



PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 06 NOVEMBRE 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le six novembre à dix-huit heures trente, le Comité Syndical s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur André KUCHCINSKI, suite à la convocation qui lui a été faite le vingt-neuf octobre, conformément à la loi, dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège du Syndicat.

Etaient présents : M. André KUCHCINSKI, M. Jean-Luc BOULET, M. Sylvain COCQ, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, M. Dominique DELECOURT, M. Jérôme DEMULIER, M. Philippe DRUMÉZ, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Joëlle FONTAINE, M. Patrice FRERE, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Nathalie LIMEUX, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, M. Frédéric WALLET, M. Jean-François ANTONINI, Mme Carine BANAS, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Nicolas FRANCKE, M. Nicolas GODART, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien OGEZ, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Christine STIEVENARD, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Sébastien DECARPENTRY, M. Kévin DEGREAUX, Mme Anne-Sophie DUBOIS, Mme Leslie DZIURLA, M. Olivier GACQUERRE, M. Marcel PART, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Jean-Luc BOULET, Monsieur Philippe BOULERT à Monsieur Dominique DELECOURT, Madame Pascale JOURDAIN à Monsieur Jérôme DEMULIER, Monsieur Jean-Marie DOUVRY à Monsieur Philippe DRUMÉZ, Monsieur André GUILLOU à Madame Joëlle FONTAINE, Madame Véronique DERANSY à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Alain QUEVA à Mme Ewa VIVIER, Monsieur Christophe DRUELLES à Monsieur Jean-François ANTONINI, Madame Sandra BABLIN à Monsieur Nicolas FRANCKE, Monsieur Sébastien MESSENT à Georges KOPROWSKI, Monsieur Ludovic GAMBIEZ à Monsieur Sébastien OGEZ, Monsieur Geoffroy MATHON à Madame Christine STIEVENARD

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

Par délibération en date du 27 mars 2024, le comité syndical avait approuvé la vente d'une parcelle d'environ 15 000 m² sur Billy-Berclau pour créer une station de stockage d'électricité.

Ce projet porté initialement par la société R&S sera réalisé par la société Qair qui est un producteur indépendant d'énergie renouvelable, créé en 2017, présent sur les quatre continents et particulièrement en France et en Pologne.

La recherche porte toujours sur une parcelle de 1,5 ha afin d'installer des batteries de stockage de 50 MW et d'une capacité de 2 à 3 h permettant de soulager le réseau électrique lors des pointes de production ou de consommation.

Ce type d'infrastructure est nécessaire au succès de la transition énergétique et RTE envisage de disposer de 6 000 MW de puissance installée de batterie à horizon 2030.

Cette société recherche un terrain proche du poste source (1,5 km acceptable).

Le terrain ne doit pas obligatoirement être totalement viabilisé et peut correspondre à un délaissé car il n'y a pas d'emploi en permanence sur site.

Convocation adressée aux
délégués le :

29 octobre 2024

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 30
- Votants : 42

Délibération

mise en ligne le :

15 novembre 2024

Délibération certifiée
exécutoire le :

15 novembre 2024

5 –

STOCKAGE D'ENERGIE

PORTAGE DU PROJET
PAR QAIR ET
APPROBATION DU
CCCT APPLICABLE A
LA PARCELLE

Qair est intéressée par un terrain de 1,5 ha sur le territoire de Billy-Berclau qui se trouve enclavé entre la société Prysmian et la nouvelle RD 163.

Elle s'engage au traitement paysager de la parcelle pour éviter toute nuisance.

Compte-tenu de la position de cette parcelle, une valeur de 20 €/m² H.T. peut être retenue car elle est non viabilisée et sa constructibilité est limitée par la présence d'une ligne H.T. aérienne.

Un Cahier des Charges de Cession de Terrain a été rédigé spécifiquement pour cette parcelle.

Vue la parcelle d'environ 15 000 m² cadastrée AS_378 et AS_413 sur le territoire de la commune de Billy-Berclau,

Vu la délibération n°5 du comité syndical du 27 mars 2024 approuvant le projet et réservant le foncier cité ci-dessus à la société R&S,

Considérant la demande de R&S de faire porter le projet d'investissement par QAIR,

Considérant que le prix de vente proposé est de 20 euros /m² et que ce prix est compatible avec l'estimation des services des domaines,

Vu le projet de CCCT joint en annexe,

Vu l'avis favorable du Bureau,

Le comité syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **Approuve** la vente de ladite emprise foncière d'une surface 15 000 m² parcelle cadastrée AH 269, 317 et 354 situées sur le territoire de la commune de Billy-Berclau à la Société QAIR ou toute entreprise agissant pour son compte pour porter le projet de création d'une station de stockage d'électricité au prix de 20 €/m² H.T.,
- **Autorise** le Président à signer le Cahier des Charges de Cession de Terrain joint en annexe,
- **Autorise** le Président à signer l'ensemble des actes de vente et, si besoin, les avant-contrats de vente,
- **Précise** que la rédaction de l'acte sera confiée à l'étude Confluence, notaire à Haisnes lez la Bassée.
- **Précise** que si la promesse de vente ou l'acte de vente n'est pas signé avant le 31 mars 2025, la présente délibération n'est plus applicable.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdit,


Le Président
PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES


André KUCHCINSKI

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20241106-DELIB20241105-DE



PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS·FLANDRES

CAHIER DES CHARGES

DE CESSION DE TERRAIN

**Pour l'implantation d'une station de
stockage d'énergie**

Projet Qair

Syndicat mixte du Parc des industries Artois-Flandres – novembre 2024

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 – CONTEXTE	4
ARTICLE 2– DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE I : DISPOSITIONS D’ORDRE GÉNÉRAL.....	7
1. CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER.....	7
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION	7
ARTICLE 4 – DELAIS D’EXECUTION.....	7
ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	7
ARTICLE 6 – RESOLUTION EN CAS D’INOBSERVATION DES DELAIS.....	7
ARTICLE 7 – VENTE - LOCATION - PARTAGE.....	8
ARTICLE 8 - NULLITE.....	9
ARTICLE 9 – OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE	9
2. CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES.....	9
ARTICLE 10 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS	9
ARTICLE 11 – IMPOTS ET TAXES.....	9
ARTICLE 12 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES.....	9
TITRE II : RELATION AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS.....	10
1. PROCEDURE DE REALISATION DU PROJET.....	10
ARTICLE 13 – SUVI DE LA REALISATION DU PROJET ENTRE LE CONSTRUCTEUR ET L’AMENAGEUR.....	10
2. CARACTERISTIQUES DES TRAVAUX EN DOMAINE PUBLIC.....	11
ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS.....	12
ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION.....	12
3. CARACTERISTIQUES DES TRAVAUX EN DOMAINE PRIVE.....	12
ARTICLE 16 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION.....	12
ARTICLE 17 – RESPECT DU PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU).....	12
ARTICLE 18 – RECONNAISSANCE DES SOLS.....	12
ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES.....	12
ARTICLE 20 – CONSTRUCTION	12
ARTICLE 21 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	13
ARTICLE 22 – GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	14
ARTICLE 23 – ENSEIGNES ET PUBLICITE.....	14
ARTICLE 24 – AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS.....	14
ARTICLE 25 – CLOTURES.....	15
ARTICLE 26 – STOCKAGE	16
ARTICLE 27 - AIRE DE STATIONNEMENT.....	16
ARTICLE 28 – LUMINAIRES.....	16
4. SUIVI DES TRAVAUX.....	16
ARTICLE 29 – DEROULEMENT DU CHANTIER	16
ARTICLE 30 - RELATIONS AVEC LES AUTRES CONSTRUCTEURS	17
ARTICLE 31 – RECOLEMENT DES OUVRAGES	17
TITRE III : GESTION DES INSTALLATIONS ET REGLES ET SERVITUDES.....	18

