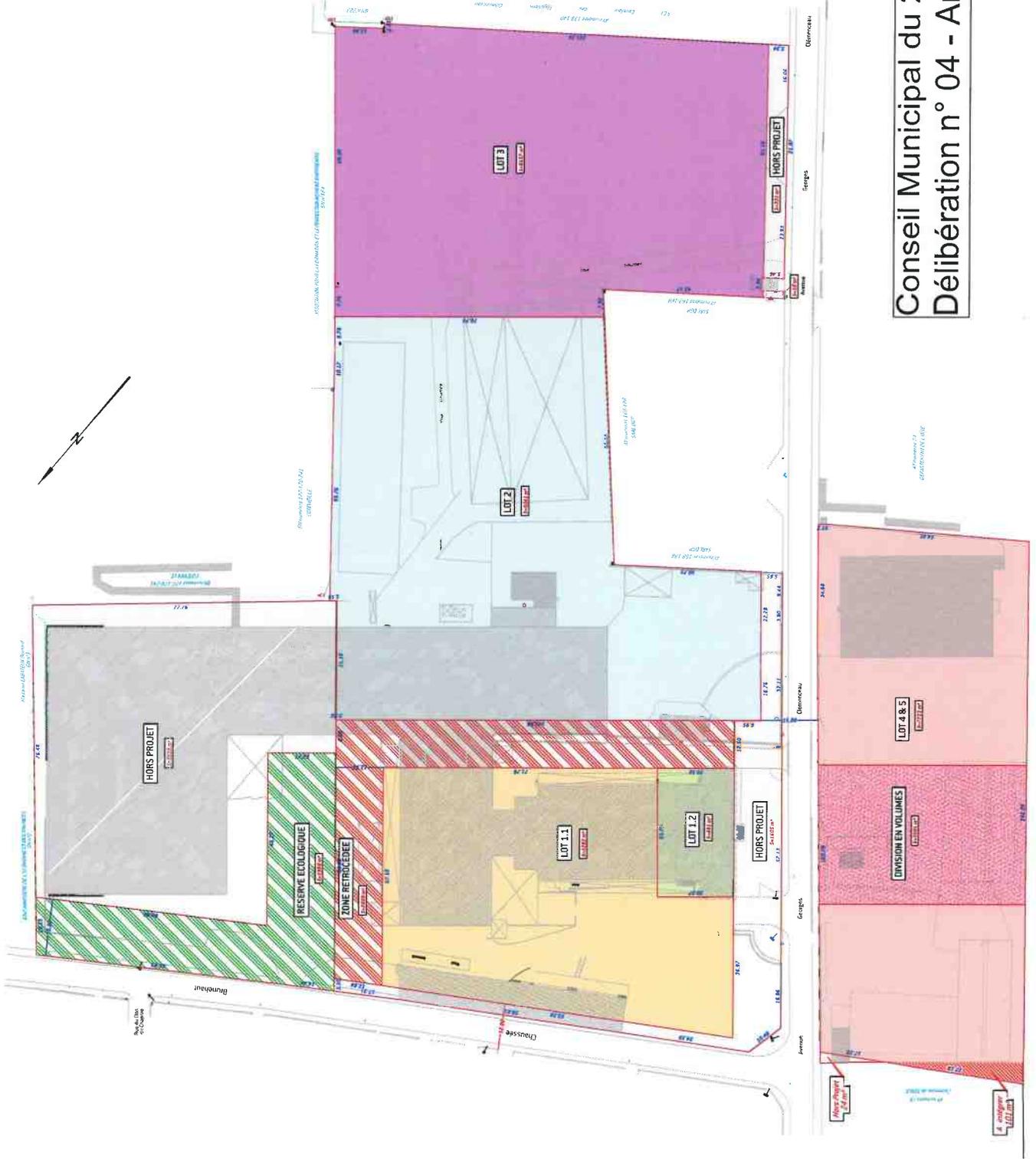
### PLAN DE DIVISION



499000 Architectes - Urbanistes  
9, rue de la République  
95100 SENLIS  
Tél. 03 44 55 02 38

1499/045/01  
(P/AR 2020)

ECHELLE: 1/500  
1499/045/01.dwg



Conseil Municipal du 27 janvier 2022  
Délibération n° 04 - Annexe 2





**S.C.P. Nathalie BERAT, Marlène FORESTIER & Elodie CIVIERO**  
Huissiers de Justice Associés

21, Rue de Villevert  
60304 SENLIS

Standard : 03 44 53 00 25

Télécopie : 03 44 53 29 45

b.f.g@wanadoo.fr  
 Paiement par Carte Bancaire accepté  
 Ou sur notre site internet



IBAN : FR41 4003 1000 0100 0011 8573 H 06  
BIC : CDCGFRPP  
www.bfc-huissiers.com

**Compétence Oise-Somme-Aisne pour signification et exécution - Compétence nationale pour les constats**

**Conseil Municipal du 27 janvier 2022**  
**Délibération n° 04 - Annexe 3**

**Commune VILLE DE SENLIS**  
HOTEL DE VILLE - PLACE HENRI IV  
60300 SENLIS

SENLIS, le 17/01/2022

**Nos Réf. : Cor : 5368, MD :75956**

**Vos ref : Constat 09/07/2021 désaffectation parcelle AY 19 - MAIRIE DE SENLIS / MAIRIE DE SENLIS**  
Facture : 22.01.0088

Monsieur le Maire

J'ai le plaisir de vous adresser, en retour, la copie et le SECOND ORIGINAL d' un  
CONSTAT que j'ai dressé le 11 janvier 2022.

Le compte de mes frais et honoraires s'établit ainsi :

Libellé	TVA	NS	HT	Débit	Crédit
11/01/2022 CONSTAT	31,53	0,00	157,67	189,20	
Total TVA 31,53					
<b>Solde (en Euros)</b>				<b>189,20</b>	

Dont règlement à vos bons soins

Recevez, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments distingués.

Etude ouverte du Lundi au Vendredi de 9H00 à 12H00 et l'Après-midi sur rendez-vous - Fermée le Samedi

N° TVA Intracommunautaire : FR 60300 642980 - N° Siret : 300 642 980 00027 - Code APE 781H

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Les données personnelles recueillies sont traitées et enregistrées par notre étude, responsable de traitement, pour les finalités suivantes : prise rendez-vous, gestion interne, gestion de la relation, sécurité et prévention des impayés et de la fraude, recouvrement, lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, réponse aux obligations légales et réglementaires. Outre les cas légaux, l'étude ne communique pas à des tiers les données personnelles fournies, ces données personnelles sont conservées pendant 5 ans à la clôture du dossier traité.

Vous pouvez faire valoir vos droits d'accès, de rectification, d'opposition, d'effacement des données qui vous concernent, de limitation du traitement, ainsi que votre droit à la portabilité de vos données, en écrivant par email ou par courrier postal à l'adresse suivante : b.f.g@wanadoo.fr ou 21 rue de Villevert 60304 SENLIS

Le débiteur professionnel des sommes dues à l'huissier de justice, qui ne seraient pas réglées à bonne date, est redevable de plein droit d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 € (art. D. 441-5 du Code de commerce); Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, l'huissier de justice peut demander une indemnisation complémentaire, sur justification (art. L.441-6 alinéa 12 du Code de commerce).

**SCP N. BERAT M. FORESTIER & E.CIVIERO**

**Huissiers de Justice Associées**

Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice

21, rue de Villevert 60300 SENLIS

# **PROCES VERBAL DE CONSTAT**

## **EXPEDITION**



Tel 03.44.53.00.25 ( le matin entre 8h30 et 12h00 ) ou 06.81.29.13.34 (l'après-midi) – [b.f.g@wanadoo.fr](mailto:b.f.g@wanadoo.fr)  
site internet : [www.bfc-huissiers.com](http://www.bfc-huissiers.com)

**S.C.P.**  
**Nathalie BERAT**  
**Marlène FORESTIER &**  
**Elodie CIVIERO**

Huissiers de Justice associés

21, Rue de Villevert  
60304 SENLIS

Tél : 03 44 53 00 25  
Portable : 06 81 29 13 34  
Fax : 03 44 53 29 45



E.mail : [b.f.g@wanadoo.fr](mailto:b.f.g@wanadoo.fr)

C. D. C  
40031 00001 0000118573H 06



**REFERENCES A RAPPELER:**  
Cor : 5368, MD :75956  
**NB**

EXPEDITION

Acte : 104424

Cor : 5368, MD :75956

## *PROCES VERBAL DE CONSTAT*

**L'AN DEUX MIL VINGT DEUX**  
**ET LE ONZE JANVIER**

A la demande de la **Commune de SENLIS**, prise en la personne de son Maire domiciliée Hôtel de Ville Place Henri IV 60300 SENLIS

Représentée par Madame Amandine HENNINOT, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Préalablement aux constatations ci-après, Madame HENNINOT m'a exposé ce qui suit :

«Qu'elle souhaite que je constate la désaffectation de la parcelle communale AY19 dont la commune souhaite vendre une partie (environ 120 m2).»

Déférant à cette réquisition,

Je, **Nathalie BERAT**, Huissier de Justice associé, membre de la SCP N.BERAT, M.FORESTIER & E.CIVIERO à la résidence de SENLIS (60304) 21 rue de Villevert, soussigné, me suis rendue ce jour, sur place à SENLIS -60300- Avenue Georges Clémenceau, parcelle cadastrée AY 19 sur les plans ci-annexés

Où, là étant,  
En présence de Madame Amandine HENNINOT  
J'ai constaté ce qui suit

## CONSTATATIONS

Huissiers de Justice associés

21, Rue de Villevert  
60304 SENLIS

Tél : 03 44 53 00 25  
Portable : 06 81 29 13 34  
Fax : 03 44 53 29 45



E.mail : [b.f.g@wanadoo.fr](mailto:b.f.g@wanadoo.fr)

C. D. C  
40031 00001 0000118573H 06



En bordure de l'Avenue Georges Clémenceau, présence d'un terrain en terre, herbes sauvages et gravillons, non entretenu et délimité coté gauche par une clôture en grillage déformée et arrachée par endroits.

Ce terrain est inoccupé et librement accessible de la rue Avenue Georges Clémenceau.

*Les PHOTOGRAPHIES annexées au présent PROCES VERBAL de CONSTAT ont été prises par mes soins et sont certifiées parfaitement sincères à la réalité des lieux lors de mes constatations.*

De tout ce qui précède, j'ai les jours, mois & an que dessus dressé et rédigé le présent procès verbal de constat aux fins de servir et valoir ce que de droit.

**COUT : CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES**

REFERENCES A RAPPELER:  
Cor : 5368, MD :75956  
NB

DROIT FIXE	150,00 €
TRANSPORT	7,67 €
T.V.A	31,53 €
<b>T.T.C</b>	<b>189,20 €</b>



Département :  
OISE

Commune :  
SENLIS

Section : AY  
Feuille : 000 AY 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 14/01/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

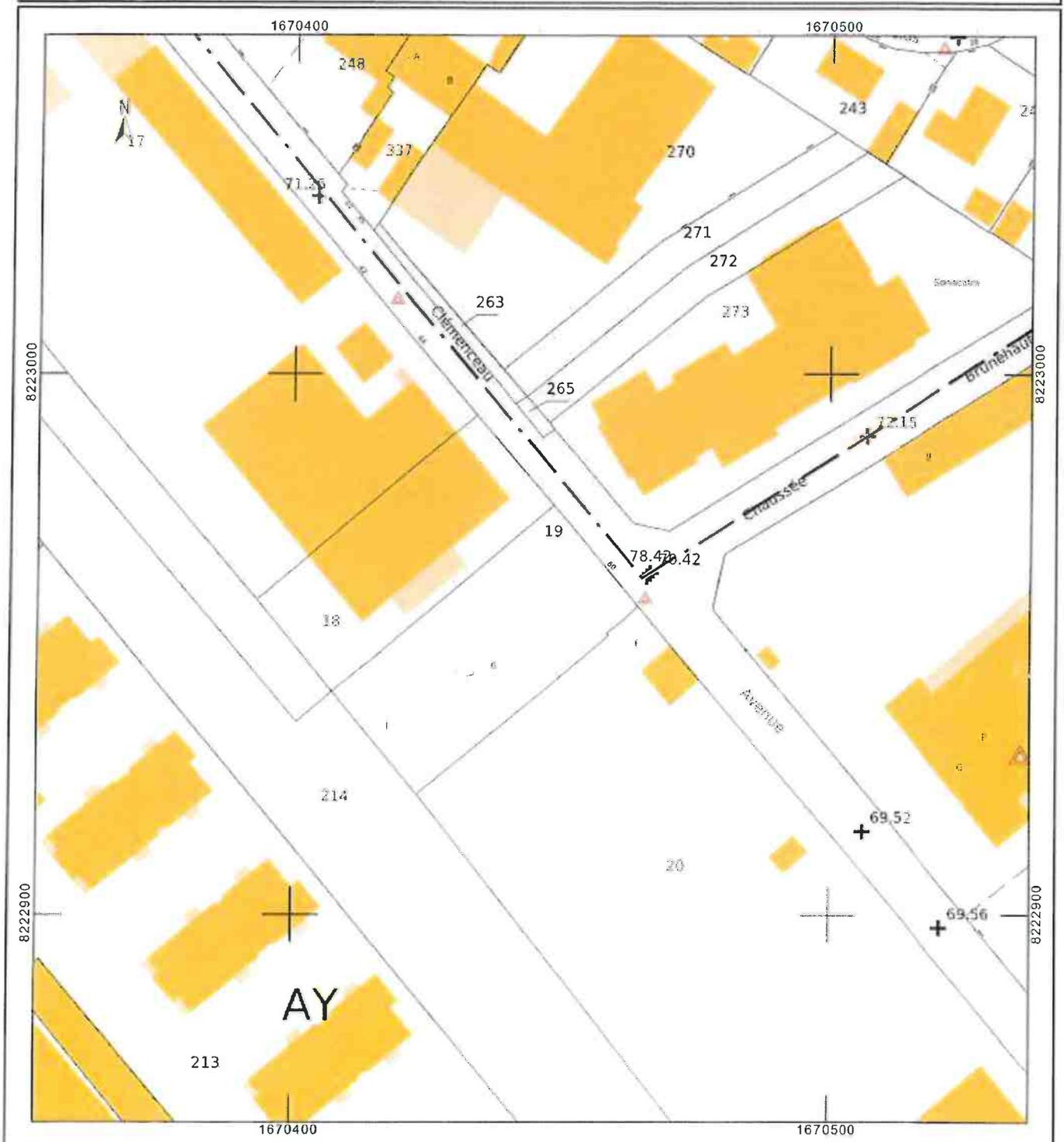
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SENLIS  
20 à 24 Chaussée Brunehaut CS 20110  
60309  
60309 SENLIS CEDEX  
tél. 0344538686 - fax  
ptgc.oise.compiègne@dgifp.finances.gou  
v.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





AY numéros 19  
Commune de SENILIS

A intégrer  
101 m<sup>2</sup>

Hors Projet  
24 m<sup>2</sup>

37.19

17.20

16.86

10.48

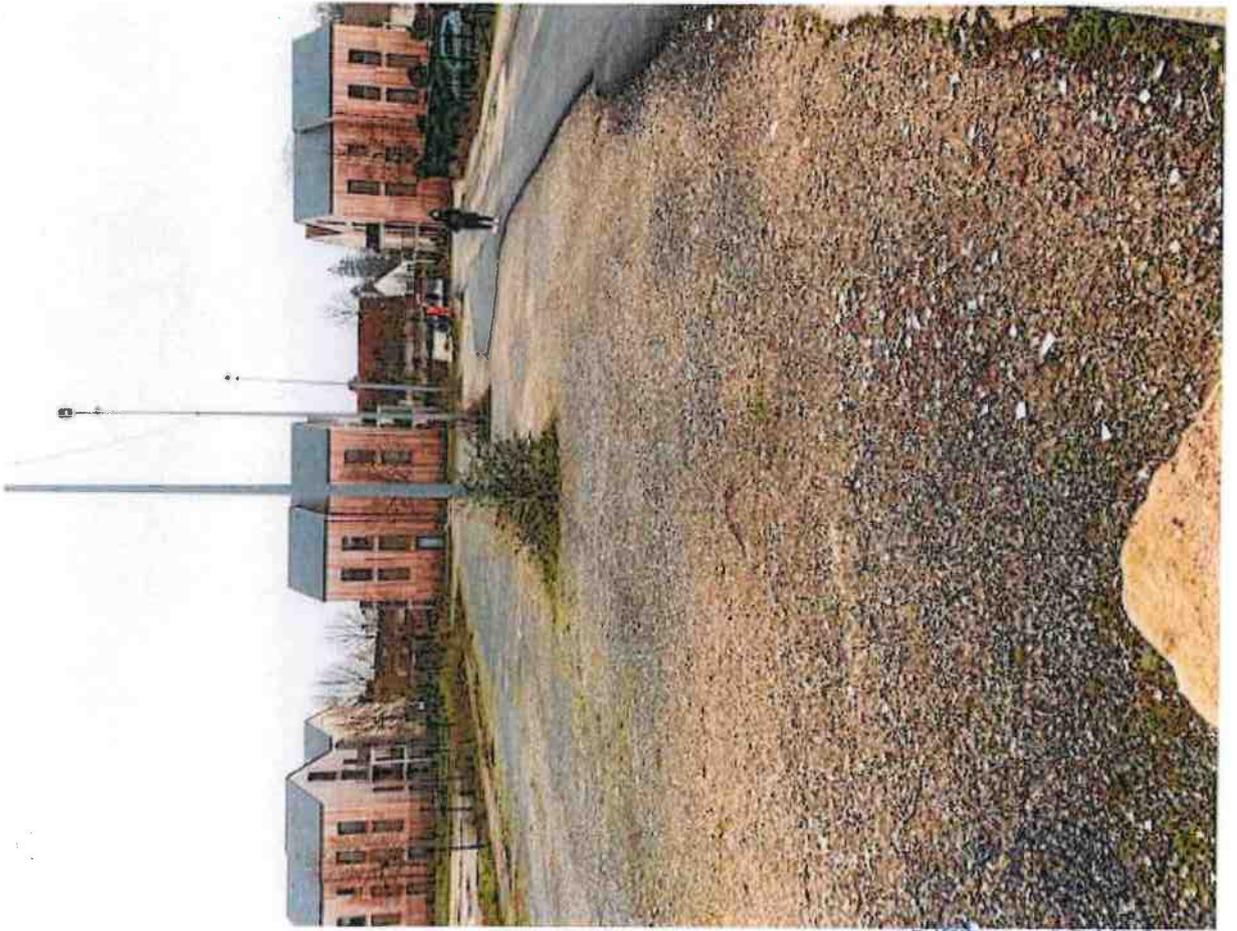
36.97

Avenue Georges

Avenue









Conseil Municipal du 27 janvier 2022  
Délibération n° 04 - Annexe 4

## Mairie de Senlis

3 Pl. Henri IV  
60300 Senlis

A l'attention de Madame le Maire

Chevilly-Larue, le 19 janvier 2022

**Affaire :** Opération sise 49 avenue Georges Clémenceau à Senlis  
**Objet :** Acquisition AY19p

Madame le Maire,

Nous vous écrivons dans le cadre du projet immobilier développé sur les parcelles appartenant anciennement à Val France avenue Georges Clémenceau qui prévoit la construction d'environ 35.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A cet égard, le plan masse de l'opération prévoit l'acquisition d'une emprise de 101 m<sup>2</sup> prise sur la parcelle AY19 aujourd'hui propriété de la Ville de Senlis, et ceci afin de respecter l'alignement futur de la chaussée Brunehaut au sud du projet. Cette acquisition est en outre nécessaire pour la mise en œuvre du permis de construire N° PC 06061221T0016 dont la date butoir d'instruction est fixée au 30 janvier 2022.

