

## N° 5-13

# BULLETIN D'INFORMATION ET RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS



## DE LA PREFECTURE DE LA MARNE

**du 27 mai 2019**

### **AVIS ET PUBLICATION :**

- PREFECTURE :
  - Cabinet
- SOUS-PREFECTURE :
  - REIMS
- SERVICES DECONCENTRES :
  - DDT UD 51

*Ce recueil est consultable à la préfecture de la Marne, 1, rue de Jessaint 51000 Châlons-en-Champagne et dans les trois sous-préfectures (Reims, Epernay et Vitry-le-François), ainsi que sur le site internet de la préfecture [www.marne.gouv.fr](http://www.marne.gouv.fr) (rubrique - Publications).*

# SOMMAIRE

## PREFECTURE DE LA MARNE

### Cabinet

**p 3**

- Arrêté préfectoral du **27 mai 2019** portant interdiction de manifestation sur la commune de VITRY-le-FRANCOIS du vendredi 31 mai 2019 au samedi 1<sup>er</sup> juin 2019
- Arrêté préfectoral du **27 mai 2019** portant diverses mesures d'interdiction sur les communes de VITRY-le-FRANCOIS, MAROLLES, BLACY, FRIGNICOURT, HUIRON, COUVROT et VITRY-en-PERTHOIS

## SOUS-PREFECTURES

### Sous-Préfecture de Reims

**p 8**

- Arrêté préfectoral du **27 mai 2019** instaurant un périmètre de protection aux abords de la Cathédrale de REIMS pour les Fêtes Johanniques les 1<sup>er</sup> et 2 juin 2019

## SERVICES DECONCENTRES

### Direction départementale des territoires de la Marne (D.D.T.)

**p 12**

- Arrêté préfectoral du **24 mai 2019** approuvant le cahier des charges de cession à la société OBAZYNE d'un lot situé sur la zone d'aménagement concerté « Sohettes - Val des Bois » sur le territoire de la commune de LAVANNES
- Cahier des charges de cession - **mai 2019**

**Cabinet**



**PRÉFET DE LA MARNE**

*Cabinet  
Bureau de la sécurité intérieure  
Pôle sécurité publique*

Châlons-en-Champagne, le 27 mai 2019

**Arrêté préfectoral portant interdiction de manifestation sur la commune de Vitry-le-François  
du vendredi 31 mai 2019 au samedi 1<sup>er</sup> juin 2019**

**Le Préfet de la Marne**

VU le code de la sécurité intérieure, et notamment ses articles L.211-1, L.211-2, L. 211-4 et suivants ;

VU le code pénal et notamment l'article 322-1 ;

VU le code de la route et notamment l'article L. 412-1 ;

VU les articles du code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2214-4 et L.2215-1 ;

VU le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Monsieur Denis CONUS, préfet de la Marne ;

**CONSIDERANT** la déclaration de manifester dans le centre-ville de Vitry-le-François le vendredi 31 mai de 19h à 22h, déposée par Mme Laetitia CHERFA et reçue à la mairie de Vitry-le-François le 20 mai 2019, dans le cadre du mouvement des Gilets jaunes ;

**CONSIDERANT** que les précédentes manifestations régionales ont donné lieu à des affrontements avec les forces de l'ordre et de graves dégradations de commerces et biens publics notamment à Reims le 18 mai dernier, à Vitry le François, le 19 janvier dernier, à Châlons en Champagne le 16 février dernier et Epemay le 25 février ;

**CONSIDERANT** que celle du 19 janvier 2019 qui s'est déroulée à Vitry-le-François a donné lieu à de nombreuses saisines d'armes par destination ou objets dangereux opérées par la Gendarmerie nationale et qui étaient destinées à commettre des dégradations : 1 tronçonneuse, 50 boules de pétanque, 9 barres de fer, une hachette, un bâton de défense, une bouteille de gaz, une plaque de métal, 11 masques;

**CONSIDERANT** que ces événements ont conduit à l'interpellation de cinq individus qui ont fait l'objet de poursuites judiciaires ;

**CONSIDERANT** qu'en dépit de ces contrôles deux groupes de perturbateurs, l'un composé de 15 personnes, l'autre composé de 50 personnes, ont tenté de rejoindre la sous-préfecture et la caserne de la gendarmerie, que les forces de sécurité ont dû recourir à la force et employer des grenades lacrymogènes, que ces heurts ont endommagé par le feu un véhicule de la mairie ;

**CONSIDERANT** les récentes violences et des dégradations de commerces survenues à Reims commis par plusieurs Marnais le samedi 18 mai 2019 dans le cadre du mouvement des « Gilets jaunes », qui pourraient se déplacer à Vitry-le-François ;

**CONSIDERANT** que la manifestation nocturne se tiendra en partie dans l'obscurité qui rend plus difficile le maintien de l'ordre par les forces de sécurité ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre du mouvement « Gilets jaunes », le projet de perturber la tranquillité et la sécurité de la ville de Vitry-le-François est constitutif d'une entrave ou de gêne à la circulation, au sens de l'article L. 412-1 du code de la route ;

**CONSIDÉRANT** qu'il appartient à l'autorité investie du pouvoir de police administrative de concilier l'exercice du droit de manifester avec les impératifs de l'ordre public ; que dans ce cadre elle se doit de prendre les mesures nécessaires, adaptées et proportionnées de nature à prévenir, outre la commission d'infractions pénale, les troubles à l'ordre public ;

