

# SOCIETE D'EXPLOITATION DES CARRIERES DU VAL DE SEINE (SECVS)

Carrière Notre-Dame – Vernon (27)

**Dossier de demande d'autorisation  
environnementale unique**

**Pièce n°III : Dossier administratif**

Rapport

Réf : CDMCNO182258 / RDMCNO01752-02

SAHI-MAG / ERG

07/02/2020



 **GINGER**  
BURGEAP









## SOCIETE D'EXPLOITATION DES CARRIERES DU VAL DE SEINE (SECVS)

### Carrière Notre-Dame – Vernon (27)

#### Dossier de demande d'autorisation environnementale unique

#### Pièce n°III : Dossier administratif

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport préliminaire	07/02/2020	01	S.HAMADANI M-A.GUGLIELMI		E.GARNIER		E.GARNIER	
Corrections	07/02/2020	02	S.HAMADANI		E.GARNIER		E.GARNIER	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CDMCNO182258 / RDMCNO01752-02
Numéro d'affaire :	A47615
Domaine technique :	MC01
Mots clé du thésaurus	DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE CARRIERE

Agence Nord-Ouest • 24, rue des Pâtis – 76140 Le Petit Quevilly  
Tél : 02.32.81.45.00 • Fax : 02.32.10.37.33 • [agence.de.rouen@burgeap.fr](mailto:agence.de.rouen@burgeap.fr)

## SOMMAIRE

Introduction .....	6
<b>PIÈCE I : Lettre de demande .....</b>	<b>10</b>
<b>PIÈCE II : Présentation de la SECVS et du projet sur le site de la Carrière du Vernon .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Présentation de la SECVS .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1 Société d'Exploitation des Carrières du Val de Seine (SECVS) .....</b>	<b>12</b>
1.1.1 Présentation .....	12
1.1.2 Politique environnementale .....	12
<b>1.2 Identité du demandeur .....</b>	<b>13</b>
<b>2. Présentation du projet .....</b>	<b>14</b>
2.1 Descriptif du projet .....	14
2.2 Intérêt du site .....	14
<b>PIÈCE III : Capacités techniques et financières .....</b>	<b>15</b>
<b>1. Capacités techniques .....</b>	<b>16</b>
<b>1.1 Moyens et capacités techniques de la SECVS .....</b>	<b>16</b>
1.1.1 Moyens humains .....	16
1.1.2 Moyens techniques .....	16
<b>2. Capacités financières .....</b>	<b>16</b>
<b>PIÈCE IV : Maitrise foncière des parcelles du projet .....</b>	<b>17</b>
<b>1. Situation géographique et cadastrale .....</b>	<b>18</b>
1.1 Localisation géographique .....	18
1.2 Situation parcellaire .....	18
1.3 Maitrise foncière .....	18
<b>PIÈCE V : Nature et volume des activités, classement ICPE des installations et conformité réglementaire .....</b>	<b>21</b>
<b>1. Présentation du site .....</b>	<b>22</b>
<b>1.1 Historique .....</b>	<b>22</b>
1.1.1 Contexte général .....	22
1.1.2 Historique réglementaire .....	23
<b>1.2 Description des installations de la carrière de Vernon .....</b>	<b>23</b>
<b>1.3 Nature et volume des activités .....</b>	<b>26</b>
<b>1.4 Principes de l'exploitation .....</b>	<b>26</b>
1.4.1 Travaux préparatoires .....	26
1.4.2 Défrichage .....	26
1.4.3 Rampe d'accès et décapage .....	26
1.4.4 Abatage des blocs .....	27
<b>1.5 Fonctionnement du site .....</b>	<b>29</b>
1.5.1 Horaires de fonctionnement .....	29
1.5.2 Effectif .....	29
1.5.3 Accès au site .....	29
1.5.4 Flux de circulation .....	29
1.5.5 Utilités .....	30
1.5.6 Produits mis en œuvre .....	31
<b>2. Modifications induites par le projet .....</b>	<b>32</b>
<b>2.1 Description succincte des installations projetées .....</b>	<b>32</b>

<b>3.</b>	<b>Classement réglementaire du projet</b> .....	<b>33</b>
3.1	Nomenclature des études d'impact.....	33
3.2	Nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement .....	33
3.2.1	Classement connu .....	33
3.2.2	Classement projeté .....	34
	<b>PIÈCE VI : Contexte réglementaire</b> .....	<b>35</b>
1.	Procédure d'autorisation d'exploiter .....	36
2.	Situation au regard des autres procédures.....	39
2.1	Nomenclature Loi Sur l'Eau (LSE).....	39
2.2	Code forestier .....	39
2.3	Directive IED .....	40
2.4	Classement SEVESO .....	40
2.5	Dérrogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.....	40
	<b>PIÈCE VII : Garanties financières</b> .....	<b>41</b>
1.	Actualisation des garanties financières .....	42
1.1	Méthode de calcul des garanties financières.....	42
1.2	Hypothèses pour le calcul des surfaces.....	43
1.2.1	Surface S1 .....	43
1.2.2	Surface S2 .....	43
1.2.3	Surface S3 .....	44
1.3	Estimation du montant des garanties financières .....	44

## TABLEAUX

Tableau 1 :	Procédures intégrées à la demande d'autorisation environnementale .....	7
Tableau 2 :	Correspondance entre les éléments demandés aux articles R.181.13 et D.181.15-2 du Code de l'environnement et les différentes pièces du dossier .....	8
Tableau 3 :	Moyens matériels de la société ITP et TERH (sous-traitants) .....	16
Tableau 4 :	Capacités financières de la SECVS .....	16
Tableau 5 :	Synthèse des parcelles cadastrales et superficie du site d'étude.....	18
Tableau 6 :	Historique réglementaire de la carrière .....	23
Tableau 7 :	Dernier classement ICPE du site de SECVS sur la commune de Vernon (Source : AP du 27/11/2008).....	33
Tableau 8 :	Classement ICPE projeté .....	34
Tableau 9 :	Classement du site au titre de la loi sur l'eau.....	39
Tableau 10 :	Classement du site au titre du Code forestier .....	40
Tableau 11 :	Synthèse des garanties financières .....	44

## FIGURES

Figure 1 :	Localisation du site d'étude (Source : Fond de carte IGN) .....	19
Figure 2 :	Extrait de plan cadastral (Source : Cadastre.gouv.fr) .....	20
Figure 3 :	Plan de l'état des lieux (Source : Dossier de cessation d'activité de Novembre 2017).....	25
Figure 4 :	Principe d'exploitation (Source : SCVS).....	28
Figure 5 :	Localisation des communes du rayon d'affichage .....	38

## PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue sur le talutage et les plantations (zone réhabilitée) .....	22
Photographie 2 : Carreau nettoyé, le béton et stockage d'algéco .....	24
Photographie 3 : Hangar empêchant l'accès aux galeries .....	24
Photographie 4 : Couloir muré.....	24
Photographie 5 : Fracturation apparente du toit.....	24
Photographie 6 : Entrée du site (Source : Google Maps).....	30
Photographie 7 : Poteau électrique à supprimer (Source : Visite de site du 13/09/2018) .....	31

## ANNEXES

Annexe 1. Extrait du K-Bis

Annexe 2. Promesse de vente entre les propriétaires et la SECVS

## Introduction

La Société des Carrières du Val de Seine (SECVS) a été autorisée, par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2008, à exploiter une carrière de pierre de taille à ciel ouvert, au lieu-dit « Le Bois Badel », sur le territoire de la commune de Vernon (Eure, 27).

Cet arrêté préfectoral portait sur une durée de 10 ans pour une production maximale annuelle de 500 m<sup>3</sup>, soit 1 100 t, sur la parcelle AC20, d'une superficie totale exploitable de 483 m<sup>2</sup>.

La carrière a fait l'objet d'une cessation d'activité en novembre 2017.

Dans l'optique de pouvoir continuer à alimenter le marché régional, la SECVS souhaite aujourd'hui renouveler son activité extractive, pour une durée de 20 ans.

Par conséquent, la présente demande d'autorisation est sollicitée pour :

- une durée d'exploitation de 20 ans (incluant la remise en état finale du site) ;
- une production annuelle maximale de 800 m<sup>3</sup>/an soit 1 760 t/an (d=2,2 t/m<sup>3</sup>) et une production annuelle moyenne de 500 m<sup>3</sup>/an soit 1 100 t/an ;
- un périmètre d'autorisation de 10 278 m<sup>2</sup>, et un périmètre d'extraction de 3 400 m<sup>2</sup>.

**Ces modifications étant considérées comme substantielles au regard de l'article R. 181-46 du Code de l'Environnement, le présent dossier constitue donc la nouvelle demande d'autorisation d'exploiter de la Société d'Exploitation des Carrières du Val de Seine (désigné SECVS dans la suite d'étude) concernant l'évolution des activités du site d'extraction, situé au lieu-dit « Le Bois Badel », sur la commune de Vernon (27).**

Ce dossier comprend :

- Pièce I : Note de présentation non technique,
- Pièce II : Résumé non technique, qui synthétise les principaux axes de l'étude et les conclusions obtenues ;
- **Pièce III : Dossier administratif** présentant le site et le cadre réglementaire de l'étude ;
- Pièce IV : Dossier technique ;
- Pièce V : Etude d'impact, permettant d'évaluer les conséquences que peut entraîner le fonctionnement des installations sur l'environnement (hors risque accidentel traité dans l'étude des dangers) et d'identifier les mesures de réduction, évitement, accompagnement ou compensation des impacts ;
- Pièce VI : Etude de dangers, qui rend compte de l'examen effectué pour caractériser, analyser, évaluer, prévenir et réduire les risques de l'installation ;
- Pièce VII : Annexes, qui regroupe les différents documents qui ne sont pas intégrés au corps du texte, dont notamment, les plans réglementaires.

### ► Contenu du dossier de demande d'autorisation environnementale

En vertu de la rubrique 1° du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement tel que modifié par le décret 2016-1110, **la demande est soumise à évaluation environnementale**, considérant que le site relève de la directive IED (régime d'autorisation sous la rubrique 3531 : « Elimination de déchets non dangereux »).

La Demande d'Autorisation Environnementale doit comprendre :

- les éléments généraux définis à l'article R.181.13 du Code de l'environnement ;
- les éléments spécifiques aux ICPE, définis à l'article D.181.15-2 du Code de l'environnement.

La présente demande n'est pas concernée par les articles D.181.15-1 et les articles D.181.15-3 à D.181.15-9 du Code de l'environnement.

La présente demande d'autorisation environnementale unique porte uniquement sur la demande d'autorisation au titre des ICPE.

**Tableau 1 : Procédures intégrées à la demande d'autorisation environnementale**

Procédure	Projet concerné ?
<b>Procédures déclenchant l'entrée dans l'autorisation unique</b>	
Demande d'autorisation au titre des ICPE <sup>1</sup>	<b>Oui (voir Pièce VI : Contexte réglementaire)</b>
Demande d'autorisation au titre des IOTA <sup>2</sup>	Non
<b>Procédures associées</b>	
Enregistrement ou déclaration au titre des ICPE	Non
Déclaration au titre des IOTA	Non
Autorisation de modification d'une réserve naturelle nationale ou de Corse	Non
Autorisation de modification d'un site classé	Non
Demande de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés	<b>Oui (voir Pièce VI : Contexte réglementaire)</b>
Demande d'agrément OGM <sup>3</sup>	Non
Demande d'agrément pour le traitement de déchets	Non
Demande d'autorisation de défrichement	Non
Demande d'autorisation d'exploiter une installation de production d'électricité	Non

<sup>1</sup> Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

<sup>2</sup> Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements soumis à la loi sur l'eau

<sup>3</sup> Organisme Génétiquement Modifié

Le tableau suivant précise la correspondance entre certains des éléments demandés aux articles R.181.13 et D.181.15-2 du Code de l'environnement et les différentes pièces du dossier.