Par le présent courrier, nous vous faisons donc part de notre proposition d'acquisition pour une valeur vénale de 20.000 € (Vingt Mille Euros) tel qu'il en résulte de l'avis des Domaines en date du 07/12/2021.

Vous trouverez en annexe un plan de division qui identifie l'emprise exacte. Celle-ci fera l'objet d'un document d'arpentage pour la signature de l'Acte Authentique.

Nous nous prions, Madame le Maire, de recevoir nos plus sincères salutations.

**BEATRICE THEBAULT**  
Représentant la SAS BF3 SENLIS



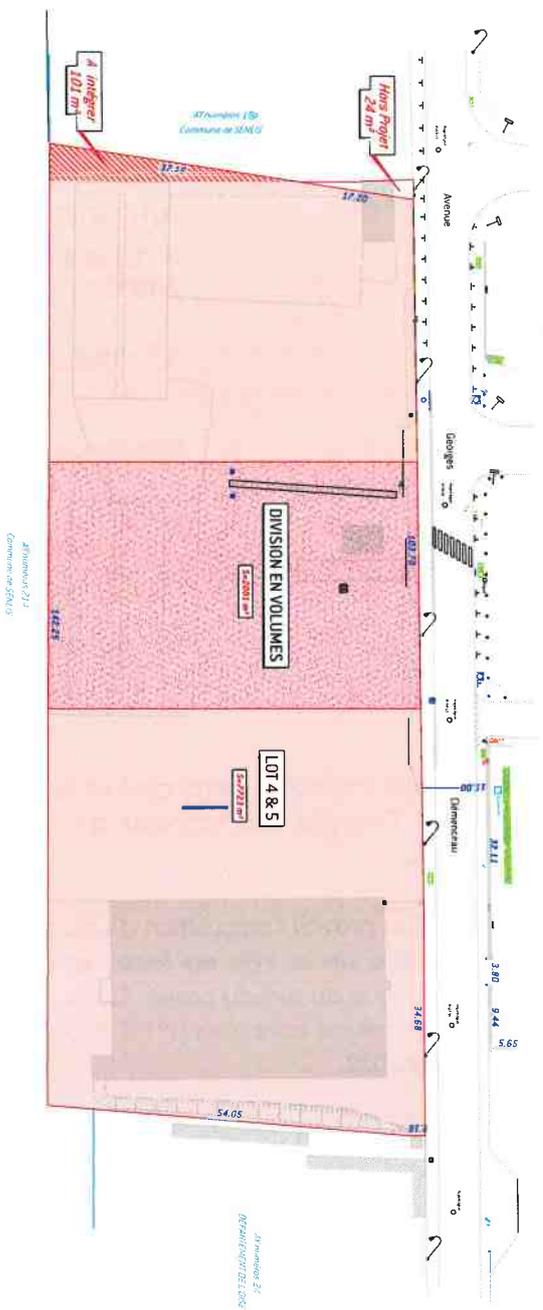
**JEAN-FRANCOIS LEOPOLD**  
Représentant la SCCV SENLIS SUD



Annexe 1 : Plan de division Sud

**Légende**

- 7723 m<sup>2</sup> Lot 4 et 5 représente un seul et même lot constituant un seul et même volume.
- 2001 m<sup>2</sup> Base du volume de la place à céder à la commune.



Les travaux d'aménagement de la place sont à la charge de la Ville.  
La division en volume se fera ultérieurement à l'obtention du permis de construire.

**SENLIS**  
Section AY n° 19p - 20  
Avenue Georges Clemenceau  
Chaussée Brunehaut

**ZAC ECOQUARTIER GARE**  
**PLAN DE DIVISION**  
**"ZONE SUD"**

1499/045/01  
[FEBVIER 2020]

**IGNORO**  
SÉMINETTES - CÉPENTS

Successeur des cabinets A&V (Cah) et LESAD (Laincourt)  
contact@ignoro.com

SIAO 33001  
9, avenue du Parc Asia  
60100 2801  
Tel. 03.44.53.82.78

P. BERNIER  
15 rue Victor Hugo  
60100 LAMONTE  
Tel. 03.44.73.03.17

P. BERNIER  
15 rue Victor Hugo  
60500 WIMILLI-SAINTE-OTRILLE  
Tel. 03.44.57.18.83

**ECHELLE : 1/500**  
1499-045-01-PCVD\_sud.dwg

**PROJET URBAIN PARTENARIAL**

**EMPRISES VALFRANCE A SENLIS**

**(ART. L 332-11-3 et L 332-11-4 DU CODE DE L'URBANISME)**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La ville de Senlis, représentée par Madame le Maire, Pascale LOISELEUR, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2022, et transmise au contrôle de légalité le 28 janvier 2022,

ci-après dénommée « la ville de Senlis »,

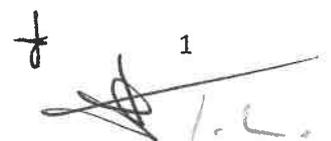
**D'UNE PART,**

**ET**

La société Brownfields Gestion, société par actions simplifiée au capital de 250.000 € inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°490 897 071, dont le siège social est à PARIS (75008), 7 rue Balzac, représentée par représentée par Béatrice Thébault spécialement habilitée à cet effet en vertu d'un pouvoir en date du 26 janvier 2022, agissant en qualité de société de gestion du FPCI Brownfields 3.

La société Demathieu Bard Immobilier, société par actions simplifiée au capital de 30.000.000 € inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le n°353 708 746, dont le siège social est à MONTIGNY-LES-METZ (57950), 17 rue Venizélos, représentée par représentée par Jean-François LEPOLD, en vertu d'un pouvoir en date du 03 janvier 2022.

ci-après dénommées « les sociétés Brownfields et DBI »,

f 1  


## D'AUTRE PART.

### IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

1. Par une délibération du 19 février 2014, la ville de Senlis a approuvé le dossier de création de la ZAC de l'Ecoquartier de la gare.

Le périmètre de cette ZAC couvre 39 parcelles d'une superficie d'environ 12 hectares situées entre l'avenue Georges Clémenceau, l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue du Maréchal Foch, la chaussée Brunehaut et l'avenue Etienne Audibert.

L'Ecoquartier de la gare a pour objectifs de créer une offre significative de logements autour de diverses fonctions urbaines telles que des activités économiques, des services, des commerces et des équipements publics structurants tels que des voiries primaires et secondaires.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de cette ZAC n'ont pas encore été approuvés.

2. Au sein de cette ZAC, les sociétés Brownfields et DBI développent un projet de réaménagement complet des emprises de l'ancienne coopérative agricole Valfrance. Ce projet fait l'objet de deux demandes de permis de construire portant sur :

- Les emprises foncières présentées en annexes 1.1 et 1.2.
- Les programmes de construction suivants :
  - o PC Sud portant sur la construction d'immeubles de logements collectifs (accession), de commerces en rez-de-chaussée et d'un parking souterrain privatif pour une surface totale de 9 313 m<sup>2</sup> SDP.
  - o PC Nord portant sur la construction d'immeubles de logements collectifs (accession, LLI, LLS), d'une résidence services séniors, de parkings souterrains et de la réhabilitation des silos en commerces pour une surface totale de 25 947 m<sup>2</sup> SDP.

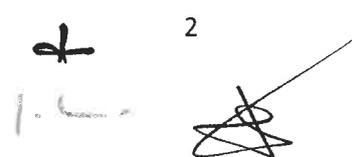
3. Les opérations de construction des sociétés Brownfields et DBI nécessitent que la ville de Senlis réalise un programme de travaux de requalification de voirie, de renforcement des réseaux et de création d'espaces publics et d'espaces verts, tel que défini en annexe 2, comprenant :

- La requalification et le prolongement de la chaussée Brunehaut
- La requalification de l'avenue Clémenceau y compris parvis nord face aux silos
- La création d'une place au sud de l'avenue Clémenceau
- La création d'un espace public paysagé

La réalisation de ces travaux nécessite l'acquisition par la ville de foncier privé.

Le coût prévisionnel total de ces équipements publics, s'élève à **6 801 000 € TTC**. Détaillé comme suit :

2



- **Coût des travaux** (estimation stade Avant-Projet Sommaire y compris aléas et maîtrise d'œuvre, hors démolition / dépollution / renforcements gaz et électrique conséquents) : **6 423 000 € TTC**

- **Coût des acquisitions foncières** :

- Elargissement de l'avenue Georges Clémenceau, de la chaussée Brunehaut, de l'emprise foncière du parvis et d'une partie de la parcelle AY20, pour une surface totale d'environ 3 946 m<sup>2</sup>, estimée par le service des Domaines (annexe 3) à **140 000 €**

- Parcelle AY19 : Démolition hangar **48 000 € TTC**

- Parcelle AY25 : Démolition maison **20 000 € TTC**

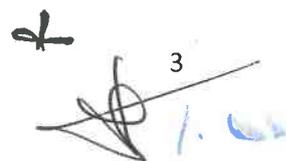
- **Frais d'études préalables** déjà engagés (recherche HAP, pollution, APS, géotechnique, dossier de création de ZAC) : **170 000 € TTC**

Les frais financiers et frais d'acquisitions foncières antérieures (parcelles AY19 et AY25) ne sont pas pris en compte dans l'estimation du coût prévisionnel total des équipements publics.

4. Au titre du financement de ces équipements qui profiteront pour partie directement aux habitants des constructions réalisées par les sociétés Brownfields et DBI, il a été convenu qu'il y a lieu de mettre à la charge de ces sociétés une partie du coût de leur réalisation, étant rappelé qu'en application des dispositions de l'article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, les autorisations d'urbanisme accordées seront exonérées du versement de la part communale de la taxe d'aménagement.

5. C'est dans ces conditions qu'en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme, la ville de Senlis (compétente en matière de plan local d'urbanisme et maître d'ouvrage des équipements publics à réaliser), d'une part, et les sociétés Brownfields et DBI, d'autre part, ont conclu la présente convention de projet urbain partenarial.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV**

 3

## ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la participation des sociétés Brownfields et DBI à la réalisation par la ville de Senlis des équipements publics dont le programme est défini à l'article 3 ci-après.

## ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION

Les constructeurs souhaitent réaliser ou faire réaliser sur ce terrain plusieurs programmes de constructions à usage principal de logements pour un total de 35 260 m<sup>2</sup> SDP.

Ces programmes ont fait l'objet de deux permis de construire :

- PC 060 612 21 T0016, déposé le 05 mai 2021 avec pièces complémentaires déposées le 30 août 2021 (9 313 m<sup>2</sup> SDP);
- PC 060 612 21 T0028, déposé le 28 octobre 2021 (25 947 m<sup>2</sup> SDP)

## ARTICLE 3 – PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS, COUT PREVISIONNEL ET DELAIS DE REALISATION

Le coût prévisionnel global de réalisation des équipements publics, comprenant notamment le coût des travaux proprement dit, les frais d'études, le coût du foncier et, plus généralement, tous autres frais s'y rapportant, est évalué à la somme de : **6 801 000 € TTC.**

La réalisation des équipements publics se fera en quatre phases qui sont décrites en annexe 2.

La répartition des coûts de travaux (y compris MOE et aléas / Hors acquisitions foncières et frais d'études) et les délais de réalisation de ces équipements sont les suivants :

Equipement public	Coût prévisionnel € TTC	Délais de réalisation
Phase 1	3 176 000 €	Livraison 1 <sup>er</sup> trim. 2024
Phase 2	1 547 000 €	Livraison prévisionnelle 4 <sup>ème</sup> trim. 2024
Phase 3	978 000 €	Livraison 2030
Phase 4	722 000 €	Livraison 2030
<b>TOTAL</b>	<b>6 423 000 €</b>	

Les délais de réalisation des travaux sont estimés selon l'organisation projetée au stade avant-projet sommaire des études et sans prise en compte des contraintes de co-activités sur les espaces publics. Ils sont susceptibles d'être revus dans les cas suivants :

- Prescriptions archéologiques,
- Retard des concessionnaires,
- Présence de pollution,
- Appel d'offres infructueux,
- Prescriptions loi sur l'eau.

Le nouveau calendrier sera alors évoqué lors des réunions de coordinations techniques prévues au paragraphe suivant.



La ville de Senlis s'engage à faire tous ses efforts pour poursuivre le calendrier affiché, et tenir compte ainsi des dates prévisionnelles des déclarations d'ouverture de chantier précisées aux présentes, pour la mise en œuvre des deux permis de construire.

Il est entendu que les travaux de la phase 2, s'agissant de travaux de finition qualitatifs, seront lancés en fonction de l'avancement des travaux du PC 060 612 21 T0028 afin d'éviter leur dégradation. En tout état de cause, ils ne seront pas lancés avant le dépôt de la DOC du permis de construire.

La phase 3 des travaux pourra être lancée plus rapidement, si un projet de renouvellement urbain sur l'emprise foncière de l'entreprise « Raboni » se développait.

La phase 4 des travaux sera lancée au plus tard en 2030 et au mieux lorsque l'ensemble des opérations de requalification prévues dans la ZAC seront finalisées.

Le calendrier de réalisation des équipements publics est représenté en annexe 4.

A compter de la délibération du conseil municipal de Senlis approuvant les présentes, des réunions régulières de coordination technique jusqu'au démarrage des travaux d'aménagement seront organisées par la ville afin de gérer les interfaces techniques entre ces travaux d'aménagement et les travaux de constructions.

#### **ARTICLE 4 – MONTANT DE LA PARTICIPATION DES SOCIETES BROWNFIELDS ET DBI**

Considérant que les équipements publics projetés répondent à des besoins qui excèdent les besoins des futurs habitants et usagers des opérations réalisées par les sociétés Brownfields et DBI, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité conformément à l'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme pour définir le montant de la participation des sociétés Brownfields et DBI au financement de ces équipements publics.

Le groupement Brownfields / DBI s'engage à verser à la Ville de Senlis une participation de 80 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher déclarée aux permis de construire qu'ils obtiendront sur le périmètre du PUP.

A ce jour, cela correspond à une participation totale de 2 820 800 €, soit :

- Pour le permis n°060 612 021 T016 : 745 040 €
- Pour le permis n°060 612 021 T028 : 2 075 760 €

#### **ARTICLE 5 – MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS**

Chacune des sociétés Brownfields et DBI reconnaît respectivement que les équipements publics sont utiles au projet qu'elle développe et s'engage en conséquence à verser à la ville de Senlis la fraction du coût de participation forfaitaire lui incombant nécessaire aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions objet de son projet.

La participation des sociétés Brownfields et DBI consiste dans le versement d'une contribution financière et la cession des emprises foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics.

Pour chacun des permis de construire les participations seront payées :

- En nature par la vente par les sociétés Brownfields et DBI à la ville de Senlis des emprises foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics. Ces emprises foncières ont fait l'objet d'une évaluation à hauteur de 140 000 € par le service des domaines (annexe 3).

- En numéraire pour le solde du montant des participations.
- Le montant des participations lié à la valorisation foncière sera déduit du montant des participations en numéraire relatives à chacun des permis de construire et lissé sur chacune des trois échéances de versement.

## 5.1. – MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS EN NATURE

5.1.1. – Les sociétés Brownfields et DBI s’engagent à payer une partie des participations au moyen du foncier et volumes nécessaires à la réalisation des équipements publics– à savoir :

### Sur l’emprise du PC 060 612 21 T0016

- Emprise de 2 001 m<sup>2</sup>, située entre les lots 4 et 5, destinée à être aménagée par la ville de Senlis pour la réalisation d’un parvis face aux silos, espace public central de la ZAC.
- Emprise de 24 m<sup>2</sup> (AY20p), destinée à être aménagée en trottoir, face aux surfaces dédiées aux commerces en rez-de-chaussée

Il est précisé que l’emprise de 2 001 m<sup>2</sup> correspond à un volume de superstructure situé au-dessus d’un parking en infrastructure à usage résidentiel. La limite de propriété se situera au-dessus de l’étanchéité tel qu’illustré au plan de division en volume (annexe 6) et selon les limites de prestations précisées au cahier des charges (annexe 5).

