



# **LOTISSEMENT DE LA ZONE ARTISANALE DU QUAI DU CLOS DES ROSES**

**REGLEMENT**

**MODIFIE**

**2020**

## VILLE DE COMPIEGNE

### REGLEMENT

fixant les règles et servitudes d'intérêt général dans la zone d'activités artisanales, quai du Clos des Roses.

#### **EXPOSÉ :**

La ville de Compiègne est propriétaire d'un ensemble de terrains sis à Compiègne, lieudit « Derrière les Jardins de Saint-Germain », compris entre le boulevard Gambetta à l'Est ; la quai du Clos des Roses (ex chemin du Port à Bois) au Nord ; la ZUP au Sud et la voie d'accès au futur pont sur l'Oise à l'Ouest.

Ces terrains permettent de réaliser une zone d'activités artisanales et commerciales, en vue de l'implantation de divers ateliers, entrepôts et bureaux, nécessaires au bon développement de la zone à urbaniser par priorité et répondant aux besoins de la population future de cette zone. Ils offrent en outre la possibilité de transférer des installations existant dans l'ancienne ville et, par là même, de décongestionner les rues de ce quartier.

En exécution des délibérations du Conseil Municipal des 17 avril et 27 novembre 1964, la ville de Compiègne a réalisé les acquisitions de la majeure partie des terrains, le surplus ayant fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation au profit de la Ville de Compiègne, en date du 12 novembre 1964.

Le futur pont sur l'Oise consistera la nouvelle entrée de COMPIEGNE pour les voitures empruntant l'autoroute du Nord. Ce pont dominera le terrain naturel d'environ 7 mètres en abordant la rive gauche de l'Oise et permettra, par conséquent, une vue assez large.

Il est donc nécessaire :

- 1° - de protéger la rive gauche de l'Oise sur toute sa longueur.
- 2° - de protéger tout le côté Nord de la nouvelle route.
- 3° - de déterminer l'emprise des constructions possibles, de manière à éviter de trop grandes taches construites.

Le projet présenté répond à ces objectifs :

- 1° - par une zone non aedificandi de 15 m de largeur le long de la rocade de la Z.U.P. depuis le boulevard Gambetta, jusqu'à la bifurcation de la voie de desserte latérale.

2° - par une zone non aedificandi de 30 m dans le secteur Ouest, conformément à la demande du service de la navigation.

3° - par des masses de verdure très précises, figurant au plan joint, qui devront rester libres de toute construction, exception faite pour les transformateurs. Ces masses n'auront jamais moins de 20 mètres de largeur et seront plantées obligatoirement de peupliers.

#### DESIGNATION DES TERRAINS A LOTIR

Les terrains à lotir formant la zone d'activités artisanales, au lieudit « Derrière les jardins de Saint-Germain » couvrent une superficie totale de cent huit mille soixante-dix-neuf mètres carrés et sont cadastrés, lieudit « « Derrière les jardins de Saint-Germain » - section C

- N° 3966, pour neuf cent vingt-trois m <sup>2</sup>	923
- N° 4132, pour quatre mille trois cent vingt-six m <sup>2</sup>	4 326
- N° 3968, pour six mille six cent cinquante et un m <sup>2</sup>	6 651
- N° 4061 pour mille huit cent vingt m <sup>2</sup>	1 820
- N° 4059, pour mille quatre cent trente-six m <sup>2</sup>	1 436
- N° 4111, pour quatre mille deux cent quatorze m <sup>2</sup>	4 214
- N° 4154, pour quatre cent soixante-huit m <sup>2</sup>	468
- N° 4157, pour six cent soixante-neuf m <sup>2</sup>	669
- N° 4081, pour quatorze mille quatre cent seize m <sup>2</sup>	14 416
- N° 4080, pour dix mille six cent dix-neuf m <sup>2</sup>	10 619
- N° 4150, pour deux mille cinq cent onze m <sup>2</sup>	2 511
- N° 4153, pour mille deux cents m <sup>2</sup>	1 200
- N° 4078, pour mille trois cent cinquante-quatre m <sup>2</sup>	1 354
- N° 4075, pour deux mille cinquante et un m <sup>2</sup>	2 051
- N°4074, pour deux mille neuf cent soixante-deux m <sup>2</sup>	2 962
- N° 2223, pour seize mille sept cent quarante-cinq m <sup>2</sup>	16 745
- N° 2219, pour douze mille trente-cinq m <sup>2</sup>	12 035
- N° 4071, pour quatre cent quinze m <sup>2</sup>	415
- N° 4070, pour quatre cent quatre-vingt-neuf m <sup>2</sup>	489
- N° 2221, pour trois mille six cent quatre-vingt-quinze m <sup>2</sup>	3 695
- N° 2220, pour deux mille six cent huit m <sup>2</sup>	2 608
- N° 4067, pour seize mille quatre cent soixante-douze m <sup>2</sup>	16 472