**Tableau 2 : Correspondance entre les éléments demandés aux articles R.181.13 et D.181.15-2 du Code de l'environnement et les différentes pièces du dossier**

Articles du Code de l'environnement		Pièce du dossier comportant les éléments
<b>Eléments communs à la demande d'autorisation environnementale (R.181.13)</b>		
R.181.13-1	Identification du pétitionnaire	§ 1 de la Pièce III
R.181.13-2	Localisation du site et carte au 1/25000 <sup>e</sup>	Pièce VII (annexes)
R.181.13-3	Attestation de maîtrise foncière	Annexe 2 de la Pièce III (DA)
R.181.13-4	Caractéristiques du site <ul style="list-style-type: none"> <li>– Description du site et des installations (nature, consistance, volume et objet du site)</li> <li>– Classement ICPE</li> <li>– Moyens de surveillance et de suivi</li> <li>– Moyens d'intervention</li> <li>– Conditions de remise en état et usage futur</li> <li>– Nature/origine/volume des eaux consommées</li> </ul>	§ 1.2 de la Pièce V du Dossier administratif § 3 de la Pièce V du Dossier administratif § 2.12.3 de la Pièce V (EI) § 4 de la Pièce VI (EDD) § 5 de la Pièce IV (Dossier technique) § 1.4.5 de la Pièce V du Dossier administratif
D.181.13-5	Etude d'impact	Pièce V (EI) et § 2 de la Pièce II (RNT)
D.181.13-6	Décision suite à examen de la demande au cas par cas	<i>Projet non concerné</i>
D.181.13-7	Eléments graphiques, plans ou cartes	Plan réglementaire : Pièce VII (annexes) Autres éléments intégrés dans les différentes pièces
R.181.13-8	Note de présentation non technique	Pièce I (NPNT)
<b>Eléments spécifiques ICPE (D.181.15-2)</b>		
D.181.15-2.I.1	Servitudes	§ 5.1.3 de la Pièce V (EI)
D.181.15-2.I.2	Procédés, matières premières	§ 1.4 de la de la Pièce V du Dossier administratif (DA)
D.181.15-2.I.3	Capacités techniques et financières	§ 3 de la de la Pièce II du Dossier administratif (DA)
D.181.15-2.I.4	Origine des déchets Compatibilité avec les plans de gestion	<i>Projet non soumis</i>
D.181.15-2.I.5	Eléments relatifs aux émissions de CO <sub>2</sub> et à leur surveillance	<i>Projet non soumis</i>
D.181.15-2.I.6	Etat de pollution des sols	<i>Projet non soumis</i>
D.181.15-2.I.7	Compléments prévus à l'article R.515-59 (IED) : <ul style="list-style-type: none"> <li>– Proposition motivée de rubrique principale choisie parmi les rubriques 3000 à 3999</li> <li>– Description des mesures prévues pour l'application des meilleures techniques disponibles relatives à la rubrique principale</li> <li>– Rapport de base</li> </ul>	<i>Projet non soumis</i>



Articles du Code de l'environnement		Pièce du dossier comportant les éléments
D.181.15-2.I.8	Garanties financières	§ 1 de la Pièce n°VII – Garanties financières du Dossier administratif (DA)
D.181.15-2.I.9	Plan d'ensemble	Pièce VII (annexes)
D.181.15-2. I.10 D.181.15-2.III	Etude des dangers	Pièce VI (EDD) et § 3 de la Pièce II (RNT)
D.181.15-2.I.11	Pour les installations à implanter sur un site nouveau : avis du maire et du propriétaire sur la remise en état	Pièce VII (annexes)
D.181.15-2.I.12	Installations terrestres de production d'électricité	<i>Projet non concerné</i>
D.181.15-2.I.13	En cas de non compatibilité avec les documents d'urbanisme	<i>Projet non concerné</i>
D.181.15-2.I.14	Carrières et installations de stockage de déchets non inertes résultant de la prospection, de l'extraction, du traitement et du stockage de ressources minérales	Pièce III (DA)
D.181.15-2.II	Site SEVESO	<i>Projet non concerné</i>

Une check-list est jointe au présent dossier.

## **PIÈCE I : LETTRE DE DEMANDE**

PREFECTURE DE L'EURE  
A l'attention de M. le Préfet  
Boulevard Georges Chauvin  
27022 EVREUX

**Objet : Demande d'autorisation environnementale unique  
au titre des ICPE pour une réouverture de carrière  
sur la commune de Vernon (27) au lieu-dit « Bois  
Badel »**

VERNON, le 7 février 2020

Monsieur Le Préfet,

Je soussigné, Patrick DEBUCK, de nationalité française, agissant en qualité de Président de la Société d'Exploitation des Carrières du Val de Seine (SECVS), dont le siège social est situé :

*Carrière Notre-Dame - La Queue d'Hayen - 27200 VERNON,*

ai l'honneur de solliciter par la présente l'autorisation de rouvrir une ancienne carrière de pierre de taille localisée au lieu-dit « Le Bois Badel » sur la commune de VERNON (27).

Le site concerné par la demande a été autorisé par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2008 pour l'activité d'exploitation de carrière pour une durée de 10 ans, sur une superficie totale autorisée de 2 ha 12a 00ca et pour un tonnage maximal de 1 100 t/an. La quantité totale à extraire autorisée était de 6 600 tonnes (3 000 m<sup>3</sup>). Une déclaration de cessation d'activité a été réalisée en novembre 2017.

**La présente demande porte sur l'exploitation de la carrière pour une durée de 20 ans, sur une superficie de 1ha 02a 78ca et un périmètre d'extraction de 3 400 m<sup>2</sup> sur la parcelle n°AC20 de la commune de Vernon, avec les caractéristiques suivantes :**

- **Production moyenne : 500 m<sup>3</sup>/an soit 1 100 t/an ;**
- **Production maximale : 800 m<sup>3</sup>/an, soit 1 760 t/an (d=2,2 t/m<sup>3</sup>),**
- **Production totale : 10 000 m<sup>3</sup>.**

**Ces modifications étant considérées comme substantielles au regard de l'article R. 181-46 du Code de l'Environnement, une nouvelle demande d'autorisation d'exploiter de la SECVS concernant la poursuite des activités du site est donc portée à votre connaissance.**

La SECVS dispose de la maîtrise foncière via des conventions avec les propriétaires, et souhaite, au titre du présent projet, se porter acquéreur des zones concernées.

Vous trouverez ci-joint l'ensemble des renseignements et des documents requis par la réglementation.

Toutefois, compte tenu de la superficie du site, il est également sollicité la possibilité d'établir le plan d'ensemble requis par l'article R.512-6 du Code de l'environnement à l'échelle 1/400<sup>ème</sup> en dérogation à l'échelle nominale de 1/200<sup>ème</sup>.

Dans l'attente d'une suite favorable à ma demande, et restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de ma plus haute considération.

Patrick DEBUCK  
Président de la SECVS

## **PIÈCE II : PRESENTATION DE LA SECVS ET DU PROJET SUR LE SITE DE LA CARRIERE DU VERNON**

## 1. Présentation de la SECVS

### 1.1 Société d'Exploitation des Carrières du Val de Seine (SECVS)

#### 1.1.1 Présentation

La Société d'Exploitation des Carrières du Val de Seine (SECVS) est une société créée par Monsieur Patrick DEBUCK en 2000, afin de pérenniser les activités d'extraction de la pierre de Vernon.

Depuis près de 20 ans, elle exploite ainsi le filon de la carrière « Notre Dame » avec notamment deux précédentes autorisations préfectorales. La carrière Notre Dame est localisée dans le département de l'Eure, sur le territoire communal de Vernon, au lieu-dit « le Bois Badel ».

La Société d'Exploitation des Carrières du Val de Seine (SECVS) est la dernière entreprise à exploiter la Pierre de Vernon notamment en raison de sa connaissance spécifique de ce type de gisement.

Son expérience acquise au fil des différentes campagnes d'extractions en fait un acteur incontournable dans ce secteur d'activité, fournissant de la pierre de Vernon de qualité supérieure à l'ensemble des entreprises spécialisées en restauration de monuments historiques dans la région.

#### 1.1.2 Politique environnementale

La politique de la société est de minimiser l'impact environnemental de son activité, avec aucun rejet (ni eau, ni produits toxiques). L'entreprise précise que les périodes de nidification et/ou hibernation sont prises en compte concernant le phasage et les différentes étapes d'exploitation de la carrière.

A ce titre, aucun certificat ISO n'a été demandé, du fait de la taille restreinte de l'activité et de l'absence de rejets polluants.

## 1.2 Identité du demandeur

Nom du demandeur bénéficiaire :	Société d'Exploitation des Carrières du Val de Seine (SECVS)
Forme juridique :	Société par actions simplifiée (S.A.S)
Activité de la société :	Exploitation de carrières, façonnage de blocs et négoce de matériaux d'extraction
Immatriculation :	Evreux B 429 936 636
Numéro SIRET :	429 936 636 00019
Code NAF:	0812Z
Adresse du siège social :	Route du LRBA, Carrière Notre Dame, 27200 Vernon
Capital :	7 622,45 €
Téléphone du siège :	02 32 21 58 80
Adresse du site concerné par la demande :	Lieu-dit « Bois Badel » - VERNON 27200
Signataire de la demande :	Patrick DEBUCK, Président de la société SECVS
Interlocuteur en charge du projet :	Harold DEBUCK, Président de la société TERH

La Société d'Exploitation des Carrières du Val-de-Seine est détenue à 99,6 % par la société S.A.S Holding TERH.

Un extrait de l'immatriculation de la SECVS au registre du commerce et des sociétés (extrait Kbis) est présenté en **Annexe 1**.

## 2. Présentation du projet

### 2.1 Descriptif du projet

Le présent projet vise l'exploitation d'un gisement à ciel ouvert, sur le même principe que lors de la dernière campagne d'exploitation de la carrière Notre Dame, entre 2008 et 2017. Les études préliminaires réalisées par TERH confirment la qualité ainsi que l'abondance de la pierre au droit du flanc Sud du site.

Il est à noter que cette carrière présente des avantages non négligeables en terme de sécurité et d'accessibilité (hauteur du front de carrière moindre par rapport à une éventuelle exploitation de Tsoushima, éloignement des riverains...).

Dans le cadre de la présente demande, l'autorisation est à nouveau demandée sur la parcelle n° AC20 (2ha 12a au total), pour une durée de 20 ans.

Compte tenu des retraits indispensables pour le stockage de matériaux et la mise en chantier, la superficie totale pour partie cédée à l'exploitant représente 10 278 m<sup>2</sup>.

Compte tenu des caractéristiques du gisement, la superficie exploitable représente une surface de 3 400 m<sup>2</sup>, intégrant la reprise en sous pied, par surcreusement, d'une partie des galeries Sud.

A noter que le gisement se situe entre les cotes 72 et 67 m NGF, soit une hauteur de 5 m.

La production maximale est portée à 10 000 m<sup>3</sup> au total, pour une production moyenne annuelle de 500 m<sup>3</sup> (1 100 t) et une production maximale de 800 m<sup>3</sup>, soit 1 760 tonnes/an.

Ces quantités seront réparties en fonction des différentes phases d'extractions et ne représenteront que 12 années cumulées sur la durée de 20 ans au total. En effet, des interventions de préparation, et notamment de décapage sont à prévoir en amont avant accès au gisement.

Au terme de durée d'exploitation sollicitée, le site sera réaménagé avec la restitution d'un front de taille ainsi que la création d'une chênaie déboisée avec des pelouses calcicoles xérophiles à la base de ce dernier, et cela avec l'objectif d'insérer harmonieusement le site dans son environnement.

**A noter que cette remise en état se rapprochant de l'existant constitue une demande explicite du bureau d'étude faune et flore qui recommande de recréer dans la mesure du possible les dispositions existantes pour une restitution de l'habitat naturel en compensation.**

### 2.2 Intérêt du site

La carrière de « Notre Dame » a été retenue compte tenu des éléments suivants :

- la société SECVS bénéficie d'une solide connaissance du site pour l'avoir exploité entre 1997 et 2007, puis entre 2008 et 2017 (se reporter au § 1.1 de la Pièce n°V- Etude d'impact)
- la société SECVS s'est ainsi portée acquéreur des parcelles visées par l'exploitation et la présente demande d'autorisation ;
- de l'accessibilité du site (accès facilité par la route) et de son isolation par rapport aux public;
- de la découverte d'un important filon dans la masse de la colline (1 600 m<sup>2</sup>) ;
- de la possibilité d'extraction à ciel ouvert, seul mode d'extraction préconisé par la SECVS ;
- de la mise en sécurité relative assurée par le mode d'extraction à ciel ouvert.

## **PIÈCE III : CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES**



## 1. Capacités techniques

### 1.1 Moyens et capacités techniques de la SECVS

#### 1.1.1 Moyens humains

Il n'y a pas de personnel de la SECVS intervenant sur la carrière, mis à part, M. DEBUCK qui est chargé de la surveillance des lieux et des conditions de travail.

L'ensemble des prestations seront sous-traitées à des spécialistes (déboisement, décapage, extraction, remise en état...).

Lors des phases d'exploitation, il y aura en permanence et au minimum 2 personnes sur le site. De plus, un responsable du chantier de la société ITP surveillera l'évolution des travaux.

#### 1.1.2 Moyens techniques

Sur le site de la carrière, le matériel envisagé pour l'exploitation de la pierre de Vernon sera celui des sociétés TERH et ITP, sous-traitants de la SECVS.

Le matériel dédié pour l'exploitation est le suivant :

**Tableau 3 : Moyens matériels de la société ITP et TERH (sous-traitants)**

Matériel	Utilisation
<b>Matériel ITP</b>	
1 engin d'extraction (type pelle hydraulique)	Décapage des terrains, gestion des stocks de découverte et de stériles, extraction des blocs abattus, remise en état de la carrière à la fin de l'exploitation. Abattage des blocs calcaires.
1 perforatrice à air comprimé et un compresseur mobile alimenté par un moteur thermique	Forage des trous délimitant le contour des blocs à extraire et permettant l'injection du liquide expansif.
<b>Matériel TERH</b>	
1 chargeur sur pneus à alimentation thermique	Retrait et déplacement des blocs extraits.
1 chariot élévateur	Déplacement et chargement des blocs sur la carrière.

## 2. Capacités financières

Les capacités financières de la SECVS sont présentées dans le tableau suivant.

**Tableau 4 : Capacités financières de la SECVS**

(en Euros)	2015	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	72 680 €	79 477 €	113 176 €	110 253 €

Source : SECVS

**La situation financière de la SECVS lui permettra d'exploiter le site conformément aux exigences applicables et aux conditions d'exploitation prescrites par la réglementation en vigueur notamment, en matière d'environnement, de santé et de sécurité.**

## **PIÈCE IV : MAITRISE FONCIERE DES PARCELLES DU PROJET**

## 1. Situation géographique et cadastrale

### 1.1 Localisation géographique

La carrière Notre-Dame est localisée dans le département de l'Eure (27), sur le territoire communal de VERNON, au lieu-dit « Le Bois Badel », à 500 mètres au nord-est du hameau de Vernonnnet, en rive droite de la Seine.

Une carte de localisation du site au 1/25 000<sup>ème</sup> est présente en **Pièce n°VII – Annexes**.