**CONSIDERANT** en outre, que même en l'absence de caractérisation de telles infractions, la manifestation envisagée est susceptible, de par son objet et son trajet, de susciter des troubles graves à l'ordre public ; qu'ainsi, la déambulation de manifestants est susceptible de créer un risque de collision ; que dans de pareilles circonstances, de tels rassemblements ont suscité, en tous points du territoire, des heurts et manifestations de violence ayant gravement dégénéré ;

**CONSIDERANT** que les forces de sécurité doivent continuer à être maintenues sur l'ensemble du territoire, dans le cadre du plan Vigipirate toujours activé, en raison de la prégnance de la menace terroriste ; que par suite, compte tenu de l'ensemble de ces besoins, l'autorité de police ne dispose pas d'effectifs suffisants pour assurer la sécurité de la présente manifestation ;

**SUR** proposition de la directrice de cabinet du préfet de la Marne ;

#### **ARRETE**


**ARTICLE 1 :** Il est interdit de manifester du vendredi 31 mai 2019 à partir de 14h jusqu'au samedi 1<sup>er</sup> juin 2019 minuit sur la commune de Vitry-le-François ;

**ARTICLE 2 :** Tout contrevenant à cette interdiction est passible des sanctions pénales prévues aux articles 431-9 et R. 610-5 du code pénal.

**ARTICLE 3 :** La directrice de cabinet, le Général commandant du groupement de gendarmerie de la Marne, Monsieur le Maire de Vitry-le-François sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et sera transmis au procureur de la République de Châlons-en-Champagne.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Le préfet

  
Denis CONUS



PRÉFET DE LA MARNE

**CABINET**

*Bureau de la sécurité intérieure*

Arrêté portant diverses mesures d'interdiction sur les communes de Vitry-le-François, Marolles, Blacy, Frignicourt, Huiron, Couvrot, Vitry-en-Perthois

Le Préfet de la Marne,

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2215-1 ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment son article R.557-6-3 ;

**Vu** le code pénal, notamment son article L.322-11-1 ;

**Vu** le code pénal, notamment son article 132-75 ;

**Vu** loi n° 2010-1192 du 11 octobre 2010 interdisant la dissimulation du visage dans l'espace public

**Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**Vu** le décret n°2010-580 du 31 mai 2010 relatif à l'acquisition, la détention et l'utilisation des artifices de divertissement et des articles pyrotechniques destinés au théâtre ;

**Vu** le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de Monsieur Denis CONUS, préfet de la Marne ;

**Considérant** que les manifestations revendicatives, organisées les samedi 17 et 24 novembre 2018 et le samedi 1<sup>er</sup> décembre par le mouvement des « gilets jaunes », ont donné lieu à des troubles à l'ordre public et à la commission de dégradations, d'infractions à la libre circulation de personnes, de violences et d'atteintes à la liberté du commerce et de l'industrie ;

**Considérant** que nombre de ces manifestations n'ont pas été déclarées en application de l'article L.211-1 du code de la sécurité intérieure ;

**Considérant** la nécessité de prévenir les désordres et les mouvements de panique engendrés par la projection d'artifices dans une foule ou sur les forces de l'ordre ;

**Considérant** que l'utilisation des artifices de divertissement impose des précautions particulières ; qu'elle peut occasionner des nuisances sonores, qu'en outre une utilisation inconsidérée ou malintentionnée des artifices de divertissement est susceptible de générer des accidents et des atteintes graves aux personnes et aux biens ; que des risques de troubles à l'ordre et à la tranquillité publics provoqués par l'emploi de ces artifices peuvent être particulièrement importants à l'occasion de manifestations revendicatives ;



**Considérant** que l'utilisation d'acide impose des précautions particulières ; qu'une utilisation inconsidérée ou malintentionnée est susceptible de générer des accidents et des atteintes graves aux personnes ;

**Considérant** que l'un des moyens pour commettre des incendies ou des tentatives d'incendies volontaires consiste à utiliser, à des fins autres que celles pour lesquelles ils ont proposés à la vente, les carburants et combustibles domestiques et qu'il convient, de ce fait, d'en restreindre temporairement les conditions de transport, de distribution, d'achat et de vente à emporter ;

**Considérant** la nécessité de prévenir ces troubles et ces risques, par des mesures limitées dans le temps et adaptées ;

Sur la proposition de la Sous-Préfète, Directrice de cabinet,

### **ARRÊTE**

**ARTICLE 1 :** sont interdits sur les communes de Vitry-le-François, Marolles, Blacy, Frignicourt, Huiron, Couvrot, Vitry-en-Perthois du vendredi 31 mai 2019 à partir de 14h jusqu'au samedi 1<sup>er</sup> juin 2019 minuit :

- la vente, la détention, le transport, la distribution et l'achat de carburants à emporter en bidon ou autre récipient transportable, ainsi que d'accélérateurs de carburant et de gaz ;
- la vente, la détention, le transport, la distribution et l'achat d'acide et de tout produit inflammable ou chimique ;
- la vente, la détention, le transport, l'achat et l'usage de pétards, feux d'artifice ou fumigènes sur la voie publique, à l'exception des personnes majeures titulaires du certificat de qualification F4-T2 niveaux 1 ou 2 ;
- le port et le transport sans motif légitime d'armes, de munitions et d'objets pouvant constituer des armes au sens de l'article 132-75 du code pénal ;
- la détention et le transport de tout objet contondant sans motif légitime ;
- le transport sans motif légitime de matériaux combustibles (pneus, poutres, paille, bois, palettes...) ;
- le transport de bouteilles de verre ;
- la consommation et le transport de boissons alcoolisées sur la voie publique en dehors des lieux spécialement réservés à cet effet .
- le port d'objet aboutissant à la dissimulation du visage.
- l'achat, la détention, le transport et l'usage d'artifices de divertissement, quelle qu'en soit la catégorie, d'articles pyrotechniques, de pétards et de fusées. Cette interdiction ne s'applique pas aux détenteurs d'un agrément préfectoral ou du certificat de qualification ;
- la vente, le transport et l'usage d'acide dans les lieux de grands rassemblements ;
- l'achat et le transport par des particuliers de carburants dans tout récipient transportable, sauf nécessité dûment justifiée par le client et vérifiée, en tant que de besoin, avec le concours des services locaux de la Gendarmerie nationale. Les détaillants, les gérants et exploitants des stations services, notamment de celles disposant d'appareils ou pompes automatisés de distribution d'essence, devront s'assurer du respect de cette prescription ;
- la distribution, le transport, la vente et l'achat de tous produits inflammables (notamment alcools inflammables) ou chimiques , sauf nécessité dûment justifiée par le client et vérifiée, en tant que de besoin, avec le concours des services locaux de la Gendarmerie nationale.