### Sur l’emprise du PC 060 612 21 T0028

- Emprise de 1 921 m<sup>2</sup>, permettant l’élargissement de l’avenue Georges Clémenceau et de la chaussée Brunehaut (dont parvis nord face aux silos), conformément au programme des équipements publics : 1 921 m<sup>2</sup> (1 580 m<sup>2</sup> + 331 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup>)

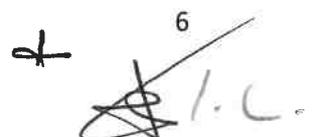
Lesdites emprises sont matérialisées aux plans de division géomètre en annexes 1.1 et 1.2.

Ces emprises foncières seront vendues libres, désamiantées, démolies et dépolluées pour un usage correspondant à l’usage futur de voirie ou d’espaces publics tel que précisé au cahier des charges (annexe 7). Les constructeurs fourniront lors de la signature de l’acte de vente un certificat d’un bureau d’étude spécialisé en dépollution attestant que l’ensemble des travaux de dépollution a bien été réalisé au regard de l’usage futur.

5.1.2. – Ces emprises foncières ont été évaluées par le service des Domaines – Estimation des domaines jointes (annexe 3) – aux montants suivants :

Emprises foncières du PC 060 612 21 T0016 : 80 750 €

Emprises foncières du PC 060 612 21 T0028 : 59 250 €

7 6  


5.1.3. – Dans le cadre des présentes, les sociétés Brownfields et DBI s’engagent à signer l’acte de vente de ces emprises dans les délais suivants :

Emprises foncières du PC 060 612 21 T0016 : Avant le dépôt de la déclaration d’ouverture de chantier (DOC)

Emprises foncières du PC 060 612 21 T0028 : Avant le dépôt de la déclaration d’ouverture de chantier (DOC)

## 5.2. – MODALITES DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS EN NUMERAIRE

5.2.1. - Les sociétés Brownfields et DBI s’engagent à verser la participation au coût des équipements publics de la zone de chaque permis de construire par virement administratif à la ville de la manière suivante :

Pour le PC 060 612 21 T0016 – Participation totale due de 745 040 €

Dont 80 750 € de valorisation foncière, soit une participation en numéraire à hauteur de 664 290 €

- Versement de 40 % à la Déclaration d’Ouverture de Chantier (DOC) prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 correspondant à 265 716 €.

- Versement de 30 % dans les 12 mois suivant la Déclaration d’Ouverture de Chantier (DOC) correspondant à 199 287 €.

- Versement de 30 % dans les 24 mois suivant la Déclaration d’Ouverture de Chantier (DOC) correspondant à 199 287 €.

Pour le PC 060 612 21 T0028 – Participation totale due de 2 075 760 €

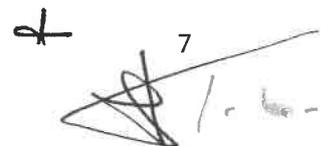
Dont 59 250 € de valorisation foncière, soit une participation en numéraire à hauteur de 2 016 510 €

- Versement de 40 % à la Déclaration d’Ouverture de Chantier (DOC) prévue au 1<sup>er</sup> trimestre en 2023 correspondant à 806 604 €.

- Versement de 30 % dans les 12 mois suivant la Déclaration d’Ouverture de Chantier (DOC) correspondant à 604 953 €.

- Versement de 30 % dans les 24 mois suivant la Déclaration d’Ouverture de Chantier (DOC) correspondant à 604 953 €.

5.2.2 - Les contributions en numéraires seront versées selon l’échéancier susvisé, dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la notification par la ville de Senlis du titre de recette correspondant, accompagné de toute pièce justificative utile. Passées leurs dates d’échéance, les sommes dues au titre de la présente convention, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l’intérêt légal à la date d’échéance, majoré de cinq points, sans qu’il soit besoin d’une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage les sociétés Brownfields et DBI de leurs obligations de payer à la date prévue à la ville, laquelle conserve, la faculté de l’y contraindre et d’exiger des dommages-intérêts.

 7

## **ARTICLE 6 – PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL**

Le périmètre d'application de la présente convention concerne les anciennes emprises foncières de la coopérative agricole Val France telles que délimitées par le plan joint en annexe 1.1 et 1.2.

## **ARTICLE 7 – DUREE D'EXONERATION DE TAXE D'AMENAGEMENT**

Au sein du périmètre délimité en article 6, l'ensemble des autorisations d'urbanisme sont exonérées de paiement de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

La durée d'exonération est de 10 ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la convention à l'hôtel de ville de Senlis.

## **ARTICLE 8 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION ET PUBLICITE**

La présente convention est exécutoire, après signature par les Parties, à compter du premier jour d'affichage de la mention de la signature de la convention à l'hôtel de ville de Senlis, et après transmission au contrôle de légalité.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté devra être publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, conformément aux dispositions de l'article R332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

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

## **ARTICLE 9 – SOLIDARITE DES SOCIETES BROWNFIELDS ET DBI ET SUBSTITUTION**

Les sociétés Brownfields et DBI sont solidaires des engagements pris dans la présente convention et plus particulièrement du paiement des participations.

Les sociétés Brownfields et DBI ont la faculté de se substituer par toute personne morale de son choix dans le bénéfice de la présente convention durant la période de validité de celle -ci. La société qui se substitue se voyant ainsi attribuer de plein droit l'ensemble des droits et obligations détenus initialement par les sociétés Brownfields et DBI.

Néanmoins les sociétés Brownfields et DBI seront solidaires avec la société substituée au regard des obligations de la présente convention et plus particulièrement du paiement des participations.

Les sociétés Brownfields et DBI informent d'ores et déjà la ville de Senlis qu'elles souhaitent substituer à la présente convention de participation les sociétés SAS BF3 Senlis, SCCV Senlis Sud, SCCV Senlis Nord 1, SCCV Senlis Nord 2 et SCCV Senlis Adélaïde.

#### **ARTICLE 10 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

Pour chaque permis de construire, les conditions de participations de la présente convention de participation seront résolues de plein droit en cas de non-obtention, de retrait ou d'annulation par décision de justice devenue définitive.

#### **ARTICLE 11 - NON ACHEVEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'étaient pas réalisés, les sociétés Brownfields et DBI pourront engager une procédure de répétition de l'indu conformément à l'article L 332-30 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 12 - AVENANTS**

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

En cas de modification du projet ou du (ou des) permis de construire ou dans le cas de permis de construire modificatif entraînant une modification de la participation, ou de péremption du (ou des) permis de construire, la somme correspondante sera réduite ou augmentée à due concurrence.

#### **ARTICLE 13 – STIPULATIONS DIVERSES**

Toute notification à faire dans le cadre de l'exécution des présentes devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception, par lettre simple contre décharge ou par acte extrajudiciaire

Elles seront réputées faites à la date de réception et, en cas de lettre recommandée avec accusé de réception, à la date de première présentation.

Les parties élisent domicile en leur siège respectif, dont l'adresse est reproduite en tête des présentes

Chacune des parties déclare qu'elle a tout pouvoir et toute autorité pour signer les présentes, souscrire les engagements qui en résultent pour elle et exécuter chacune des obligations mises à sa charge par les présentes

En cas de désaccord sur les modalités d'exécution de la Convention, les Parties s'engagent à mettre en œuvre tout moyen pour trouver un règlement amiable.

A défaut d'accord amiable, le Tribunal compétent est le tribunal administratif d'Amiens qui pourra être saisi par la partie la plus diligente.

#### **ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la ville de Senlis,
- pour Brownfields : 7 rue Balzac - 75008 Paris
- pour Demathieu et Bard Immobilier : 50 avenue de la République – 94550 CHEVILLY LARUE

#### ARTICLE 15 – ANNEXES

Annexe 1.1 - Périmètre de la convention de participation – PC 060 612 21 T016

Annexe 1.2 - Périmètre de la convention de participation – PC 060 612 21 T028

Annexe 2 – Programme des équipements publics

Annexe 3 - Avis domaine - Acquisition espaces publics

Annexe 4 – Planning prévisionnel des travaux

Annexe 5 – Cahier des charges parvis

Annexe 6 – Plan de division en volume prévisionnel

Annexe 7 – Cahier des charges démolition / désamiantage / dépollution

Fait le 28 janvier 2022

En 3 exemplaires originaux

 Pour la ville de Senlis  
Madame Le Maire  
Pascale LOISELEUR

Pour Brownfields

Béatrice THEBAULT

Pour Demathieu Bard  
Immobilier

Jean-François LEOPOLD

## DELEGATION DE POUVOIRS

### LE SOUSSIGNÉ :

**Monsieur Patrick VITERBO**, demeurant professionnellement à PARIS 8EME ARRONDISSEMENT (75008) 7 rue Balzac,

Agissant au nom et pour le compte et en sa qualité de Président de la Société dénommée « **BROWNFIELDS GESTION** », Société par actions simplifiée au capital de 250.000,00 euros dont le siège est à PARIS 8EME ARRONDISSEMENT (75008) 7 rue Balzac, identifiée au SIREN sous le numéro 490 897 071, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 21 mai 2018, la Société « **BROWNFIELDS GESTION** » agissant en sa qualité société de gestion du Fonds Professionnel de Capital Investissement BROWNFIELDS 3

Ci-après dénommé « le Mandant » ou « le Constituant »

### Le Constituant donne pouvoir et constitue mandataire:

- **Madame Béatrice THEBAULT**, domiciliée professionnellement à PARIS 8EME ARRONDISSEMENT (75008) 7 rue Balzac,

Ci-après dénommé « Le mandataire »

### A l'effet de :

Signer une convention de **PROJET URBAIN PARTENARIAL - Emprises Valfrance à Senlis (art. L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme)** ayant pour objet de définir les conditions et les modalités de la participation à la réalisation par la ville de Senlis d'équipements publics eu égard la réalisation de programmes de construction à usage principal de logement pour un total de 35 260 m<sup>2</sup> SDP ayant fait l'objet des permis de construire :

- PC 060 612 21 T0016, déposé le 05 mai 2021 avec pièces complémentaires déposées le 30 août 2021 (9 313 m<sup>2</sup> SDP) ;
- PC 060 612 21 T0028, déposé le 28 octobre 2021 (25 947 m<sup>2</sup> SDP).

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, faire toutes déclarations, certifier tous documents, substituer, et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire et notamment :

- Aux charges, clauses, modalités de paiement et conditions que le mandataire jugera utiles et convenables,
- Faire toutes déclarations d'usage.

Fait à PARIS 8EME,  
Le 26 janvier 2022.

Bon pour pouvoir

DocuSigned by:  
  
61538520FD004F8...

Monsieur Patrick VITERBO

Signature précédée de la mention « Bon pour pouvoir »

  
1.1.



## DELEGATION ANNUELLE DE POUVOIRS DIRECTEUR DELEGUE IDF

Je soussigné **Philippe JUNG**, agissant en qualité de Directeur Général de la SAS DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER Société par Action Simplifiée au capital de 30.000.000€ ayant son siège social à MONTIGNY-LES-METZ (57950), au 17 rue de Vénizélos, identifiée sous le numéro SIREN 353 708 746 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz,

Nommé à cette fonction par sa Présidente la Société DEMATHIEU et BARD en date du 20 décembre 2012,

Constitue par les présentes comme **Délégataire** :

**Monsieur Jean-François LEOPOLD**

Né le 28 novembre 1977

De nationalité française

Demeurant au 14 rue Gustave Goublier à Saint-Maur des Fossés (94210)

Agissant en qualité de **Directeur Délégué IDF**

Ayant toute compétence, l'autorité et les moyens nécessaires,

- à qui je confère les pouvoirs ci-après qui seront valables à la date de sa signature et jusqu'au **31 décembre 2022** inclus sans interruption avec les délégations annuelles signées précédemment, pour la Direction dont il est responsable et pour les projets dont il a la charge,
- de recevoir des facteurs et bureaux de poste les lettres simples, chargées ou recommandées, à l'adresse de la Société ; opérer le retrait et recevoir de tous bureaux de poste, administrations et compagnies de transport, tous colis, signer toutes **correspondances**,
- d'assurer sa mission ou faire assurer sa mission dans le respect strict de la réglementation applicable, notamment, et sans que cette liste soit exhaustive, dans le respect des procédures internes et en particulier en matière d'engagement, en matière de respect du droit de la concurrence, de conflit d'intérêt, en matière d'urbanisme, d'environnement, de lutte contre le travail dissimulé et plus généralement en matière de réglementation du droit de la construction, et dans le respect de la réglementation interne, de corruption,
- avec le droit pour le bénéficiaire, de sous-déléguer à chaque fois qu'il l'estimera nécessaire, tout ou partie des pouvoirs qui lui sont ici délégués,
- avec l'obligation de rendre compte régulièrement au Mandant, après leurs signatures, des décisions prises au nom de la Société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER et de toute situation pouvant engager la responsabilité de ladite société et/ou de son Dirigeant,
- aux fins de représenter la Société DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER, et toute société projet dont DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER serait associée, auprès de tous tiers, pour les missions limitativement listées ci-dessous,

## MONTAGE DES OPERATIONS

- Signer toute demande d'autorisation administrative, comme notamment, sans que cette liste soit exhaustive, tout permis de construire, agrément administratif, dossier ICPE, déclaration préalable, permis d'aménager, dossier loi sur l'eau.
- Prendre tous engagements vis à vis des Administrations, payer tous droits, taxes et redevances, introduire toutes demandes en exonération, réduction ou remise desdites taxes, droits et redevances ;
- Contracter tous abonnements concessionnaires et, à cet effet, donner toutes décharges, signer tous contrats, registres et émargements,
- Signer tous contrats de prestataires pour l'exécution des missions ci-dessus,
- Signer toute candidature, toute offre et plus généralement toutes pièces portant sur une candidature et/ou sur une offre et/ou toutes consultations menées en application du Code des Marchés Publics, du Code des collectivités territoriales ; conclure tout contrat correspondant.

## ACTES SOUS SEING PRIVE OU NOTARIES

- Signer tous contrats nécessaires à l'exécution de sa mission et notamment :
  - tous protocoles d'accord indemnitaire, de résolution amiable de contentieux de toute nature,
  - tous contrats préliminaires, notamment promesse de vente, compromis de vente, contrat de réservation, et actes authentiques d'acquisition, de vente de terrains, d'immeubles, d'ensemble immobilier, de lots de copropriétés, de volumes et plus généralement de tous droits réels immobiliers,
  - toute vente en état futur d'achèvement ou vente à terme de terrains, d'immeubles, d'ensemble immobilier, de lots de copropriétés, de volumes et plus généralement de tous droits réels immobiliers,
  - tous baux civils, commerciaux, à construction,
  - tous contrats de promotion, ainsi que tous contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée,
  - toutes conventions de mitoyenneté, de servitudes, notamment de cours communes, de passage, de vues et d'héberges, sans que cette liste ne soit limitative.
- Fixer :

L'ensemble des charges et conditions des actes qu'il a autorisation de signer en vertu du paragraphe qui précède, et notamment, sans que cette liste ne soit limitative :

  - Fixer la date de livraison des biens vendus,
  - Convenir du prix, du mode de paiement du prix, et de l'ensemble des charges et conditions de toute vente ou acquisition,
  - Recevoir ou payer tous prix ou soultes,
  - De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances et décharges, consentir toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ; se désister avec constatation de paiement sauf en cas de liquidation judiciaire du débiteur ou transaction nécessaire, de tous droits, actions privilèges et hypothèques,
  - Constituer le cas échéant tout séquestre nécessaire à l'accomplissement des charges et conditions ainsi fixées.
- Constituer toute sûreté, de toute nature, notamment les hypothèques, de grever tout bien.
- Effectuer tout dépôt au rang des minutes de tout Notaire.
- Faire toutes affirmations prescrites par la loi et notamment concernant la sincérité des prix de vente, faire toutes déclarations d'état civil et autres.
- Etablir tous règlements de copropriété, états descriptifs de division en copropriété ou en volumes, les modifier, nommer tous syndics ou participer à leur nomination.
- Représenter la société dans toutes les Assemblées Générales de copropriétés, d'ASL ou d'AFUL,

## EXECUTION DES TRAVAUX

- Signer tous marchés, conventions et devis,
- Participer à toutes adjudications et signer toutes pétitions ainsi que tous mémoires,
- Veiller à la stricte application des règles de sécurité et de protection de la santé sur les chantiers,
- Assurer sur les chantiers le respect des dispositions applicables en matière de protection de l'environnement et du cadre de vie, prendre toutes mesures à cet effet, le respect des règles d'hygiène et de protection de la santé en vigueur,
- Signer tout protocole d'accord indemnitaire lié à l'exécution des travaux,
- Conclure notamment tout contrat de coordination de sécurité et veiller à sa bonne exécution,

Aux effets ci-dessus, faire tous actes nécessaires à l'exécution du présent mandat, signer tous actes, documents, ou pièce, substituer et plus généralement faire le nécessaire.