Il est ici précisé que pour permettre la desserte d'une partie des lots, il devra être aménagée, par la ville de Compiègne, une voie d'une emprise totale de 11 mètres, avec chaussée de six mètres de largeur et représentant une superficie de 10 895 et un passage pour piétons de 716 m<sup>2</sup> = 11 611 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la ville de Compiègne demeurera propriétaire d'un ensemble de terrain, ne faisant pas partie du présent lotissement et représentant une superficie de 21.46 m<sup>2</sup> de telle sorte que la superficie à lotir se trouve réduite à :

La superficie utilisable sera mise en vente, en lots distincts, tels qu'ils figurent au plan ci-annexé et dressé par Mr GRUSON, Géomètre-Expert à Compiègne et qui auront les superficies ci-après indiquées :

Ce plan indique l'emplacement, les dimensions et les limites de chacun des lots

<b><u>Premier lot</u></b> d'une contenance de quatre mille trois cent vingt-six mètres carrés	4 326
<b><u>Deuxième lot</u></b> d'une contenance de trois mille huit cent vingt et un m <sup>2</sup>	3 821
<b><u>Troisième lot</u></b> d'une contenance de six mille sept cent quatre-vingt-onze m <sup>2</sup>	6 791
<b><u>Quatrième lot</u></b> d'une contenance de huit cent m <sup>2</sup>	800
<b><u>Cinquième lot</u></b> d'une contenance de cinq mille six cent quatre m <sup>2</sup>	5 604
<b><u>Sixième lot</u></b> d'une contenance de deux mille cent cinquante-cinq m <sup>2</sup>	2 155
<b><u>Septième lot</u></b> d'une contenance de deux mille cinq cents m <sup>2</sup>	2 500
<b><u>Huitième lot</u></b> d'une contenance de dix-neuf mille sept cent quatre-vingt-six m <sup>2</sup>	19 786
<b><u>Neuvième lot</u></b> d'une contenance de trois mille cinq cent six m <sup>2</sup>	3 506
<b><u>Dixième lot</u></b> d'une contenance de deux mille neuf cent deux m <sup>2</sup>	2 902
<b><u>Onzième lot</u></b> d'une contenance de deux mille deux cent quatre-vingt-six m <sup>2</sup>	2 286
<b><u>Douzième lot</u></b> d'une contenance de deux mille deux cent soixante et un m <sup>2</sup>	2 261
<b><u>Treizième lot</u></b> d'une contenance de deux mille cinquante-sept m <sup>2</sup>	2 057
<b><u>Quatorzième lot</u></b> d'une contenance de deux mille quatre cent trente-deux m <sup>2</sup>	2 432
<b><u>Quinzième lot</u></b> d'une contenance de quatre mille cent treize m <sup>2</sup>	4 113
<b><u>Seizième lot</u></b> d'une contenance de mille sept cent trente-deux mille m <sup>2</sup>	1 732
<b><u>Dix-septième lot</u></b> d'une contenance de mille quatre-vingt-neuf m <sup>2</sup>	1 089
<b><u>Dix-huitième lot</u></b> d'une contenance de six mille huit cent quarante-six m <sup>2</sup>	6 846
Total	75 007

### **SITUATION LOCATIVE**

Les terrains faisant l'objet du présent lotissement sont libres de toute location.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces terrains appartiennent à la ville de Compiègne au moyen des acquisitions qu'elle en a faites auprès de la Société d'Équipement du Département de l'Oise, suivant actes notariés des 2 octobre 1964, publié le 9 janvier 1965 et 27 février 1965 publié le 27 mars 1965 d'une part, et suivant ordonnance d'expropriation du 12 novembre 1964, publié au bureau des Hypothèques de Compiègne le 22 mars 1965 d'autre part.

L'origine de propriété sera rapportée dans les actes de vente des différents lots.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

### Chapitre 1<sup>er</sup>

#### **CONDITIONS ORDINAIRES DES VENTES**

Les ventes des lots ci-dessus établis auront lieu aux charges et conditions générales suivantes :

##### **ARTICLE PREMIER : GARANTIE**

Les ventes seront faites avec garanties de la part de la ville de Compiègne, venderesse, de tous troubles et empêchements quelconques.