ARTICLE 32 – SERVITUDES	18
ARTICLE 33 – GESTION DES ESPACES VERTS	18
ARTICLE 34 – TENUE DU LOT	18
ARTICLE 35 – RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES	18
ARTICLE 36 – INSERTION.....	19
ARTICLE 37 – MODIFICATIONS.....	19
ARTICLE 38 – DUREE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES	19
ARTICLE 39 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS	19
ARTICLE 40 – ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME	19
ARTICLE 41 - ELECTION DE DOMICILE	20
ANNEXES.....	21

PREAMBULE

ARTICLE 1 – CONTEXTE

Le Parc des industries Artois-Flandres a pour vocation d'accueillir des entreprises industrielles, de service à l'industrie et de logistique dans le but initial de la reconversion économique et sociale du bassin minier.

L'aménagement du Parc a fait l'objet d'une première procédure de Zone d'Aménagement Concerté en 1968, et d'une seconde en 2000. La ZAC s'étend sur 460 hectares.

Le maître d'ouvrage de la ZAC est le Syndicat Mixte SIZIAF, dont le siège se situe sur le Parc des industries Artois-Flandres au 64, rue M. Cabiddu à Douvrin.

La préservation de l'environnement est au cœur des préoccupations du SIZIAF pour l'aménagement et la gestion du Parc des industries Artois-Flandres. Cet engagement est notamment matérialisé par la mise en place d'un système de management environnemental certifié ISO 14001 depuis 2004. La politique environnementale du SIZIAF a été réactualisée en Mars 2022 :

POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE DU SIZIAF

Depuis 50 ans, le Syndicat Mixte SIZIAF, aménage, gère et commercialise le Parc des industries Artois-Flandres, parc d'activités de 460 ha au cœur du Pôle Métropolitain de l'Artois et aux portes de la Métropole Européenne de Lille. La vocation du SIZIAF est de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises créatrices d'emplois et de valeurs tout en pérennisant les activités déjà présentes dans un cadre environnemental protégé et valorisé attendu par les salariés et les populations riveraines.

Face à l'urgence climatique et les grands défis environnementaux qui en découlent, le SIZIAF s'inscrit pleinement dans la révolution industrielle tournée vers l'électro-mobilité, la sobriété foncière, l'énergie décarbonée et la préservation du vivant.

20 ans après ses premiers engagements environnementaux ayant profondément ancré le Parc des industries dans le développement durable, le SIZIAF réitère son inscription aux grands principes régionaux de **transformation écologique et sociale du territoire** en s'appuyant sur une équipe restreinte de professionnels engagés, dédiée exclusivement au Parc des industries Artois-Flandres et porteuse de valeurs partagées :

- d'innovation et d'anticipation,
- d'écoute, de dialogue et de partage,
- d'efficacité et d'accessibilité,
- de proximité et de réactivité,
- d'évaluation permanente et de transparence.

C'est pourquoi le SIZIAF s'engage vers la voie de l'excellence par l'amélioration continue de son système de management environnemental afin d'améliorer la performance environnementale dans le cadre **de ses activités d'aménagement, d'accueil d'entreprises et de gestion du Parc des industries Artois-Flandres**. Pour atteindre cette ambition, le SIZIAF satisfait aux obligations de conformité réglementaire et prend en compte la protection de l'environnement et la prévention de la pollution.

Le SIZIAF élabore un ambitieux programme d'actions environnementales répondant aux grands enjeux identifiés à l'échelle du territoire et du Parc des industries, à savoir :

- Offrir un cadre de vie de qualité aux entreprises, aux salariés et aux riverains,
- Préserver les milieux, les ressources naturelles et la biodiversité,
- Réduire les impacts du transport des marchandises et des personnes,
- Améliorer l'efficacité énergétique du Parc et développer le recours aux énergies renouvelables,
- Optimiser l'occupation des sols dans une logique de sobriété foncière.

En tant que Président, je m'engage à mettre à disposition les moyens techniques, financiers et humains pour la mise en œuvre de cette politique, sous la responsabilité de la directrice du Syndicat Mixte du Parc des industries Artois-Flandres.

Le présent Cahier des charges a pour objectif de retranscrire les volontés du SIZIAF en termes de qualité d'aménagement sur le Parc des industries Artois-Flandres.

ARTICLE 2- DISPOSITIONS GENERALES

2.1-

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte on désignera :

- sous le vocable « AMENAGEUR », le SIZIAF qui réalise la Zone d'Aménagement Concerté, dite «Parc des industries Artois-Flandres» sur les Communes de DOUVRIN et BILLY-BERCLAU,
- sous le vocable de « CONSTRUCTEUR » tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'ils soient propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage etc. ...
- sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc... et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc ...

2.2-

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme, il est divisé en trois titres :

Le titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique : elles précisent notamment le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le Décret n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations réciproques de L'AMENAGEUR et du CONSTRUCTEUR pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et paysagères imposées au CONSTRUCTEUR.

Le titre III fixe les conditions de la gestion des installations communes et ouvrages publics, détermine les règles et servitudes de droit privé imposées à l'acquéreur, aux concessionnaires, ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-droits à quelque titre que ce soit.

2.3 -

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain est opposable aux CONSTRUCTEURS, mais également à leurs héritiers, ou ayant-droits, ainsi qu'à leurs concessionnaires ou locataires à quelque titre que ce soit.

Le présent C.C.C.T. comporte des règles de droit privé destinées à fixer pour le présent et l'avenir les règles des relations entre l'AMENAGEUR, établissement public de coopération intercommunale et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC, de même que les dits propriétaires et occupants entre eux.

2.4 -

La Zone d'Aménagement Concertée est située sur les communes de Douvrin et de Billy-Berclau.

Le plan de périmètre de la ZAC figure en annexe du présent C.C.C.T.

2.5 -

Les terrains feront l'objet de divisions qui ne seront pas soumises aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 b du code de l'urbanisme.

2.6-

Le présent cahier des charges sera annexé par les soins du Notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

TITRE I : DISPOSITIONS D'ORDRE GÉNÉRAL

1. CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie au CONSTRUCTEUR, en vue de la réalisation de constructions à usage d'activités liées à la vocation du Parc des industries Artois-Flandres.

Tout acquéreur prend la parcelle vendue en l'état où elle se trouve au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état.

Conformément à l'article L111-5-3 du code de l'urbanisme, le terrain fera l'objet d'un bornage et d'un descriptif effectués préalablement à la cession par les soins du géomètre de l'AMENAGEUR et à ses frais.

ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

Le CONSTRUCTEUR s'engage à:

- 1) Déposer sa demande de permis de construire, après validation de l'AMENAGEUR et respect par ce dernier des délais de transmission de ses avis prévus à l'article 13b), dans un délai de 6 mois à compter de la date de signature de la promesse de vente.
- 2) Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature de l'acte de vente. A noter que le démarrage des travaux de raccordement du site de stockage au réseau électrique initiés par RTE sera également considéré comme un démarrage de chantier.
- 3) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 48 mois à compter de la date de signature de l'acte de vente. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le CONSTRUCTEUR aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du CONSTRUCTEUR.

