

ZONE INDUSTRIELLE DE SECLIN

CAHIER DES CHARGES

approuvé par la

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

LILLE-ROUBAIX-TOURCOING

en sa séance du 4 Novembre 1968

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE I - PREAMBULE

Article 1er

Un arrêté interministériel en date du 7 Mars 1968 a déclaré d'utilité publique l'acquisition par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille-Roubaix-Tourcoing, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, en vue de la constitution d'un lotissement industriel, des immeubles bâtis et non bâtis compris dans le périmètre du plan joint au dit arrêté.

La Chambre de Commerce et d'Industrie s'est rendue propriétaire des immeubles susvisés, d'une superficie de 136 hectares.

Suivant les prescriptions du plan directeur du Groupement d'Urbanisme, le lotissement industriel est principalement destiné à recevoir des industries de toutes catégories sauf les industries particulièrement nuisibles, tant par les bruits, fumées ou émanations, etc. dangereuses pour le voisinage, ou qui seraient préjudiciables à l'organisation de la défense du territoire.

Ce lotissement est d'intérêt public. Il doit servir à des fins économiques et aux besoins propres des entreprises. En conséquence, il ne peut être l'objet d'opérations spéculatives ou de placements immobiliers : d'où les obligations et restrictions particulières imposées aux acquéreurs dans les articles ci-après.

Article 2

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voie publique, et d'autre part, les terrains destinés à être cédés aux entreprises désignées ci-après par le terme "acquéreur".

Ces derniers terrains seront eux-mêmes divisés en lots industriels faisant l'objet de propriété divise et dont la délimitation exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente.

Article 3 - Objet du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les droits et obligations de la Chambre de Commerce et d'Industrie dans un premier temps puis de l'association de gestion visée ci-après, et des acquéreurs des différents lots. Ces dispositions seront complétées et précisées en tant que de besoin, par les divers actes à intervenir entre l'acquéreur et la Chambre de Commerce et d'Industrie : conventions particulières, promesses de vente et actes de vente réalisés par actes authentiques et sous seing privé. Le présent cahier des charges s'imposera non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit. Il sera annexé obligatoirement à tous les actes intéressant les terrains en cause.

La cession des terrains équipés par la Chambre de Commerce et d'Industrie à l'acquéreur, est consentie en vue de la création d'un ~~établissement industriel ou commercial~~ qui devra être installé conformément à un projet ayant reçu l'accord de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

CHAPITRE II

TERRAINS ET OUVRAGES DESTINES A ETRE INCORPORES AU
DOMAINE PUBLICArticle 4 - Propriété du sol

Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés aussitôt que possible aux voiries communales sans que, toutefois, la Chambre de Commerce et d'Industrie puisse prendre aucun engagement sur la date du classement effectif des voies.

Le sol des voies et espaces libres restera la propriété de la Chambre de Commerce et d'Industrie qui fera remise de tous ses droits aux communes sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

Article 5 - Obligations de la Chambre de Commerce et d'Industrie

La Chambre de Commerce et d'Industrie exécutera conformément aux projets et programmes approuvés par les autorités compétentes, tous les ouvrages de voirie et de réseaux destinés à être incorporés au domaine public ou à devenir propriété de sociétés concessionnaires de services publics.

Article 6 - Droits et obligations de l'acquéreur

Jusqu'à leur classement, les voies et places demeureront affectées à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies les droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant projets agréés par la Chambre de Commerce et d'Industrie, sans autorisation spéciale, expresse et préalable de celle-ci, ou de l'organe compétent lorsque les rues auront été remises à la collectivité publique ou aux services concessionnaires.

Tant que les voies et places n'auront pas été remises à la collectivité publique ou aux services compétents pour les recevoir, la Chambre de Commerce et d'Industrie pourra interdire ou limiter sur tout ou partie de ces voies et places, la circulation et le stationnement des piétons et des véhicules de toutes sortes, selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble industriel prévu sur le terrain.

