

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

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

Etaient présents :

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

Absents représentés :

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

Absent excusé

Gregory CROZZOLO

Absent non excusé

Sandrine CROZAT

Chantal AMICEL est désignée secrétaire de séance.

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

DATE DE CONVOCATION :

27 juin 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29

PRESENTS : 19

VOTANTS : 27

Objet : Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) dans le cadre de l'aménagement du secteur rue de l'Isle-Adam

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

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

Vu le Contrat de Mixité Sociale 2023-2025 entre la Commune, l'Etat, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts, l'EPFIF, en date du 31 juillet 2024,

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

Vu le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) relative à l'aménagement du secteur 40 bis, 42, 44, 46 rue de L'Isle-Adam, ci-joint,

Vu l'extrait cadastral,

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

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

Considérant que regroupant les biens du 40 bis, du 42, du 44, du 46 rue de L'Isle-Adam, le terrain en friche situé aux abords du parc du Château, à proximité du cœur de Ville, du pôle commercial de Mériel, et à environ 500 m du nouvel établissement scolaire municipal en cours de chantier, constitue un secteur cible dans le cadre de ce partenariat avec l'EPFIF,

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

Considérant que sur ce secteur d'environ 3 705 m², ayant été notablement occupé par des bâtiments d'activité aujourd'hui démolis et dépollués, il est prévu un réaménagement équilibré de l'espace, dans un esprit de recyclage foncier, contribuant à réduire la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels,

Considérant que le projet porté par le groupe B&G, via une société dénommée SCCV Les Topazes, ambitionne ainsi de,

- donner une nouvelle identité à ce secteur à l'abandon, en l'organisant autour d'un cœur d'îlot végétalisé et d'alignements urbains ouvrant visuellement sur ce jardin intérieur,
- participer au nécessaire renouvellement de l'offre de logements, par l'apport de nouvelles constructions au bénéfice des parcours résidentiels,
- structurer cette entrée de ville autour d'un espace public lisible et agréable à vivre, laissant la place à l'ensemble des mobilités,

Considérant que ce projet résidentiel de 50 logements prévoit la réalisation de 3 nouveaux bâtiments à l'alignement, ainsi qu'un parc de stationnement de 75 places de parking en totalité en sous-sol, permettant de recréer un cœur d'îlot paysager et végétalisé,

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

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

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

Considérant que du fait de ce programme immobilier à venir, et des incidences sur les équipements publics rendus nécessaires par cette opération d'ensemble, avec notamment l'accueil de nouvelles familles/de nouveaux élèves, un travail partenarial a été conduit entre la Ville et le groupe B&G, via la SCCV Les Topazes, qui a accepté le principe d'une participation au coût de réalisation du nouvel établissement scolaire municipal prévu pour remplacer l'actuel groupe scolaire Pablo Neruda,

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

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

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 10-07-2025

Publication le : 10-07-2025

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

Considérant que le montant du PUP contractualisé entre la Ville et la SCCV Les Topazes, proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants, a été arrêté à hauteur de 450 000 € et sera versé en deux phases, avec :

- un premier versement, de 60 % de la contribution financière, soit 270 000 € à compter de l'ouverture de chantier de l'opération de logements, sur présentation d'une copie de la déclaration d'ouverture de chantier correspondante,
- un second versement, de 40 % de la contribution financière, soit 180 000 €, à intervenir à compter de l'achèvement des travaux du programme de logements, sur présentation d'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux correspondante,

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

Ayant entendu l'exposé du rapporteur,

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

• **24 voix POUR**

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

• **3 ABSTENTIONS**

Messieurs et Mesdames : Jérôme DURIEUX (+1), M. LEGIEMBLE (via son pouvoir à M. IMBERT)

APPROUVE la création d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur du 40 bis, du 42, du 44 et du 46 rue de L'Isle-Adam à Méry-sur-Oise, en vue d'y assurer le financement des équipements publics.

APPROUVE, dans les termes annexés à la présente délibération, la convention de Projet Urbain Partenarial relative à l'aménagement du secteur du 40 bis, du 42, du 44 et du 46 rue de L'Isle-Adam à Méry-sur-Oise.