A Paris

Le 03 janvier 2022

En 5 exemplaires originaux

Philippe JUNG  
Directeur Général

« Bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir  


Jean-François LEOPOLD  
Directeur Délégué IDF

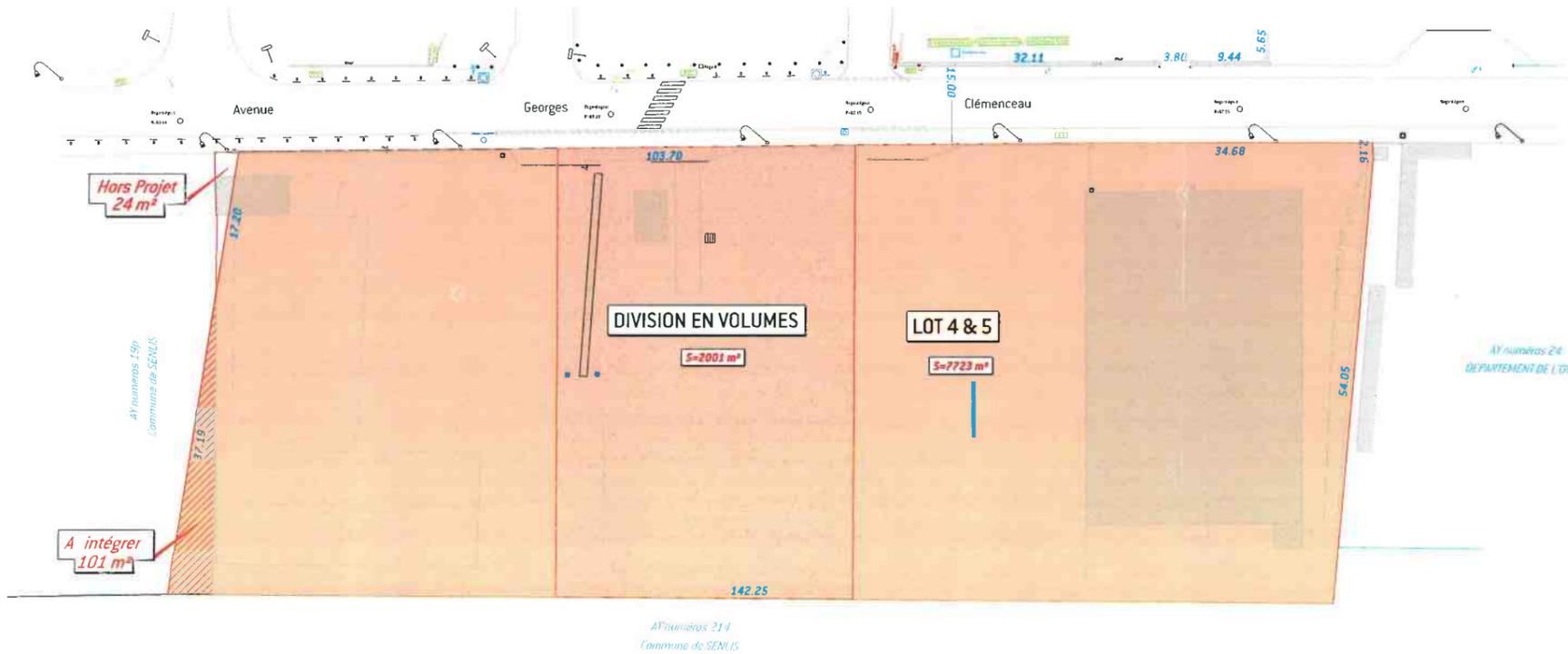
« Bon pour acceptation de pouvoirs »

Bon pour acceptation de pouvoirs  




### Légende

-  7723 m<sup>2</sup> Lot 4 et 5 représente un seul et même lot constituant un seul et même volume.
-  2001 m<sup>2</sup> Base du volume de la place à céder à la commune.



Les travaux d'aménagement de la place sont à la charge de la Ville.  
La division en volume se fera ultérieurement à l'obtention du permis de construire.

## SENLIS

Section AY n° 19p - 20

Avenue Georges Clémenceau  
Chaussée Brunehaut

ZAC ECOQUARTIER GARE

## PLAN DE DIVISION

"ZONE SUD"

f

**49° nord**  
GÉOMÈTRES - EXPERTS

Successieurs des cabinets AEBY (Creil)  
et LEZEAU (Liancourt)  
contact@49degresnord.com

Siège Social  
9, avenue du Parc Alata  
60100 CREIL  
Tél. : 03.44.55.02.38

Permanences  
15, rue Victor Hugo  
60140 LIANCOURT  
Tél. : 03.44.73.03.17

18, rue de la Duchesse de Chartes  
60500 VINEUIL-SAINT-FIRMIN  
Tél. : 03.44.57.18.83

1499/045/01  
[FEVRIER 2020]

ECHELLE : 1/500  
1499-045-01-PCVD sud.dwg



# Programme des équipements publics Projet urbain partenarial

ZAC DE L'ECOQUARTIER DE LA GARE  
SENLIS

1. L. 1 

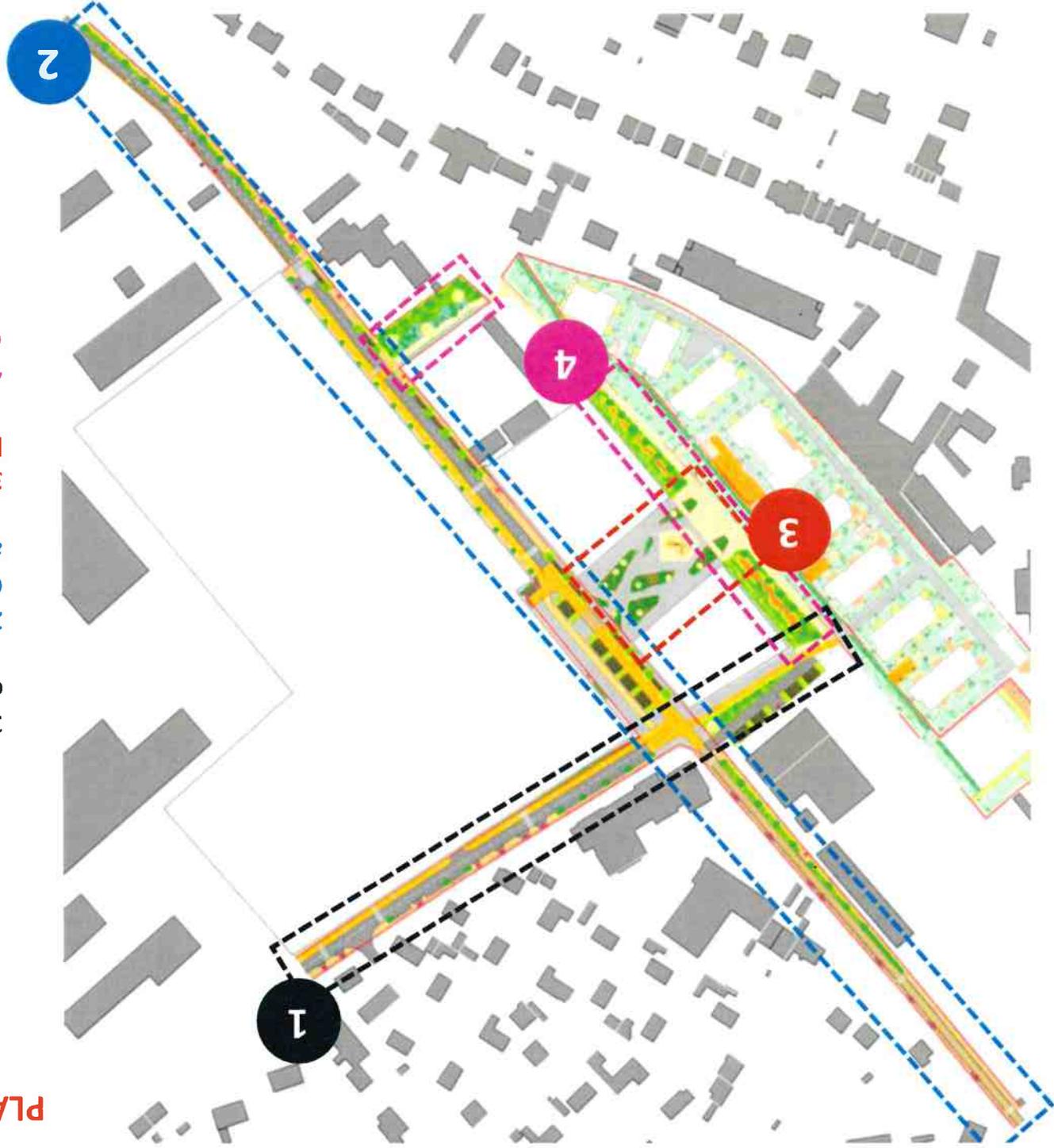
# PLAN MASSE DES ESPACES PUBLICS A REALISER DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC L'ECOQUARTIER

1 - La requalification et le prolongement  
de la chaussée Brunehaut

2 - La requalification de l'avenue  
Clémenceau y compris parvis nord face  
aux silos

3 - La création d'une place au sud de  
l'avenue Clémenceau

4 - La création d'un espace public paysagé  
et jonction avec la voie verte



2  
r

## COUPES DES 5 PROFILS D'ESPACES PUBLICS



Le plan masse des espaces publics ci-contre et les profils détaillés après indiquent des intentions d'aménagement d'espaces publics de la ZAC au stade d'avant-projet sommaire.

Les études techniques à venir, réalisées par le maître d'œuvre, permettront d'approfondir la faisabilité technique et financière de ces intentions.

Le plan masse est donc susceptible d'évoluer sur certains principes d'aménagement.

Trois secteurs principaux restent à approfondir au regard des groupes de travail en cours et de la concertation à lancer début 2022 :

- La prolongation de la chaussée Brunehaut
- L'aménagement du parvis
- L'aménagement du parc paysagé

# COUPE 1 – PROJET APS – Tronçon nord av. G. Clémenceau

Profil situé le long de la limite nord-ouest de la propriété Raboni, de l'intersection avec l'av. du Général de Gaulle, à l'intersection avec la chaussée Brunehaut.

Considérée comme voie d'accès structurante à la ZAC de l'EcoQuartier, elle permet d'accueillir les VL et PL en sens unique depuis l'av. du Général de

Gaulle.

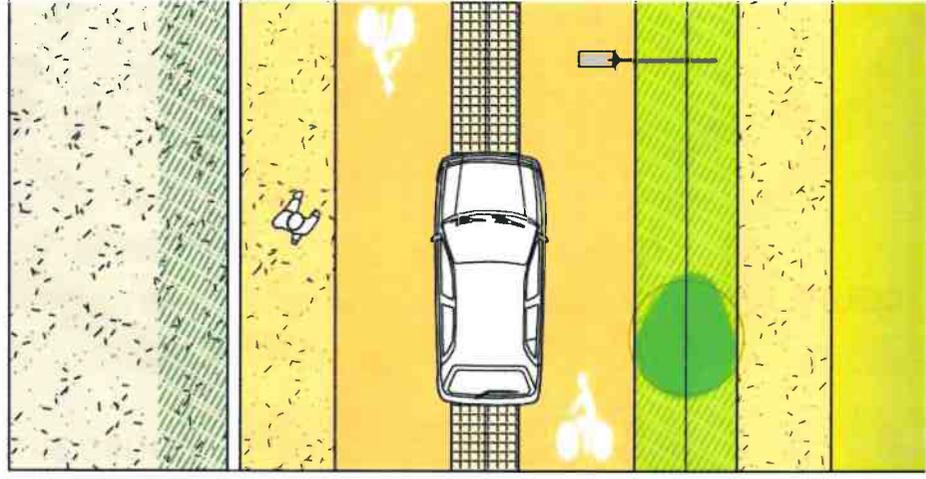
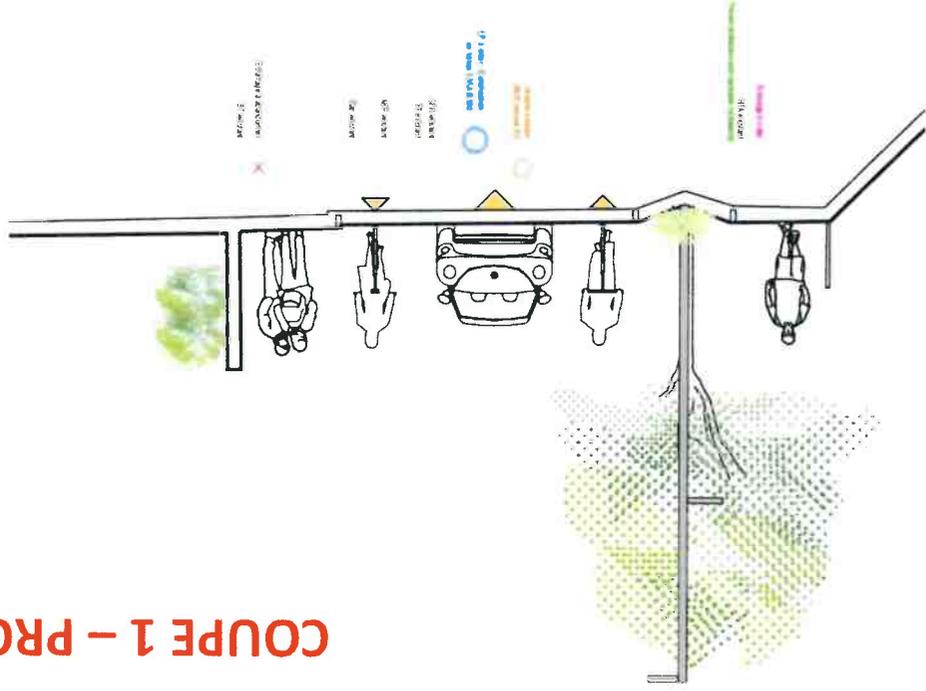
Le profil sera composé :

- D'une chaussée - Largeur d'env. 4,40 m
- Deux trottoirs PMR – Largeur d'env. 1,40 m
- Une noue plantée d'arbres de haute-tige

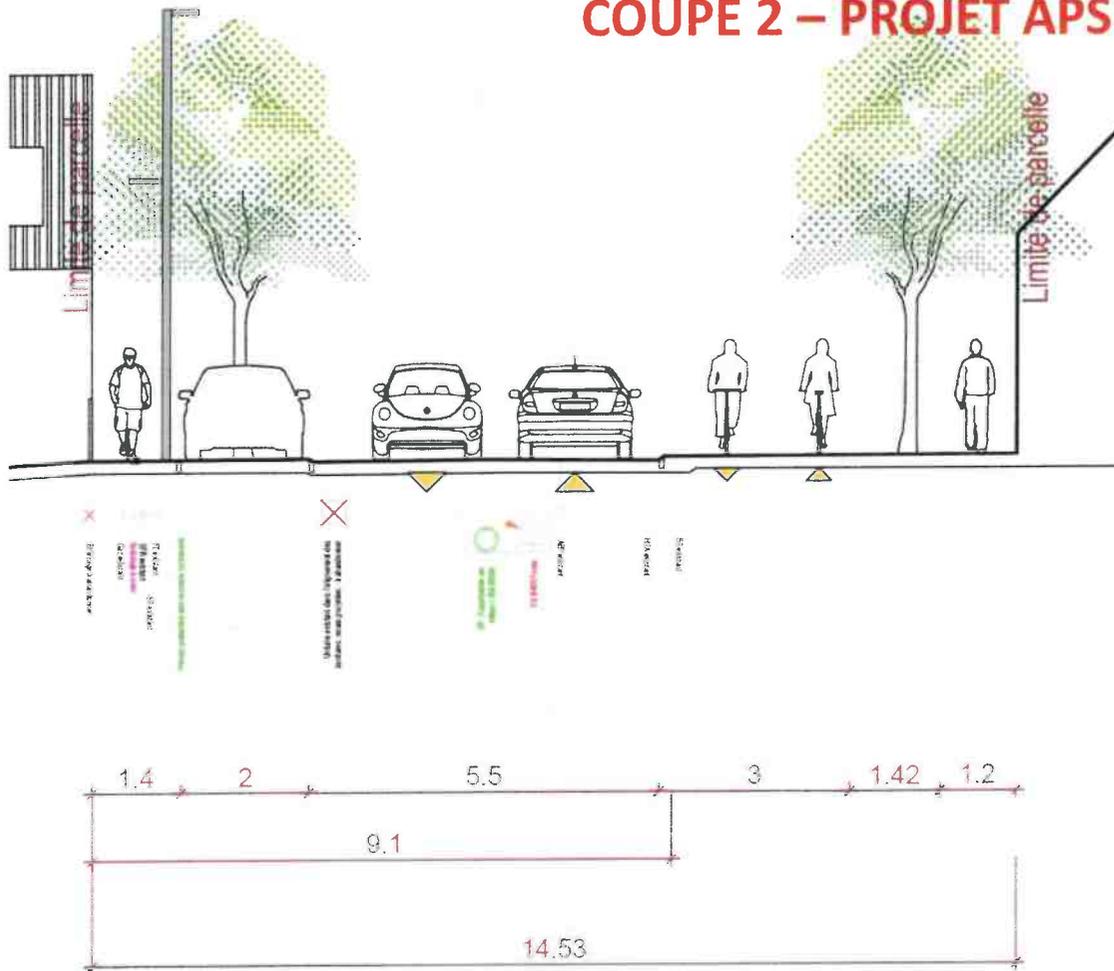
Ce profil permettra de mettre en place une voie de type « Chaussidoux » où cohabitent une bande cyclable double sens sur laquelle les cycles sont prioritaires et un espace de circulation central, sur lequel les VL circulent au pas.

L'alignement d'arbres, en entrée de quartier, vient structurer l'espace public et offrir la perspective d'un quartier arboré.

Le profil devra assurer les girations VL/PL, les accès aux parcelles et aux équipements techniques (poste transto, PAV...). Il n'est pas accompagné de places de stationnement.



## COUPE 2 – PROJET APS – Tronçon central av. G. Clémenceau



Situé au cœur de la ZAC de l'EcoQuartier, ce tronçon a pour objectif, sur une emprise d'environ 14,50 m, d'assurer les continuités viaires, piétonnes et cyclables amorcées en amont.

Le profil s'étire du parvis central à la limite avec l'entreprise Percot.