Après remise des ouvrages à la collectivité publique compétente pour les recevoir, la circulation sera réglée selon les prescriptions édictées par l'organe compétent.

La Chambre de Commerce et d'Industrie aura le droit de placer à tels endroits qu'elle jugera à propos, tous candélabres, bornes-fontaines, postes de transformation, poteaux indicateurs, etc... en respectant toutefois les distances légales.

L'acquéreur ne devra faire sur les voies et places aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS

Article 7 - Constructions autorisées, implantations et espaces verts

1° - Les installations industrielles et commerciales et les locaux annexes destinés au logement des gardiens, ne seront édifiés qu'après l'obtention du permis de construire et en conformité des dispositions de ce permis, qui sera délivré à la demande de l'acquéreur par les autorités compétentes.

L'acquéreur aura pour obligation de se conformer au règlement d'aménagement et d'urbanisme et aux directives qui lui seront données par la Chambre de Commerce et d'Industrie sur avis de l'architecte urbaniste désigné par elle.

2° - Les chaussées seront construites définitivement en première phase d'établissement de la voirie et avant l'implantation des entreprises. De ce fait, les entrées charretières seront à la charge des industriels à partir du caniveau et jusqu'à la limite de sa propriété. Les plans d'exécution seront soumis pour approbation préalable à l'autorité responsable de la voirie.

Tout dégât qui aurait pu être commis aux trottoirs, bordures, caniveaux, égouts, voirie, plantations, etc. pendant ou après les travaux de construction devra être soigneusement réparé aux frais du propriétaire de la parcelle en cause.

3° - Pour éviter toutes déprédations de la voirie, il a été prévu sous son emprise des gaines de raccordement pour l'eau, l'électricité, l'assainissement, etc.

Les propriétaires riverains s'engagent à effectuer leurs raccordements en utilisant les gaines les plus proches de leurs parcelles.

4° - Dès le commencement des travaux de construction, les acquéreurs s'engagent à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable un contrat d'assurance contre l'incendie, les explosions, le recours des voisins et des tiers.

Article 8 - Etablissement des projets

L'établissement des projets et la coordination des travaux de construction entrepris par l'acquéreur seront soumis aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement d'aménagement et d'urbanisme du lotissement industriel.

Article 9 - Délais d'exécution

L'acquéreur doit :

- déposer dans un délai d'un an de calendrier à dater de la signature de l'acte de cession la demande de permis de construire;

- avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de trois ans à dater de la délivrance du permis de construire.

Article 10 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus à l'article précédent seront si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur aura été dans l'impossibilité de remplir ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure. Toutefois, si tel est le cas, seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi d'un prêt du Fonds National d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme ou du Fonds de Développement Economique et Social, à condition que l'octroi de ce prêt ait fait l'objet d'une décision définitive, ainsi que dans l'octroi de prêts bancaires ayant fait l'objet d'un accord préalable entre l'acquéreur et l'organisme prêteur antérieurement à la signature de l'acte de vente du terrain considéré.

Article 11 - Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra être résolue par décision de la Chambre de Commerce et d'Industrie notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires;

- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Chambre de Commerce et d'Industrie étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la Chambre de Commerce et d'Industrie. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

CHAPITRE IV - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Article 12 - Financement des équipements de la zone

En vue d'assurer le financement des équipements de la zone industrielle, les acquéreurs s'engagent à verser lors de l'acquisition de leur parcelle, à la Chambre de Commerce et d'Industrie, à titre de prêt, une somme égale - par mètre carré acheté - au prix de revient des équipements par mètre carré de terrain commercialisable dans la zone industrielle; tel que déterminé par la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Ce prêt portant intérêt au taux de 3% l'an, sera consenti pour une durée égale à la durée moyenne d'amortissements des équipements de la zone.