**ARTICLE 2 :** La présente décision peut faire l'objet, dans les deux mois de sa publication,


- soit d'un recours administratif gracieux auprès du préfet de la Marne ou hiérarchique auprès du Ministre de l'intérieur,
- soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne.

**ARTICLE 3 :** Toute infraction aux dispositions du présent arrêté sera constatée et poursuivie conformément aux lois et règlements en vigueur.

**ARTICLE 4 :** Madame la Directrice de Cabinet, Monsieur le Général Commandant le groupement de gendarmerie départementale, Madame la Sous-Préfète de Vitry-le-François, Monsieur le Maire de Vitry-le-François sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 5 :** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture, mis en ligne sur le site internet de la préfecture et une copie sera adressée à Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de grande instance de Châlons-en-Champagne.

Fait à Châlons-en-Champagne, le **27 MAI 2019**

Le Préfet,  
  
Denis CONUS



PRÉFET DE LA MARNE

*Sous-préfecture de Reims*

Service des Sécurités

**ARRÊTÉ INSTAURANT UN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION  
AUX ABORDS DE LA CATHÉDRALE DE REIMS POUR  
LES FÊTES JOHANNIQUES  
les 1<sup>er</sup> et 2 juin 2019**

**Le Préfet du département de la Marne**

VU le code de la sécurité intérieure (CSI) ;

VU le code de procédure pénale (CPP) ;

VU le décret N°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Denis CONUS en qualité de Préfet de la Marne ;

VU l'arrêté préfectoral du 19 novembre 2018 portant délégation de signature à M. Jacques LUCBÉREILH, sous-préfet de Reims ;

VU l'accord du maire de Reims en date du 07/05/2019 autorisant les agents de police municipale à participer aux opérations prévues au présent arrêté ;

**CONSIDÉRANT** la prégnance de la menace terroriste sur le territoire national ;

**CONSIDÉRANT** la menace terroriste sur le territoire départemental et en particulier sur la ville de Reims ;

**CONSIDÉRANT** qu'en application de l'article L. 226-1 du code de la sécurité intérieure, afin d'assurer la sécurité d'un lieu ou d'un événement exposé à un risque d'actes de terrorisme à raison de sa nature et de l'ampleur de sa fréquentation, le représentant de l'État dans le département est autorisé à instituer un périmètre de protection au sein duquel l'accès et la circulation des personnes sont réglementés ;

**CONSIDÉRANT** que, les samedi 1er juin de 14h à 22h30 et dimanche 2 juin 2019 de 10h à 18h, sont organisées, aux abords de la cathédrale de Reims, les « Fêtes Johanniques », événement susceptible de rassembler un large public à proximité de ce bâtiment à forte charge symbolique ;

**CONSIDÉRANT** que cet événement se déroule en un lieu limité dans l'espace et rassemble environ 50 000 personnes par jour, ce qui l'expose à un risque accru d'actes de terrorisme ;

**CONSIDÉRANT** le caractère sensible du lieu choisi pour cette manifestation ;



**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu, pendant le déroulé de cet événement, d'instaurer un périmètre de protection englobant le parvis de la Cathédrale et ses abords, aux fins de prévention d'un acte de terrorisme ;

**CONSIDÉRANT** que l'accès à ce périmètre de protection est subordonné aux mesures de contrôles prévues à l'article 3 du présent arrêté ;

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu d'autoriser des agents privés de sécurité mentionnés au 1° de l'article L. 611-1 du code de la sécurité intérieure à participer aux contrôles d'accès, afin de renforcer les effectifs déployés par les services de police,

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu d'autoriser les agents de la police municipale à participer aux contrôles au sein du périmètre, afin de renforcer les effectifs déployés par les services de police ;

**CONSIDÉRANT** que le périmètre de protection englobe des habitations et des locaux professionnels ; que dès lors, il y a lieu de prévoir des mesures spécifiques de contrôle afin de tenir compte de leur vie familiale et professionnelle ;

**SUR** proposition du sous-préfet de Reims,

### **ARRÊTE:**

#### **Article 1<sup>er</sup> :**

Il est instauré un périmètre de protection englobant le parvis de la Cathédrale et ses abords, **les samedi 1er juin de 13h30 à 23h et dimanche 2 juin 2019 de 09h30 à 18h30.**

#### **Article 2 :**

Ce périmètre est délimité par les voies suivantes :

##### **Le samedi 1er juin :**

- Rue Chanzy jusqu'à la Place Myron Herrick ;
- Rue Carnot ;
- Place Royale ;
- Rue Cérès jusqu'à l'angle de la Rue des Marmouzets ;
- Rue des Trois Raisinets jusqu'à l'angle de la Rue Voltaire ;
- Place Carnégie ;
- Rue du Cardinal de Lorraine ;
- Rue des Tournelles.