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

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

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

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

Méry-sur-Oise, le 3 juillet 2025



La secrétaire de séance,

Chantal AMICEL
Conseillère municipale



Le Maire,

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

Aménagement du secteur

40 bis, 42, 44, 46 rue de L'Isle-Adam à Méry-sur-Oise

Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **Commune de MERY-SUR-OISE**, sise 14 avenue Marcel Perrin 95540 Méry-sur-Oise, identifiée au SIREN sous le numéro 219503943, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pierre-Edouard EON, dûment habilité aux fins du présent par la délibération n°..... du Conseil Municipal du 3 juillet 2025,

Ci-après désignée la Commune,

D'une part,

ET

La société dénommée **SCCV LES TOPAZES**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000,00 €, ayant son siège social, 28 rue Jean-Baptiste Godin - PAE du Haut Villé - 60000 Beauvais, identifiée au SIREN sous le numéro 953 461 092 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Beauvais, représentée par Monsieur Frédéric DEL RIO, directeur général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs consentie par Messieurs Xavier BOQUET et Guillaume GODIN, cogérant, contenue dans une délibération des associés en date du 18 juin 2025 ci-annexée,

Ci-après désignée « la Société »,

D'autre part,

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

Le groupe B&G, via une société dénommée SCCV LES TOPAZES, souhaite réaliser une opération immobilière à Méry-sur-Oise, sur un terrain en friche d'environ 3 705 m², situé le long de la RD922, correspondant aux parcelles cadastrées B57, B58, B59, B2295, B2296, B2297, et B1158.

Comprenant les biens du 40 bis, du 42, du 44 et du 46 rue de L'Isle-Adam, ce terrain de forme triangulaire constitue un espace de transition aux abords du parc du Château, entre le tissu pavillonnaire, le boisement de la Petite Garenne, et à environ 500 m du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda en cours de construction.

Jusqu'en 2024, ce terrain fortement artificialisé a été notablement occupé par des bâtiments d'activité, aujourd'hui démolis et ayant fait l'objet d'une dépollution, cela avec le soutien du Fond vert Ile-de-France.

Depuis 2018, ce secteur de recomposition urbaine constitue un secteur cible dans le cadre d'un partenariat engagé par la Commune avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

Aussi, en accord avec les objectifs de développement durable de l'EPFIF, et conformément aux orientations issues des documents de planification supra-communaux, tels que le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Forêt de Pierrelaye ou encore le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), le projet porté par B&G ambitionne de,

- donner une nouvelle identité à ce secteur à l'abandon, en l'organisant autour d'un cœur d'ilot végétalisé et d'alignements urbains ouvrant visuellement sur ce jardin intérieur,
- participer au nécessaire renouvellement de l'offre de logements, par l'apport de nouvelles constructions au bénéfice des parcours résidentiels,
- structurer cette entrée de ville autour d'un espace public lisible et agréable à vivre, laissant la place à l'ensemble des mobilités.

Ce projet résidentiel de 50 logements prévoit la réalisation de 3 nouveaux bâtiments à l'alignement, ainsi qu'un parc de stationnement de 75 places de parking en totalité en sous-sol, permettant de recréer un cœur d'ilot paysager et végétalisé.

Le positionnement de ce terrain, à proximité du cœur de Ville, du pôle commercial de Mériel, et à environ 500 m du futur groupe scolaire Pablo Neruda, réunit les conditions permettant d'y mettre en œuvre un projet résidentiel visant à renforcer l'attractivité des mobilités alternatives pour les déplacements de proximité.

Du fait du programme immobilier à venir précité, la Ville a prévu d'investir dans la réalisation d'équipements adaptés à cette dynamique urbaine.

Ainsi, au titre des incidences sur les équipements publics rendus nécessaires par cette opération d'ensemble, avec notamment l'accueil de nouvelles familles, la SCCV LES TOPAZES a accepté le principe d'une participation au coût de réalisation d'un nouveau groupe scolaire, tel que mentionné à l'article 2.

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

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

Article 1 – Objet de la convention et périmètre du PUP

Tel que rappelé en préambule, la présente convention a pour objet de définir les conditions de participation de la SCCV LES TOPAZES dans le cadre du PUP et de définir le périmètre concerné.