Considérée comme voie centrale de la ZAC de l'EcoQuartier, elle permet d'accueillir les VL et PL en double sens et de réaliser des espaces de déplacement sécurisés en site propre.

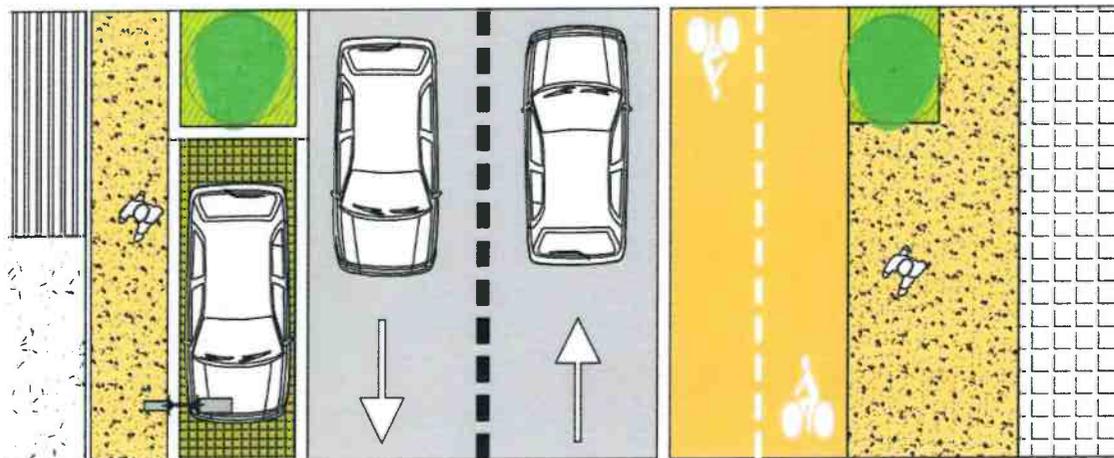
Le profil sera composé :

- D'une chaussée - Largeur d'env. 5,50 m
- Deux trottoirs PMR – Largeur d'env. 1,40 m
- Une bande de stationnement / alignement d'arbres – Largeur d'env. 2 m.
- Une bande cyclable double sens – Largeur d'env. 3 m.

Des places de stationnement en pavés engazonnés s'intercaleront avec des plantations d'arbres de haute-tige. Cet alignement accompagnera la gestion des eaux pluviales.

Un double alignement d'arbres sera créé pour structurer l'espace public et renforcer la perspective d'un quartier arboré.

Le profil devra assurer les girations VL/PL, les accès aux parcelles et aux équipements techniques (poste transfo, PAV...).



# COUPE 3 – PROJET APS – Tronçon nord chaussée Brunehaut

Profil situé au nord de l'Av. du Général de Gaulle, sur le linéaire moyen de la parcelle dite « Valfrance ».

Considérée comme seconde voie d'accès structurante à la ZAC de l'EcoQuartier, la chaussée Brunehaut permet d'accueillir les VL et PL en double sens.

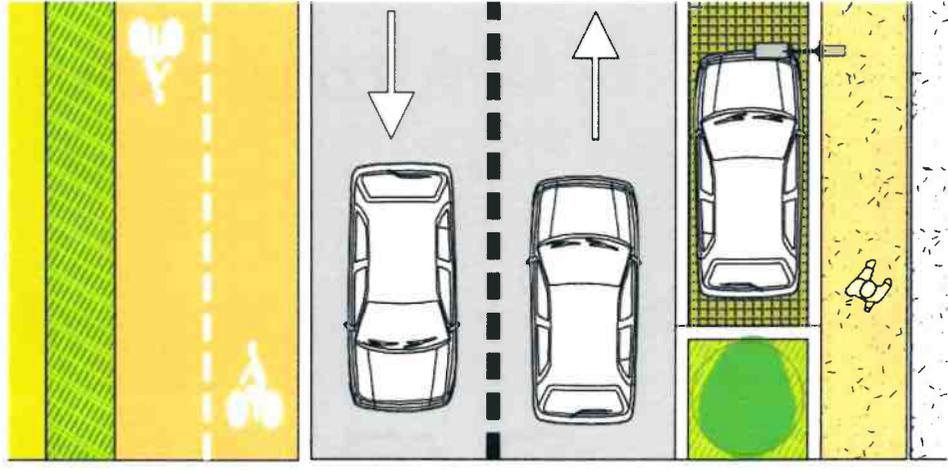
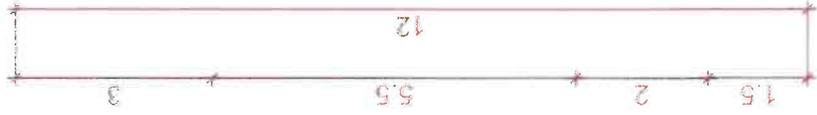
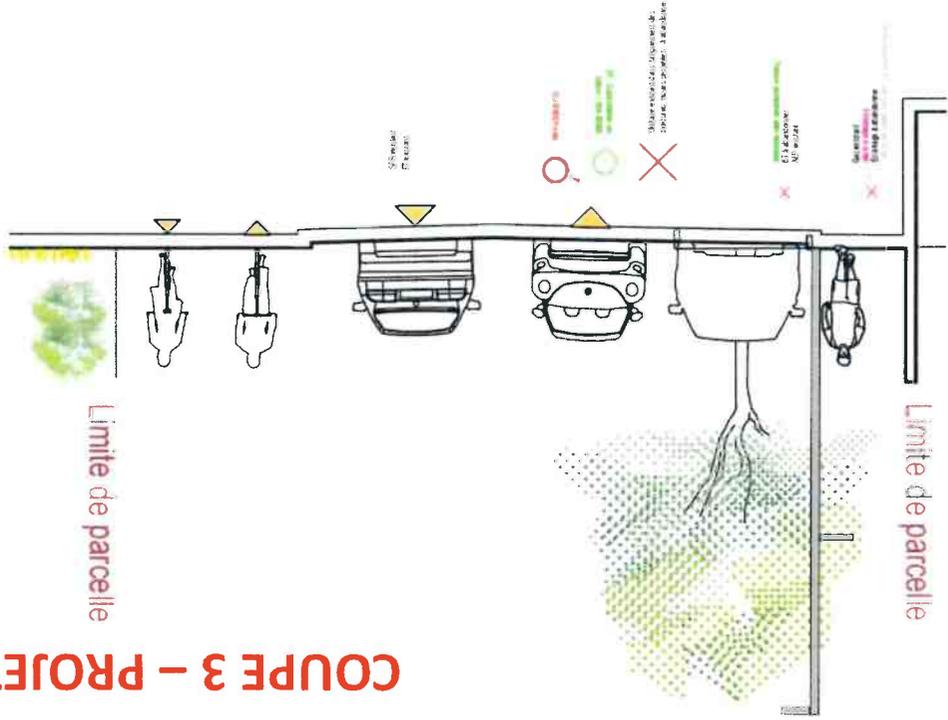
La largeur de 12 m doit permettre d'assurer la continuité des espaces de déplacements de l'ensemble des usagers.

Le profil sera composé :

- D'une chaussée - Largeur d'env. 5,50 m
- D'un trottoir PMR (à l'ouest) – Largeur d'env. 1,50 m
- Une bande de stationnement / alignement d'arbres – Largeur d'env. 2 m.
- Une bande cyclable double sens – Largeur d'env. 3 m.

Un alignement d'arbres est créé, en alternance avec des places de stationnement traitées en pavés engazonnés.

Le profil devra assurer les girations VL/PL, les accès aux parcelles et aux équipements techniques (poste transfo, PAV...).



## COUPE 3 – PROJET APS – Extension chaussée Brunehaut

Cette extension de la chaussée Brunehaut sera aménagée sur la parcelle communale AY19.

La conception de ce tronçon, proposée ci-contre n'est pas définitive. Il s'agit d'une proposition qui devra être retravaillée par le maître d'œuvre. La réflexion sera alimentée par les conclusions d'un groupe de travail en cours et une concertation à mener avec les habitants.

L'aménagement de cette parcelle respectera les principes suivants :

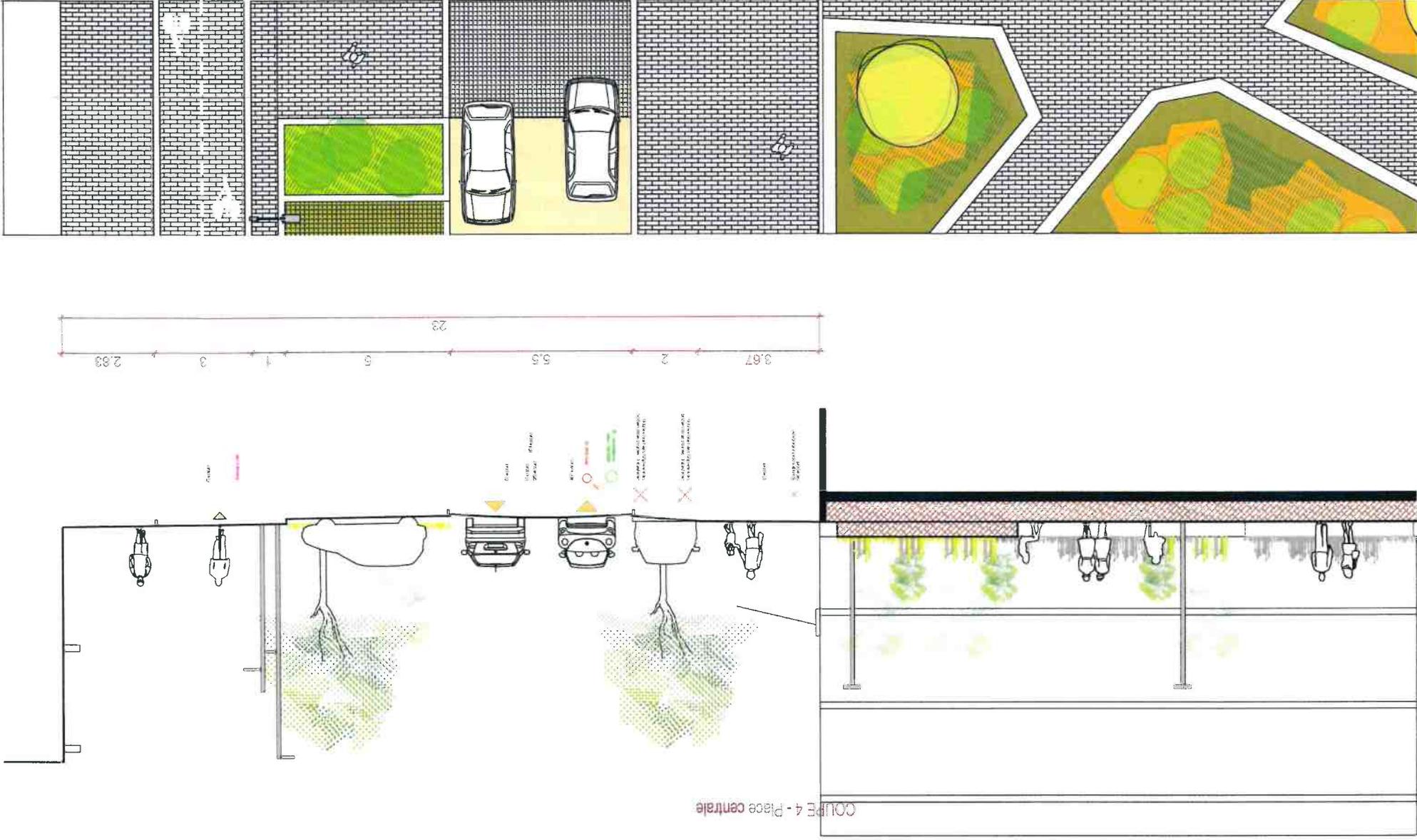
- Assurer les continuités cyclables entre la voie verte et les voies cyclables de la ZAC
- Assurer les continuités de déplacements avec l'opération « Les Jardins Brunehaut »
- Permettre la réalisation de places de stationnement à proximité des commerces et services
- Avoir un espace végétalisé, comme transition avec la voie verte et comme support de gestion des eaux pluviales.

L'espace vert constitue l'un des maillons de la chaîne des espaces de rétention et d'infiltration des eaux pluviales. Il permettra d'assurer la jonction entre les noues en amont et les espaces de rétention à réaliser le long de la voie verte.

Cet aménagement s'inscrira dans la continuité des aménagements réalisés dans la première phase de l'EcoQuartier, au sud de la voie verte et dans la continuité des aménagements de requalification de la chaussée Brunehaut au nord.



# COUPE 4 - PROJET APS – Secteur des parvis



7/8  
8

## COUPE 4 - PROJET APS – Secteur des parvis



La conception proposée ci-contre n'est pas définitive. Il s'agit d'une proposition qui devra être retravaillée par le maître d'œuvre. La réflexion sera alimentée par les conclusions d'un groupe de travail en cours et une concertation à mener avec les habitants.

La proposition faite devra permettre :

- D'assurer la jonction entre la voie verte et l'av. G. Clémenceau requalifiée
- Limiter l'effet d'îlot de chaleur et de créer un espace public convivial en toute saison
- Créer un cheminement sécurisé entre le parvis nord (au pied des silos) et le parvis sud
- Réaliser des places de stationnement nécessaires au fonctionnement des commerces
- Assurer les continuités piétonnes et cyclables



7/1 A  
10  
+

None paysagère – Parc Clichy-Batignolles à Paris



Place centrale – Références



Planche des ambiances recherchées

## COUPE 5 – PROJET APS – Tronçon sud est

Situé au sud-est de la ZAC, ce tronçon est localisé à l'extrémité de la ZAC. Ainsi, il ne bénéficiera pas d'une possibilité d'élargissement à moyen terme. Le profil sera contenu dans les limites foncières contraintes et existantes actuelles.

Le profil assurera la continuité à minima des déplacements piétons et des espaces verts pour poursuivre la conception des techniques de gestion alternative des eaux pluviales.

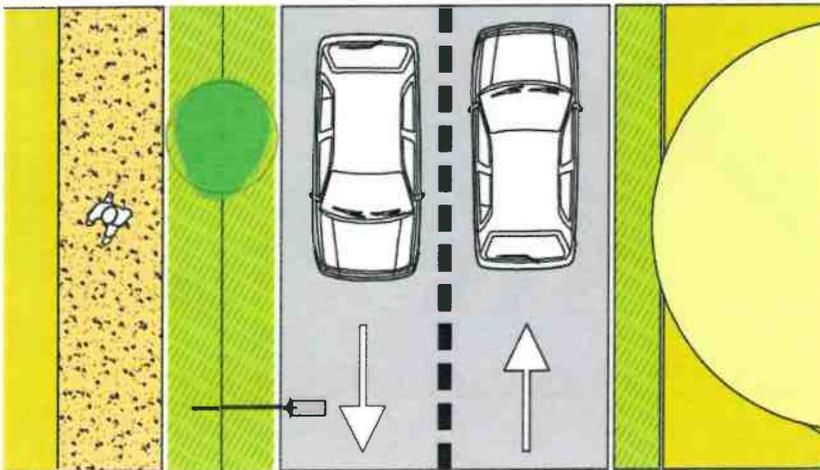
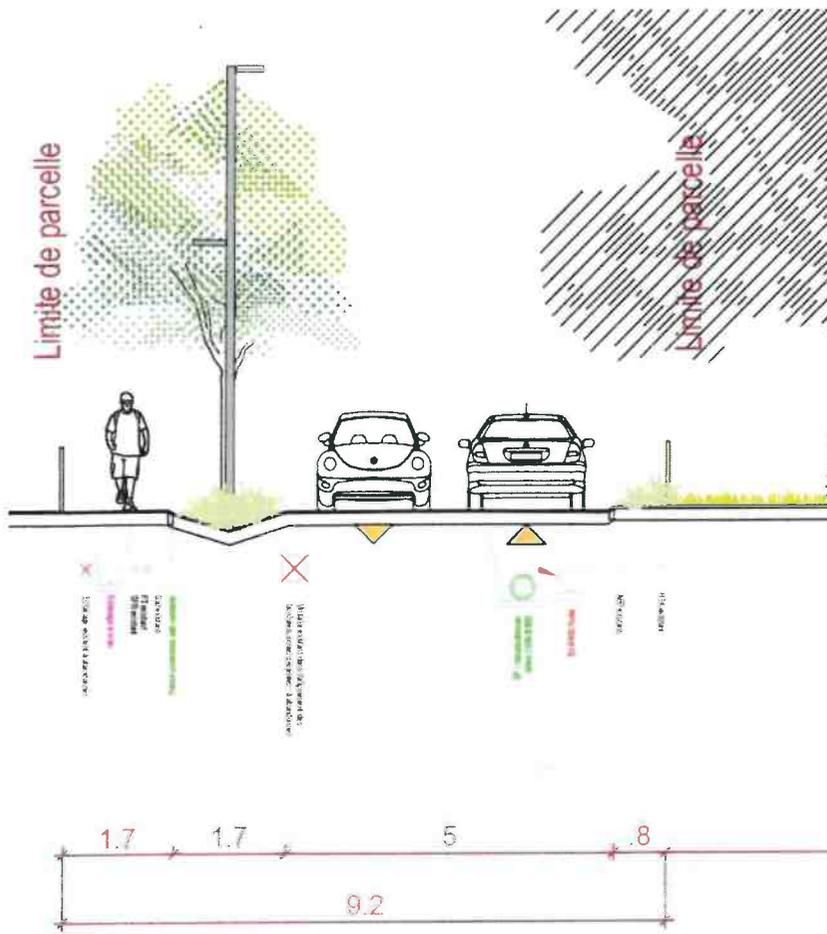
Le profil sera composé :

- D'une chaussée - Largeur d'env. 5,00 m
- Un trottoir PMR – Largeur d'env. 1,70 m
- Une noue plantée – Largeur d'env. 1,70 m
- Un accotement engazonné sécurisant

Ce profil de voie ne prévoit pas d'espaces de stationnement.