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

ARTICLE 6 – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation par le « CONSTRUCTEUR » de l'un des délais mentionnés à l'article 4 ou de manquement grave à l'une des obligations prévues au présent cahier des charges, dans l'acte de cession ou les annexes, l'AMENAGEUR le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, L'AMENAGEUR aura le choix :

A) soit de réclamer des DOMMAGES ET INTERETS correspondant au préjudice causé en compromettant la réalisation de l'aménagement et la vente des terrains. En particulier une indemnité fixée à 400 euros par jour calendaire de retard dans la limite de 10% du prix de cession du terrain sera exigible par l'AMENAGEUR dans les cas suivants :

- Non-conformité avec l'une des dispositions du C.C.C.T. qui aura été notifiée par L'AMENAGEUR au CONSTRUCTEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, et

que le CONSTRUCTEUR n'a pas solutionné dans un délai de 10 jour franc à dater de la notification ;

- Non-respect des délais de démarrage des travaux et de présentation du procès-verbal de réception.

Le paiement de ces indemnités ne dispense pas le CONSTRUCTEUR de respecter les obligations pour lesquelles il a été sanctionné.

B) soit de prononcer la RESOLUTION DE LA VENTE notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 .

Dans ce cas une indemnité sera versée au CONSTRUCTEUR ; son montant sera égal :

- Au prix de cession diminué des dommages et intérêts fixés ci-dessus si la résolution s'effectue avant le commencement des travaux,
- Au prix de cession augmenté de la plus-value apportée au terrain ou diminué de la moins-value correspondant aux travaux réalisés si la résolution s'effectue après commencement des travaux, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'AMENAGEUR étant l'Administration des Domaines, celui de l'Entreprise pouvant, si l'Entreprise ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu d'implantation de l'immeuble sur la requête de l'AMENAGEUR. Le CONSTRUCTEUR supportera tous les frais correspondants.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Il est toutefois entendu que l'Aménageur renoncera définitivement à demander la résolution de la vente contre remise, par l'acquéreur, d'une copie de la garantie financière d'achèvement (ci-après « GFA ») qui aura été délivrée par un établissement bancaire ou financier au profit de tout acquéreur en l'état futur d'achèvement du projet de travaux devant être réalisé sur le terrain et pouvant être mise en œuvre à titre subsidiaire par l'AMENAGEUR.

Cette renonciation sera matérialisée par une correspondance qui sera adressée ou remise en mains propres par l'Aménageur à l'acquéreur en contrepartie de la remise de la copie de ladite GFA.

ARTICLE 7 – VENTE - LOCATION - PARTAGE

Les terrains ne peuvent être cédés par le CONSTRUCTEUR qu'après réalisation des travaux d'aménagement et des constructions prévues.

Toutefois, le CONSTRUCTEUR peut procéder à la vente globale des terrains ou, si une partie des aménagements et des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non utilisée, à charge pour le nouvel acquéreur de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction sur l'îlot concerné.

Avant toute cession, le CONSTRUCTEUR doit aviser au moins trois mois à l'avance l'AMENAGEUR de ses intentions. L'AMENAGEUR peut, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger soit, que les terrains lui soient rétrocédés dans les conditions prévues à l'article 6B, soit, qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé par l'AMENAGEUR.

Par exception à ce qui précède, les ventes peuvent être conclues en état futur d'achèvement ou sous forme de vente à terme, conformément aux dispositions de la loi n°67-547 du 7 juillet 1967. Il en sera de même pour les locations en état futur d'achèvement consenties par l'acquéreur pour tout ou partie

des immeubles qu'il édifiera sur les terrains par lui acquis et pour les opérations d'acquisition et de vente réalisées dans le cadre de la législation sur le crédit-bail immobilier.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de cession, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le CONSTRUCTEUR ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'expropriation.

ARTICLE 9 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE

Après achèvement des travaux, le CONSTRUCTEUR est tenu de ne pas modifier l'affectation de l'installation sans en avoir avisé L'AMENAGEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de refuser la modification d'affectation si cette dernière est en contradiction avec le Plan Local d'Urbanisme.

2. CONDITIONS FINANCIERES ET JURIDIQUES

ARTICLE 10 - RESPECT DU CAHIER DES CHARGES ET RECOURS DES CONSTRUCTEURS

L'AMENAGEUR veillera à l'application des clauses du présent cahier des charges particulières.

Tout CONSTRUCTEUR d'un terrain est subrogé aux droits de L'AMENAGEUR ou des collectivités publiques. Il peut exiger le respect des conditions imposées, auxquelles un autre constructeur aurait contrevenu.

Tout litige entre les CONSTRUCTEURS doit se régler directement entre eux, sans que, dans aucun cas, et sans aucun prétexte, L'AMENAGEUR ou les collectivités publiques puissent être mis en cause.

ARTICLE 11 – IMPOTS ET TAXES

Le CONSTRUCTEUR paiera les impôts et contributions de toute nature afférents aux terrains acquis par lui, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'AMENAGEUR ayant à sa charge le coût des équipements.

Il est ici rappelé que, conformément à la délibération du Comité syndical approuvant le dossier de création de ZAC sous le nom de zone à vocation industrielle de DOUVRAIN/BILLY BERCLAU en date du janvier 2000, les constructions édifiées dans la Z.A.C. sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 12 - PAIEMENT DU PRIX - FRAIS - HONORAIRES

Le montant des prix de vente sera versé suivant les modalités portées aux contrats de vente.

Chaque CONSTRUCTEUR devra payer, le jour de la signature de l'acte de cession, en sus du prix de vente entre les mains et sur simple quittance du Notaire désigné pour recevoir les actes :

1. Les frais de vente et de publication et les honoraires du Notaire,
2. En général, tous les frais, taxe à la valeur ajoutée ou droits d'enregistrement relatifs à la vente,
3. Les frais dus pour les prestations complémentaires d'aménagement de la parcelle concernée non couvertes par le présent document sous réserve de la transmission préalable par l'AMENAGEUR de devis relatifs à la réalisation des prestations complémentaires et de leur validation par le CONSTRUCTEUR .

TITRE II : RELATION AMENAGEUR ET CONSTRUCTEURS**1. PROCEDURE DE REALISATION DU PROJET****ARTICLE 13 – SUVI DE LA REALISATION DU PROJET ENTRE LE CONSTRUCTEUR ET L'AMENAGEUR**

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette politique comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de "l'acquéreur" :

L'AMENAGEUR tiendra à la disposition du CONSTRUCTEUR :

- un plan d'accès et de situation du Parc des industries Artois-Flandres,
- un plan masse du Parc des industries Artois-Flandres, contenant également les réseaux, le parcellaire, le tout sous fichier informatique (Autocad),
- l'extrait du PLU concernant le Parc des industries Artois-Flandres, et notamment le terrain cédé (voir site internet)
- le règlement d'Assainissement (voir site internet)
- la liste des concessionnaires.

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet :**1^{ère} étape : élaboration du programme**

Le CONSTRUCTEUR est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en concertation avec les services techniques de l'AMENAGEUR.

Dans un délai maximal de 3 mois après la signature de la promesse de vente, le CONSTRUCTEUR devra remettre à l'AMENAGEUR, pour information, le dossier "programme" comportant :

- le programme des constructions envisagées,
- la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme,
- la description du ou des partis architecturaux et des espaces verts envisagés,
- le plan de chaque niveau des infrastructures à l'échelle du 1/100^e (ou échelle adaptée) avec indication des surfaces pour chaque local,
- le calcul approximatif de la surface au sol, et des places de stationnement nécessaires (PL et VL), sachant que tout stationnement est interdit sur le domaine public.