Le dimanche 2 juin :

- Place Stalingrad ;
- Rue de Vesle ;
- Place Myron Herrick ;
- Rue Carnot ;
- Place Royale ;
- Rue Cérés jusqu'à l'angle de la Rue des Marmouzets ;
- Rue des Trois Raisinets jusqu'à l'angle de la Rue Voltaire ;
- Place Carnégie ;
- Rue du Cardinal de Lorraine ;
- Rue des Tournelles ;
- Rue Hincmar ;
- Boulevard Paul Doumer jusqu'à la Rue Lelièvre.

**Article 3 :**

L'accès au périmètre de protection est subordonné aux mesures de contrôle suivantes :

Pour l'accès des piétons :

Sous l'autorité d'un officier de police judiciaire, seront assurées des palpations de sécurité systématiques, une inspection visuelle et la fouille systématique des bagages par des agents privés de sécurité exerçant l'activité mentionnée au 1° de l'article L. 611-1 du CSI.

Les agents de police municipale mentionnés à l'article L.511-1 du CSI sont autorisés à participer à ces opérations sous l'autorité d'un officier de police judiciaire.

Ces mesures de vérification étant subordonnées au consentement des personnes souhaitant accéder ou circuler à l'intérieur de ce périmètre, tout refus de s'y conformer entraînera l'impossibilité pour les personnes concernées d'y accéder et/ou leur éventuelle reconduite à l'extérieur du périmètre par un officier de police judiciaire mentionnés aux 2° à 4° de l'article 16 du CPP, ou, sous la responsabilité de celui-ci, par un agent de police judiciaire mentionné à l'article 20 et aux 1°, 1° bis et 1° ter de l'article 21 du même code.

Pour les véhicules :

Dans les rues comprises dans le périmètre et dans lesquelles la circulation demeure possible, l'accès des véhicules peut être subordonné à la visite du véhicule, avec le consentement de son conducteur.

Ces opérations ne peuvent être accomplies que par les agents mentionnés aux 2° à 4° de l'article 16 du CPP, et, sous la responsabilité de ces agents, par ceux mentionnés à l'article 20 et aux 1°, 1° bis et 1° ter de l'article 21 du même code.

**Article 4 :**

Pour accéder aux festivités, les personnes participant aux différents événements devront se présenter aux points suivants :

Les samedi 1er et dimanche 2 juin :

- Rue Rockefeller ;
- Cours Anatole France ;
- Rue St Symphorien ;
- Rue du Cloître ;
- Rue du Trésor ;
- Rue Tronsson-Ducoudray.

Uniquement le dimanche 2 juin :

- Rues Chanzy/Jadart ;
- Rues Chanzy/Hincmar ;
- Rues des Capucins/Libergier – côté Jadart ;
- Rues des Capucins/Libergier – côté Hincmar ;
- Rue Chabaud – côté rue de Vesle ;
- Rue Payen.

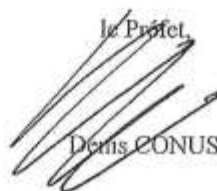
**Article 5 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne, 25, rue du Lycée, 51036 Châlons-en-Champagne cedex, pendant une durée de deux mois suivant sa publication ou par le biais de l'application telerecours ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)). Le recours n'a pas d'effet suspensif.

**Article 6 :**

La directrice de cabinet du Préfet de la Marne, le maire de Reims, le commissaire général, directeur départemental de la sécurité publique de Marne et commissaire central de Reims et le sous-préfet de Reims sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Marne et dont un exemplaire sera transmis sans délai au procureur de la République et au maire de la commune concernée.

Reims, le **27 MAI 2019**

Le Préfet,  
  
Denis CONUS



PREFECTURE DE LA MARNE

**Arrêté Préfectoral**  
**Approuvant le cahier des charges de cession à la Société OBAZYNE**  
**d'un lot situé sur la zone d'aménagement concerté « Sohettes – Val des Bois »**  
**sur le territoire de la commune de Lavannes**

**Le Préfet de la Marne**

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L311-1 et L311-6 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral de création de la ZAC « Sohettes – Val des Bois », située sur le territoire des communes de Isles-sur-Suippe, Warmeriville, Pomacle et Lavannes, du 2 août 2012 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral de réalisation de la ZAC « Sohettes – Val des Bois » du 14 août 2014 ;

**Considérant** la demande de la CCI MARNE EN CHAMPAGNE du 10 mai 2019, concernant l'approbation du cahier des charges de cession relatif à la vente d'une parcelle au profit de la Société OBAZYNE.

**Sur proposition** du Directeur Départemental des Territoires de la Marne.

**Arrête**

**Article 1 :**

Est approuvé le cahier des charges de la cession à intervenir entre la Société OBAZYNE promoteur immobilier, 4 avenue Foch – 19100 Brive la Gaillarde, concernant le lot 31 d'une superficie de 11 672 m<sup>2</sup> et d'une surface de plancher maximale autorisée de 4 700 m<sup>2</sup>, située au sein de la ZAC « Sohettes – Val des Bois », (Sohettes Sud), PARC REIMS BIOECONOMY PARK, sur le territoire de la commune de Lavannes et dédiée à la construction de bâtiments destinés au secteur High Tech – Middle Tech.

Le cahier des charges de cession est annexé au présent arrêté.