La ville de Compiègne ne sera tenue à aucune garantie soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence de vices apparents ou cachés, de communautés ou mitoyennetés.

Les acquéreurs seront tenus de prendre les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

Par contre, la contenance de chaque lot telle qu'elle est indiquée dans la désignation ci-dessus sera garantie aux acquéreurs. Ceux-ci auront un mois à compter de leur entrée en jouissance pour la faire vérifier, si bon leur semble, à leurs frais ; passé ce délai, ils s'en seront déchés de tout droit de réclamation, alors même qu'il existerait en fait une différence excédant elle un vingtième en plus ou en moins, cette différence devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Si des réclamations se produisaient dans les délais de un mois ci-dessus fixé et qu'elles soient reconnues fondées, le prix de la vente indiqué dans le contrat serait modifié proportionnellement à la différence réellement existante.

##### **ARTICLE DEUX : SERVITUDES**

Les acquéreurs souffriront les servitudes passives, apparentes, ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre la ville de COMPIEGNE, venderesse, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

##### **ARTICLE TROIS : PROPRIETE-JOUISSANCE**

Les acquéreurs seront propriétaires des lots de terrain par eux acquis à compter du jour des ventes qui leurs seront consenties.

##### **ARTICLE QUATRE : CONSTRUCTIONS ET CHARGES**

Les acquéreurs acquitteront les contributions et charges de toute nature auxquelles les terrains qui leur seront vendus peuvent être assujettis à compter du jour qui sera fixé pour l'entrée en jouissance.

#### **ARTICLE CINQ : FRAIS ET HONORAIRES**

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition chaque acquéreur devra payer, outre le montant de son prix, et sans diminution de celui-ci :

1° - Entre les mains du notaire de la Ville sa part contributive dans les frais du présent cahier des charges, de sa publication au bureau des hypothèques de Compiègne, les frais de délimitation au moyen de piquets, du lot à lui vendu et les frais à annexer au contrat de vente et à son expédition.

2° - Et aux mains et sur la quittance du notaire les frais, droits et honoraires de ce contrat d'acquisition et s'il y a lieu d'une grosse pour la ville de Compiègne.

#### **ARTICLE SIX : PAIEMENT DES PRIX**

Sauf modification que la ville de Compiègne se réserve de faire au moment des ventes les acquéreurs paieront leurs prix au comptant.

Tous paiements en principal et intérêts auront lieu à Compiègne dans la caisse de Monsieur le Receveur-Percepteur Municipal et ils ne pourront être effectués qu'au moyen d'un mode de paiement légalement libératoire.

#### **ARTICLE SEPT : SOLIDARITE**

Si plusieurs personnes se rendent acquéreurs conjointement d'un lot, il y a aura solidarité entre elles et les droits et actions, tant personnels que réels, des vendeurs seront indivisibles, à leur égard, comme aussi à l'égard de leurs héritiers et représentants.

Les mêmes solidarités et indivisibilité existeront entre les acquéreurs et tous commandants qu'ils se seraient substitués.

#### **ARTICLE HUIT : REMISE DE TITRES**

La ville de Compiègne ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété mais ces derniers demeureront subrogés dans tous les droits de ladite Ville pour se faire délivrer à leurs frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant les lots à eux vendus.

#### **ARTICLE NEUF : REGULARISATION DES CONTRATS DE VENTE**

Les contrats de vente des lots seront régularisés par acte authentique en suite du présent cahier des charges devant maître BEAUVAIS – Notaire de la ville avec le concours du notaire de l'acquéreur.

#### **ARTICLE DIX : PUBLICITE FONCIERE**

En application des articles 28 et 32 du décret du quatre janvier mille neuf cent cinquante-cinq, le présent cahier des charges sera publié au bureau des hypothèques de Compiègne par les soins du notaire de la Ville et aux frais de la Ville de Compiègne, lotisseur de la manière et dans les délais prévus à l'articles 33 et 34 du décret précité.

En outre, chaque acquéreur, sera tenu de faire publier dans les mêmes délais une expédition de l'acte de vente qui lui sera consentie et si, par suite de l'accomplissement de l'une ou l'autre de ces formalités il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu, la Ville de Compiègne, venderesse, sera tenue d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation dans les quarante jours de la dénonciation qui lui en sera faite par l'acquéreur au domicile ci-après élu.