2^{ème} étape : avant dépôt du permis de construire

Le CONSTRUCTEUR s'engage à fournir à l'AMENAGEUR, au moins un mois avant le dépôt de sa demande de permis de construire les éléments constitutifs du permis de construire, et notamment :

- le plan d'ensemble définitif sur fond de plan topographique, à l'échelle du 1/200^e(ou échelle adaptée), faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements de toute nature, les galeries de service ou caniveaux de liaison entre les bâtiments, le bassin de rétention des eaux pluviales le cas échéant, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes de niveaux nécessaires à la compréhension.

Organisation générale du projet

- le plan définitif de chaque équipement à l'échelle du 1/100e (ou échelle adaptée) avec indication des surfaces pour chaque local
- les coupes transversales et longitudinales des équipements, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau
- l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100e (ou échelle adaptée)

Equipements, aspect extérieur

- le calcul approximatif de la surface de plancher, et des places de stationnement nécessaires (PL et VL).
- un document graphique au 1/2000e (ou échelle adaptée) permettant de repérer le système de défense prévu contre l'incendie visant à la protection intérieure et extérieure des équipements,
- un descriptif des caractéristiques techniques et architecturales, avec nature (matériaux utilisés), couleur des façades et des autres éléments externes,
- un descriptif de la physionomie et de la localisation des équipements externes (local gardien, local poubelle, zones de stockages, ventilateur, compresseur, etc.) et des moyens utilisés pour les dissimuler.

Viabilités et abords

- une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux et voiries, avec la note de calcul hydraulique (Réseaux et Génie Civil),
- le plan d'aménagement des espaces verts comprenant les zones arborées, les arbustes et haies d'agrément, les zones de fauche, les pelouses. Ce plan sera accompagné de la liste des espèces végétales utilisées.

Autres

- la Synthèse d'Etude Thermique (selon loi RE 2020) si concerné.

Ces éléments seront remis lors d'une réunion organisée avec l'architecte de l'entreprise, l'AMENAGEUR, l'architecte et le paysagiste conseil du Parc des industries Artois-Flandres. Un avis sera ensuite envoyé au CONSTRUCTEUR dans un délai de 15 jours.

L'AMENAGEUR s'assurera, sous couvert de son architecte et de son paysagiste conseil, que le projet correspond aux prescriptions faites lors de la réunion conseil.

Dans le cas contraire, l'AMENAGEUR demandera au CONSTRUCTEUR de modifier son dossier dans un délai de 15 jours.

c) Suivi et coordination des travaux, contrôle de l'exécution du projet

Au stade de la réalisation, le CONSTRUCTEUR s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier « permis de construire » remis à l'AMENAGEUR.

L'AMENAGEUR s'assurera de la conformité entre le dossier « permis de construire » et les travaux effectivement réalisés.

2. CARACTERISTIQUES DES TRAVAUX EN DOMAINE PUBLIC

L'AMENAGEUR a exécuté tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés à être incorporés au domaine public.

L'AMENAGEUR se réserve le droit de modifier à tout moment, sans que les CONSTRUCTEURS puissent s'y opposer, la structure des parcelles invendues.

ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS

L'AMENAGEUR a réalisé, à l'extérieur du lot vendu, la voirie définitive permettant d'assurer la desserte de l'infrastructure.

Ces travaux de viabilité comprennent :

1. Voirie

La desserte en voirie est prévue de manière à assurer un accès au lot cédé en limite de parcelle. La voirie est de type voirie lourde hors gel.

L'AMENAGEUR aménage l'accès privé définitif au lot du CONSTRUCTEUR depuis la voie publique. L'accès chantier reste à la charge du CONSTRUCTEUR.

2. Enseignes et publicité

L'AMENAGEUR met en place l'information sur la localisation des entreprises dans le Parc des industries à travers une signalétique adaptée indiquant les adresses des entreprises.

ARTICLE 15 - DELAIS DE REALISATION

Les équipements de toute nature nécessaire à la viabilité des terrains cédés sont réalisés dans les délais indiqués à l'article 16 à l'exclusion de l'accès privé définitif au lot du CONSTRUCTEUR depuis la voie publique. Celui-ci sera réalisé par l'AMENAGEUR au plus tard dans un délai de deux mois suivant l'achèvement des travaux de construction de l'infrastructure.

3. CARACTERISTIQUES DES TRAVAUX EN DOMAINE PRIVE

ARTICLE 16 - PRESCRIPTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Les constructions édifiées dans la Z.A.C. doivent avoir satisfait aux obligations résultant de la législation générale de la construction (code de la construction et de l'habitation), aux règles d'urbanisme applicables à la zone, aux règles inscrites dans le présent cahier des charges.

ARTICLE 17 – RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le CONSTRUCTEUR s'engage à respecter les dispositions du règlement PLU du SIVOM de l'Artois affectées à la zone correspondant au Parc des industries Artois-Flandres (zone UEpiaf).

Tout CONSTRUCTEUR est réputé connaître parfaitement les obligations du Plan Local d'Urbanisme (règlements, servitudes, plans...), dont il est rappelé qu'il constitue un document réglementaire relevant en conséquence du régime de droit public.

ARTICLE 18 – RECONNAISSANCE DES SOLS

L'AMENAGEUR a fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols dans le périmètre de la Z.A.C. Ces études sont remises au CONSTRUCTEUR à titre indicatif. Elles ne dispensent pas celui-ci de procéder à ses propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions qu'il envisage.

Le CONSTRUCTEUR est autorisé à pénétrer sur le terrain objet de la présente vente, en vue de la réalisation de ses études de sol, dès avant la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 19 - AMENAGEMENT ET EQUIPEMENT INTERIEUR DES PARCELLES VENDUES

La réalisation des voies et réseaux intérieurs à chaque parcelle vendue et les branchements aux réseaux extérieurs exécutés par l'AMENAGEUR, incombent en tout état de cause aux CONSTRUCTEURS.

ARTICLE 20 – CONSTRUCTION

La construction par la qualité de son bâti et de ses aménagements extérieurs devra valoriser l'aspect du Parc des industries Artois-Flandres. Les choix architecturaux retenus devront être en cohérence avec l'environnement du Parc.

La distance des constructions en limite de propriété sera au minimum de 10 mètres.

Toutefois, les stations de stockage par batterie étant des constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics, elles peuvent s'implanter en limites séparatives, à la limite de la voie ou en recul minimal de 1m à compter de cette même limite conformément au règlement de la zone UEpiaf du PLU.

Les excroissances (groupes froids, climatisation, VMC, etc.) seront autant que possible cachés de la vue principale (depuis les voiries et l'entrée de la parcelle).

Le volume principal de la construction sera traité avec une teinte unique ou largement majoritaire. Le soubassement pourra être souligné par une couleur plus foncée.

Les tons neutres seront d'une utilisation majoritaire mais il sera possible de choix plus audacieux pour les parties "accueil".

ARTICLE 21 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Tout CONSTRUCTEUR accepte l'équipement général de la Z.A.C. tel qu'il est déjà réalisé ou projeté et a l'obligation de se brancher sur les réseaux collectifs (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, réseau électrique).