**Article 2 :**

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

Châlons-en-Champagne, le

24 MAI 2019



Denis Conus

**Reims Bioeconomy Park**  
**Sohettes / Val des Bois**

VENTE CCI MARNE  
-----  
PROMOTEUR OBAZYNE

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION**

• VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE EN DATE DE CE JOUR

24 MAI 2019

LE PREFET •

MAI 2019

  
Denis CONUS

# CAHIER DES CHARGES DE CESSION

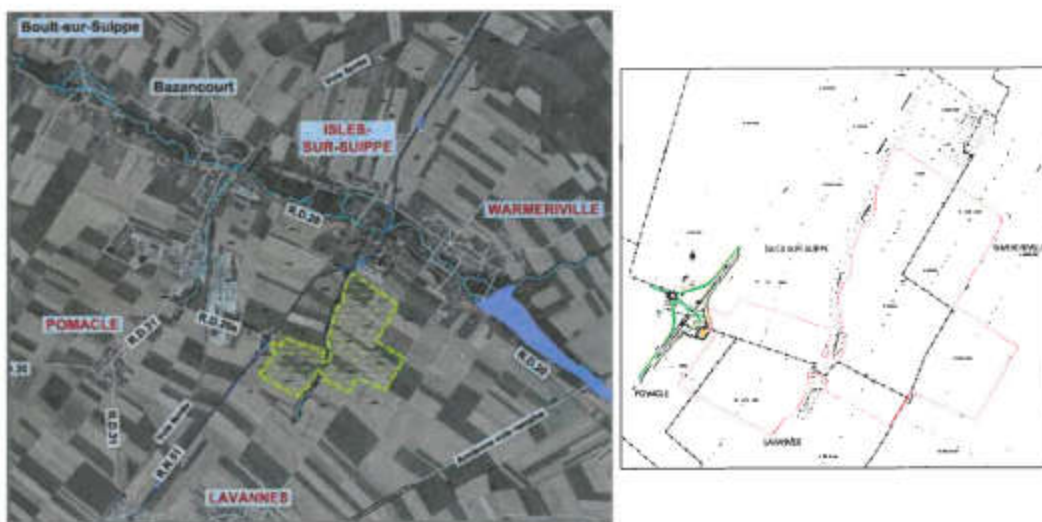
## PREAMBULE

La Chambre de Commerce et d'Industrie Marne en Champagne (ci-après « la CCI Marne ») s'est engagée dans un processus d'aménagement d'un parc d'activités, d'une surface de 195 hectares, situé sur le territoire des communes de Isles-sur-Suippe, Lavannes, Pomacle et Warmeriville.

Dans cette perspective, la CCI s'est rapprochée tant des communes concernées que de la Communauté Urbaine du Grand Reims, en leur proposant d'être à l'initiative de la création d'une ZAC, dont le périmètre correspondrait à ce nouveau parc d'activités.

C'est dans ce contexte que la ZAC Sohettes -Val des Bois a été créée, à l'initiative de la CCI, par arrêté préfectoral en date du 2 août 2012, et a fait l'objet d'un dossier de réalisation approuvé par arrêté préfectoral le 14 août 2014.

Le parc d'activités inscrit sur le périmètre de la ZAC Sohettes-Val des Bois est aussi nommé Reims Bioeconomy Park.





**CCI Marne en Champagne**  
(ci- après dénommée CCI Marne, en tant qu'aménageur du parc d'activités)

L'objet des présentes est d'établir un **cahier des charges de cession** contenant toutes les stipulations, réglementations et conditions, s'appliquant à toutes opérations juridiques (acquisition, location, voir simple utilisation, ...), mais plus particulièrement aux ventes, auxquelles donnera lieu le parcellaire viabilisé du Parc d'Activités Reims Bioeconomy Park.

**Acquéreur :** Société **OBAZYNE**, promoteur immobilier  
4 avenue Foch - 19100 Brive la Gaillarde

**Lot parcellaire concerné :** **LOT 31 - sur le Reims Bioeconomy Park -**  
**situé sur le territoire de Lavannes**

## SURFACE PLANCHER ATTRIBUEE

### Parcelle concernée par la vente OBAZYNE

**LOT 31 : Parcelle vendue 11 672 m<sup>2</sup> environ**



### Surface plancher affectée au lot n° 31

<b>OBAZYNE</b>		
Secteur	Surface Parcelle	SP Attribuée
<b>High Tech - Middle Tech (Sohettes Sud)</b>	<b>11 672 m<sup>2</sup></b>	<b>4 700 m<sup>2</sup></b>

Le parcellaire viabilisé du parc d'activités **REIMS BIOECONOMY PARK** relève du périmètre de la ZAC SOHETTES – VAL DES BOIS.

Le présent cahier des charges inscrit les droits et les obligations de l'acquéreur et des usagers au sein du parc, dans le respect de l'arrêté préfectoral portant la création de la Zone d'Aménagement Concerté en date du 2 août 2012, et de l'arrêté préfectoral du 14 août 2014, portant approbation de la réalisation de la zone. Il sert de base au contrat privé établi lors de la vente d'un ou plusieurs lots parcellaires.

Il est précisé que les stipulations du présent document tiennent compte des prescriptions contenues dans les documents d'urbanisme des communes concernées par l'emprise du parc au moment de la signature de cahier.