L'alignement d'arbres est maintenu pour la qualité paysagère du site.

Le profil devra assurer les girations VL/PL, les accès aux parcelles et aux équipements techniques (poste transfo, PAV...).



## Aménagement des espaces verts et gestion alternative des eaux pluviales

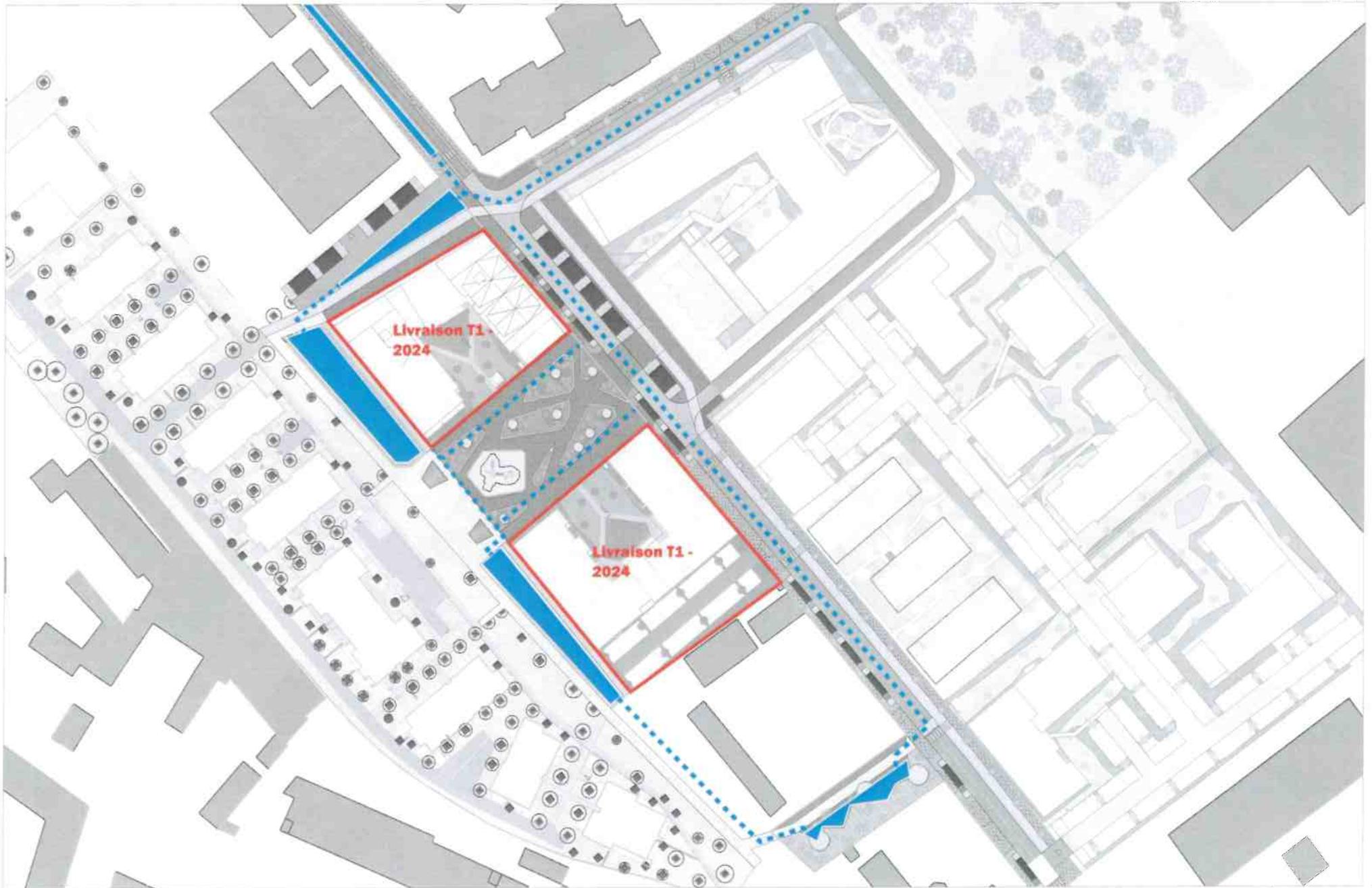


Les réseaux d'assainissement seront repris pour passer en traitement séparatif des eaux usées et des eaux pluviales.

Les eaux pluviales des espaces publics seront gérées par infiltration au sein des espaces verts de la ZAC, à travers des systèmes de noues et bassins en tamponnement et infiltration. Les eaux pluviales des lots privés seront gérées à la parcelle. Seul un débit de fuite, respectant les normes en vigueur, sera accepté dans le réseau public.



# PLAN GESTION DES EAUX PLUVIALES - PROJET





PLAN MASSE PROJETE

# LIMITES DE PRESTATIONS LIEES AUX RESEAUX

Requalification de l'ensemble des réseaux nécessaire au fonctionnement des futures opérations.

L'ensemble des réseaux aériens seront enfouis.

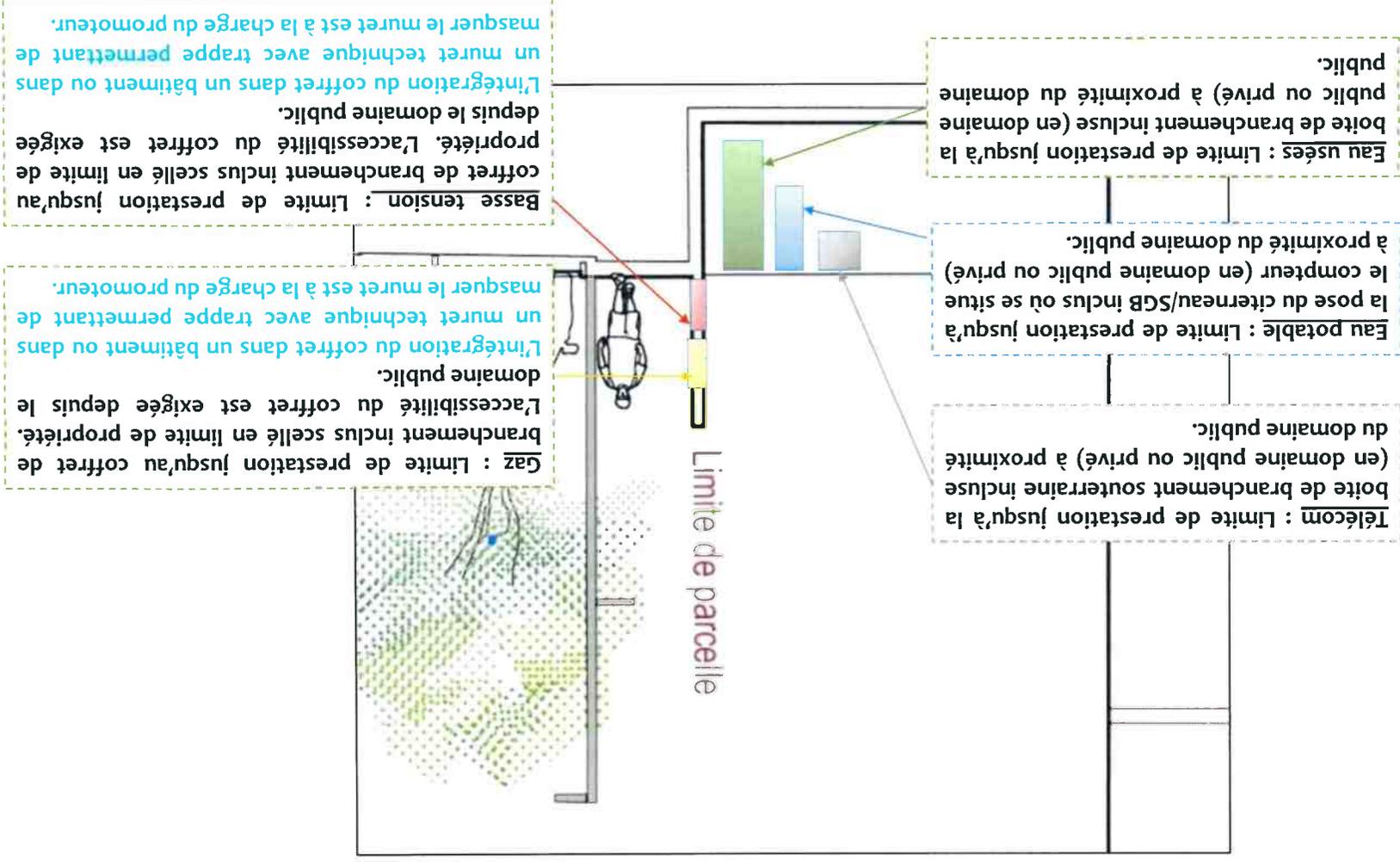
Les prestations de réseaux s'arrêtent à la limite des emprises foncières privées.

- Passage en séparatif des réseaux d'assainissement / eaux pluviales.
  - Le réseau d'eau pluvial accueillera les débits de fuite des opérations de construction. Les ouvrages de régulation calibrés pour le débit de rejet seront mis en place par le promoteur sur son emprise foncière.
  - Réseau d'assainissement gravitaire
- Déploiement des réseaux télécom
- Le réseau électrique est existant sous les voies Clémenceau et Brunehaut et ne nécessite aucun renforcement. La pose des postes transformateurs liés au besoin de renforcement des opérations est à la charge des promoteurs (poste + génie civil). Le coût des travaux d'électricité nécessaires aux opérations de construction est défini par ENEDIS lors de l'instruction des permis de construire et est accepté, dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme, par le promoteur.
- Rénovation du système d'éclairage public.
- Le présent projet ne prévoit pas le déploiement de la fibre optique, de compétence intercommunale. Le passage de la fibre devra être prise en charge par les porteurs de projet en lien avec la Communauté de Communes. Toutefois, la pose des fourreaux permettant le passage de la fibre sera réalisée dans le cadre des travaux de la ZAC.

Les niveaux de raccordement des voiries et réseaux ne peuvent être données à ce stade. Elles seront calées et arrêtées par le maître d'œuvre à la fin de la phase AVP.

# LIMITES DE PRESTATIONS LIEES AUX RESEAUX

Dans le cadre des travaux de réseaux, la création ou la reprise de branchements est intégrée dans l'opération. Par définition, la limite de prestations s'entend jusqu'au branchement destiné à la parcelle à alimenter et défini par schéma et par réseau ci-dessous :



Il s'agit, à ce stade, de « principes de raccordement ». Les interfaces seront précisées à la suite de l'AVP.

# Phasage des travaux

## PHASE 1 - TRAVAUX DE RESEAUX

Date limite de réalisation de la phase 1  
1<sup>er</sup> trimestre 2024

Requalification des réseaux dans le  
périmètre de la ZAC sous la chaussée  
Brunehaut et sous le tronçon de l'Av.  
Clémenceau qui tangente les parcelles  
Valfrance.

Aménagement des espaces verts  
payagers nécessaires à la gestion des eaux  
pluviales le long de la voie verte



## PHASE 1 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Date limite de réalisation de la phase 1  
1<sup>er</sup> trimestre 2024

Aménagement de la parcelles AY19  
(prolongation de la chaussée Brunehaut)

Aménagement du parvis entre les lots 4 et 5

Aménagement du parc paysager

Aménagement d'un trottoir et de places de  
stationnement en pied d'immeuble



## PHASE 2 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Date limite de réalisation de la phase 2  
Prévisionnel : Fin 2024

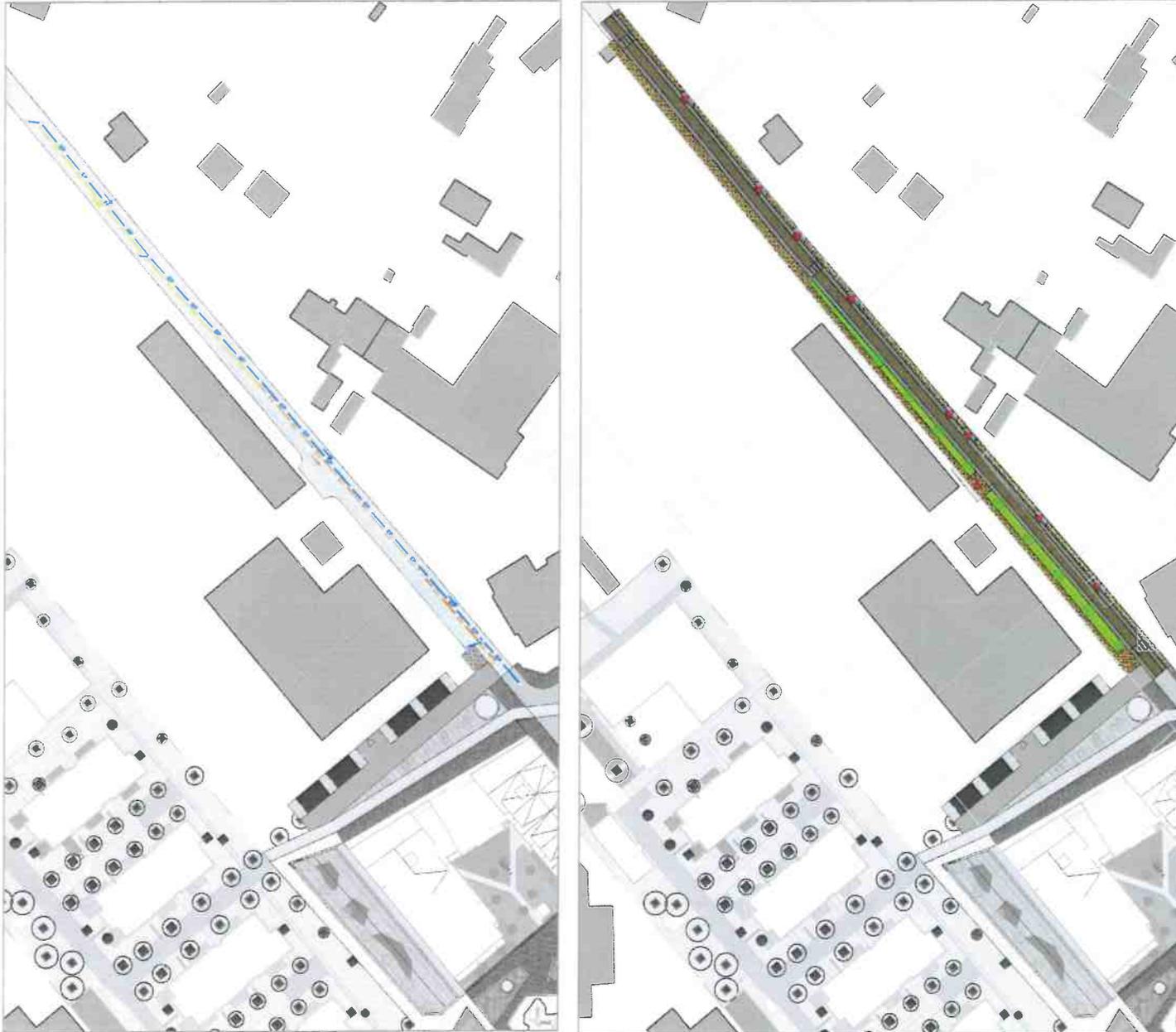
Requalification de la chaussée Brunehaut  
dans le périmètre de la ZAC

Requalification de l'Av. Clémenceau sur le  
tronçon qui tangente les parcelles Valfrance

Aménagement du parvis Nord au pied des  
silos



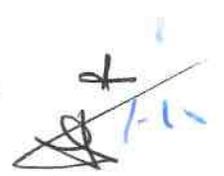
## PHASE 3 - TRAVAUX DE RESEAUX ET D'AMENAGEMENT



Date limite de réalisation  
de la phase 3 : 2030

Requalification des réseaux dans  
le périmètre de la ZAC sous le  
tronçon de l'av. Clémenceau qui  
tangente la parcelle Raboni.