Dès signature de l'acte de vente, le CONSTRUCTEUR fait son affaire personnelle du repérage et de la conservation des branchements qui auraient été exécutés pour desservir son terrain. Il est responsable de toutes dégradations ou utilisations qui entraîneraient des conséquences dommageables pour les réseaux principaux.

Chaque CONSTRUCTEUR déclare connaître les caractéristiques des réseaux desservant ou devant desservir la parcelle et les accepte telles qu'elles existent ou sont en projet.

Les conditions générales d'établissement des réseaux et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Le CONSTRUCTEUR n'est pas autorisé à ouvrir sur son terrain des accès aux voies autres que ceux prévus aux avant-projets. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR, causés par le non-respect de cette interdiction, seront exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

Branchements provisoires : tout branchement provisoire en vue d'alimenter le chantier doit être approuvé par l'AMENAGEUR. Les frais de branchement sont à la charge du CONSTRUCTEUR qui sollicitera le branchement auprès du concessionnaire.

Branchements définitifs : le CONSTRUCTEUR doit, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se raccorder à ses frais sur le branchement d'eaux pluviales réalisés par l'AMENAGEUR.

Le CONSTRUCTEUR a le droit d'ouvrir des tranchées sur son domaine privé exclusivement pour l'exécution de ses branchements et raccordements particuliers.

Ceux-ci aussi, comme les installations intérieures correspondantes, doivent respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le CONSTRUCTEUR est réputé connaître.

Il fait son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concédés.

Après remise des ouvrages, ceux-ci sont soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le CONSTRUCTEUR fait son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, susceptibles de lui être réclamés par l'AMENAGEUR ou les services publics. Tous travaux décidés par l'AMENAGEUR dus au non-respect de ses obligations par le CONSTRUCTEUR, sont exclusivement à la charge du CONSTRUCTEUR, et supportés par lui, ce qui est expressément accepté par le CONSTRUCTEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 22 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales sur l'intégralité du périmètre de la ZAC du Parc des industries est réglementée par l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 qui impose la collecte, le tamponnement et le rejet des eaux pluviales au milieu naturel (Canal d'Aire) après traitement des hydrocarbures. L'infiltration des eaux pluviales est ainsi interdite sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Un ouvrage de tamponnement doit être créé sur chaque parcelle avec un débit de fuite de 2l/s/ha et prenant en compte une pluie de référence d'une période de retour de 20 ans.

ARTICLE 23 – ENSEIGNES ET PUBLICITE

Le CONSTRUCTEUR pourra apposer une enseigne sur son bâtiment pour l'identifier depuis la voirie.

Les enseignes sont posées à plat sur les murs, sans constituer de saillie (pas d'enseigne perpendiculaire au mur). La hauteur des enseignes ne peut excéder 3 mètres lorsque la hauteur de la façade qui les supporte est inférieure à 15 mètres, ni le cinquième de la hauteur de la façade, dans la limite de 6 mètres, lorsque cette hauteur est supérieure à 15 mètres.

Plus généralement, les dimensions de l'enseigne doivent être « à l'échelle » du bâtiment.

Aucune pré-enseigne ou publicité (exemple : panneau 4x3) ne sera autorisée à l'intérieur de la parcelle de l'entreprise, à l'exception des panneaux de chantiers réglementaires. A noter que la publicité et les pré-enseignes sont également interdites sur les clôtures et portails et sur le domaine public.

ARTICLE 24 – AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS

Des espaces verts seront aménagés par le CONSTRUCTEUR sur la parcelle. Ces espaces verts devront concourir à l'intégration de la construction dans le contexte paysager et écologique du Parc des industries Artois-Flandres.

Espèces utilisées

Le choix des essences végétales se fera exclusivement parmi une palette naturelle, locale et régionale dont les résineux et cultivars horticoles sont exclus (voir liste des végétaux en annexe).

En aucun cas, les espèces suivantes ne pourront être utilisées :

- Thuyas
- Cyprès

Gazon et prairie rustique

Les secteurs de pelouse rase et tondue seront limités aux seuls abords directs du bâtiment et à quelques secteurs spécifiques selon les besoins : pieds de façade, abords de terrasse, zones de stockage etc.

Le reste de la parcelle pourra être semée d'un mélange prairial rustique (facile d'installation et d'entretien) qui sera fauché annuellement.

D'une manière générale, une gestion extensive des zones en herbe est à encourager.

Massifs de plantes vivaces

Ces massifs seront plus adaptés aux aires d'accueil : entrée de parcelle, entrée principale du bâtiment, accès aux bureaux. On évitera les végétaux très horticoles, comme les fleurs ornementales, pour favoriser les essences plus sauvages.

Massifs d'arbustes

Ils doivent être plantés en façade ou entre deux parcelles, de façon à former des volumes compacts. La plantation d'arbustes isolés est à éviter. Les essences et variétés ornementales seront écartées (Buddleia, Cotonéaster etc.) pour laisser place à une palette locale de type champêtre composée d'essences régionales reprises dans la liste en annexe.

Haies de dissimulation des stockages

Dans le cas où les stockages seront dissimulés par des haies, celles-ci pourront être soit :

- taillées ; il est dans ce cas conseillé d'utiliser des espèces rustiques, supportant bien la taille (hêtres, charme, etc.)
- libres ; il est dans ce cas conseillé d'utiliser des compositions d'au moins trois espèces, avec des espèces sur au moins deux rangs.

Leur hauteur devra rester inférieure à 5 mètres.

Arbres

Les formes naturelles sont à privilégier:

Haie libre champêtre en doublement des clôtures

Les linéaires de treillis seront impérativement doublés de haies vives champêtres de manière à en atténuer la perception visuelle en les insérant dans un volume végétal. Quelques essences plus grandes (tiges fruitières, érable champêtre, noisetier, saules,...) pourront être réparties dans les massifs pour créer ponctuellement un volume végétal plus important. Les arbustes de la haie seront sélectionnés parmi la liste d'essences locales fournie en annexe.

Aucune taille n'est à envisager pour ces plantations. On laissera les arbustes se développer dans un port libre et naturel afin de participer à la composition d'un cadre « champêtre » en limite de parcelle.

Préparation de l'entretien

Paillage

Le paillage des surfaces plantées est conseillé. Il permet de limiter les opérations de désherbage et d'arrosage, donc demande moins d'entretien. Issu du broyage de branchages ou de produits d'élagage, ce mulch sera étalé au pied des végétaux sur une épaisseur de 0,10 m en une couche régulière. Il sera obtenu à partir de feuillus sains et sera exempt de tout autre matériau.

ARTICLE 25 – CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

La clôture sera d'une hauteur ne pouvant dépasser 2m avec un grillage en treillis soudé à larges mailles carrées, couleur vert.

Il ne sera pas réalisé de mur bahut ou de soubassement pour ces clôtures.

La clôture sera doublée d'éléments végétalisés (voir Article précédent).

Toutefois, les stations de stockage par batterie étant des constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics soumises au régime déclaratif de l'ICPE sous la rubrique 2925-2, la clôture pourra être remplacée par l'installation d'un mur antibruit allant jusqu'à 5m de haut afin de rester en dessous des seuils des émergences sonores admissible en limite de propriété. Conformément au Plan Local d'Urbanisme ce mur sera adapté au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants du site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 26 – STOCKAGE

Dans le cas où des zones de stockages extérieurs seraient prévues (notamment liées à la gestion des déchets), elles devront être cachées de la vue de l'extérieur de la parcelle, que ce soit de la rue ou des autres parcelles alentour.