Le présent cahier des charges liera toutes les entreprises qui obtiendront de la CCI MARNE la disposition à un titre quelconque d'un lot à prendre dans ladite zone et ce, ipso facto par le seul fait de l'établissement d'un acte de vente (ou de location ou autre) lequel quant aux stipulations du présent cahier des charges aura véritablement le caractère d'un contrat d'adhésion sans restriction, ni réserve.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **Article P1 – BENEFICIAIRE DE LA CESSION**

La société OBAZYNE, dont le siège est situé 4 avenue Foch – 19100 Brive la Gaillarde, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro n°RCS Brive 840.182.182, représentée par Messieurs MERCIER Johann et BLACHOT Vincent, ou toute personne physique ou morale qui se substituerait à elle.

### **Article P2 – OBJET DE LA CESSION**

Le terrain, objet de la cession entre la CCI Marne et la société OBAZYNE est issu de la ZAC Sohettes-Val des Bois créée par arrêté préfectoral le 2 août 2012.

Ce terrain (parcelle n°31), situé sur la commune de LAVANNES (51110) principalement, a une contenance totale de 11.672 m<sup>2</sup>, la surface plancher attribuée à cette parcelle est de 4.700 m<sup>2</sup>.

La société OBAZYNE est spécialisée dans la promotion immobilière d'entreprise et la construction de bâtiments d'activités, elle souhaite acquérir cette parcelle pour y construire un bâtiment d'environ 3800 m<sup>2</sup> à vocation d'entrepôts et bureaux.

*A noter que le territoire de la commune de Lavannes est temporairement sous le régime du RNU Règlement National d'Urbanisme au moment de la demande d'acquisition du lot 31. Le PLU (projet 2019) est en cours d'élaboration.*

## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 –

Le présent cahier des charges énonce toutes dispositions et réglementations auxquelles sont soumis les utilisateurs à un titre quelconque (par vente, location ou autrement) de l'un des lots de ce parc d'activités créé et aménagé par la CCI MARNE.

### Article 2 –

En conséquence, par le seul fait qu'une entreprise, ou quiconque aura la disposition d'un lot de ce parc d'activités, soit de première main, soit par suite de rétrocession par un utilisateur et ce, de quelque manière que ce soit, (vente, location, etc.) cette entreprise ou quiconque, sera de plein droit et par le seul fait du contrat lui conférant des droits de propriétaire ou de locataire ou d'utilisateur, soumise à toutes les stipulations du présent cahier des charges.

### Article 3 – REGLES D'HYGIENE ET DE SECURITE et ENVIRONNEMENTALES

Les entreprises installées sur ce parc d'activités seront soumises à toutes les obligations de droit commun notamment aux règles résultant de la législation en vigueur relative au code de l'environnement, et notamment aux installations classées pour la protection de l'environnement, et le code de l'urbanisme.

Tous les dépôts sauvages de matériaux sont interdits sur les parcelles privées.

Si la CCI MARNE, ou l'un de ses partenaires sur le territoire (Communauté Urbaine du Grand Reims, Communes...) constate un manquement à cette obligation, elle pourra mettre en demeure par courrier recommandé le propriétaire du lot d'enlever ces dépôts dans le délai d'un mois. A défaut, la CCI MARNE ou l'un de ses partenaires mandatés, pourra faire réaliser l'évacuation et la dépollution si nécessaire aux frais du contrevenant.

### Article 4 – REGLES D'URBANISME

Lors de l'élaboration de leur projet de construction les entreprises devront se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur.

Notamment, il est rappelé qu'en vertu du code de l'urbanisme, la construction devra respecter le nombre de mètres carrés de surface au plancher autorisée dans les actes administratifs et mentionnée dans son permis de construire, ou par addition des surfaces dans le cas de plusieurs permis de construire se rapportant à un même lot.

### Article 5 – EQUIPEMENTS

Les terrains constituant le parc d'activités sont cédés équipés suivant le plan d'aménagement du parc dressé par la CCI MARNE, laquelle se réserve le droit de le modifier à tout moment en ce qui concerne les parcelles non encore vendues.

Toute modification d'équipements existants requis par l'acquéreur sera à la charge de l'acquéreur.

#### Article 6 – AMENAGEMENT DU SITE

Les terrains et constructions cédés par la CCI MARNE comporteront des équipements soit existants, soit en cours d'aménagement.

En cas de difficultés éprouvées par un utilisateur du fait de la présence de ces équipements, soit au cours de son installation, soit dans l'exercice de son activité, aucun recours ne pourra être exercé par ledit utilisateur à l'encontre, tant de la CCI MARNE, que de l'Etat ou des collectivités ayant participé à quelque titre que ce soit à l'aménagement du parc d'activités.

#### Article 7 – MUTATION DANS LES 15 ANS

Si au cours des 15 années suivant la première mutation d'un lot du parc d'activités, un utilisateur est amené à revendre ce lot ou à le louer en totalité ou en partie, l'opération envisagée sera subordonnée à l'agrément préalable de la CCI MARNE, et devra nécessairement maintenir au lot une utilisation conforme à la vocation du parc d'activités.

Il sera justifié, dans la demande d'agrément, de l'activité envisagée par l'acquéreur ou le locataire, laquelle activité devra rester conforme à la vocation du parc d'activités telle que définie dans le règlement en vigueur.



#### Article 8 – MISSION CONSEIL

L'objectif de la Mission Conseil est la sensibilisation des futurs acquéreurs et de leurs prestataires, architectes et maîtres d'œuvre aux choix d'aménagement qui ont été fait sur le parc d'activités, au développement durable et plus particulièrement à la construction durable, et aux potentialités d'une économie circulaire entre différents acteurs du parc selon l'activité pratiquée.

L'intervention de la Mission Conseil se limitera à la première construction et ses aménagements d'ensemble sur chaque parcelle, sauf cas particulier.