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

C'est sur ce périmètre associant 7 parcelles cadastrales (B57, B58, B59, B2295, B2296, B2297, B1158), et correspondant au 40 bis, 42, 44 et 46 rue de L'Isle-Adam, que les parties conviennent de mettre en œuvre un PUP tendant à la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics que nécessitent le programme de construction envisagé par la SCCV LES TOPAZES, si les autorisations nécessaires, d'urbanisme notamment, pour la mise en œuvre de ce projet sont obtenues.

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

Article 2 – Description du projet

La réalisation du projet de la SCCV LES TOPAZES consiste en la construction de 50 logements neufs sur 3 nouveaux bâtiments à l'alignement, avec 75 places de stationnement prévues en totalité en sous-sol, le tout sur un terrain de forme triangulaire correspondant au 40 bis, 42, 44 et 46 rue de L'Isle-Adam.

Le programme des équipements publics induit par le projet résidentiel situé au 40 bis, 42, 44 et 46 rue de L'Isle-Adam est le suivant :

- création de 0,8 classe dans le nouveau groupe scolaire Pablo Neruda à venir, permettant d'absorber les effectifs scolaires qui seront générés par les 50 logements prévus sur le site,
- dimensionnement intérieur dédié au périscolaire au sein du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda à venir.

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

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

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

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

Travaux à réaliser		Participation mise à charge de la SCCV LES TOPAZES (%)	Charge nette Ville de Méry-sur-Oise (%)	Gestionnaire futur
Construction du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda (0,8 classe sur 12)	aménagement extérieur de l'ouvrage	5	95	Commune
	dimensionnement intérieur de l'ouvrage affecté au périscolaire	13,5	86,5	Commune

Article 4 – Montant de la participation

Ainsi au titre du PUP, suivant les règles de proportionnalité énoncées dans l'article 3, le montant porté à la charge de la SCCV LES TOPAZES s'établit à 450 000 € (quatre cent cinquante mille euros), répartis entre :

- 355 000 € dédiés à la construction de 0,8 classe au sein du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda, y compris les aménagements extérieurs de l'ouvrage,
- 95 000 € dédiés au dimensionnement intérieur affecté au périscolaire au sein du nouveau groupe scolaire Pablo Neruda.

Le montant de la participation totale versé au titre du PUP par la SCCV LES TOPAZES sera donc de 450 000 € (quatre cent cinquante mille euros).

Au regard de l'utilité des équipements publics susvisés pour satisfaire les besoins des futurs habitants et usagers de l'opération immobilière prévue par la SCCV LES TOPAZES, le montant de la participation totale due par ladite société au titre de la convention du PUP est définitivement arrêtée à la somme globale et forfaitaire non révisable de 450 000 € (quatre cent cinquante mille euros).

Article 5 : Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements publics

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

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

Article 6 : Modalités de versement des participations dues

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

- un premier versement, de 60 % de la contribution financière, soit 270 000 € (deux cent soixante dix mille euros), à intervenir dans le délais d'1 mois à compter de l'ouverture de chantier de l'opération de logements, sur présentation d'une copie de la déclaration d'ouverture de chantier correspondante,
- un second versement, de 40 % de la contribution financière, soit 180 000 € (cent quatre vingt mille euros), à intervenir dans le délais d'1 mois à compter de l'achèvement des travaux du programme de logements, sur présentation d'une copie de la déclaration d'achèvement des travaux correspondante.

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

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

Les constructions édifiées dans le périmètre du PUP seront exonérées du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 6 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie de Méry-sur-Oise.

Article 12 - Substitution

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

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

Annexes :

- annexe n°1 : secteur correspondant au 40 bis, 42, 44, 46 rue de L'Isle-Adam - plan périmétrique du PUP
- annexes n°2 et n°3
 - o arrêté n°PC 095 394 23 B 0005 accordant un Permis de Construire en date du 10 novembre 2023, relatif à la construction d'un nouveau groupe scolaire maternelle et élémentaire
 - o arrêté n°PA 095 394 23 B 0001 accordant un Permis d'Aménager en date du 27 mars 2024, relatif à l'aménagement des espaces publics du secteur Pablo Neruda
- annexe n°4 : Procès-Verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18 juin 2025 de la SCCV LES TOPAZES