Les constructions utilisées pour masquer ces zones de stockages devront être en harmonie avec le bâtiment : mur écran, préau, bâtiment fermé, ou végétalisation de paroi (haie d'arbustes, grille végétalisée), en fonction de la hauteur prévue du stockage.

ARTICLE 27 - AIRE DE STATIONNEMENT

On évitera la création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant, préférant des ensembles plus petits séparés par des espaces plantés. Les clôtures végétalisées ou plantées de haies permettront de cacher les zones de stationnement à la vue de la rue.

Le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules (y compris les deux roues, etc.) sont à réaliser au sein de sa propre parcelle, il apparaît nécessaire de bien évaluer ses besoins pour la création d'une zone de manœuvre.

Le cas échéant, il faut prévoir un espace suffisant permettant le stationnement d'un poids lourd en attente, qui ne doit en aucun cas présenter la moindre gêne sur la circulation en domaine public.

Les attentes des véhicules sur la voirie publique sont strictement interdites.

ARTICLE 28 – LUMINAIRES

Les luminaires seront choisis pour éviter toute pollution lumineuse et économiser l'énergie.

Les éléments d'éclairage de voirie seront définis par une vasque plate (pas de diffraction de la lumière) et une protection au dessus de la lanterne. Il est par exemple interdit d'utiliser les « boules » lumineuses.

Le fonctionnement des luminaires sera réduit aux horaires nécessaires au fonctionnement de l'entreprise (réduction possible, voire arrêt des luminaires en période nocturne) et sera conforme à la réglementation en vigueur.

Les enseignes lumineuses ou éclairées doivent rester sobres. Chaque projet sera étudié pour limiter toute lumière parasite. Les effets clignotants et les changements de couleur sont proscrits.

4. SUIVI DES TRAVAUX

ARTICLE 29 – DEROULEMENT DU CHANTIER

La signalisation provisoire du chantier devra recevoir l'accord de l'AMENAGEUR dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

Le CONSTRUCTEUR aura la charge des réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le AMENAGEUR.

Il est, en particulier interdit, sur la voie publique, de gâcher du mortier et d'installer des engins de levage.

Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

En cas de mise en demeure de faire adressée par l'AMENAGEUR demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais du CONSTRUCTEUR, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 30 - RELATIONS AVEC LES AUTRES CONSTRUCTEURS

Le CONSTRUCTEUR est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres CONSTRUCTEURS que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu à l'égard des autres CONSTRUCTEURS, de réparer tous désordres causés de son fait aux voies, réseaux et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, des dépôts de matériaux ou de gravats sur les voies ou sur les parcelles voisines, Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existants sur son propre terrain, du fait des travaux de construction.

ARTICLE 31 – RECOLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée à l'AMENAGEUR, sera remis par le CONSTRUCTEUR :

Un plan de récolement à l'échelle du 1/200^e (ou échelle adaptée), sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X,Y ("LOCAL") et Z ("N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant :

1- l'implantation des constructions (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), trottoirs (bordures), aires de stationnement, etc.

2- les réseaux divers, souterrains ou affleurant, et ouvrages réalisés sous domaine public, à remettre aux collectivités ou établissements publics concernés. Mention sera faite de la nature de ces équipements et de leurs caractéristiques techniques.

3- Le fichier informatisé desdits plans de récolement.

Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans. Les prestations ci-dessus définies à charge du CONSTRUCTEUR seront confiées à un géomètre expert (responsabilité et assurance professionnelle). Le CONSTRUCTEUR devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'œuvre, et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

L'AMENAGEUR utilise un référentiel local sur l'ensemble de ses plans que le CONSTRUCTEUR s'engage à respecter.

TITRE III : GESTION DES INSTALLATIONS ET REGLES ET SERVITUDES**ARTICLE 32 – SERVITUDES**

Le CONSTRUCTEUR supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les textes concernant l'urbanisme et l'aménagement de la ZAC « Artois-Flandres ».

Par le fait même de l'acquisition de son lot, le CONSTRUCTEUR acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord du "vendeur" et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 33 – GESTION DES ESPACES VERTS

L'entretien des espaces verts est obligatoire. Les parties engazonnées devront être tondues au minimum une fois par mois en période de tonte, et les prairies fleuries ou prairies de fauche (parties plus naturelles) devront être fauchées au moins une fois par an, à l'automne.

Les massifs plantés devront être maintenus paillés (broyats de branches et de produits d'élagage) jusqu'à la colonisation complète du sol par les végétaux implantés.

Ce type de gestion est appelé « gestion différenciée ». Cela inclut également l'interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires ou engrais. Cette interdiction a pour but de prévenir la pollution des sols, notamment du fait du passage d'une nappe phréatique très sensible dans le sol du Parc des industries Artois-Flandres.

ARTICLE 34 – TENUE DU LOT

Le CONSTRUCTEUR s'engage à :

- Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre,
- Maintenir les parties extérieures dans un état convenable,
- Ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit, ou dans le cas où ce stockage est nécessaire, à le cacher de la voirie et des parcelles voisines par un aménagement paysager ou tout autre moyen esthétique.

ARTICLE 35 – RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent Cahier des Charges feront loi tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR qu'entre les différents autres acquéreurs et sous-acquéreurs.

1°) En cas d'inobservation des obligations à la charge de l'AMENAGEUR, le CONSTRUCTEUR pourra :

- a. mettre en demeure l'AMENAGEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant ;
- b. si l'AMENAGEUR ne s'est pas exécuté dans le délai prescrit, demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé et demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance de l'AMENAGEUR .

ARTICLE 41 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des clauses du présent cahier des charges, l'AMENAGEUR fait élection de domicile en l'étude du Notaire dépositaire dudit cahier, à savoir Maître GRAUWIN, notaire à Haisnes.

Fait à Douvrin, le 15 novembre 2024



Le Président du SIZIAF



André KUCHCINSKI

2°) En cas d'inobservation des obligations à la charge du CONSTRUCTEUR et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, l'AMENAGEUR pourra :

- a. demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé.
- b. demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager du fait de la défaillance du CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 36 – INSERTION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée aux dits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable à l'AMENAGEUR. Ainsi, le constructeur qui procéderait à la passation de tout acte de vente (ou location) en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

ARTICLE 37 – MODIFICATIONS

Les dispositions du présent Cahier des Charges liées pourront être changées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des Cahiers des Charges de lotissement, après achèvement de la zone.

ARTICLE 38 – DUREE D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le présent Cahier des Charges sera caduc à l'achèvement de la ZAC, constaté par arrêté préfectoral ou tout autre acte administratif substitué.

ARTICLE 39 - LITIGE ENTRE LES CONSTRUCTEURS

Les dispositions contenues au présent cahier des charges feront loi, tant entre l'AMENAGEUR et le CONSTRUCTEUR, qu'entre les différents autres CONSTRUCTEURS.

L'AMENAGEUR subroge le CONSTRUCTEUR dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

Tout propriétaire peut demander l'application des règles de droit privé incluses dans le présent cahier des charges à l'encontre d'un propriétaire défaillant. En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance de Béthune est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages et intérêts.

ARTICLE 40 – ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme et est approuvé par le Président du SIZIAF lors de chaque cession.