D'après les données issues de la numérisation des Cartes IGN au 1/25 000° de la partie Est de l'Eure (Carto Explorer), les coordonnées géographiques approximatives (Lambert II étendu) sont les suivantes :

- Longitude (x) : 539,135 km
- Latitude (y) : 2456,255 km
- Altitudes (z) : entre 72 m NGF (carreau) et 100 m NGF (sommet du front de taille)

Le site d'étude, d'une superficie de 1,1 ha, est délimité par :

- la zone boisée du « Bois Badel » à l'est ;
- la voie communale VC n°3 à l'ouest et au nord ;
- la route départementale RD313 au sud.

L'accès au site s'effectue par la D313 puis par le chemin vicinal n°3 (VC n°3) reliant VERNON à ECOS.

### 1.2 Situation parcellaire

Les parcelles concernées par le projet sont indiquées dans le tableau suivant.

**Tableau 5 : Synthèse des parcelles cadastrales et superficie du site d'étude**

Lieu-dit	Section	Parcelle	Superficie parcellaire totale	Superficie concernée par le projet
Bois-Badel	AC	20	21 200 m <sup>2</sup>	10 278 m <sup>2</sup>

Compte tenu des caractéristiques du gisement, la superficie exploitable représente une surface d'environ 3 400 m<sup>2</sup>.

Un extrait cadastral est présenté sur la **Figure 2**.

### 1.3 Maitrise foncière

Les parcelles sont la propriété des Consorts GOLDIN (Françoise GOLDIN épouse KOKX, Annick GOLDIN et Philippe GOLDIN).

La promesse de vente entre les propriétaires et la Société d'Exploitation des Carrières du Val-de-Seine est présentée en **Annexe 2**. La SECVS sera donc propriétaire d'une portion de la parcelle AC20 sous réserve de l'obtention de l'arrêté préfectoral. L'avis des propriétaires sur la remise en état ne s'avère donc pas nécessaire.

**L'avis du Maire sur la remise en état est présenté en Pièce n°VII – Annexes. Il a émis un avis favorable à ce projet de remise en état.**

Figure 1 : Localisation du site d'étude (Source : Fond de carte IGN)

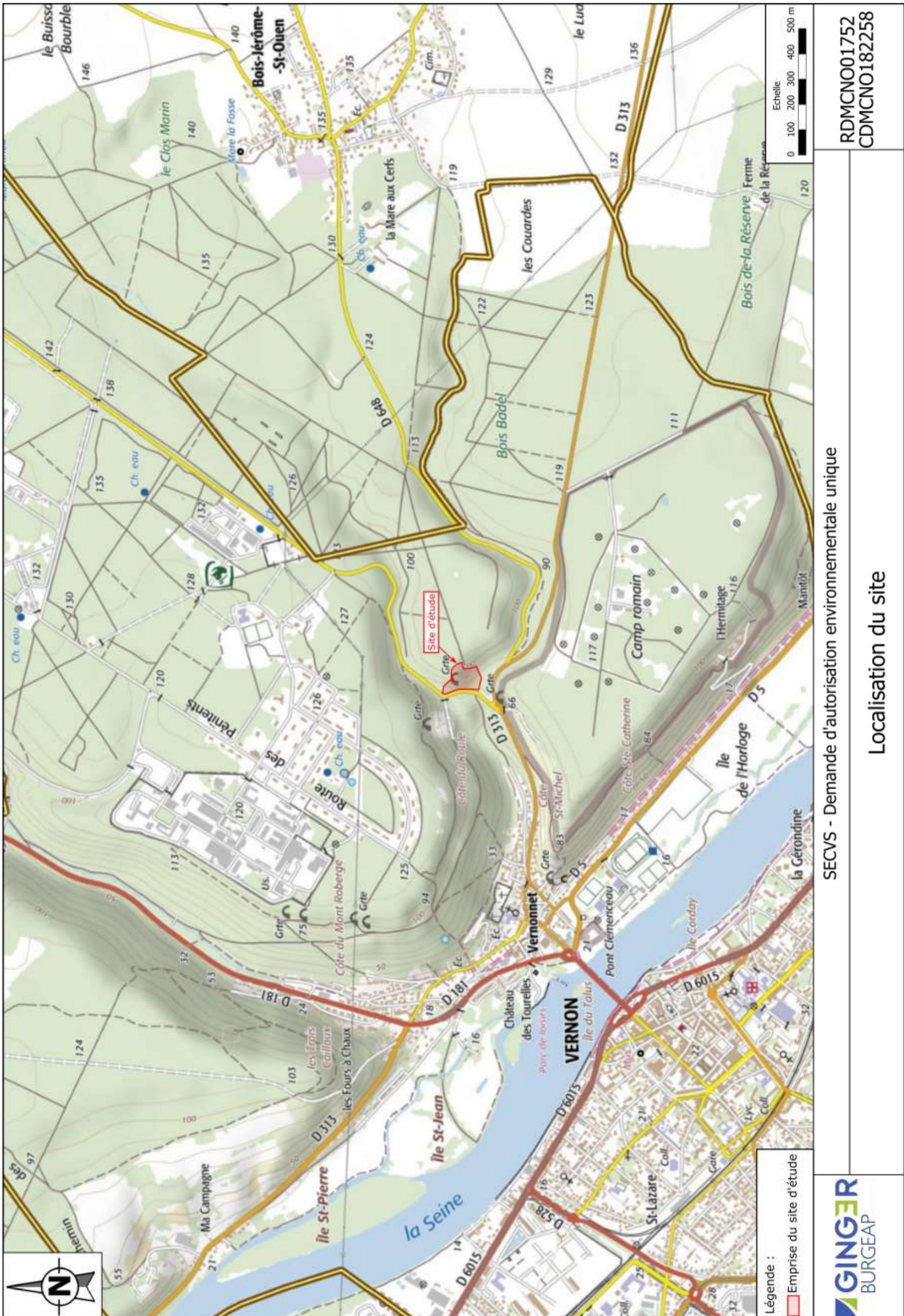
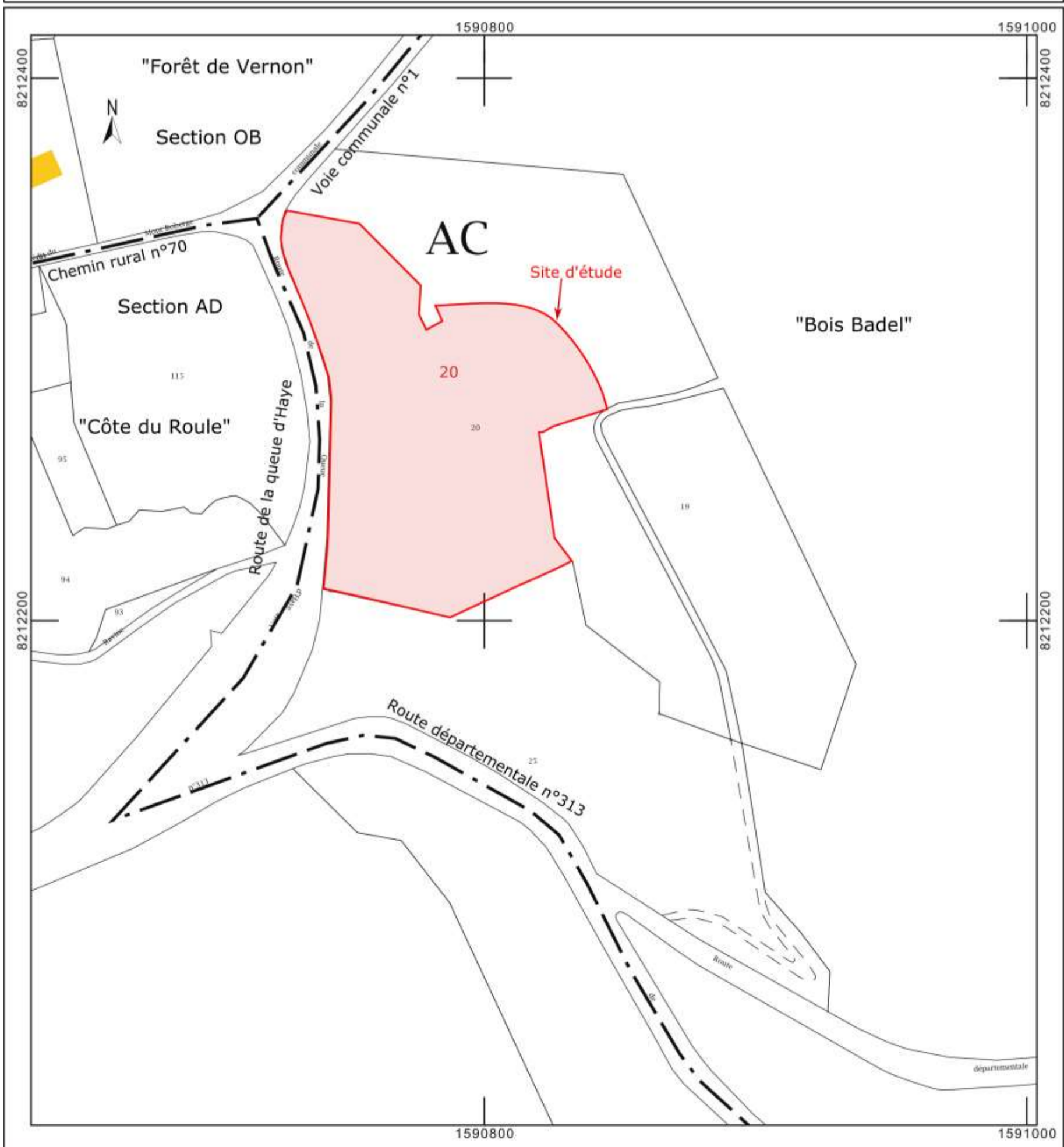


Figure 2 : Extrait de plan cadastral (Source : Cadastre.gouv.fr)

Département : EURE  Commune : VERNON	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- PLAN DE SITUATION -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : LOUVIERS Place de la demi lune 27400 27400 LOUVIERS tél. 02 32 25 71 01 -fax ptgc.270.evreux@dgfip.finances.gouv.fr
Section : AC Feuille : 000 AC 01  Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000  Date d'édition : 03/10/2018 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		Cet extrait de plan vous est délivré par :   cadastre.gouv.fr



# **PIÈCE V : NATURE ET VOLUME DES ACTIVITES, CLASSEMENT ICPE DES INSTALLATIONS ET CONFORMITE REGLEMENTAIRE**

## 1. Présentation du site

### 1.1 Historique

#### 1.1.1 Contexte général

La carrière souterraine Notre-Dame est exploitée depuis le XIII<sup>ème</sup> siècle pour sa craie sénonienne, plus communément appelée Pierre de Vallée de Seine, dite de Vernon.

Il s'agit en effet d'une des plus anciennes carrières de la région, dont les blocs extraits auraient servi à l'édification de la Collégiale Notre Dame de Vernon. Le mode d'exploitation a toujours été réalisé par la méthode des chambres et piliers abandonnés.

Le propriétaire du terrain l'aura utilisé comme champignonnière jusqu'à ce que la SECVS se propose d'exploiter le gisement à la fin des années 90. Ainsi la carrière fut successivement exploitée par la SECVS entre 1997 et 2007, puis entre 2008 et 2017.

L'arrêté de 2008 a permis l'extraction à ciel ouvert jusqu'en 2018, des élévations du front Nord ainsi que les reliquats de l'exploitation en souterrain, constituées par les bancs appelés « gros lien » et « franc banc », représentant une épaisseur de 4 à 5 m de matériaux.

L'extraction a pris fin compte tenu du fait que le gisement n'avait finalement plus les caractéristiques attendues pour produire de la pierre de taille. Les travaux de remise en état ont alors été mis en œuvre à l'aide des matériaux de découverte qui ont été utilisés à la fois pour les travaux de remblayage de la cavité ainsi que pour le talutage du front d'extraction, avec une plateforme sommitale.

#### Photographie 1 : Vue sur le talutage et les plantations (zone réhabilitée)



### 1.1.2 Historique réglementaire

La carrière a été autorisée au travers des arrêtés préfectoraux suivants :

**Tableau 6 : Historique réglementaire de la carrière**

Date de l'AP	Description
09/06/1998	Arrêté préfectoral n° 98-09 d'autorisation pour la Société des carrières de Nuits Saint-Georges, pour l'exploitation d'une carrière souterraine de pierre de taille pour une durée de 18 ans;
02/02/2001	Arrêté préfectoral d'autorisation du transfert en son nom à la Société d'Exploitation des Carrières du Val de Seine (SECVS)
27/11/2008	Arrêté préfectoral n° D3-B4-08-245 autorisant la SECVS à exploiter une carrière de pierre de taille à ciel ouvert, sur la commune de Vernon, pour une durée de 10 ans.

Le site a également fait l'objet d'un porter à connaissance de modification des conditions de remise en état, déposé le 27 mars 2017, pour la section aérienne et d'un dossier de cessation d'activité en date de novembre 2017.

## 1.2 Description des installations de la carrière de Vernon

Actuellement, le site de Vernon dispose :

- d'une dalle béton avec stockage de matériaux et de constructions modulaires (Algeco) ;
- d'un ancien hangar de stockage .

Le plan d'état des lieux en **Figure 3** présente les installations de la carrière de Vernon.

La dalle béton, dont la conservation a été souhaitée par les propriétaires, sera maintenue sur le carreau. Dans le cadre du projet, les constructions modulaires seront déplacées vers le site de l'entreprise TERH.

Le hangar à toiture métallique est présent pour empêcher l'accès aux galeries souterraines et sera démonté dans le cadre de ce projet d'exploitation (**Photographie 3**).