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

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



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

Pour la SCCV LES TOPAZES
Monsieur Frédéric DEL RIO

Directeur Général

Article 8 : Information de l'application du PUP

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

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

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

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

Article 9 : Entrée en vigueur de la convention et publicité

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

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

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

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées par la Commune à SCCV LES TOPAZES dans un délai de 12 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

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

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

Par ailleurs, en cas de non réalisation de l'opération immobilière par SCCV LES TOPAZES, ou toute société substituée, pour quelque raison que ce soit, la présente convention deviendra automatiquement caduque de plein droit entre les parties, sans indemnité de part ni d'autre, et SCCV LES TOPAZES, ou toute société substituée, sera déchargée du paiement de tout ou partie restante de la participation selon que des règlements auront ou pas déjà été effectués conformément à l'article 6 des présentes, et les sommes déjà versées seront restituées à SCCV LES TOPAZES, ou toute société substituée, dans un délai de 12 mois à compter de sa demande de remboursement, par la Commune.

Article 11 : Avenants

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

095-219503943-20250710-8-DE

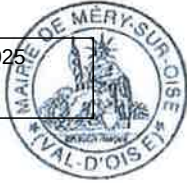
Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 10-07-2025

Publication Je : 10-07-2025

Annexes n°2 et n°3 :

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



dossier n° PC 095 394 23 B 0005

Date de dépôt : **12/07/2023**

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

Demandeur : **Mairie de Méry-sur-Oise**

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

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

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

ARRÊTÉ

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

Le Maire de Méry-sur-Oise,

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

Vu l'objet de la demande :

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

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le courrier de l'Inspection Générale des Carrières (IGC), en date du 30 octobre 2023, annexé au présent arrêté,

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2 – Réseaux / équipements propres

- Electricité

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

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

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

- Assainissement

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

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

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

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

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

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

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

- Eau potable

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

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

Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI)

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

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

Article 3 – Inspection Générale des Carrières

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

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

Article 4 – Déchets ménagers et assimilés

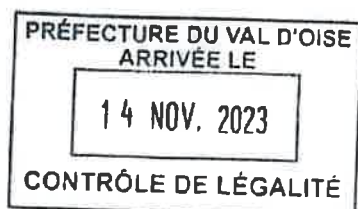
Pour le stockage des conteneurs nécessaires à la gestion des déchets du groupe scolaire, le projet prévoit la création de deux locaux d'une surface respective de 14 m² et de 9 m².

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

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

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

Méry sur-Oise, le 10 novembre 2023



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

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

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

Durée de validité du permis :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Dossier n° PA 095 394 23 B 0001

de dépôt : 31 juillet 2023

demandeur : Commune de Méry-sur-Oise

Représenté par : Monsieur EON Pierre-Edouard

Pour : Aménagement des espaces publics du secteur Pablo Neruda

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

ARRÊTÉ

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

Le Maire de Méry-sur-Oise,

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

Vu l'objet de la demande :

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

Vu le Code de l'Urbanisme,

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

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

Vu le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Plaine de Pierrelaye du 21 mars 2017,

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

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

Vu l'avis de dépôt de la demande en date du 31/07/2023, affiché en mairie en date du 04/08/2023,

Vu le dépôt des pièces complémentaires réceptionnées en mairie en date du 30 novembre 2023,

Vu le courrier de l'Inspection Générale des Carrières, en date du 9 août 2023, annexé au présent arrêté,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2 – Architecture et Patrimoine

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

- pour maintenir et renforcer l'aspect forestier de la lisière du bois de la petite Garenne, seule la haie champêtre prévue sera réalisée (sans les plantes vivaces et graminées prévues, trop proches de la palette d'essence urbaines), complétée si besoin par des plantations de ronces sauvages ;
- si une clôture s'avérait indispensable pour limiter le piétinement, un doublage de la haie par une clôture légère de type grillage à moutons, installée en arrière de la haie et à l'intérieur du bois, pourra être réalisée, après validation du modèle et de la localisation par le service des sites de la D.R.I.E.A.F. ;
- les portails ou clôtures prévus pour l'accès au bois de la petite Garenne seront en cohérence avec le vocabulaire forestier et en matériaux rustiques, le modèle sera présenté pour validation avant mise en œuvre au service des sites de la D.R.I.E.A.F.