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20241106-DELIB20241105-DE

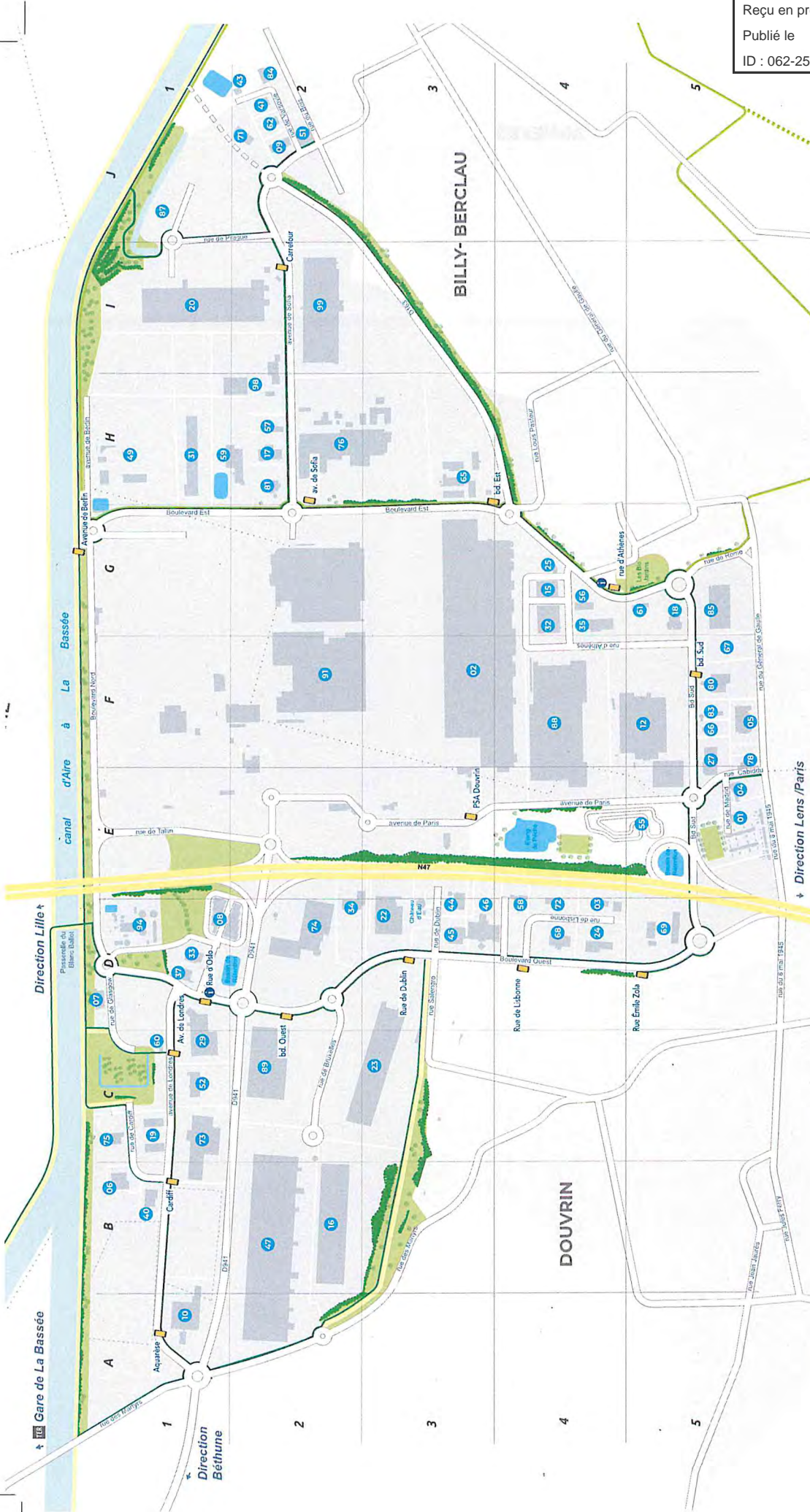
ANNEXES

Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20241106-DELIB20241105-DE



05 Sacil	F5
06 Mécanique Beaucourt	F5
07 SATN	D1
08 Mécanique Service	D1
09 Mitalaler	G5
10 SCSI GT Marquon	H3
11 SEFAR FLYTS	F5
12 Segula Engineering	F5
13 Scid France	F5
14 Nord Etymologie	A1
15 Mastack - Douvin 1	G4
16 Mastack - Douvin 2	G4
17 Sepsim	G4
18 Stalon d'apurion	D5
19 Stollantis	J2
20 Proform	D4
21 Proform	C1
22 Syndicat Miele SIZAF	D2
23 Prologis DCA	C1
24 Prologis DCA	C1
25 Prologis DCA	C1
26 Prologis DCA	C1
27 Prologis DCA	C1
28 Prologis DCA	C1
29 Prologis DCA	C1
30 Prologis DCA	C1
31 Prologis DCA	C1
32 Prologis DCA	C1
33 Prologis DCA	C1
34 Prologis DCA	C1
35 Prologis DCA	C1
36 Prologis DCA	C1
37 Prologis DCA	C1
38 Prologis DCA	C1
39 Prologis DCA	C1
40 Prologis DCA	C1
41 Prologis DCA	C1
42 Prologis DCA	C1
43 Prologis DCA	C1
44 Prologis DCA	C1
45 Prologis DCA	C1
46 Prologis DCA	C1
47 Prologis DCA	C1
48 Prologis DCA	C1
49 Prologis DCA	C1
50 Prologis DCA	C1
51 Prologis DCA	C1
52 Prologis DCA	C1
53 Prologis DCA	C1
54 Prologis DCA	C1
55 Prologis DCA	C1
56 Prologis DCA	C1
57 Prologis DCA	C1
58 Prologis DCA	C1
59 Prologis DCA	C1
60 Prologis DCA	C1
61 Prologis DCA	C1
62 Prologis DCA	C1
63 Prologis DCA	C1
64 Prologis DCA	C1
65 Prologis DCA	C1
66 Prologis DCA	C1
67 Prologis DCA	C1
68 Prologis DCA	C1
69 Prologis DCA	C1
70 Prologis DCA	C1
71 Prologis DCA	C1
72 Prologis DCA	C1
73 Prologis DCA	C1
74 Prologis DCA	C1
75 Prologis DCA	C1
76 Prologis DCA	C1
77 Prologis DCA	C1
78 Prologis DCA	C1
79 Prologis DCA	C1
80 Prologis DCA	C1
81 Prologis DCA	C1
82 Prologis DCA	C1
83 Prologis DCA	C1
84 Prologis DCA	C1
85 Prologis DCA	C1
86 Prologis DCA	C1
87 Prologis DCA	C1
88 Prologis DCA	C1
89 Prologis DCA	C1
90 Prologis DCA	C1
91 Prologis DCA	C1
92 Prologis DCA	C1
93 Prologis DCA	C1
94 Prologis DCA	C1
95 Prologis DCA	C1
96 Prologis DCA	C1
97 Prologis DCA	C1
98 Prologis DCA	C1
99 Prologis DCA	C1
100 Prologis DCA	C1

PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES

- Chemins piétons
- Voie verte
- Limites de commune
- Périmètre du Parc des Industries
- Zone urbaine
- Espaces naturels
- Arrêt Chronopro
- Point information



CHAÎNE DES TERRILS



LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES REGIONAUX POUVANT ETRE IMPLANTES SUR LE PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES

ESPECE		UTILISATION							FLORAISON	HAUTEUR	TOXICITE	TYPE DE SOL				indigène	intérêt pour la faune
Nom français	Nom latin	Hale naturelle	Brûte vive	Hale défensive	Alignement	Hale basse et taillée	Arbre isolé	Têtard			Schisteux	Humide	Calcaire	Tout type			
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC. subsp. <i>laevigata</i>	X		X		X			mai-juin	2-7m				X	ou	miellée, attire les oiseaux	
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	X		X		X			mai-juin	4-10m				X	ou	miellée, attire les oiseaux	
Aufine glutineuse	<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	X			X		X		février-avril	20-25m		X		X	ou		
Bouleau pubescent (s.l.)	<i>Betula pubescens</i> Ehrh.	X			X				avril-mai	15-25m		X		X	ou		
Bouleau verrucosus	<i>Betula pendula</i> Roth	X			X		X		avril-mai	20-30m		X	X	X	ou		
Bourdaïne commune (Bourdaïne)	<i>Frangula alnus</i> Mill.	X							mai-septembre	1-5m			X	X	ou	miellée	
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i> L.	X	X		X	X		X	avril-mai	10-20m				X	ou	miellée	
Châtaignier commun (Châtaignier)	<i>Castanea sativa</i> Mill.	X			X		X		juin	25-35m				X	non	miellée	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	X	X		X				mai	25-35m		X		X	ou		
Chêne sessile (Rouvre)	<i>Quercus petraea</i> Lieblen	X	X		X				avril-juin	20-40m				X	ou		
Cognassier commun (Cognassier)	<i>Cydonia oblonga</i> Mill.	X					X		mai-juin	max 7m				X	non	miellée	
Cornouiller mâle	<i>Comus mas</i> L.	X				X			mars-avril	2-6m			X	X	ou	miellée	
Cornouiller sanguin	<i>Comus sanguinea</i> L.	X				X			mai-juin	1-2m				X	ou	miellée	
Cytise à balais commun (Genêt à balais)	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	X							mai-juillet	1-3m	X	X		X	ou	miellée	
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	X			X				mai-juin	12-15m			X	X	ou	miellée	
Érable plane	<i>Acer platanoides</i> L.	X			X				avril-mai	20-30m				X	ou	miellée	
Érable sycamore (Sycamore)	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	X			X				mai	20-30m				X	non	miellée	
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	X			X	X	X		avril-mai	20-30m		X	X	X	ou		
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L.	X				X			mai-juin	2-6m	X		X	X	ou	miellée	
Groseillier épineux (Groseillier à maquereaux)	<i>Ribes uva-crispa</i> L.	X							avril-mai	1-1,5m				X	ou	miellée	
Groseillier noir (Cassier)	<i>Ribes nigrum</i> L.	X							avril-mai	1-2m			X	X	ou		
Groseillier rouge (Groseillier à grappes)	<i>Ribes rubrum</i> L.	X							avril-mai	max 2m		X		X	ou	miellée	
Hêtre commun (Hêtre)	<i>Fagus sylvatica</i> L.	X	X			X			mars-avril	30-40m				X	ou		
Houx commun (Houx)	<i>Ilex aquifolium</i> L.	X		X		X			mai-juin	2-10m	X	X	X	X	ou	miellée	
Néflier d'Allemagne (Néflier)	<i>Mespilus germanica</i> L.	X							mai-juin	2-7m	X			X	non		
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i> L.	X							mai-juin	2-5m			X	X	ou		
Noisetier commun (Noisetier ; Coudrier)	<i>Corylus avellana</i> L.	X			X				mai-juin	4-6m				X	ou	miellée	
Noyer royal (Noyer)	<i>Juglans regia</i> L.	X					X		mai-juin	20-30m			X	X	non		
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i> Mill.	X							mars-avril	30-35m				X	ou		
Peuplier blanc (Yprésau)	<i>Populus alba</i> L.	X			X				mars-avril	20-30m		X		X	non		
Peuplier blancheâtre (Grisard)	<i>Populus trichocarpa</i> (A.) Smith (Populus alba L. + Populus tremula L.)	X			X				avril	25-30m		X		X	non		
Peuplier tremble (Tremble)	<i>Populus tremula</i> L.	X							février-mars	15-25m		X		X	ou		
Poirier poirasse [Poirier sauvage]	<i>Pyrus communis</i> L. subsp. <i>pyrastylis</i> (L.) Ehrh.	X					X		avril-mai	max 15m		X		X	ou	miellée	
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> (L.) Mill. subsp. <i>sylvestris</i>	X					X		avril-mai	6-10m		X		X	ou	miellée	
Prunier à grappes (Cerasier à grappes ; Putiel)	<i>Prunus padus</i> L.	X							avril-mai	3-15m			X	X	ou	miellée	
Prunier épineux (Prunellier)	<i>Prunus spinosa</i> L.	X		X		X			mars-avril	1,5-4m		X	X	X	ou	miellée	
Prunier griottier (Griottier)	<i>Prunus cerasus</i> L.	X							avril-mai	2,5-6m				X	non	miellée	
Prunier merisier (s.l.)	<i>Prunus avium</i> (L.) L.	X							avril-mai	15-25m				X	ou	miellée	
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	X		X	X	X			mai-juin	10-25m		X		X	non	miellée	
Ronce bleuâtre	<i>Rubus caesius</i> L.	X							mai-septembre	max 0,5m				X	ou	miellée	
Rosier des chiens (s.str.)	<i>Rosa canina</i> L. s. str.	X		X		X			juin-juillet	1-3m				X	ou	miellée	
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i> L.	X							avril-mai	0,5-2,5m		X		X	ou	miellée	
Saule à trois étamines (Saule amandier)	<i>Salix triandra</i> L.	X							avril-mai	1-4m		X		X	ou	miellée	
Saule blanc	<i>Salix alba</i> L.	X						X	avril-mai	6-20m		X		X	ou	miellée	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i> L.	X						X	mars-avril	2-6m		X		X	ou	miellée	
Saule des vanniers (Osier blanc)	<i>Salix viminalis</i> L.	X						X	mars-avril	2-10m		X		X	ou	miellée	
Saule fragile	<i>Salix fragilis</i> L.	X						X	avril-mai	5-15m		X		X	ou	miellée	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i> L.	X						X	mars-avril	2-10m		X		X	ou	miellée	
Saule pourpre (var.) (Saule de Lambert)	<i>Salix purpurea</i> L. var. <i>lambertiana</i> (Smith) Koch	X							avril-mai	1-4m		X		X	ou	miellée	
Sorbier des oiseaux (Saule de Lambert)	<i>Sorbus aucuparia</i> L. subsp. <i>aucuparia</i>	X			X				mai-juin	10-20m				X	ou	miellée, attire les oiseaux	
Sureau à grappes	<i>Sambucus racemosa</i> L.	X				X			avril-mai	1-4m				X	ou	miellée	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	X				X			juin-juillet	2-10m				X	ou	miellée, attire les oiseaux	
Tilleul à larges feuilles (s.l.)	<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	X			X	X			juin-août	20-30m				X	ou	miellée	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i> Mill.	X			X	X			juin-juillet	30-35m				X	ou	miellée	
Troëne commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	X				X			juin-juillet	1,2-3m	X			X	ou	miellée, attire les oiseaux	
Viorne lantane (Mancienne)	<i>Viburnum lantana</i> L.	X				X			mai-juin	1-3m			X	X	ou	miellée	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i> L.	X				X			mai-juin	2-4m				X	ou	miellée	

CPIE Chaîné des Terrils 08/2017
V. Cohez



Envoyé en préfecture le 15/11/2024

Reçu en préfecture le 15/11/2024

Publié le

ID : 062-256200742-20241106-DELIB20241105-DE