En effet, ce dernier étant instable, l'entreprise propose de le démanteler dès le démarrage de l'opération tout en installant un clôturage autour de l'entrée de carrière, et ce toujours dans l'optique de la sécurisation des entrées tout en garantissant un libre accès aux chiroptères.

Le reste de la surface a été nettoyé et présente une reconquête spontanée de la végétation.

Concernant les souterrains, il est à noter que le couloir d'accès aux galeries a été renforcé et que l'ensemble de l'ancienne zone de galeries située au niveau de la zone d'extraction précédente a été remblayé (**Photographie 4**).

Le toit des galeries présente par endroit des fracturations apparentes du toit (**Photographie 5**) avec d'éventuels glissements de poches karstiques.



**Photographie 2 : Carreau nettoyé, le béton et stockage d'algéco**



**Photographie 3 : Hangar empêchant l'accès aux galeries**



**Photographie 4 : Couloir muré**



**Photographie 5 : Fracturation apparente du toit**





### 1.3 Nature et volume des activités

Le gisement de la carrière concerne du calcaire de qualité comprenant des incursions de silex (la pierre de Vallée de Seine, dite de Vernon) qui sera exploité à ciel ouvert.

L'exploitation sera menée par campagne de **4 à 6 mois**, prenant en compte les périodes de nidifications et/ou d'hibernation des espèces sensibles recensées sur site.

Cette approche devrait permettre une extraction annuelle maximale de pierre de 800 m<sup>3</sup> et ce, suivant les différentes phases d'exploitation. En effet, l'exploitation du gisement nécessite des étapes de préparation et de décapage en amont, qui constitueront donc des périodes sans production de pierre en propres (près de 8 années vides).

Il est prévu 12 années d'exploitation du gisement en pierres propres sur les 20 années au total, soit 800 m<sup>3</sup> par an au maximum, pour une production maximale totale de 10 000 m<sup>3</sup>.

### 1.4 Principes de l'exploitation

#### 1.4.1 Travaux préparatoires

L'entreprise procédera à la dépose du hangar en tôles dès le commencement de l'opération. Elle mettra en œuvre une clôture, autour de l'entrée des souterrains avec portail fermant à clef afin d'en pérenniser la sécurité.

L'entreprise procédera par la suite à la dépose de la dent accolée à ces installations, et ce directement depuis le carreau, à l'aide d'une pelle hydraulique.

A noter que les déblais issus de cette opération serviront à la mise en œuvre de la première rampe d'accès au front de taille. Ces matériaux déjà présents sur site pourront venir compléter suivant les besoins.

#### 1.4.2 Défrichage

Le défrichage des futures zones d'exploitation sera réalisé en une seule fois par une société spécialisée, sur une profondeur maximale de 30 mètres depuis le front de taille, et systématiquement hors période de nidification.

Compte tenu de la surface à défricher (environ 2 500 m<sup>2</sup> donc <0,5 ha), aucune demande d'autorisation de défrichage n'apparaît nécessaire. A l'issue du défrichage et du décapage des terres de recouvrement, celles-ci seront stockées séparément, dans l'optique de réutilisation pour la réhabilitation (se reporter au **Plan de gestion des déchets d'extraction en Pièce n°VII – Annexes**).

#### 1.4.3 Rampe d'accès et décapage

L'exploitation du front de taille sera réalisée depuis le carreau du site avec l'aménagement d'une rampe sur une hauteur approximative de 20 mètres.

Celle-ci, présentera une de 20% maximum, permettant l'accès aux engins nécessaires au décapage des terres de découverte. Cet aménagement sera mis œuvre à l'aide des matériaux de purge actuellement stockés sur site ainsi que des déblais issus de la dépose préalable de la dent.

Le décapage sera effectué à partir de cette rampe par paliers successifs de 10 m de haut et jusqu'à 3 mètres en dessous du front de taille.

Les matériaux résultant de cette opération seront triés et stockés pour réemploi suivant les besoins des différentes phases de l'exploitation. Ils permettront ainsi de sécuriser l'opération en remblayant la chambre souterraine pour s'abroger de tout risque d'effondrement.

Par ailleurs, le calcaire plus dur sera temporairement stocké pour être ultérieurement réutilisé pour la remise en état du site.

#### 1.4.4 Abatage des blocs

Une fois le banc découvert, l'abatage des blocs calcaires sera réalisé à l'aide d'un mortier expansif non explosif, avec pour principal objectif de produire des blocs présentant un volume unitaire de 2 à 5 m<sup>3</sup> environ.

Cette phase d'exploitation concerne non seulement les bancs de 3 mètres de hauteur depuis le carreau ainsi que la partie du banc de 2 mètres d'épaisseur obtenue par creusement du pied du front de taille (correspondant plus ou moins au surcreusement par reprise en sous-pied des galeries souterraines.)

Le phasage sera identique à celui de l'exploitation du flanc Nord, présenté dans le dossier de demande d'autorisation initial, à savoir :

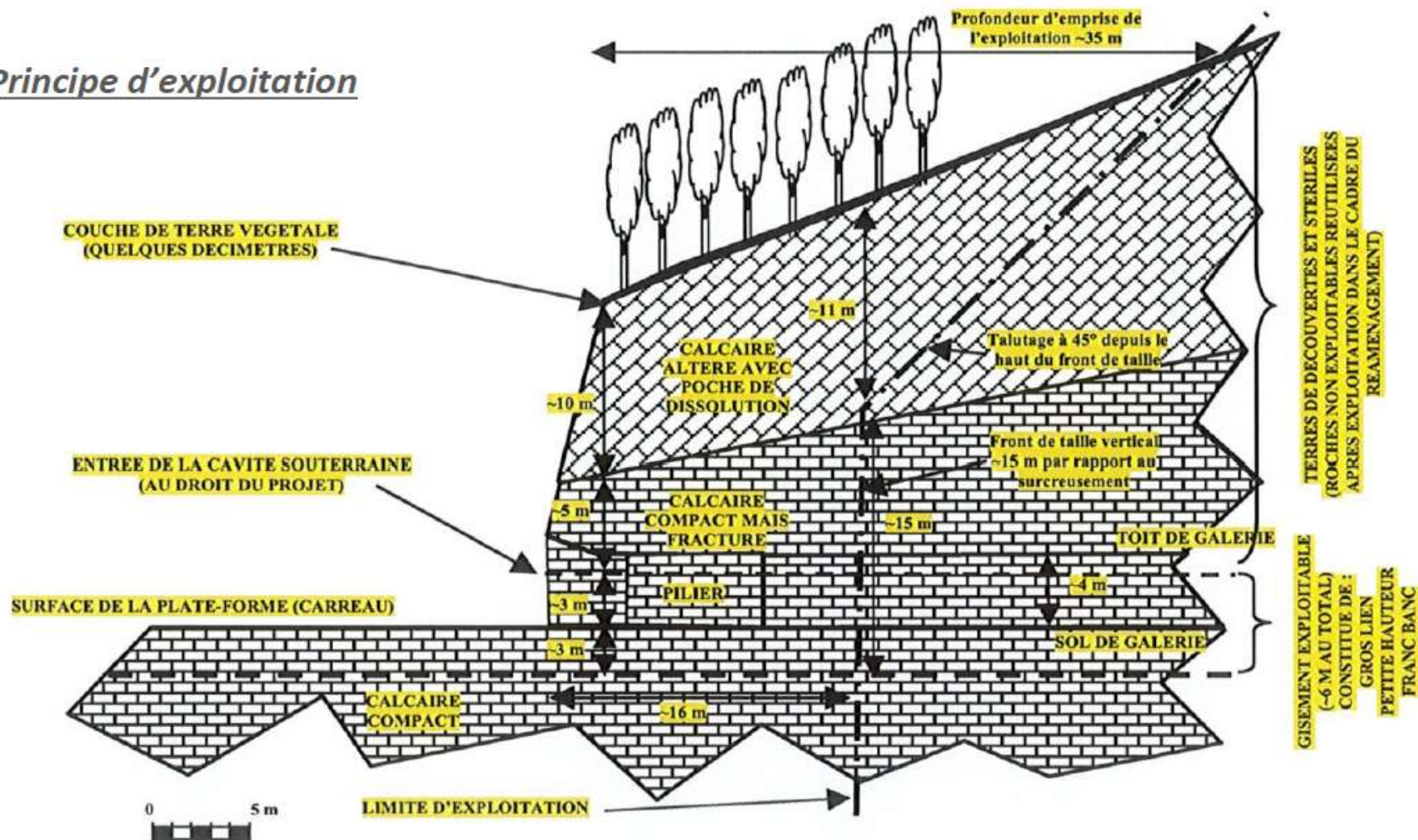
- **étape 1** : décapage à la pelle hydraulique pour découverte des bancs exploitables;
- **étape 2** : réalisation de trous verticaux sur l'ensemble de la hauteur à exploiter et remplissage des trous par un mortier expansif non explosif (le Katrock 3<sup>®</sup>) ;
- **étape 3** : décollement des blocs à partir des lits stratigraphiques à la pelle hydraulique.

Le matériel nécessaire comprendra une pelle hydraulique, une perforatrice à air comprimé (avec un compresseur) et un chargeur sur pneus à alimentation thermique permettant le retrait et le déplacement des blocs.

La haveuse à fil diamanté ne sera pas utilisée sur site puisque la présence de silex rend son utilisation délicate.

Figure 4 : Principe d'exploitation (Source : SCVS)

Principe d'exploitation



## 1.5 Fonctionnement du site

### 1.5.1 Horaires de fonctionnement

Pour rappel, la carrière sera exploitée par campagne de 4 à 6 mois.

Le site fonctionne sur une plage horaire allant de 7 h à 20 h, du lundi au vendredi.

**Remarque :** Pour ce qui concerne l'exportation des blocs calcaires, le transport sera réalisé ponctuellement tout au long de l'année, afin de répondre aux demandes du marché.

**Il n'y aura pas d'activité les samedis, dimanches et jours fériés.**

### 1.5.2 Effectif

Il n'y a pas de personnel de la SECVS intervenant sur la carrière, excepté le Directeur, M Debuck qui supervisera l'exploitation. Toutes les autres activités nécessaires au fonctionnement de la carrière seront sous-traitées aux sociétés suivantes :

- ITP : mise à disposition de 2 salariés expérimentés et habilités pour la phase d'extraction ;
- Une entreprise spécialisée qui aura la charge des opérations de défrichement (surface totale de l'ordre de 2 500 m<sup>2</sup>) ;
- Une entreprise spécialisée qui aura la charge des opérations de terrassements, notamment pour la mise en œuvre de la rampe d'accès et le talutage ;
- Une entreprise spécialisée qui aura en charge le reboisement ;
- TERH Monuments Historiques : mise à disposition de 2 salariés (débiteur et chef d'atelier) pour les phases de sélection des blocs et de leur acheminement.

**L'effectif actuel sera maintenu dans le cadre du projet (aucune nouvelle embauche n'est prévue).**

### 1.5.3 Accès au site

L'accès au site s'effectue actuellement par la D313, puis par le chemin vicinal n°3 (VC n°3).

Dans le cadre du projet, un nouveau portail d'entrée sera mis en œuvre afin d'en sécuriser les accès (cf. **Photographie 7**). Ce dernier sera fermé en dehors des horaires d'ouverture et de fonctionnement du site.

### 1.5.4 Flux de circulation

#### 1.5.4.1 Circulation routière

La vitesse de circulation à l'intérieur du site est limitée à 10 km/h. Un panneau installé à l'entrée du site présentera le plan de circulation et rappellera les consignes de sécurité relatives à la circulation au sein de l'installation. Les circuits seront clairement définis et balisés.

#### 1.5.4.2 Circulation piétonne

Afin de réduire les risques, la circulation piétonne est limitée au maximum sur l'ensemble du site.

Les déplacements piétons à proximité des aires de manœuvre des engins en marche sont strictement interdits (règle d'utilisation des engins de travaux publics).

**Photographie 6 : Entrée du site (Source : Google Maps)**

### 1.5.5 Utilités

Il n'y aura aucun stockage de carburant sur le site. Le réapprovisionnement des engins sera réalisé hors site avant leur venue sur la carrière.

Le site n'est pas relié au réseau électrique et aucune alimentation électrique est nécessaire pour l'exploitation de ce dernier.

Notons qu'un pilier électrique, non relié au réseau est présent à l'entrée du site (cf. **Photographie 8**).

Dans le cadre du projet, ce pilier fera l'objet d'une dépose par les services compétents.

Le site est couvert par le réseau GSM pour les communications téléphoniques, tandis que les télécommunications entre le site d'extraction et les bureaux de la SECVS (également le siège de la société TERH MONUMENTS HISTORIQUES à environ 100 m à l'ouest de la carrière Notre-Dame), sont réalisées par radio (talkie-walkie).

**Photographie 7 : Poteau électrique à supprimer (Source : Visite de site du 13/09/2018)**

### 1.5.6 Produits mis en œuvre

Les produits mis en œuvre dans le cadre de l'exploitation seront :

- des matériaux naturels issus de l'extraction : pierre de Vernon propre à la construction ;
- des déchets inertes pierreux, qui seront réemployés selon les besoins de l'exploitation (rampe, remplissage des galeries, talutage et remise en état) ;
- du carburant pour les engins de chantier (pas de stockage sur site) ;
- du mortier expansif non explosif.

L'entretien des véhicules étant réalisé au siège de l'entreprise TERH, le stockage des lubrifiants et des produits de maintenance sera réalisé sur ce même site (pas de stockage sur place).



## 2. Modifications induites par le projet

Les installations du projet sont décrites de façon détaillée dans la Pièce n°IV - Dossier technique. Elles sont rappelées de façon succincte dans les paragraphes suivants.