Requalification de l'av.  
Clémenceau sur le tronçon qui  
tangente La parcelle Raboni

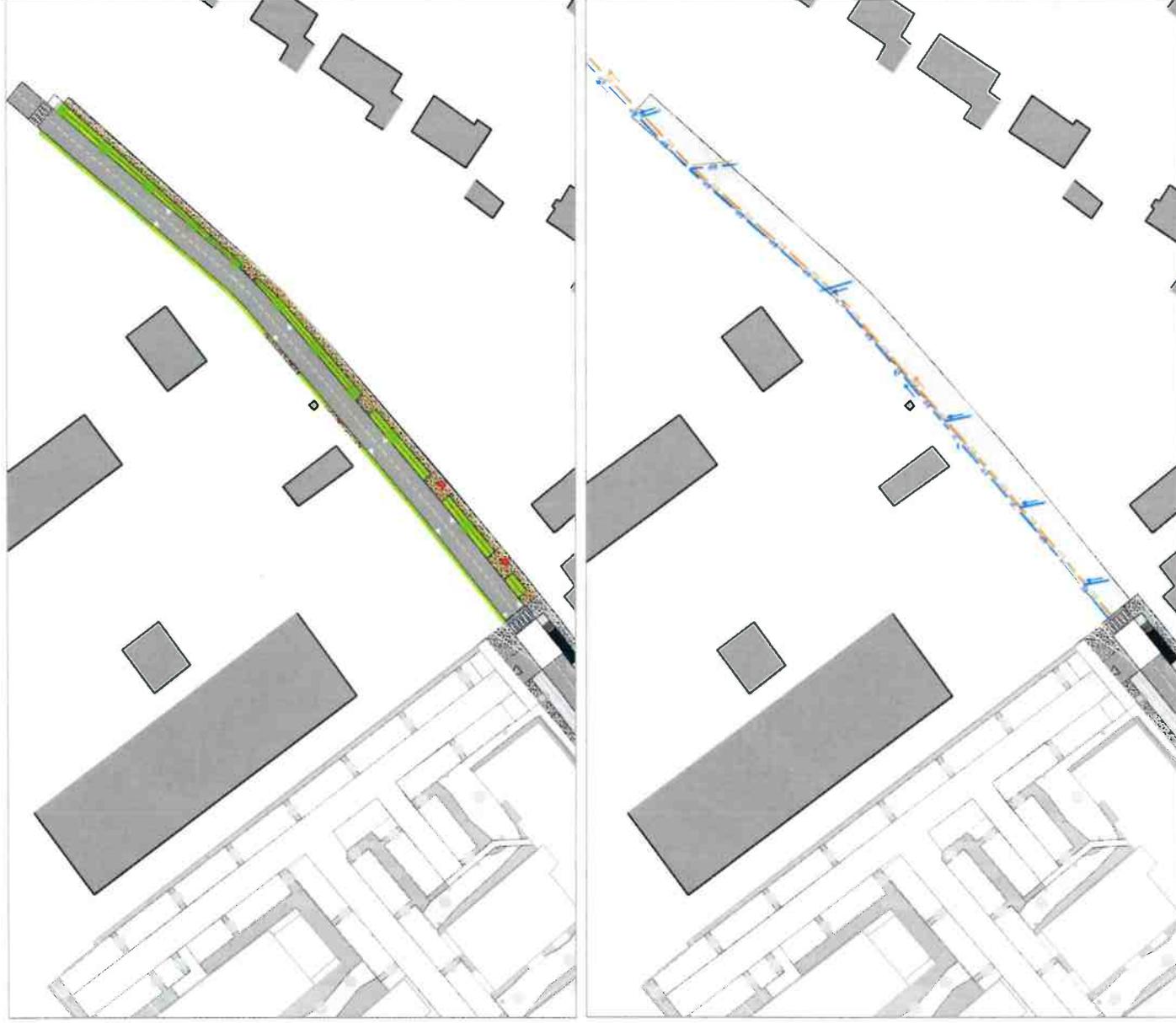


# PHASE 4 - TRAVAUX DE RESEAUX ET D'AMENAGEMENT

Date limite de réalisation  
de la phase : 2030

Requalification des réseaux dans  
le périmètre de la ZAC sous le  
tronçon de l'Av. Clémenceau qui  
tangente les parcelles dites  
« Percot » et « Arensberg »

Requalification de l'Av.  
Clémenceau sur le tronçon qui  
tangente les parcelles dites  
« Percot » et « Arensberg »,



Handwritten notes in the top right corner, including a signature and the number '22'.

**Direction Générale Des Finances Publiques**  
**Direction départementale des Finances Publiques  
de l'OISE**

Le 10/12/2021

Pôle d'évaluation domaniale de Beauvais

2 rue Molière  
60021 BEAUVAIS Cedex

téléphone : 03 44 06 35 35  
mél. : ddfip60.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Elodie COLLIER  
téléphone : 06 01 30 29 83  
courriel : elodie.collier@dgfip.finances.gouv.fr

**Réf. DS:5372356**  
**Réf OSE : 2021-60612-82608**

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Oise

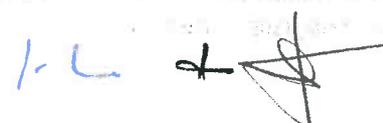
à

Mairie de SENLIS  
1 place Henri IV  
BP 122  
60309 SENLIS Cedex

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien :	Plusieurs emprises de parcelles pour aménagement d'équipements publics d'une superficie totale de 3971 m <sup>2</sup>
Adresse du bien :	ZAC ECOQUARTIER GARE Rue G Clémenceau et Chaussée Brunehaut à SENLIS
Département :	OISE
Valeur vénale :	140 000 €

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



## 1 - SERVICE CONSULTANT

commune de SENLIS

affaire suivie par :Amandine HENNINOT

## 2 - DATE

de consultation :05/11/2021

de réception :05/11/2021

de visite : 26/11/2021

de dossier en état :26/11/2021

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

Les emprises foncières, objet de la présente demande d'évaluation, sont inscrites dans un périmètre de ZAC. L'acquisition de ces emprises foncières par la Ville permettront la réalisation d'une partie du programme d'équipements publics, à savoir l'élargissement des voiries et la création d'un parvis public central.

La ZAC prévoit le renouvellement urbain d'une zone industrielle vieillissante, avec des voiries datées des années 1960, en quartier mixte, accueillant à termes environ 600 logements et des commerces.

L'objectif pour la ville, dans le cadre du programme global est de requalifier des espaces publics pour répondre aux besoins fonctionnels des futurs habitants du quartier (pistes cyclables, stationnement, trottoirs, noues...). Dans le cadre d'un accord amiable, les propriétaires des parcelles adjacentes acceptent la cession de quelques mètres situés le long des voies pour l'amélioration des espaces publics.

Il est acquis par la Ville dans l'objectif de réaliser les équipements publics (pour partie) de la ZAC, notamment :

-L'élargissement des voiries par l'acquisition d'une bande de 5 mètres (Chaussée Brunehaut et Georges Clémenceau) : surface à acquérir de 1 970 m<sup>2</sup>

-La réalisation d'un parvis (place publique d'usage strictement paysagé et piéton) :surface à acquérir de 2 001 m<sup>2</sup>.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Le foncier à acquérir par la ville se situe en ZAC, aux abords de la Chaussée Brunehaut et de l'avenue Georges Clémenceau.

Ce foncier est à ce jour constitué à la fois d'espaces libres de construction ou bâti (ancien site de VALFRANCE). Le propriétaire du site (groupement de promoteur/investisseur Demathieu Bard Immobilier / Brownfields) s'engage à céder ce foncier libre de construction, désamianté et dépollué à usage d'espace public.

La commune de SENLIS voudrait acquérir une bande de terrain d'environ 5 mètres de large afin d'élargir la voirie actuelle. Cette emprise porte sur plusieurs parcelles.

Elle souhaite également acquérir une emprise partielle de la parcelle cadastrée AY n°20 afin d'y réaliser un parvis, une place publique d'usage strictement paysagé et piéton.

L'ensemble des références cadastrales est présenté dans le tableau ci-dessous :

*[Handwritten signatures and initials]*

Parcelle AY	Superficie en m <sup>2</sup>	Emprise en m <sup>2</sup>
20	7757	2001
173	12591	1970
27	26	
138	6946	
141	14	
19	1353	
Total	20930	3971

La superficie de 2001 m<sup>2</sup> réservée à l'aménagement d'un parvis constitue une division en volume. Seul le terrain en surface au dessus de la dalle sera cédé à la ville. Il existera, sous le parvis, un parking privé affecté aux logements réalisés dans le cadre de l'opération. Il s'agit d'une exception à l'adage « superficies solo cedit »

Ainsi l'estimation porte sur un droit de superficie qui est défini comme un droit réel consistant à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui. Le tréfoncier est dans ce projet, le promoteur immobilier.

Ce droit peut être perpétuel s'il est cédé à des fins de domanialité publique.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire: SAS BF3 SENLIS représentée par Patrick VITERBO président de la société BROWNFIELDS GESTION, elle-même présidente de la société BF3 SENLIS

Origine de propriété: Acquisition du 19/04/2021

Situation juridique: Libre d'occupation

## 6 - URBANISME – RÉSEAUX

Cette parcelle est située en zone Ubr1 du PLU approuvé par la ville de Senlis le 20/06/2013 modifié les 25/06/2015, 16/07/2017, 25/04/2019 et 12/12/2019. la Zone Ubr1 désigne les parties concernées par des projets de restructuration de grande ampleur visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une large mixité d'usages et une recomposition urbaine en référence aux espaces publics dans le quartier dit de la gare.

Dans les secteurs délimités au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, toute occupation et utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations (article L.123.1.4 du Code de l'urbanisme).

HORS secteur « UBa » et sauf indication contraire portée au titre d'orientation d'aménagement et de programmation, la nature de l'occupation et l'utilisation du sol est admise pour :

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de bureaux pour activités de services complémentaires à l'habitat et les aires de stationnement, dans la mesure

où elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction urbaine mixte souhaitée pour la zone.

- L'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de commerce, à condition de ne pas porter leur surface de vente à plus de 250 m<sup>2</sup> et d'être localisées dans les secteurs délimités au document graphique du règlement au titre de l'article L.123.1.5§7 bis du Code de l'urbanisme

- Les aménagements, ouvrages, constructions et installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur, ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone,

télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées aux articles 3 à 13 du présent règlement peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

– Les affouillements ou exhaussements de sols, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres, autorisés.

Le terrain est desservi par les réseaux de l'avenue G Clémenceau.

Aménagement appartenant à l'OAP du quartier de la gare.

## 7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet dans le cadre de la présente évaluation.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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.

La valeur vénale de l'ensemble est évaluée à 140 000 €.

*Pour votre complète information :*

- La valeur vénale de l'emprise d'élargissement de la voirie (emprise de 1970 m<sup>2</sup>) est estimée à 60 000 €.
- La valeur vénale du droit de superficie (emprise de 2001 m<sup>2</sup>) est estimée à 80 000 €.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis a une durée de validité d'un an.

## 10 - OBSERVATIONS

La valeur vénale de la parcelle AY n°20 valorise un droit de superficie avec le postulat que la surface ne puisse être affectée qu'à l'aménagement d'un parvis et espaces verts.

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.

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,

Elodie COLLIER,  
Inspectrice des Finances Publiques

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.

1. L. 



## CAHIER DES CHARGES DE LIMITES DE PRESTATION

### Place publique – Lots 4/5

La place publique située entre les lots dits 4 et 5 du PC N° 060 612 21 T0016 sera située en partie au-dessus d'un parking privé. A cet égard, la cession à la Ville de Senlis fera l'objet d'une décomposition en volume tel que représenté aux plans de division.

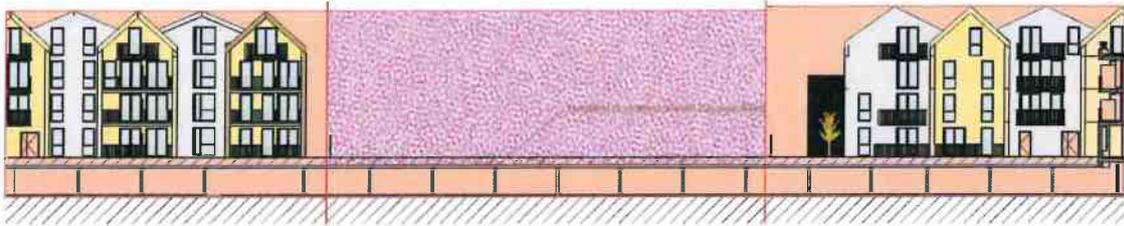
#### Limite de prestation :

La limite de propriété en volume de la place publique sera située au-dessus de l'étanchéité dont le Groupement aura la charge. La place publique est livrée hors recharge (remblais, terre, etc.), finition supérieure (végétalisation, pavés, pierre, enrobé etc.) et mobilier urbain à la charge de la Ville de Senlis selon leur projet d'aménagement.

Il est précisé que le Groupement n'aura pas à sa charge la rétention des eaux pluviales correspondantes à l'emprise de la place publique à la charge de la Ville de Senlis.

#### Surcharge d'exploitation :

La dalle de la dalle publique est calculée pour recevoir 60cm de terre en tout point ainsi que le revêtement de sol final, et ceci quel qu'il soit. Elle permet aussi une charge d'exploitation de 500kg/m<sup>2</sup>. Cela permettra d'accueillir des arbres de moyen développement si une partie est plantée, et d'avoir une utilisation dite normale de voie/place piétonne et carrossable pour des utilitaires légers de 3T500 maximum (entretien, véhicule de secours type VSAV). La dalle n'est donc pas prévue pour des surcharges de voie engins pompiers lourds (type VSR, EPA et FPT) ou le passage d'un camion poubelle.



Extrait plan de division - coupe de principe

1.2  
f  
[Signature]

# SENLIS

Section Af n° 18p-20

Avenue Georges Clémenceau  
Chaussée Brunehaut

ZAC ECOQUARTIER GARE

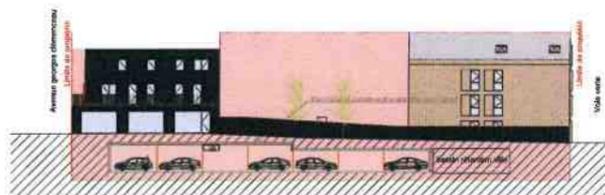
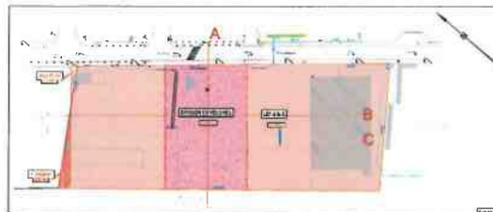
DIVISION VERTICALE  
"ZONE SUD"

49°  
d'œuvre

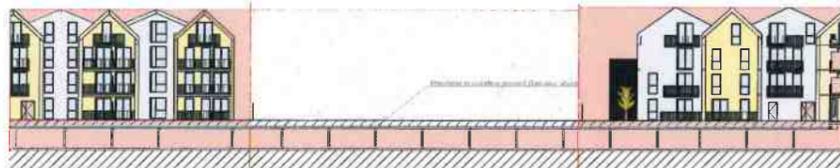
1499/045/01  
(Plan 2D1)

### Légende

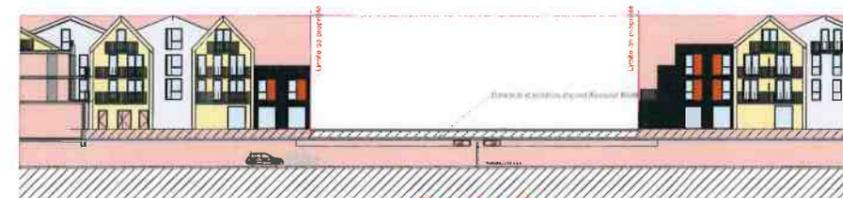
- Volume correspondant aux lots 4 et 5, incluant le tréfond de la place publique.
- Volume du sautoir de la place publique à rétroceder à la commune, situé à 10 cm au-dessus de la dalle béton lisse du parking en sous-sol.



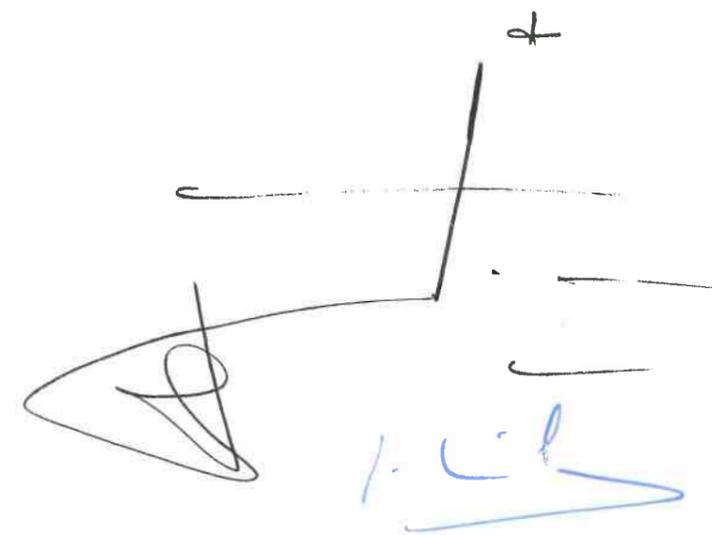
Coupe A



Coupe B



Coupe C



# CAHIER DES CHARGES DES PRESTATIONS de Désamiantage, Démolition et Dépollution

## SITE de SENLIS (60)

49 avenue Georges Clémenceau et Chaussée Brunehaut

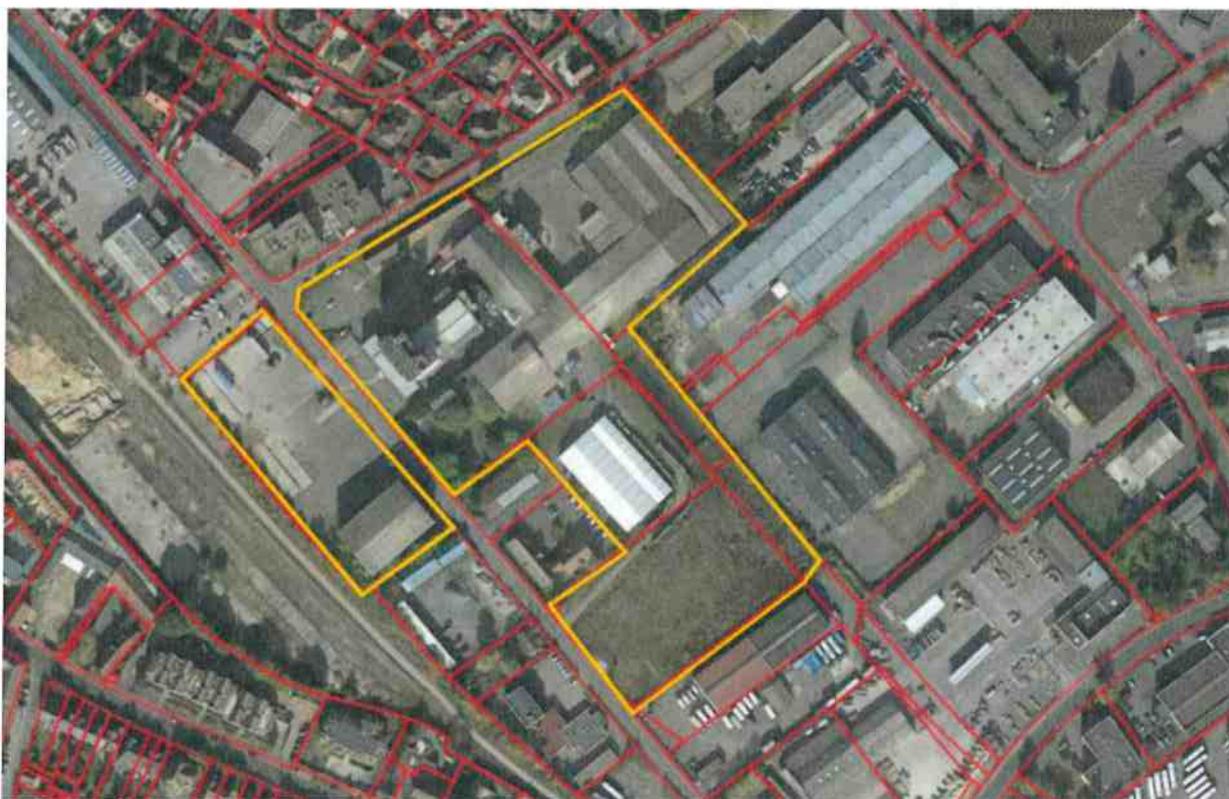
---

Cette note a pour objectif de présenter les limites de prestations suivantes :

- Désamiantage et démolition des bâtiments existants sur l'assiette foncière telle que délimitée sur la photographie aérienne ci-après et située au 49 avenue Georges Clémenceau à SENLIS (60300).
- Apporter des précisions sur l'état des terrains livrés après les travaux de démolition et dépollution et sur la gestion des terres polluées.