La composition de la Mission Conseil reste à l'initiative de la CCI MARNE et sera adaptée à la nature des activités envisagées et la typologie du projet de bâtiment et de voiries-réseaux divers.

Une fois le choix du terrain effectué, la Mission Conseil invitera le futur acquéreur accompagné nécessairement de son maître d'œuvre, à un rendez-vous, afin de leur présenter l'ensemble des prescriptions techniques, environnementales et réglementaires s'appliquant sur le site.

Ensuite, le porteur de projet accompagné de son maître d'œuvre devra obligatoirement présenter son projet de construction à la Mission Conseil préalablement au dépôt de permis de construire. Cette présentation devra porter notamment sur le projet de construction, le planning prévisionnel, l'activité envisagée et son fonctionnement, ses particularités, le cadre réglementaire spécifique notamment s'il y a des activités classées, la gestion des eaux pluviales, l'insertion paysagère du projet, sur l'isolation du bâtiment, l'affichage de l'enseigne et l'éclairage (liste non exhaustive). Cette présentation doit permettre aux membres de la Mission Conseil d'avoir une parfaite connaissance du projet. Un dossier sera remis par le porteur de projet en support.

Au terme de ce rendez-vous, des demandes de précisions pourront être formulées auprès du porteur de projet.

Cette étape ne constitue en aucun cas une pré-instruction de la demande d'autorisation de construire.



## **MODALITES D'UTILISATION DU TERRAIN**

### **Article 9 – NATURE DES CONSTRUCTIONS**

L'aménagement du parc d'activités **REIMS BIOECONOMY PARK** vise à accueillir des entreprises, et des structures dédiées à l'innovation et/ou aux agro-ressources et filières connexes. Ainsi, le parc est structuré en grandes **vocations d'activités** complémentaires :

1. Sohettes Nord à vocation **high-tech** (bureaux, laboratoires de recherche, hôtellerie et restauration, services, lieux d'enseignements, ...),
2. Sohettes Sud à vocation **high-tech** ((bureaux, laboratoires de recherche, hôtellerie et restauration, services, lieux d'enseignements, ...) **et middle tech** (activités artisanales et de petites industries, services, ...)
3. Val des Bois à vocation **middle-tech** (activités artisanales et de petites industries, services,...), dans la continuité de la zone communautaire existante « Val des Bois »),
4. Val des Bois Sud à **vocation Logistique et Grands Projets** (dépôts, entreposage, transport, conditionnement, services et bureaux annexes à la logistique, projets nécessitant des emprises importantes, industries...)

De par sa situation à proximité de la Bioraffinerie de Bazancourt-Pomacle, et la qualité environnementale globale du site, les bâtiments et autres équipements attendus doivent présenter une architecture particulièrement soignée et refléter le caractère de haute technologie et d'innovation du parc, afin de contribuer à sa renommée. Une complémentarité éco-paysagère des aménagements publics et privés doit être recherchée.

L'aménagement d'un espace d'accueil privatif en entrée de chaque lot vise à contribuer à l'image de marque de l'entreprise et plus largement du parc d'activités, afin de donner une vision harmonieuse de l'ensemble du parc. Un aspect soigné de cet espace et plus largement des espaces privatifs visibles doit être maintenu et entretenu par l'acquéreur.

De même, les surfaces non construites doivent être entretenues régulièrement et dans le respect de l'environnement.

Les seules constructions à usage d'habitation permises sont celles des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer une intervention immédiate, la direction ou la surveillance de l'établissement ou des services généraux. Ces constructions à usage d'habitation, ne devront pas excéder une surface de 100 m<sup>2</sup> intégrée au bâtiment principal.

Ces constructions à usage d'habitation ne pourront pas être données en location à des tiers extérieurs à l'entreprise occupante; elles ne pourront être aliénées qu'en bloc avec le bâtiment d'activités.

A titre indicatif, le programme global des constructions et les surfaces prévisionnelles par secteur sont mentionnés dans le dossier de réalisation de la ZAC (novembre 2013).

### **Article 10 – VOIRIE ET STATIONNEMENT**

Le parc d'activités est desservi par un dispositif de voiries et d'aménagement à usage public selon le plan de commercialisation.

Les voiries ont le caractère de voie publique, soumise au règlement des voiries intercommunales ou communales.

Avant remise de ces voies, à la structure compétente ou à la structure intercommunale référente, son utilisation sera régie par les dispositions de l'article 11 ci-après (dispositions transitoires relatives à la voirie).

#### **Accès au lot:**

La création et l'aménagement des accès aux parcelles sont à la charge des acquéreurs. L'aménagement des accès selon les emprises réservées à cet effet, et plus particulièrement le passage de la noue ou du fossé et du trottoir, devra respecter l'intégrité des réseaux ou équipements enfouis par une structure adaptée, et renforcé si nécessaire par rapport à la charge maximum des véhicules.

**L'accès routier préférentiel au lot est celui défini par le plan de commercialisation du parc**, et toute demande de modification doit être validée par la CCI MARNE avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules (de livraison, de services, du personnel, des visiteurs et de la clientèle) correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurées à l'intérieur des propriétés et non sur les emprises publiques. Elles devront être prévues en nombre suffisant et se conformer aux règles en vigueur et tout particulièrement aux règles d'accès aux personnes à mobilité réduite.

Des aires de stationnement pour les deux roues devront être prévues, et de préférence abritées.