### 2.1 Description succincte des installations projetées

Le présent projet prévoit l'exploitation d'un gisement à ciel ouvert, sur le même principe que lors de la dernière campagne d'exploitation de la carrière Notre Dame entre 2008 et 2017.

Les activités qui seront ainsi mises en œuvre par l'exploitant sur la carrière sont :

- Aménagement d'une rampe d'accès ;
- Décapage des terres de découverte ;
- Extraction de la craie et stockage temporaire sur site ;
- Vente des blocs de calcaire ;
- Sécurisation et réaménagement du site.

Aucun équipement (de type pont-bascule, stockage de carburant, base vie, piste imperméabilisée, etc.) ne sera présent le site.

Le plan d'ensemble du site (à l'échelle 1/400<sup>ème</sup>) figure en Annexes (**Pièce VII** du présent dossier).

### 3. Classement réglementaire du projet

#### 3.1 Nomenclature des études d'impact

La nomenclature des études d'impact est constituée par le tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Le projet est uniquement visé par la catégorie 1° (Installations classées pour la protection de l'environnement) ;

Par conséquent, le projet est soumis à évaluation environnementale.

#### 3.2 Nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

##### 3.2.1 Classement connu

Le dernier classement ICPE connu du site est présenté ci-après.

**Tableau 7 : Dernier classement ICPE du site de SECVS sur la commune de Vernon (Source : AP du 27/11/2008)**

Rubrique	Activité	Volume	Régime
2510-1	Exploitation de carrière, à l'exception de celles visées au 5 et 6	Superficie exploitable : 1 600 m <sup>2</sup> Production maximale : 5 000 m <sup>3</sup> Production annuelle : 500 m <sup>3</sup> / an (1100 t environ)	<b>A-3</b>

A : Autorisation ; E : Enregistrement ; D : Déclaration ; DC : Déclaration avec contrôle périodique ; NC : non classé

Suite à la cessation d'activité, le site n'est actuellement pas classé au titre de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

### 3.2.2 Classement projeté

Le classement projeté du site est présenté dans le tableau suivant.

Ce classement a été établi avec la nomenclature des ICPE – version Septembre 2018. Les abréviations utilisées dans le tableau sont les suivantes :

- A-X : Autorisation et rayon d'affichage en kilomètres,

**Tableau 8 : Classement ICPE projeté**

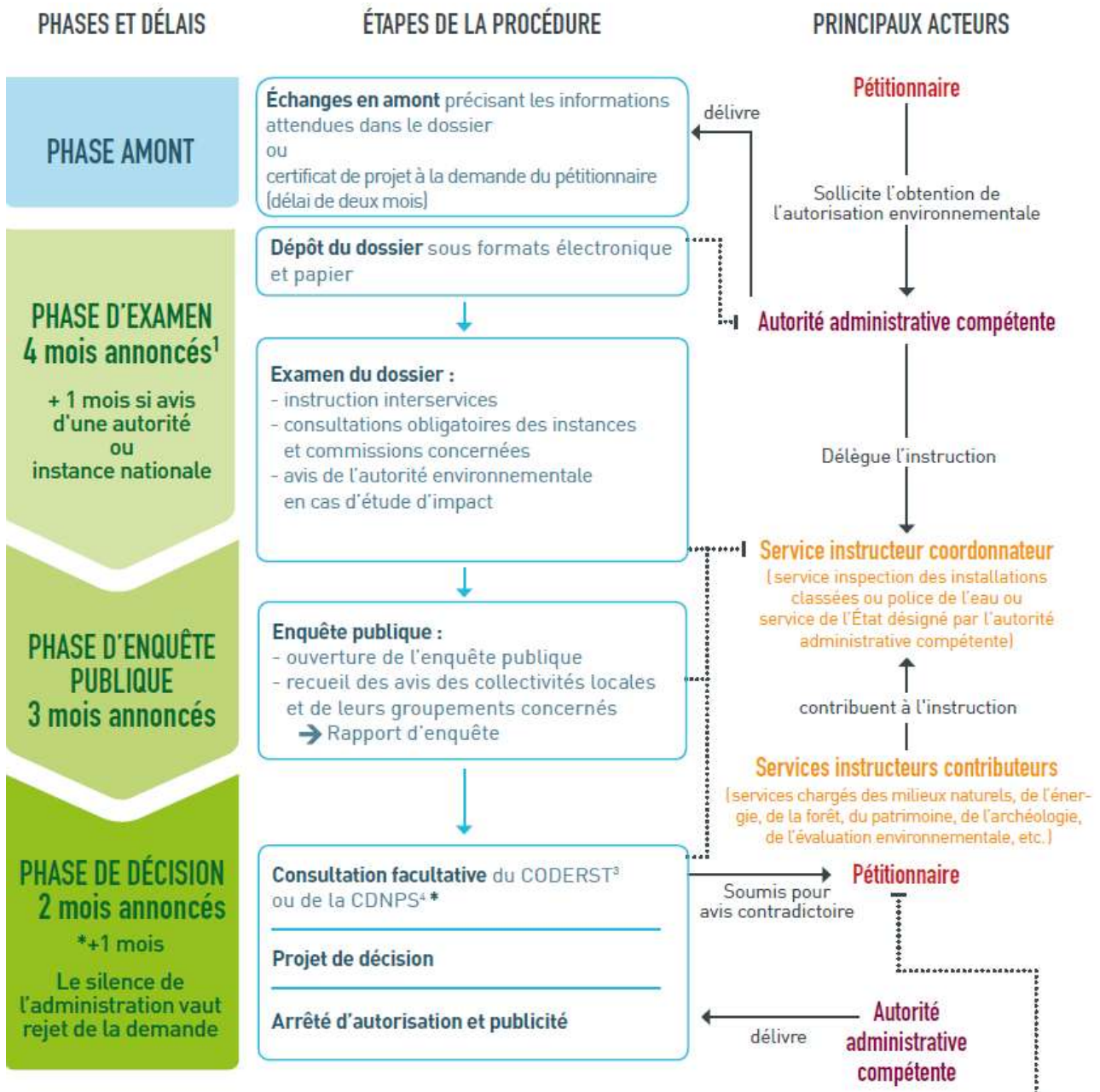
Rubrique	Activité	Volume	Régime
2510-1	Exploitation de carrière, à l'exception de celles visées au 5 et 6	Superficie exploitable : 3 400 m <sup>2</sup> Production totale : 10 000 m <sup>3</sup> Production maximale annuelle : 800 m <sup>3</sup> /an (1 760 t environ, avec d =2,2) Production moyenne annuelle : 500 m <sup>3</sup> /an (1 100 t environ, avec d =2,2)	<b>A-3</b>

Le projet vise ainsi une autorisation d'exploiter au titre de la rubrique 2510-1 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

## **PIÈCE VI : CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

## 1. Procédure d'autorisation d'exploiter

Le synoptique ci-dessous détaille les étapes de la procédure classique d'instruction d'un DAE.



1. Ces délais peuvent être suspendus, arrêtés ou prorogés : délai suspendu en cas de demande de compléments ; possibilité de rejet de la demande si dossier irrecevable ou incomplet ; possibilité de proroger le délai par avis motivé du préfet
2. CNPN : Conseil national de la protection de la nature
3. CODERST : Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques
4. CDNPS : Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

## ► Précisions relatives à l'enquête publique

### **Textes régissant l'enquête publique (article R.123.8-3° du Code de l'environnement)**

L'enquête publique est régie par :

- les articles L.123-1 à L.123-19 et L.181-10 du Code de l'environnement ;
- les articles R.123-1 à R.123-33 du Code de l'environnement ;
- les articles R.181-36 à R.181.38 du Code de l'environnement.

### **Communes concernées par l'enquête publique**

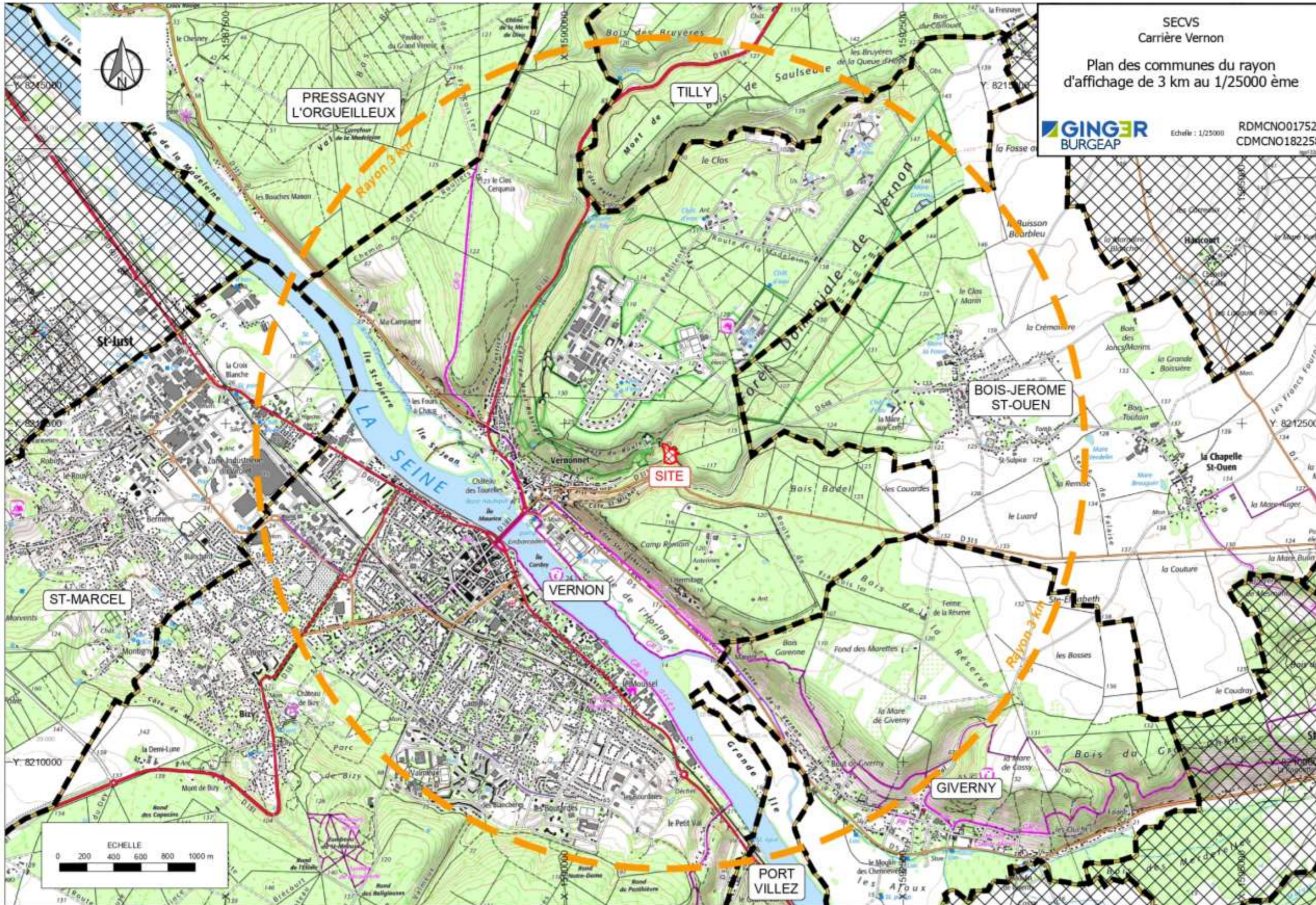
Compte tenu du classement ICPE du site à autorisation sous la rubrique 2510, le rayon d'affichage est de 3 kilomètres autour du site. Ce rayon d'affichage concerne ainsi les communes suivantes :

- VERNON (27) ;
- SAINT MARCEL (27) ;
- PRESSAGNY-L'ORGUEILLEUX (27) ;
- TILLY (27) ;
- BOIS-JERÔME-SAINT-OUEN (27) ;
- GIVERNY (27) ;
- PORT-VILLEZ (78).

Les communes concernées appartiennent à 2 départements différents : l'Eure (27) et les Yvelines (78).

Elles sont localisées ci-après sur la figure au 1/25000<sup>ème</sup>.

Figure 5 : Localisation des communes du rayon d'affichage



## 2. Situation au regard des autres procédures

### 2.1 Nomenclature Loi Sur l'Eau (LSE)

#### ► Cadre réglementaire

Le livre II - Titre I - du Code de l'environnement fixe les règles générales de gestion des ressources en eau et de protection des milieux aquatiques. Il reprend entre autres la loi du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau » modifiée par la loi du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques » et prévoit une procédure de déclaration ou de demande d'autorisation pour la mise en activité de certains ouvrages et la réalisation de certains travaux, liés au domaine de l'eau (forages, aménagement de digues, imperméabilisation de surfaces, rejets dans les milieux aquatiques, etc.).

La nomenclature des ouvrages et travaux concernés et des seuils de classement sont donnés par l'article R.214-1 du Code de l'environnement.

#### ► Application au projet

L'article L.214-1 du Code de l'environnement stipule que les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont pas soumises à la procédure « Loi sur l'Eau » mais doivent cependant respecter les principes et les orientations de cette loi.

Au titre du décret n°2066-881 du 17 juillet 2006, repris par les articles R.214-1 à R.214-9 du même Code de l'Environnement, le projet est soumis à déclaration au titre du Code de l'Environnement, au titre des rubriques suivantes.

**Tableau 9 : Classement du site au titre de la loi sur l'eau**

N° rubrique Loi sur l'Eau	Intitulé de la rubrique	Volume des activités	Classement
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant: a) Supérieure ou égale à 20 ha → A b) Supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha → D	Superficie du projet et du bassin naturel ~ 0,9 à 1 ha (< 1 ha)	<b>NC</b>

Le projet n'est pas visé par la nomenclature Loi Sur l'Eau.