### **ARTICLE DOUZE : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et des contrats de ventes qui interviendront en conséquence de celle-ci, Monsieur LEGENDRE qualité fait élection de domicile en son cabinet en l'hôtel de ville de Compiègne.

Dans leur contrat d'acquisition, les acquéreurs pourront élire domicile dans un lieu quelconque de l'arrondissement de Compiègne, faite par eux de le faire, ce domicile sera élu de plein droit en l'étude de Me BEAUVAIS notaire de la ville.

### **Chapitre Deuxième**

#### **ABROGATION DES DISPOSITIONS DU CHAPITRE DEUXIEME DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES, QUAI DU CLOS DES ROSES**

Les dispositions du chapitre deuxième du règlement du présent lotissement sont abrogées par délibération du Conseil Municipal de la ville de Compiègne, en date du XXXXX. Les seules règles d'urbanisme qui s'appliquent sur ce secteur sont celles issues du document d'urbanisme en vigueur.

### **Chapitre Troisième**

#### **CONDITIONS GENERALES**

##### **ARTICLES PREMIER : DELAIS D'EXECUTION**

Chaque acquéreur devra :

1° - Déposer, dans le délai de SIX MOIS à dater de la signature de son contrat d'acquisition, la demande de permis de construire.

2° - Avoir terminé les travaux de construction et présenter le certificat de conformité dans le délai de quatre ans à dater de la délivrance du permis de construire.

##### **ARTICLE DEUX : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais d'exécution prévus à l'article 1<sup>er</sup> qui précède seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant, laquelle

l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sera à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne seront pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

### **ARTICLE TROIS : RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS OU DES CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU LOTISSEMENT**

En cas d'inobservation par un acquéreur d'un des délais ci-dessus fixés ou d'inobservation des conditions particulières relatives au lotissement plus particulièrement celles concernant la destination des terrains, la vente du lot, lui ayant été consentie, pourra être résolue, si bon semble à la ville de Compiègne, venderesse, par simple décision unilatérale de celle-ci, notifié par acte d'huissier à l'acquéreur défaillant.

Dans ce cas, l'acquéreur défaillant aura droit, en contre partie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1° - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente du lot, déduction faite de six pour cent à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

2° - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain vendu par les travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur, mais sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la ville de Compiègne sera celui de l'administration des domaines, celui de l'acquéreur défaillant pouvant, faute par ce dernier de pouvoir à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de Grande Instance à la requête de la ville de Compiègne.

Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Si des privilèges ou hypothèques grèvent l'immeuble objet de la vente résolue, du chef de l'acquéreur défaillant, ils seront reportés de plein droit sur l'indemnité de résolution.

### **ARTICLE QUATRE : VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES LOTS**

L'acquéreur d'un lot de terrain qui voudrait le revendre avant d'avoir totalement achevé les travaux de construction à lui imposés, sera tenu d'aviser de son intention le représentant de la ville de Compiègne trois mois au moins avant la mise en vente. La ville de Compiègne pourra alors exiger soit que ledit terrain lui soit rétrocédés, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues à l'article 3 ci-dessus pour l'indemnité de résolution mais sans qu'il y ait lieu, à une réduction de dix pour cent.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la ville de Compiègne, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement quelle qu'en soit la cause, des terrains vendus, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation préfectorale préalable.



Aucune location de terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçus l'affectation prévue.

#### **ARTICLE CINQ : PROHIBITIONS**

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir des fouilles ou carrières dans les lots acquis en vue de l'extraction de pierres, sables ou cailloux pour la vente de ces matériaux à des particuliers.

#### **ARTICLE SIX : LITIGES ENTRE ACQUEREURS**

La Ville de COMPIEGNE sera tenue à toutes les garanties ordinaires et de droit. Elle fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles ils auraient contrevenu.

En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits de la Ville de Compiègne, Venderesse, à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention de la ville de Compiègne, venderesse, puisse être exigé.

#### **ARTICLE SEPT : MODIFICATION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi tant entre le lotisseur et les acquéreurs qu'entre les différents acquéreurs.

#### **ARTICLE HUIT : CONTRAVENTIONS**

Les contraventions au présent cahier des charges seront poursuivies à la requête de la Ville de Compiègne, lotisseur, sans toutefois qu'il en résulte une obligation pour elle.

Elles seront également poursuivies en application de la législation sur les lotissements ou sur les permis de construire à la requête du service compétent.

ADOPTE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Philippe MARINI

Maire de Compiègne

Sénateur honoraire de l'Oise