Article 3 – Réseaux / équipements propres**Assainissement**

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

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

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

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

Eau potable

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

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

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

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les équipements propres qui resteront à réaliser pour l'intérêt exclusif de la construction considérée (branchement domestique ou incendie, réseau de desserte en bordure ou à l'intérieur du périmètre de réalisation et pour lesquels aucun renseignement n'est disponible dans le cadre de la demande de permis), seront à la charge intégrale du demandeur (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, ces équipements devront être conformes aux Prescriptions Techniques du Règlement du service public de l'eau en vigueur.

Article 4 – Inspection Générales des Carrières

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

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

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

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

La réalisation de ces travaux très spécifiques nécessite de les faire effectuer par des entreprises spécialisées dans ce domaine. La pièce jointe à cet arrêté contient les informations destinées à aider le demandeur dans ces démarches.

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

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

Article 5 – SNCF

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

1. L'intégration dans le projet de la parcelle cadastrée B46, propriété du domaine public ferroviaire de SNCF RESEAU devra faire l'objet d'une régularisation foncière.
2. Afin de préserver la sécurité des abords du passage à niveau, les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, devraient faire l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.
Le pétitionnaire prendra toutes les mesures nécessaires pour que son projet – tant en phase de travaux qu'en phase définitive – ne comporte rien qui soit de nature à gêner la lisibilité et la visibilité (panneaux, barrières et signaux lumineux) du passage à niveau du point de vue des piétons et des automobilistes.
Les travaux et les accès véhicules (entrées et sorties) dans le cadre du futur projet ne devront pas perturber le flux de la circulation routière aux abords du passage à niveau.
Le pétitionnaire devra impérativement prendre attache auprès de l'expert Passage à Niveau IDF PN de SNCF RESEAU afin de lui soumettre son projet.
3. Le projet est soumis aux différentes servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation, ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire, telles que reprises dans le Code des transports. Entre autres :
 - Il est interdit de réaliser dans une distance inférieure à 50 m de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à « l'emprise de la voie ferrée » (articles L. 2231-5, R. 2231-2 et R. 2231-5 du Code des Transports).
« L'emprise de la voie ferrée » telle que définie dans l'article R. 2231-2, correspond – dans ce cas précis – une ligne tracée à 2 mètres 20 à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée la plus proche (y compris voie de service désaffectée ou non).
 - La réalisation du projet ne devra pas modifier la situation hydraulique actuelle et ne pas provoquer de débordement ou de ruissellement des eaux pluviales sur le domaine public ferroviaire – aussi bien pendant qu'en situation définitive – conformément aux dispositions de l'article L. 2231-2 du Code des Transports et Art. 640 et 641 du Code Civil.
 - Les systèmes de rétention d'eau (comme les bassins de rétention, noues paysagères, système de collecte et de stockage des eaux pluviales) et tous les dépôts de quelque manière que ce soit, provisoires ou définitifs à savoir bois, terre, pneus, engrais, objets quelconques etc., sont interdits dans une distance inférieure à 5 mètres calculés à partir de « la limite d'emprise de la voie ferrée » (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 et R. 2231-2 du Code des Transports).

Réception par le Préfet : 10-07-2025

Publication le : 10-07-2025

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

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

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

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

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

Méry-sur-Oise, le 27 mars 2024

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



Alexandre DOHY



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

Durée de validité du permis :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annexe n°4 :

Procès-Verbal de l'assemblée générale ordinaire du 18 juin 2025 de la SCCV LES TOPAZES

SCCV LES TOPAZES

Société civile de construction-vente
au capital de 1 000 euros
Siège social : 28 Rue Jean-Baptiste Godin
P.A.E. du Haut Villé
60000 BEAUVAIS
RCS BEAUVAIS 953 461 092

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2025

*L'an Deux Mille Vingt-Cinq,
Le 18 Juin,
A 16 heures,*

Les associés de la société **SCCV LES TOPAZES**, société civile de construction vente au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts de 1 euro chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, 28, Rue Jean-Baptiste Godin - P.A.E. du Haut-Villé, 60000 BEAUVAIS, sur convocation faite par la gérance.

Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents en entrant en séance.