### 2.2 Code forestier

L'article L. 311-1 du Code forestier stipule que « Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation ».



L'article L. 311-2 du Code forestier stipule que, sont exemptés de demande d'autorisation de défrichement, les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées.

Dans le cadre du projet, la superficie à défricher sera inférieure à 0,5 hectares, notamment sur la parcelle n°AC20.

**Tableau 10 : Classement du site au titre du Code forestier**

N° article	Désignation des opérations	Volume des activités	Classement
L. 311	Défrichement partiel d'une parcelle boisée lorsque la superficie visée est supérieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares	Superficie visée par le défrichement ~ 0,3 ha (2 500m <sup>2</sup> ) < 0,5 ha	<b>NC</b>

Le projet n'est pas concerné par une demande d'autorisation de défrichement.

### 2.3 Directive IED

La directive relative aux émissions industrielles (IED) définit au niveau européen une approche intégrée de la prévention et de la réduction des pollutions émises par les installations industrielles et agricoles entrant dans son champ d'application.

Les installations classées sous les rubriques 3XXX sont visées par la directive IED.

L'activité d'exploitation de carrières ne correspond à aucune rubrique 3XXX.

Le projet n'est pas concerné par des rubriques IED.

### 2.4 Classement SEVESO

Le site n'est pas visé par le statut SEVESO.

### 2.5 Dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés

Une dérogation à ces interdictions est obligatoire lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement du cycle biologique de ces espèces.

Cette dérogation doit respecter les conditions prévues à l'article L411-2 du code de l'environnement.

Un Dossier de dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés est présenté dans la **Pièce n°VII – Annexes**.

## **PIÈCE VII : GARANTIES FINANCIERES**

## 1. Actualisation des garanties financières

Depuis la Loi du 4 Janvier 1993, les carrières sont soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Elles sont classées selon la rubrique 2510-1 et sont soumises à autorisation.

L'Article 2 de la Loi oblige les exploitants à constituer des garanties financières destinées à assurer la remise en état du site après exploitation.

Depuis l'Arrêté Ministériel du 9 Février 2004 modifié par l'Arrêté du 24 décembre 2009, le mode de calcul des garanties financières est fixé par voie réglementaire et de manière forfaitaire, avec actualisation suivant l'indice TP 01 et le taux de T.V.A.

Le mode de calcul forfaitaire est établi pour les trois catégories d'exploitation de carrière suivantes :

- carrières de matériaux meubles en nappe alluviale ou superficielle,
- **carrières en « fosse » ou « à flanc de relief »**,
- autres carrières à ciel ouvert, y compris celles mentionnées au point 2 de la rubrique 2510 de la nomenclature des Installations Classées.

Comme précisé dans l'Arrêté Préfectoral n°D3-B4-08-245 du 27/11/2008, la carrière de Vernon est actuellement soumise à constitution de garanties financières :

- 15 526 € pour la période 1,
- 15 975 € pour la période 2.

La modification des garanties financières liées au nouveau phasage est détaillée dans les paragraphes suivants.

### 1.1 Méthode de calcul des garanties financières

Le montant des garanties financières correspond au coût des travaux de remise en état réalisés par une entreprise extérieure. Ce montant est calculé par période quinquennale.

Ce calcul a été établi selon la méthode forfaitaire conformément à l'Arrêté du 9 février 2004 modifié par l'Arrêté du 24 décembre 2009 relatif à la détermination du montant des garanties financières de remise en état des carrières prévues par la législation des installations classées, à savoir le mode de calcul forfaitaire appliqué **au cas carrière en fosse ou à flanc de relief pour les exploitations à sec** :

$$C = \alpha (S1 \cdot C1 + S2 \cdot C2 + S3 \cdot C3)$$

Avec :

*C* : montant des garanties financières pour une période quinquennale.

$\alpha$ , coefficient d'actualisation, défini tel que :

$$\alpha = \frac{\text{Index}}{\text{index}_0} \times \frac{(1 + TVA_R)}{1 + TVA_0}$$

Où :

*Index* : indice TP01 utilisé pour l'établissement du montant de référence des garanties financières disponible en date de réalisation du dossier (novembre 2019 : 726,6)

*Index<sub>0</sub>* : indice TP01 de référence de l'AP de « février 1998 » soit « 416,2 » conformément à l'AP de 2008 ;

*TVAR : taux de la TVA applicable lors de l'établissement de l'Arrêté Préfectoral fixant le montant de référence des garanties financières applicable soit « 0,2 » ;*

*TVA : taux de la TVA applicable en « février 1998 » soit « 0,196 ».*

A titre indicatif, au jour de la rédaction du présent dossier, le dernier indice disponible est celui **de novembre 2019** pour TP01 = **111,2**, auquel on applique un coefficient de 6,5345 pour se raccorder à l'ancien paramètre TP01 base 100 de janvier 1975, soit **726,6**.

De même, le taux de la T.V.A. applicable est de 0,2. De ce fait, la valeur de l'indice  $\alpha$  est actuellement de **1,752**

*S1 (en ha) : somme de la surface de l'emprise des infrastructures au sein de la surface autorisée et de la valeur maximale atteinte au cours de la période considérée par les surfaces défrichées diminuées de la valeur maximale des surfaces en chantier (découvertes et en exploitation) soumises à défrichement.*

*S2 (en ha) : valeur maximale atteinte au cours de la période considérée par la somme des surfaces découvertes et des surfaces en exploitation diminuée des surfaces remises en état.*

*S3 (en ha) : valeur maximale atteinte au cours de la période considérée par la surface résultant du produit du linéaire du périmètre d'extraction par la profondeur moyenne diminuée des surfaces remises en état.*

Coûts unitaires (TTC) fixés par l'Arrêté du 09 février 2004 modifié :

*C1 = 15 555 €/ha ;*

*C2 : « 36 290 » €/ha pour les 5 premiers hectares ; « 29 625 » €/ha pour les 5 suivants ; « 22 220 » €/ha au-delà ;*

*C3 : « 17 775 » €/ha.*

## 1.2 Hypothèses pour le calcul des surfaces

### 1.2.1 Surface S1

Le terme S1 est la somme de la surface des infrastructures et des surfaces défrichées diminuée de la surface en chantier soumise au défrichement.

Les surfaces consacrées aux infrastructures sont constituées :

- de la zone du hangar et de la dalle béton ;
- des pistes de desserte (rampe dans le cas présent).

Les surfaces défrichées correspondent aux surfaces de sol ayant fait l'objet d'un changement de vocation. Cette surface est de l'ordre de 2 500 m<sup>2</sup>.

Les surfaces en chantier prises en compte dans ce calcul sont constituées des surfaces exploitées où déjà exploitées ayant fait l'objet d'un défrichement au cours de la période considérée.

Le terme S1 se réduit alors à : S1 = Superficie de l'emprise des infrastructures (hangar, dalle béton, rampe) + Surface défrichée.

### 1.2.2 Surface S2

Le terme S2 correspond à la somme des surfaces en chantiers (découverte, exploitée, déjà exploitée) diminuée de la somme des surfaces remises en état.

La remise en état s'effectuant à la fin, elle ne sera pas soustraite aux surfaces en chantier.

S2 = Surfaces en chantier (Surfaces découvertes, exploitées et déjà exploitées non remises en état), soit surface du carreau + surface découverte.

### 1.2.3 Surface S3

Le terme S3 correspond à la surface des fronts en exploitation. C'est à dire à la différence entre les surfaces de front créées (qui sont en fait le produit de la hauteur des fronts par le linéaire de ces derniers) et les surfaces de front remises en état.

Le terme S3 se réduit alors à :  $S3 = \text{Superficie des fronts créés non remis en état (longueur x hauteur)}$ .

## 1.3 Estimation du montant des garanties financières

L'exploitation de la carrière étant prévue sur 20 ans, les garanties financières seront à déterminer sur 4 phases quinquennales.

Pour chaque période de garanties, il s'agit de prendre la situation la plus pénalisante.

La remise en état étant effectuée à la fin de l'exploitation, elle ne sera pas soustraite aux surfaces S2 et S3.

Le calcul des garanties financières est présenté dans les tableaux pages suivantes.

Le tableau ci-dessous présente les montants proposés des garanties financières.

**Tableau 11 : Synthèse des garanties financières**

Phase	S1	S2	S3	Somme	Somme x $\alpha$
Phase 1 (1D)	5 600 €	9 435 €	1 067 €	16 102 €	28 282 €
Phase 2 (2B)	4 667 €	4 355 €	1 600 €	10 621 €	18 655 €
Phase 3 (2D)	1 711 €	5 081 €	1 244 €	8 036 €	14 115 €
Phase 4 (réhabilitation)	-	11 976 €	-	11 976 €	21 035 €



**CARRIERE DE VERNON  
CALCUL ET ELEMENTS DE CALCUL DES GARANTIES  
FINANCIERES POUR LA PERIODE 2020-2025 (5 ans)**

**CALCUL DES GARANTIES FINANCIERES**

S1*	S2**	S3***
0,36	0,26	0,06

\* S1 = Surface défrichée + Surface infrastructures

\*\* S2 = Surface en exploitation + surface découverte

\*\*\* S3 = Surface de front de taille

*Index* = 726,6 ( Indice TP01 le plus récent de novembre 2019)

*Index*<sub>0</sub> = 416,2 ( Indice TP01 initial défini dans l'arrêté du 27/11/2008 )

*TVA*<sub>R</sub> = 0,200 ( Taux de TVA le plus récent)

*TVA*<sub>0</sub> = 0,196 ( Indice TP01 initial défini dans l'arrêté du 24 décembre 2009 )

$$\alpha = \frac{Index}{Index_0} \times \frac{(I+TVA_R)}{(I+TVA_0)} = 1,752$$

C1 = 15 555 €/hectare

C2' = 36 290 €/hectare pour les 5 premiers hectares

C2'' = 29 625 €/hectare pour les 5 hectares suivants

C2''' = 22 220 €/hectare au delà

C3 = 17 775 €/hectare

CR = Montant des garanties financières

CR = α x	[	(	C1 x	0,36			
+ ( C2' x	0,26	+ C2'' x	0,00	+ C2''' x	0,00	)	
+ C3 x	0,06	]					

**CR = 28 204 €**





**CARRIERE DE VERNON  
CALCUL ET ELEMENTS DE CALCUL DES GARANTIES  
FINANCIERES POUR LA PERIODE 2025-2030 (5 ans)**

**CALCUL DES GARANTIES FINANCIERES**

S1*	S2**	S3***
0,30	0,12	0,09

\* S1 = Surface défrichée + Surface infrastructures

\*\* S2 = Surface en chantier + surface découverte

\*\*\* S3 = Surface de front de taille

*Index* = 726,6 ( Indice TP01 le plus récent de novembre 2019)

*Index*<sub>0</sub> = 416,2 ( Indice TP01 initial défini dans l'arrêté du 27/11/2008 )

*TVA*<sub>R</sub> = 0,200 ( Taux de TVA le plus récent)

*TVA*<sub>0</sub> = 0,196 ( Indice TP01 initial défini dans l'arrêté du 24 décembre 2009 )

$$\alpha = \frac{Index}{Index_0} \times \frac{(I+TVA_R)}{(I+TVA_0)} = 1,752$$

C1 = 15 555 €/hectare

C2' = 36 290 €/hectare pour les 5 premiers hectares

C2'' = 29 625 €/hectare pour les 5 hectares suivants

C2''' = 22 220 €/hectare au delà

C3 = 17 775 €/hectare

CR = Montant des garanties financières

CR = α x	[	(	C1 x	0,30				
+ ( C2' x	0,12	+ C2'' x	0,00	+ C2''' x	0,00	)		
+ C3 x	0,09	]						

**CR = 18 604 €**



**CARRIERE DE VERNON  
CALCUL ET ELEMENTS DE CALCUL DES GARANTIES  
FINANCIERES POUR LA PERIODE 2030-2035 (5 ans)**

**CALCUL DES GARANTIES FINANCIERES**

S1*	S2**	S3***
0,11	0,14	0,07

\* S1 = Surface défrichée + Surface infrastructures

\*\* S2 = Surface en chantier + surface découverte

\*\*\* S3 = Surface de front de taille

*Index* = 726,6 ( Indice TP01 le plus récent de novembre 2019)

*Index*<sub>0</sub> = 416,2 ( Indice TP01 initial défini dans l'arrêté du 27/11/2008 )

*TVA*<sub>R</sub> = 0,200 ( Taux de TVA le plus récent)

*TVA*<sub>0</sub> = 0,196 ( Indice TP01 initial défini dans l'arrêté du 24 décembre 2009 )

$$\alpha = \frac{Index}{Index_0} \times \frac{(I+TVA_R)}{(I+TVA_0)} = 1,752$$

C1 = 15 555 €/hectare

C2' = 36 290 €/hectare pour les 5 premiers hectares

C2'' = 29 625 €/hectare pour les 5 hectares suivants

C2''' = 22 220 €/hectare au delà

C3 = 17 775 €/hectare

CR = Montant des garanties financières

CR = α x	[	(	C1 x	0,11			
+ ( C2' x	0,14	+ C2'' x	0,00	+ C2''' x	0,00	)	
+ C3 x	0,07	]					