Article 13 - Utilisation des équipements de la zone

Les acquéreurs de parcelles auront la jouissance de la totalité des équipements moyennant une redevance établie en fonction des charges d'amortissement, d'entretien et de fonctionnement des équipements de la zone, calculée au mètre carré de terrain commercialisable.

Lorsque les équipements, non concédés aux communes ou aux sociétés concessionnaires des services publics, seront totalement amortis, ils deviendront la propriété de l'association de gestion.

Article 14 - Vente, location, partage des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir au moins trois mois de calendrier à l'avance, avisé la Chambre de Commerce et d'Industrie; celle-ci pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux ventes publiques forcées.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Chambre de Commerce et d'Industrie, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements. Toutefois, l'acquéreur, après réalisation de la première tranche de travaux prévus, pourra vendre la partie des terrains non utilisée par lui à condition d'en avoir avisé le représentant qualifié de la Chambre de Commerce et d'Industrie six mois à l'avance. La Chambre de Commerce et d'Industrie pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Chambre de Commerce et d'Industrie, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

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

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Article 15 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après la fin des travaux

→ L'acquéreur s'engage expressément à conserver au lot son affectation industrielle ou commerciale. Il s'engage également à obliger d'éventuels sous-acquéreurs de tout ou partie desdits terrains, à respecter cette affectation. Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier la nature de l'activité de l'établissement industriel ou commercial édifié sans en avoir avisé la Chambre de Commerce et d'Industrie au moins deux mois à l'avance. La Chambre de Commerce et d'Industrie pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois de calendrier, et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

CHAPITRE V - SERVICES COMMUNS

Article 16

Les entreprises s'implantant dans la zone industrielle s'engagent à faire face aux obligations résultant de la mise en oeuvre des équipements collectifs.

Ceux-ci sont réalisés soit par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille-Roubaix-Tourcoing, soit par tout organisme créé par elle dans ce but.

Les entreprises s'engagent à ne créer pour leur propre compte aucun équipement faisant double emploi avec les équipements collectifs qui seront mis à leur disposition.

Article 17 - Médecine du Travail

Le Service Médical du Travail sera assuré dans les services communs de la zone par le Comité de Développement de la Médecine du Travail, 118 Rue Solférino à Lille, qui fournit l'équipement et le personnel nécessaires.

L'acquéreur devra donc donner son adhésion à ce Comité Interprofessionnel régi par la loi de 1901, le chef d'entreprise demeurant cependant chef de son service médical.

CHAPITRE VI - ASSOCIATION SYNDICALE DE GESTION

Article 18 - Constitution

Une association syndicale libre sera créée dès que nécessaire entre toutes les entreprises acquéreurs de lots à l'initiative de la Chambre de Commerce et d'Industrie, l'acquisition entraîne automatiquement l'adhésion à cette association.

Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 Juin 1895 et des textes qui l'ont modifiée.

CAHIER DES CHARGES DE LA ZONE INDUSTRIELLE

DE LILLE SECLIN

ANNEXE I

ENTREPRISES UTILISANT LA VOIE FERREE

Les allocations prévues au tarif 102 représentant la ristourne annuelle accordée par la S.N.C.F. en fonction de l'importance du trafic : actuellement 0,68 F par tonne transportée. Cette ristourne sera perçue par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lille-Roubaix-Tourcoing, ultérieurement par l'Association Syndicale Libre.

La Chambre de Commerce, puis l'Association, se chargeront de ristourner ces sommes aux entreprises utilisatrices après avoir réglé la redevance annuelle et d'occupations des sols due pour la partie "en amont du taquet" appartenant à la S.N.C.F.

Chaque utilisateur, embranché ou non, fera son affaire des frais de stationnement des wagons qui pourraient être réclamés par la S.N.C.F.

Si l'accès à une parcelle embranchée nécessite une traversée de la voirie de la zone industrielle, le propriétaire devra prévoir l'installation de feux de protection conformes aux types de la S.N.C.F.