Sont présentes :

La Société B&G PROMOTEUR CONSTRUCTEUR,
titulaire de 500 parts sociales en pleine propriété,
Représentée par son Président, Monsieur Guillaume GODIN

La Société H2G, titulaire de 250 parts sociales en pleine propriété,
Représentée par son Président, Monsieur Guillaume GODIN

La Société QUATRE B, titulaire de 250 parts sociales en pleine propriété,
Représentée par son Président, Monsieur Xavier BOQUET

seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Xavier BOQUET, cogérant non associé.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Paraphes				
5	5	A	A	A

ORDRE DU JOUR

- ❖ *Ratification des convocations verbales,*
- ❖ *Lecture du rapport de la gérance,*
- ❖ *Autorisation de régularisation d'une convention de Projet Urbain Partenarial,*
- ❖ *Questions diverses.*

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- *la feuille de présence,*
- *le rapport de la gérance,*
- *le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.*

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

RESOLUTION PREALABLE

L'Assemblée Générale, réunissant la totalité des parts sociales, reconnaît et déclare que c'est en plein accord avec chacun des associés, que les règles de convocation n'ont pas été observées, en donne décharge et ratifie les convocations verbales.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, autorise Monsieur Xavier BOQUET et/ou Monsieur Guillaume GODIN, cogérants, avec possibilité de subdélégation, à procéder pour le compte de la Société à la régularisation d'une convention de Projet Urbain Partenarial conclue avec la Commune de MERY SUR OISE sise 14, Avenue Marcel Perrin, 95540 MERY SUR OISE.

Paraphes				
				

A cet effet, elle confère tous pouvoirs à Monsieur Xavier BOQUET et/ou Monsieur Guillaume GODIN, qui eux-mêmes délèguent tous pouvoirs à Monsieur Frédéric DEL RIO, pour signer tous actes, verser toutes sommes, faire toutes déclarations et généralement faire le nécessaire.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par les gérants et les associés ou leurs mandataires.

SIGNATAIRES	PARAPHES	SIGNATURES
M. Guillaume GODIN Cogérant		
M. Xavier BOQUET Cogérant		
La Société B&G PROMOTEUR CONSTRUCTEUR Représentée par M. Guillaume GODIN		
La Société H2G Représentée par M. Guillaume GODIN		
La Société QUATRE B Représentée par M. Xavier BOQUET		

SCCV LES TOPAZESSociété civile de construction-vente
au capital de 1 000 euros

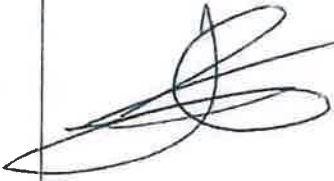
Siège social : 28 Rue Jean-Baptiste Godin

P.A.E. du Haut Villé

60000 BEAUVAIS

RCS BEAUVAIS 953 461 092

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 18 JUIN 2025****FEUILLE DE PRESENCE**

N°	Associés	Pleine Propriété	Voix	Nom du mandataire éventuel - Signature
1	La Société B&G PROMOTEUR CONSTRUCTEUR 28, Rue Jean-Baptiste Godin P.A.E. du Haut-Villé 60000 BEAUVAIS <i>Représentée par M. GODIN Guillaume</i>	500	500	
2	La Société H2G 28, Rue Jean-Baptiste Godin P.A.E. du Haut-Villé 60000 BEAUVAIS <i>Représentée par M. GODIN Guillaume</i>	250	250	
3	La Société QUATRE B 28, Rue Jean-Baptiste Godin P.A.E. du Haut-Villé 60000 BEAUVAIS <i>Représentée par M. BOQUET Xavier</i>	250	250	
	Totaux	1 000	1 000	

Nombre d'associés : 3

Certifiée sincère et véritable la présente feuille de présence à laquelle sont annexés pouvoirs, arrêtée
à..... associés présents ou représentés possédant ensemble droits sociaux.

Les Cogérants



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
VAL D'OISE

Commune :
MERY-SUR-OISE

Section : B
Feuille : 000 B 02

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

Date d'édition : 24/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
SERVICE DÉPARTEMENTAL DES IMPÔTS
FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE DES
FINANCES PUBLIQUES 95093
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
tél. 01.30.75.72.00 -fax
sdlf.val-doise@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