**CR = 14 076 €**



**CARRIERE DE VERNON  
CALCUL ET ELEMENTS DE CALCUL DES GARANTIES  
FINANCIERES POUR LA PERIODE 2035-2040 (5 ans)**

**CALCUL DES GARANTIES FINANCIERES**

S1*	S2**	S3***
0,00	0,33	0,00

\* S1 = Surface défrichée + Surface infrastructures

\*\* S2 = Surface remise en état

\*\*\* S3 = Surface de front de taille

*Index* = 726,6 ( Indice TP01 le plus récent de novembre 2019)

*Index*<sub>0</sub> = 416,2 ( Indice TP01 initial défini dans l'arrêté du 27/11/2008 )

*TVA*<sub>R</sub> = 0,200 ( Taux de TVA le plus récent)

*TVA*<sub>0</sub> = 0,196 ( Indice TP01 initial défini dans l'arrêté du 24 décembre 2009 )

$$\alpha = \frac{Index}{Index_0} \times \frac{(I+TVA_R)}{(I+TVA_0)} = 1,7516340709621500000000$$

C1 = 15 555 €/hectare

C2' = 36 290 €/hectare pour les 5 premiers hectares

C2'' = 29 625 €/hectare pour les 5 hectares suivants

C2''' = 22 220 €/hectare au delà

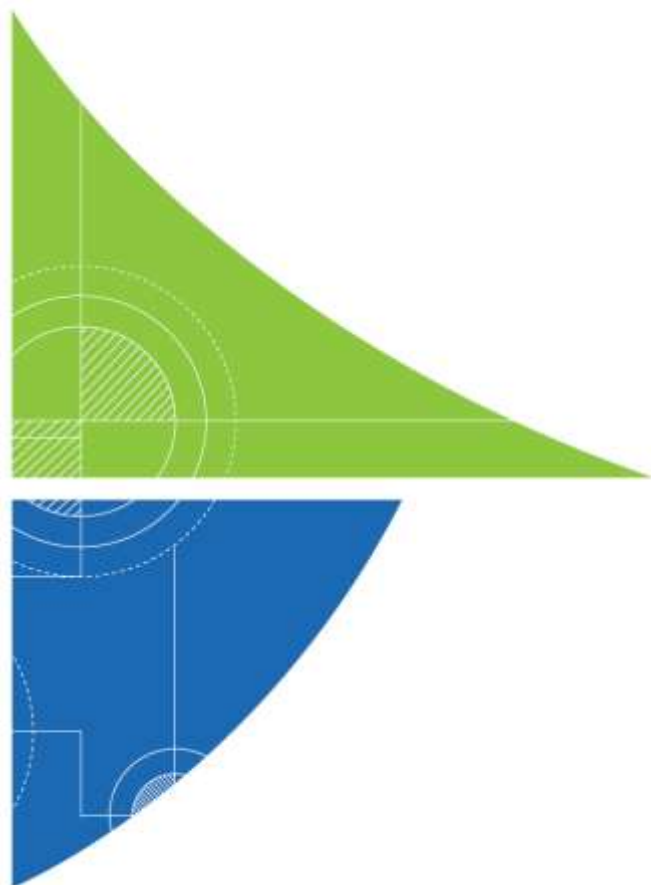
C3 = 17 775 €/hectare

CR = Montant des garanties financières

CR =	α x	[	(	C1 x	0,00					
	+	(	C2' x	0,33	+	C2'' x	0,00	+	C2''' x	0,00
	+	C3 x	0,00	]	)					

**CR = 20 977 €**

# ANNEXES



## **Annexe 1. Extrait du K-Bis**

Cette annexe contient 2 pages.



N° de gestion 2000B02071

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
à jour au 3 octobre 2018

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

---

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	429 936 636 R.C.S. Evreux
<i>Date d'immatriculation</i>	16/03/2000
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>SOCIETE D'EXPLOITATION DES CARRIERES DU VAL DE SEINE</b>
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	7 622,45 Euros
<i>Adresse du siège</i>	Route du Lrba Carrière Notre Dame 27200 Vernon
<i>Activités principales</i>	L'exploitation de carrières, façonnage de blocs, le négoce de tous matériaux d'extraction ou autres
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 16/03/2099
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 octobre

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

---

**Président**

<i>Nom, prénoms</i>	DEBUCK Patrick Joseph André
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 29/05/1954 à KORTRIJK (BELGIQUE)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Maison du Passeur 78840 Moisson

**Commissaire aux comptes titulaire**

<i>Dénomination</i>	AUDIT CONSULTANTS BLOIS ET ASSOCIES
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée à associé unique
<i>Adresse</i>	16 Rue du Docteur Guindey 27000 Evreux
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	340 552 363 R.C.S. Evreux

**Commissaire aux comptes suppléant**

<i>Nom, prénoms</i>	BLOIS Bertrand
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 17/12/1964 à Évreux (27)
<i>Domicile personnel ou adresse professionnelle</i>	16 Rue du Docteur Guindey EVREUX 27000 Évreux

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

---

<i>Adresse de l'établissement</i>	Route du Lrba Carrière Notre Dame 27200 Vernon
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'exploitation de carrières, façonnage de blocs, le négoce de tous matériaux d'extraction ou autres
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/01/2000
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

---

<i>- Mention n° 2 du 16/03/2000</i>	Historique des observations depuis le 16/03/2000 : JOURNAL PUBLICATEUR : L'EURE AGRICOLE
-------------------------------------	--



**Greffé du Tribunal de Commerce d'Evreux**

7 RUE DE LA PETITE CITE  
27003 EVREUX CEDEX

N° de gestion 2000B02071

- *Mention n° 3 du 01/01/2002*

Conversion du capital social en EUROS effectuée d'office par le Greffier du Tribunal de Commerce en application du décret n° 2001-474 du 30/05/2001

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

## **Annexe 2. Promesse de vente entre les propriétaires et la SECVS**

Cette annexe contient 18 pages.



**COPIE**

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT  
LE SEPT JUILLET

Maître François JOUYET, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Michel JOUYET et François JOUYET' titulaire d'un office notarial dont le siège est à ECOS (Eure), Grande Rue 27630 VEXIN SUR EPTE,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : PROMESSE DE VENTE.

Dans un but de simplification :

- 'LE PROMETTANT' désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- 'LE BENEFICIAIRE' désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- « LE BIEN » désignera l'immeuble objet des présentes.

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### PROMETTANT

Madame Françoise Marie Annick GOLDIN, Surveillante de musée, épouse de Monsieur François Léon KOKX demeurant à BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 9, rue Saint Sulpice.

Née à CAEN (Calvados) le 26 mars 1958.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Paul JOUYET notaire à ECOS (Eure) le 6 juillet 1983 préalable à son union célébrée à la Mairie de BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) le 6 août 1983.

Ce régime non modifié.  
De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Mademoiselle Annick Jacqueline GOLDIN, Cuisinier gestionnaire, demeurant à TURQUANT (Maine-et-Loire) 1 Chemin des Frémonclairs, célibataire.

Née à TURQUANT (Maine-et-Loire) le 16 janvier 1964.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Monsieur Philippe Jacques Pierre GOLDIN, Chauffeur Poids Lourds, demeurant à MEZIERES EN VEXIN (Eure) 2 rue Feugère - Nézé, célibataire.

Né à SAUMUR (Maine-et-Loire) le 10 avril 1968.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

### **BÉNÉFICIAIRE**

La Société dénommée SOCIETE D'EXPLOITATION DES CARRIERES DU VAL DE SEINE, Société par Actions Simplifiée au capital de 50.000,00 € ayant son siège social à VERNON (Eure) Carrière Notre Dame - Route du LRBA identifiée sous le numéro SIREN 429 936 636 RCS EVREUX.

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

Madame Françoise KOKX est ici représentée par Monsieur François KOKX, son époux, en vertu d'une procuration sous signature privée demeurée ci-annexée.

Mademoiselle Annick GOLDIN est ici représentée par Monsieur Philippe GOLDIN, sus dénommé, en vertu d'une procuration sous signature privée demeurée ci-annexée.

Monsieur Philippe GOLDIN est ici présent.

La Société dénommée SOCIETE D'EXPLOITATION DES CARRIERES DU VAL DE SEINE est ici représentée par Monsieur Patrick DEBUCK , domicilié à MOISSON (78840) Maison du Passeur, agissant en qualité de Président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 29 février 2016 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

### **SUBSTITUTION-CESSION**

La présente promesse de vente étant consentie par LE PROMETTANT en considération de la personne du BENEFICIAIRE, celui-ci n'aura pas la possibilité de se substituer, à quelque titre que ce soit, une tierce personne dans le bénéfice de la présente promesse ou d'en céder le bénéfice.

LE BENEFICIAIRE n'aura pas la possibilité de céder à une tierce personne le bénéfice de la présente promesse

### **PROMESSE DE VENTE**

Par ces présentes, LE PROMETTANT promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, LE BIEN dont la désignation suit, que LE BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

En conséquence, LE PROMETTANT s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de rétracter son engagement de vendre, comme aussi d'aliéner les BIENS, de les grever de charges réelles ou personnelles (telles qu'hypothèques ou droit de jouissance), d'apporter aucune modification par rapport à leur état actuel et d'une manière générale s'oblige à les gérer en bon père de famille.

Il s'interdit à ce titre de démonter et d'emporter tous éléments ayant la qualification d'immeubles par destination.

LE PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit ou ayants cause même incapables qui seront tenus solidairement en cas de pluralité.

LE BENEFICIAIRE accepte cette promesse en tant que telle. Il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation.

Il est expressément convenu que, faute par LE BENEFICIAIRE d'avoir réalisé l'acquisition dans les formes et délais fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant considérée comme nulle et non avenue, LE PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

### **DESIGNATION**

*Sur la Commune de VERNON (Eure) Lieudit « Le Bois Badel »*

Une parcelle de terrain dont la superficie totale devrait représentée 1ha. 02ca. 78ca., après division, à prendre sur une propriété d'une plus grande superficie située dite commune de VERNON (Eure) Lieudit "Le Bois Badel" , figurant actuellement au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AC	20	Le Bois Badel	2	12	00

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sur le plan demeuré ci-annexé.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **DIVISION CADASTRALE**

La division cadastrale sera diligentée par le BENEFICIAIRE.

Les frais de document d'arpentage seront supportés par le BENEFICIAIRE.

## **CRÉATION DE SERVITUDES**

Il est ici précisé que préalablement ou concomitamment à la régularisation de l'acte authentique de vente, il devra être créé sur le BIEN vendu une servitude dont les principales caractéristiques seront les suivantes :

### **SERVITUDE DE PASSAGE**

Il sera créé et constitué sur le bien vendu au profit de celui restant appartenir au PROMETTANT, une servitude réelle et perpétuelle de passage sous les conditions suivantes et sous la condition déterminante de l'accord préalable des services de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) :

#### **DÉSIGNATION DU FONDS SERVANT**

*Sur la commune de VERNON (Eure) Lieudit « Le Bois Badel »*

Une parcelle de terrain

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AC, numéro 20 p (lot 1) pour une contenance de l'ordre de 1ha. 02a.

78ca.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DU FONDS SERVANT**

Le fonds servant appartiendra au BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR

#### **DÉSIGNATION DU FONDS DOMINANT**

*Sur la commune de VERNON (Eure) Lieudit « Le Bois Badel »*

Une parcelle de terrain

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AC, numéro 20 p (lots 2et3) pour une contenance de l'ordre de 1ha. 09a.

22ca.

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DU FONDS DOMINANT**

Le fonds dominant appartient au PROMETTANT - VENDEUR .

#### **BESOINS DU FONDS DOMINANT**

La présente servitude est consentie afin d'accéder au bien vendu depuis la voie publique.

#### **ASSIETTE DE LA SERVITUDE**

L'assiette figure sur le projet de plan demeuré ci-annexé.

#### **CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le VENDEUR, les membres de sa famille, ses domestiques et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, avec cycles ou motocycles, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'occupation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver ladite servitude pour le fonds servant.

**ABSENCE D'INDEMNITÉ**

Cette constitution de servitude sera consentie à titre purement gratuit par le VENDEUR au profit de l'ACQUEREUR.

**EFFET RELATIF**

Le PROMETTANT déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

*Pour Madame Annick GOLDIN et Monsieur Philippe GOLDIN*

Attestation de propriété immobilière dressée par Maître Paul JOUYET, notaire à ECOS (Eure) le 07 mai 1980 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d' EVREUX (Eure) le 23 juin 1980, volume 10392, numéro 7.

*Pour Madame Françoise GOLDIN*

Acquisition à titre de licitation suivant acte reçu par Maître Michel JOUYET, notaire à ECOS (Eure) le 8 octobre 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d' EVREUX le 25 novembre 2005, volume 2005 P, numéro

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour, par la confusion, sur la tête du BENEFICIAIRE, des qualités de locataire et de propriétaire.

A cet égard, les parties rappellent qu'une partie du bien objet de la présente vente fait l'objet d'un droit d'exploitation consenti par le PROMETTANT au profit du BENEFICIAIRE, suivant acte reçu par Maître Michel JOUYET, notaire associé à ECOS (Eure) en date du 12 octobre 2007, pour une durée de 10 années maximum ayant commencé à courir depuis le jour de la délivrance de l'autorisation préfectorale d'exploiter, soit le 27 novembre 2008 et expirant le 26 novembre 2018 et ce moyennant une redevance annuelle de 24.000,00 € payable trimestriellement et d'avance.

**NATURE ET QUOTITE**

**NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS**

LE BIEN objet des présentes appartient à :

- Madame Françoise KOKX à concurrence de un tiers indivis en pleine propriété.
- Mademoiselle Annick GOLDIN à concurrence de un tiers indivis en pleine propriété.
- Monsieur Philippe GOLDIN à concurrence de un tiers indivis en pleine propriété.