L'ensemble des travaux de démolition, désamiantage, dépollution et remise en état du site précisés ci-après seront réalisés par Brownfields.

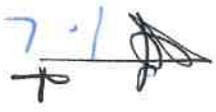
Emprise projet : BN n° 1, 221, 222 et AY n° 128, 173, 20, 189, 138, 141



*Emprise du projet*

## Table des matières

1	DEFINITION	3
2	TRAVAUX DECURAGE, DESAMIANPAGE ET DEMOLITION	3
2.1	SUPERSTRUCTURE :	3
2.2	INFRASTRUCTURE ET MISE À NIVEAU DU SITE :	3
2.3	MISSIONS À RÉALISER POUR LE CURAGE, DESAMIANPAGE ET LA DÉMOLITION :	3
3	LIVRAISON DES TERRAINS APRES DEPOLLUTION	4
3.1	MISSIONS À RÉALISER POUR LA DÉPOLLUTION :	4
4	REMISE EN ETAT - NETTOYAGE	5



## **1 DEFINITION**

### **Fond de fouille :**

Désigne le fond horizontal d'une excavation, destinée à recevoir les fondations.  
Le niveau NGF du fond de fouille est le même que celui de la sous-face des fondations.

## **2 TRAVAUX DECURAGE, DESAMIANTAGE ET DEMOLITION**

Préalablement à ces travaux, des constats d'huissier seront réalisés.

### **2.1 SUPERSTRUCTURE :**

L'objectif des travaux est de curer, désamianter et démolir l'ensemble des bâtiments du site en superstructures ainsi que les éventuels murs de clôture. Les silos à grains et les bureaux attenants qui seront selon le projet architectural conservés en partie devront aussi être curés et désamiantés. Le clos/couvert sera conservé (étanchéité et menuiseries extérieures).

### **2.2 INFRASTRUCTURE ET MISE A NIVEAU DU SITE :**

Les travaux sur les infrastructures seront réalisés selon les principes suivants :

- Fondations profondes : démolition des dalles portées, des longrines et des têtes de pieux jusqu'à 1 m sous le niveau du fond de fouille des futurs bâtiments, de ses infrastructures et des voies et voiries desservant le projet ;
- Fondations superficielles : démolition des dalles, des fondations superficielles et le cas échéant des gros bétons jusqu'à 1 m sous le niveau du fond de fouille des futurs bâtiments, de ses infrastructures et des voies et voiries desservant le projet ;
- Fondation par radier : démolition du radier jusqu'à 1 m sous le niveau du fond de fouille des futurs bâtiments, de ses infrastructures et des voies et voiries desservant le projet ;
- Voiles et dallage de tous types : démolition totale.

En cas de présence d'amiante au droit des futurs bâtiments, de ses infrastructures et des voies et voiries desservant le projet, le traitement des éléments concernés se fera en suivant le même mode opératoire que pour la superstructure.

Les vides laissés par le retrait des infrastructures pourraient être remblayés par des terres compatibles avec l'usage futur du site afin d'assurer leur mise en sécurité.

L'ensemble des réseaux découverts sur le site seront purgés, démolis et évacués en filières appropriées. Les éventuels réseaux et galeries sous voirie seront bouchonnés en limite de propriété. Les enrobés du site seront décastrés et retraités sur la totalité de la parcelle.

### **2.3 MISSIONS A REALISER POUR LE CURAGE, DESAMIANTAGE ET LA DEMOLITION :**

Il est ici rappelé que Brownfields réalisera l'ensemble des missions nécessaires au curage, désamiantage et à la démolition, conformément à la réglementation en vigueur au jour du démarrage desdits travaux. En conséquence, Brownfields établira tous les documents et interventions qui seraient nécessaires à la bonne exécution et à la bonne fin de sa mission, et désignera les Entreprises possédant les habilitations nécessaires.

### 3 LIVRAISON DES TERRAINS APRES DEPOLLUTION

Si jamais le ou les constat(s) d'huissier réalisé(s) pour les travaux de curage, démolition, désamiantage n'est pas suffisant pour les travaux de dépollution, il sera réalisé d'autres constats d'huissier.

A ce jour, il n'a pas été révélé de sources concentrées de pollution au niveau du site lors des études préalables, et notamment :

- Analyses Environnementales, Caractérisation des terres, rapport n° 180289\_V1 du 11/06/2018 réalisé par SOLPOL
- Diagnostic initial de pollution des sols - phase 1,2 et 3, N° de mission 16371482, 16428758 et 16428787 d'octobre 2016 réalisé par APAVE

Une attention particulière sera portée lors du démantèlement du réservoir d'hydrocarbures et du retrait des dallages inférieurs des sous-sol afin de détecter toute source non identifiée. En cas de découverte de réservoir, fosse, canalisation ou zone imprégnée de polluants, une gestion adaptée sera appliquée :

- Identification et caractérisation éventuelle du contenu du réservoir ou autre ;
- Vidange et orientation des déchets vers les filières autorisées ;
- Inertage et démantèlement ;
- Caractérisation des terres si des indices de pollution sont présents ;
- Enlèvement des terres polluées et orientation vers les filières autorisées ;
- Réalisation d'un Plan de Gestion afin d'assurer la compatibilité sanitaire du site avec ses futurs usages, à savoir :

- Logements
- Résidence pour personnes âgées
- Réalisation d'agriculture urbaine
- Commerces et activités

A cet égard, des rapports post-démolition, désamiantage et dépollution seront réalisés afin de s'assurer de la bonne correspondance du site avec ses usages futurs.

Les pollutions dans les terres qui pourraient être découvertes seront retirées du site par excavation, à la charge de Brownfields ;

- Les terres non inertes seront évacuées au cours des opérations de terrassements généraux ;
- Les terres polluées seront alors transportées hors site et orientées vers une ou des installations classées autorisées à les recevoir, sur la base de la caractérisation qui aura été effectuée au préalable et à la charge de Brownfields.

#### 3.1 MISSIONS A REALISER POUR LA DEPOLLUTION :

Il est ici rappelé que Brownfields réalisera l'ensemble des missions nécessaires à la dépollution, des terrains, conformément à la réglementation en vigueur au jour du démarrage desdits travaux. En conséquence, Brownfields établira tous les documents et interventions qui seraient nécessaires à la bonne exécution et à la bonne fin de sa mission et en particulier :

- Remise de l'ARR prédictive.
- Remise du DOE et de l'ARR de fin de travaux.

Enfin, Brownfields désignera les Entreprises possédant les habilitations nécessaires pour la réalisation des travaux de dépollution.



#### **4 REMISE EN ETAT - NETTOYAGE**

A l'issue des travaux de démolition, désamiantage et de dépollution, une remise en état sommaire des zones de travaux sera réalisée par l'entreprise. Un nettoyage général sera réalisé afin de laisser le site propre, vide de tous matériaux et de tous déchets.

Les environs du chantier seront également nettoyés et si d'éventuelles détériorations sont constatées sur des voiries et ouvrages avoisinants, elles devront faire l'objet d'une remise en état à l'identique de l'état initial, selon les constats d'huissier avant travaux, sauf si dans le cadre des travaux de construction, d'autres détériorations inévitables sont prévues et qu'une réfection finale est envisagée.

Les bâtiments conservés seront sécurisés et mis hors d'eau/hors d'air de manière provisoire après curage et démolitions.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Département :  
OISE

Commune :  
SENLIS

Section : A  
Feuille : 000 A 01

Échelle d'origine : 1/2500  
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 10/01/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

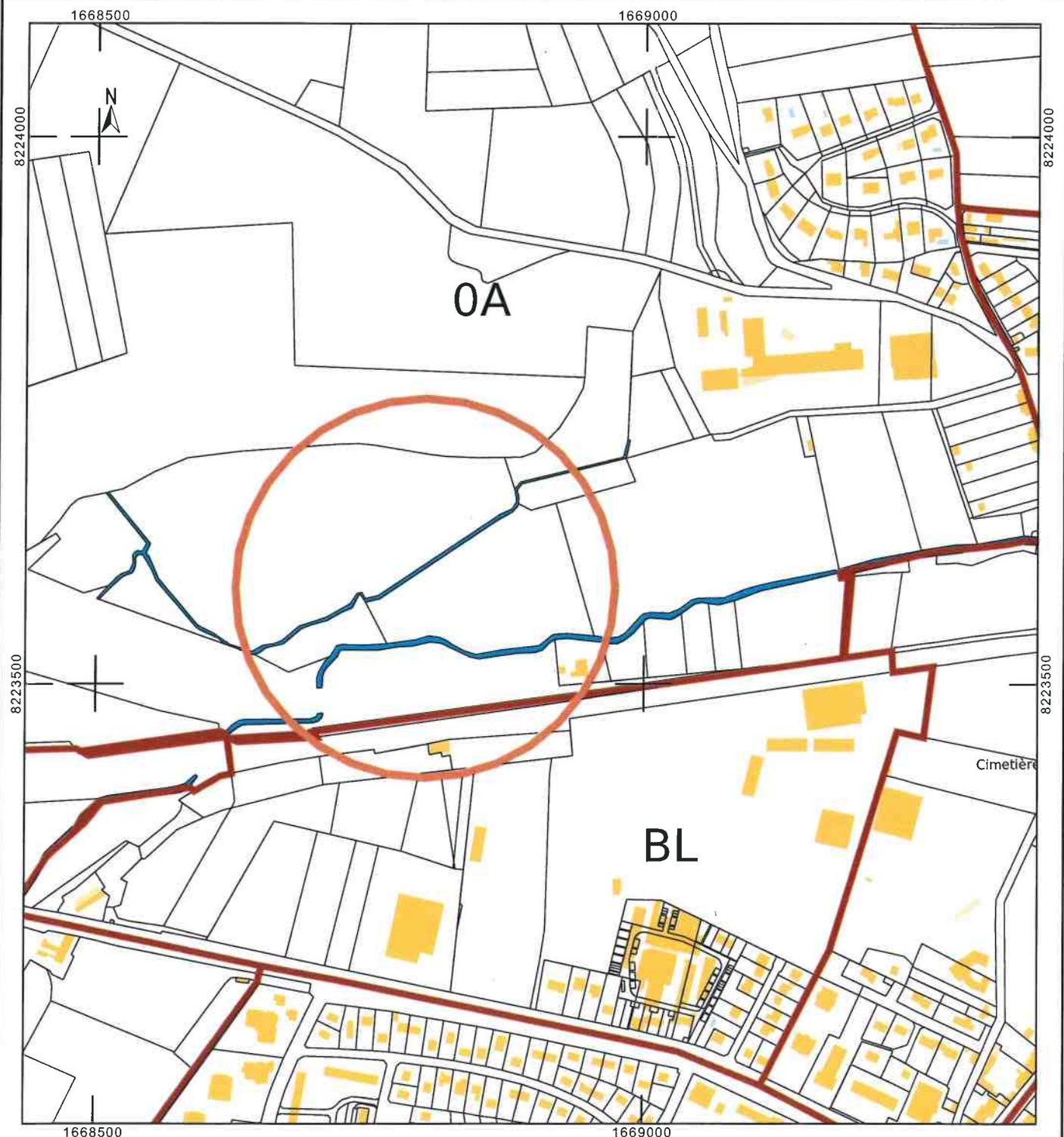
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SENLIS  
20 à 24 Chaussée Brunehaut CS 20110  
60309  
60309 SENLIS CEDEX  
tél. 0344538686 -fax  
ptgc.oise.compiegne@dgif.finances.gou  
v.fr

Conseil Municipal du 27 janvier 2022  
Délibération n° 06 - Annexe 1

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Conseil Municipal du 27 janvier 2022  
Délibération n° 06 - Annexe 2

Senlis, le 8 mars 2021

**SAFER HAUTS DE FRANCE**

*Monsieur le Directeur*

Immeuble Verazzano  
10 rue de l'Île Mystérieuse  
Boves – CS 30725

80332 LONGUEAU CEDEX

**Direction de l'Aménagement et de  
l'Urbanisme**

Mme Catherine GARCIA

Directeur

☎ : 03.44.32.00.77

Fax : 03.44.32.00.79

Email : [garcia.c@ville-senlis.fr](mailto:garcia.c@ville-senlis.fr)

**OBJET:** parcelles A 128 et A 129 – déclaration de cession du 27/01/2021  
Demande de préemption

Monsieur le Directeur,

Je fais suite à la déclaration de cession de deux parcelles dans le secteur de la Fontaine des Prés, cadastrées A 128 et A 129, d'une superficie de 20 470 m<sup>2</sup>.

Ces terrains constituent un ensemble de parcelles dans un secteur fragile de continuité écologique dans la vallée de l'Aunette, déjà fortement menacée par la cabanisation et le mitage. La Ville a pris le parti d'acquérir dans ce secteur les parcelles assurant cette continuité environnementale, éventuellement par voie de préemption, et par ailleurs de poursuivre les auteurs d'infractions au code de l'urbanisme et de l'environnement.

Dans la mesure où ces terrains sont dans la continuité de terrains déjà acquis ou en cours d'acquisition par la Ville, et au vu de l'avis du Parc Naturel Régional, je vous saurais gré de bien vouloir exercer votre droit de préemption aux fins de protection environnementale et paysagère.

Mes services restent à votre disposition pour la mise en œuvre de l'action.

Dans l'attente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.



Pascal LOÏSELEUR

Maire de Senlis



## APPEL DE CANDIDATURES

En application des articles L 143-3 et R 142-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime

Valant Attestation d'affichage jusqu'à la fin du délai légal de 15 jours	<b>Visa &amp; Cachet de la Mairie</b> 	Date d'envoi par la SAFER <b>7 juin 2021</b> Date du jour d'affichage En Mairie <b>10 JUN 2021</b>
--	---	---

La SAFER Hauts-de-France se propose de **RETROCEDER** ou **d'ECHANGER** les biens fonciers ci-dessous désignés.

Les personnes intéressées pourront obtenir toutes informations utiles de la SAFER, elles sont priées de déposer leur candidature par écrit auprès du Service départemental de la SAFER au plus tard le **29/06/2021**.

Passé cette date, les demandes ne seront plus prises en considération. Le zonage mentionné ci-dessous a été fourni à la SAFER par les services compétents.

Adresse : **SAFER HAUTS DE FRANCE** - 10 rue de l'île mystérieuse CS 30725 - 80332 LONGUEAU cedex 1

**CET AVIS NE SAURAIT EN AUCUN CAS ETRE CONSIDERE COMME UN ENGAGEMENT DE LA SAFER A L'EGARD DES CANDIDATS.**

AP 60 21 0018 01

**Situation locative :** Libre

**Commune de SENLIS** - Surface sur la commune : 2 ha 03 a 24 ca

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Surface	NR
LA FONTAINE DES PRES	A	0128		32 a 00 ca	Prés
LA FONTAINE DES PRES	A	0129		1 ha 71 a 24 ca	Prés

M. Olivier DE FRANCE  
Directeur Opérationnel



Conseil Municipal du 27 janvier 2022  
Délibération n° 06 - Annexe 4

Senlis, le 17 juin 2021

**SAFER Hauts de France,**

*Monsieur le Directeur*

10 rue de l'île mystérieuse, Boves – CS 30725,

80332 LONGUEAU CEDEX

**Direction de l'Aménagement  
et de l'Urbanisme**

Affaire suivie par : Guillaume SODEZZA

☎ : 03.44.32.00.57

Email : [sodezza.g@ville-senlis.fr](mailto:sodezza.g@ville-senlis.fr)

Recommandé avec A.R.

**Objet :** Projet d'acquisition par la Ville des parcelles A128-A129 – Réponse à l'appel à candidature du 7 juin 2021.

Monsieur le Directeur,

Je fais suite à la préemption faite à notre demande sur les parcelles citées en objet.

Je vous fais par ailleurs un retour concernant l'avis d'appel à candidature affichée en mairie depuis le 10 juin 2021.

J'ai en effet l'honneur de me porter candidate à l'acquisition des parcelles A128 et A129, ainsi préemptées. Cette acquisition s'inscrirait dans la politique de lutte contre la cabanisation des espaces naturels ainsi que de valorisation et de restauration des berges de l'Aunette actuellement menée par la Ville de Senlis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.



**Pascale LOISELEUR**  
Maire de Senlis