### **NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS**

LE BIEN objet des présentes sont acquis par la société dénommée SOCIETE D'EXPLOITATION DES CARRIERES DU VAL DE SEINE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### **PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de TROIS CENT MILLE EUROS ( 300.000,00 € ),

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

### **COUT GLOBAL DE L'OPERATION**

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix..... TROIS CENT MILLE EUROS ( 300.000,00 € )

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ ..... 22.700,00 €

Total égal à ..... 322.700,00 €

*Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre provisionnel et sous réserve qu'avant la levée d'option, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.*

*Etant rappelé que les frais définitifs ne pourront être déterminés que sur la base des conditions tarifaires et le taux des droits d'enregistrement qui seront en vigueur lors de l'acte définitif de vente.*

*En conséquence, le surcoût qui résulterait de dispositions nouvelles serait supporté par le BENEFICIAIRE.*

### **PLAN DE FINANCEMENT**

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen de ses deniers personnels ou assimilés.

### **FISCALITE**

Pour la perception des droits, LE PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;

- que LE BIEN vendu n'est pas un terrain à bâtir, n'étant pas situé dans un secteur désigné comme constructible par un document d'urbanisme.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En outre la présente cession sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par LE BENEFICIAIRE



### PLUS VALUE

Le PROMETTANT reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

### INFORMATION – MODIFICATION DU RÉGIME FISCAL

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

#### CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULÉES AU PROFIT DU BÉNÉFICIAIRE SEUL, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER :

- . Que LE BIEN ne fasse pas l'objet :
  - de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée ne pourrait être obtenue des créanciers par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur ;
  - d'une destruction totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles ne permettraient pas sa jouissance dans des conditions normales ;
  - de servitudes ou de mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ;
  - de servitudes conventionnelles produisant le même effet ;

. Qu'il ne soit pas révélé lors de la délivrance des renseignements hypothécaires l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement énoncés aux présentes faisant obstacle à la libre disposition du bien ou susceptibles d'en diminuer sensiblement la valeur.

#### DOCUMENTS D'URBANISME :

Il devra être obtenu sur le BIEN, une demande générale de renseignements ou un certificat d'urbanisme, ne révélant aucune servitude ou mesure administrative de nature à en déprécier la valeur.

#### AUTORISATION D'EXPLOITER

Compte tenu de l'usage auquel LE BÉNÉFICIAIRE destine le BIEN, les parties conviennent de soumettre le présent avant-contrat à la condition suspensive suivante :

=> Obtention de l'arrêté préfectoral autorisant le BÉNÉFICIAIRE à exploiter la carrière à ciel ouvert, faisant partie du bien vendu,

Ladite condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 30 novembre 2020.

#### RENONCIATION À LA CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À L'OBTENTION D'UN CRÉDIT

Le BÉNÉFICIAIRE déclare ne pas vouloir recourir à un prêt pour financer l'opération objet des présentes, et reconnaît avoir été informé que, s'il devait néanmoins recourir à un prêt, il ne pourrait plus se prévaloir du défaut d'obtention de ce prêt pour demander l'annulation de la vente et le remboursement des sommes versées ou de différer l'exécution du présent contrat.

Observation étant faite que compte tenu de la nature du bien vendu et de la qualité du BENEFCIAIRE , le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue à l'article L.312-16 dudit code.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULÉES AU PROFIT DU PROMETTANT ET DU BENEFCIAIRE :**

\*La renonciation expresse par tout bénéficiaire d'un droit de préemption existant à son profit. L'offre par le titulaire d'un droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés, entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

A cet effet le PROMETTANT s'engage à effectuer les formalités nécessaires à la purge de tous les droits de préemption pouvant affecter le bien, objet des présentes, avant la réitération des présentes par acte authentique et mandate le Notaire associé soussigné à cet effet.

\*Que LE PROMETTANT justifie de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

### **SORT DE L'AVANT-CONTRAT**

#### **EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

En cas de non-réalisation de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt du BENEFCIAIRE, ce dernier, pourra renoncer à s'en prévaloir.

Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Cette renonciation ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

#### **CONDITION PARTICULIERE**

LE BENEFCIAIRE s'oblige à faire installer une porte à l'effet de sécuriser et fermer l'accès à la carrière, dans un délai de six mois à compter de la réitération définitive des présentes.

#### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

#### **ETAT DU BIEN**

Le BENEFCIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre tous risques d'évictions. A ce titre il déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions légales ;

- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

### **SERVITUDES**

Le BENEFICIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT pouvant résulter de ces servitudes.

### **IMPÔTS ET TAXES**

Le BENEFICIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

### **SITUATION ADMINISTRATIVE**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité.

### **RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES**

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

### **RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

LE PROMETTANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

#### **Risques naturels**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrit le 10 février 2012, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation.

Mais LE BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeureres ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

#### **Risques miniers**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

#### **Risques technologiques**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques technologiques approuvé le 31 août 2012, le ou les risques technologiques pris en compte sont : effet de surpression.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeureres ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

#### **Radon**

- L'immeuble est situé dans une zone définie par l'IRSN comme à potentiel radon, classée en catégorie 1.

#### **Zone de sismicité**

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 1. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 27 juin 2018, soit de moins de six mois, est demeuré ci-annexé.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT**

### **CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- de la base de données GEORISQUES ;
- de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de la réponse à chacune de ces consultations est ci-annexée.

### **RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSÉES**

Conformément à l'article L.514-20 du Code de l'environnement, le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent que la propriété voisine (partie Nord) supporte une exploitation de carrières autorisée par le Préfet suivant arrêté en date du 27 novembre 2008 délivré au BENEFICIAIRE, dont une copie est demeurée annexée aux présentes, et pour lequel un arrêté de cessation d'activité a été rendu en 2017.

## **PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

### **En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :**

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;
- que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien ;
- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

### **En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :**

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;
- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;
- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

## **CONVENTION DE JOUISSANCE PRECAIRE**

Il est expressément convenu entre les parties sus dénommées que la société dénommée « SOCIETE D'EXPLOITATION DES CARRIERES DU VAL DE SEINE » aura la jouissance des biens objet de la vente, à titre purement précaire, à compter du VINGT SEPT NOVEMBRE DEUX MILLE DIX HUIT (27 novembre 2018), et ce, jusqu'à la date ci-après indiquée pour la réalisation de l'acte définitif de vente (15/12/2020).

Il est bien entendu que cette autorisation de jouissance anticipée est une conséquence du présent avant contrat de vente, dont il constitue une disposition dépendante, et qu'il ne s'agit en aucun cas d'une convention distincte de celui-ci.

En conséquence, la présente convention prendra fin de plein droit :

- soit par la réalisation de la vente définitive par acte authentique dans le délai ci-après fixé et la confusion des qualités de propriétaire et d'occupant réalisée sur la tête du BENEFICIAIRE,
- soit par la déchéance du titre d'occupation survenant à l'expiration du terme fixé, pour le cas de non réalisation de la vente, pour quelque cause que ce soit, et sans que le BENEFICIAIRE puisse se prévaloir des dispositions de la loi n° 89-462 du 6 Juillet 1989, relatives aux baux du secteur privé, et en tant que de besoin, des dispositions du décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953, relatives aux baux commerciaux, pour solliciter

le renouvellement des présentes, attendu le caractère de précarité de la présente convention expressément rappelé ci dessus.

Dans ce dernier cas, la convention prendra fin sans que le propriétaire des lieux ait à signifier congé à l'occupant, et ce dernier devra libérer les lieux dont il s'agit sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si, contre toute attente, le BENEFCIAIRE se maintenait en possession, il devrait être considéré comme occupant sans droit, ni titre, et son expulsion pourrait avoir lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

#### **CHARGES ET CONDITIONS DE LA CONVENTION DE JOUISSANCE PRÉCAIRE**

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes, que le BENEFCIAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1° - Le BENEFCIAIRE prendra les lieux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du propriétaire aucune remise en état, ni réparation.

2° - Il devra entretenir pendant tout le cours de sa jouissance les lieux occupés constamment en bon état d'entretien ; il s'oblige à effectuer toutes réparations qui deviendraient nécessaires au cours de sa jouissance ; il rendra les lieux occupés, le cas échéant, en bon état desdites réparations.

Il aura également à sa charge exclusive toutes les grosses réparations, quelles que soient leur nature, qui seraient nécessaires au cours de la jouissance.

3° - Il ne pourra faire aucun nouvellement aménagement , sans le consentement exprès et par écrit du propriétaire.

Toutefois, le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFCIAIRE à réaliser les travaux d'aménagement qui apparaîtront utiles à ce dernier, et à faire toutes démarches administratives y afférentes.

4° - Tous travaux, et améliorations quelconques qui seraient faits par le BENEFCIAIRE, même avec l'autorisation du propriétaire, resteront, le cas échéant, en fin de jouissance, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

5° - Le BENEFCIAIRE devra jouir des lieux occupés en bon père de famille. Il s'oblige à maintenir auxdits lieux leur destination actuelle.

6° - Il acquittera les impôts, contributions et autres taxes susceptibles de lui incomber à l'occasion de la présente convention, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le propriétaire.

Il paiera tous abonnements souscrits par le propriétaire, pour le service des lieux occupés, notamment ceux relatifs aux eau, électricité et téléphone. Il prendra également à sa charge le règlement des échéances de la police d'assurance incendie souscrite par le propriétaire à l'égard des locaux occupés, ainsi que l'impôt foncier.

7° - Le BENEFCIAIRE devra également faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours de sa jouissance, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du propriétaire.

8° - Le BENEFCIAIRE ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder ou sous louer tout ou partie des locaux objet des présentes.

#### **INDEMNITÉ D'OCCUPATION**

En outre, la présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €) payable trimestriellement et

d'avance, au domicile du PROMETTANT, ou tout autre endroit que celui-ci désignera, et ce, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la convention de jouissance précaire prendrait fin, par suite de la défaillance du BENEFICIAIRE, la présente promesse de vente deviendrait également de plein droit caduque, en même temps que la convention de jouissance précaire.

#### **ETAT DES LIEUX**

Les locaux sont en bon état d'usage et de réparations de toute espèce et les équipements qui leur sont attachés en bon état de fonctionnement, ainsi que le BENEFICIAIRE le reconnaît.

#### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT**

Si un sinistre par incendie ou catastrophe naturelle frappe le BIEN pendant la durée de validité des présentes, celles-ci seraient caduques purement et simplement et le BENEFICIAIRE aussitôt remboursé de tout acompte ou indemnité versé, si bon semble au BENEFICIAIRE.

#### **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

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

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

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

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

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

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

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, avoir reçu toutes informations et explications nécessaires leur permettant de contracter en pleine connaissance de cause et confirment en tant que de besoin ne connaître aucune information complémentaire dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

#### **EQUILIBRE DU CONTRAT**

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes. Les parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre

significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

### **DELAI – REALISATION – CARENCE**

#### **DELAI :**

**La promesse de vente est consentie pour une durée expirant au plus tard le QUINZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT à 17h00 ( 15/12/2020).**

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

#### **REALISATION :**

Il est expressément convenu que toute forme de levée d'option ne pourra valoir réalisation des présentes. A titre de condition impulsive et déterminante de la signature des présentes, les parties veulent que la réalisation de la promesse ne puisse avoir lieu que par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix par virement bancaire.

*L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître JOUYET notaire à VEXIN SUR EPTE – ECOS.*

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du Notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux dix jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

#### **CARENCE :**

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans le délai ci-dessus prévu avec paiement du prix et des frais, le BENEFICIAIRE sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT qui disposera alors librement du bien nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

Toutefois, si la vente n'était pas réalisée du fait du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE après avoir justifié au Notaire rédacteur de la disponibilité sans condition de son apport personnel et éventuellement de l'obtention à titre définitif de son prêt, sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même Notaire. Faute par le PROMETTANT de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au bureau des hypothèques compétent. La carence du PROMETTANT ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du PROMETTANT sur le bien, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.



### **APPLICATION DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL**

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

*« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »*

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFICIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

Le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

De convention expresse entre les parties, le BENEFICIAIRE est dispensé du versement d'une indemnité d'immobilisation.

### **CLAUSE PENALE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 Euros)** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est ici expressément précisé et convenu entre les parties que cette clause pénale a également pour objet de sanctionner le comportement de l'une des parties dans la mesure où il n'a pas permis de remplir toutes les conditions d'exécution de la vente.

La présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Etant observé que si la clause pénale est due par le BENEFICIAIRE, la somme éventuellement versée par lui à titre d'indemnité d'immobilisation s'imputera sur le montant de ladite clause pénale.

### **DECES**

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droit ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFCIAIRE dans un délai de trente jours.

### **ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE**

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

### **FRAIS**

Le BENEFCIAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le BENEFCIAIRE verse ce jour à la comptabilité du notaire soussigné, une somme de TROIS CENTS EUROS ( 300,00 € )

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n°2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités) ;
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **ENREGISTREMENT**

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros. Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée. Et notamment en ce qui concerne la société dénommée au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

### **ANNEXES**


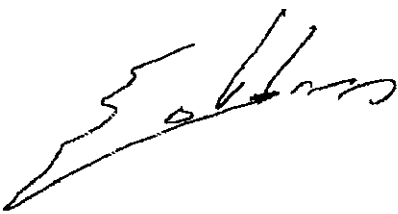

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE**

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

M François KOKX a signé A l'Office Le 7 juillet 2018	
M Philippe GOLDIN, agissant qualité et es-qualité, a signé A l'Office Le 7 juillet 2018	
M Patrick DEBUCK a signé A l'Office Le 7 juillet 2018	
et le notaire Maître JOUYET François a signé A l'Office L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT LE SEPT JUILLET	