#### **Article 11 – DISPOSITIONS TRANSITOIRES RELATIVES A LA VOIRIE**

Jusqu'à la remise des voiries à la Communauté Urbaine du Grand Reims, la CCI MARNE pourra, sur tout ou partie de l'ensemble de la voirie, interdire ou limiter la circulation, réduire la vitesse, selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer la sécurité et le bon fonctionnement du parc d'activités. Elle pourra, si nécessaire demander à la structure publique compétente d'étendre la réglementation applicable à la voirie avant même son transfert dans le domaine public intercommunal.

Le maire de chaque commune assure ses compétences de police, en bonne concertation avec la CCI MARNE. Concernant la voie structurante, un arrêté d'ouverture à la circulation sera pris conjointement par les 4 communes concernées par le parc.

Le classement en voirie intercommunale par la Communauté Urbaine du Grand Reims sur le territoire de Lavannes, Pomacle, d'Isles-sur-Suippe et de Warmeriville, entraînera automatiquement la caducité du présent article.

#### **Article 12 – ASSAINISSEMENT**

Il est interdit de déverser sur la voie publique toutes substances qui, par leur nature, peuvent constituer une cause d'insalubrité, d'insécurité et de risques sanitaires.

##### **a) Eaux pluviales**

La gestion alternative des eaux pluviales est mise en œuvre sur les espaces publics de la ZAC, et se doit être mise en œuvre également sur les espaces privés.

10

Le parti paysager contribue non seulement à l'insertion du parc et sa valorisation, mais aussi à la gestion diffuse des eaux de pluie, par infiltration au plus près du point d'émission. L'aménagement d'une coulée verte en parallèle du cordon boisé du rû, permet d'accueillir naturellement les eaux pour des événements pluviométriques dépassant le dimensionnement des fossés et des noues en rive des voiries, et assurant la gestion des eaux des espaces publics. **Le dispositif n'est pas dimensionné pour recevoir les eaux de ruissellement des parcelles privées.** Aucun réseau de collecte des eaux pluviales « privées » n'est donc présent sur les voiries publiques.

**Sur le domaine parcellaire :**

Les eaux des voiries et toitures en **domaine privé** seront **gérées à la parcelle** et ce, **pour les pluies de toutes occurrences.**

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par **infiltration** pour ce qui est des espaces privés et **aucun rejet n'aura lieu vers le dispositif public.** Les dispositifs pouvant être mis en place sont multiples, aussi les solutions les plus adaptées à chaque type d'activité seront sélectionnées par les acquéreurs, maître d'ouvrage et exploitants de leurs installations et sous leurs entières responsabilités. Ils devront permettre une gestion différenciée des eaux de toitures et des eaux de voiries avec un écrêtement et un traitement si nécessaire selon l'activité développée et la surface de voirie et son affectation.

Le recours à des solutions techniques, décrites dans le cahier des prescriptions paysagères, urbaines, environnementales et architecturales, favorisant l'infiltration des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation, sera privilégié.

**b) Eaux usées**

Tout déversement d'eaux usées ou d'eaux industrielles dans les espaces communs est strictement interdit, ainsi que dans les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales.

Les eaux usées peuvent relever des eaux vannes, des eaux ménagères et des eaux industrielles.

Concernant les eaux usées domestiques (eaux vannes, eaux ménagères) : un réseau de collecte sous domaine public est prévu pour assurer la collecte des eaux domestiques sur le périmètre de la ZAC et les traiter collectivement. Une demande de raccordement auprès du gestionnaire d'assainissement collectif, à savoir la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Grand Reims, devra être déposée par l'acquéreur, préalablement à tous travaux. Une boîte de branchement est prévue et en attente en limite de propriété (*sauf cas particulier, à préciser au cas par cas*).

Les acquéreurs s'y raccorderont par un branchement unique, aux conditions fixées par le gestionnaire du réseau en se conformant au règlement du service « assainissement » en vigueur.

Concernant les eaux usées assimilées domestiques, eaux ayant des caractéristiques similaires à des effluents domestiques (cf maximum admissible au règlement d'assainissement), compatible avec le dispositif de traitement collectif existant moyennant un prétraitement : une demande de raccordement auprès du gestionnaire pourra être déposée, avec justificatif de la nature des eaux et des volumes. Une convention spécifique de raccordement pourra être établie, si le gestionnaire de l'assainissement collectif le demande et autorise le raccordement par le biais du branchement unique.

Tout traitement ou prétraitement préalable est à la charge de l'acquéreur, et sous sa responsabilité.



Pour les eaux usées industrielles :

Elles seront gérées directement par l'acquéreur, et sous sa responsabilité.

La CCI MARNE ou le gestionnaire de l'assainissement se réservent la possibilité de contrôle sur les ouvrages sous domaine privatif, et de recueillir des informations sur les dispositifs mis en œuvre par l'acquéreur, préalablement aux travaux ou modifications, ainsi que les bilans de fonctionnement. L'acquéreur devra assurer sa coopération dans la réalisation et les échanges utiles.

Les travaux éventuels et les frais se rapportant à l'assainissement, y compris s'il y a lieu, la réfection des aménagements publics, ou le curage des réseaux ou fossés, consécutivement à des rejets et émission de matières en suspension en phase travaux seront intégralement à la charge des acquéreurs, futurs usagers.

Toute demande de boîte de branchement supplémentaire et de travaux sous le domaine public doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire, avec information de la CCI MARNE.

L'acquéreur ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des aménagements existants, ni à la qualité des eaux souterraines et de surface. Il doit notamment respecter les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur. Sa responsabilité pourra être engagée le cas échéant. Les frais consécutifs aux désordres imputables à ces manquements sont susceptibles d'être facturés à l'acquéreur.

Article 13 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le parc d'activités est desservi par un réseau général de distribution d'eau potable, pour les usages domestiques et assimilées.

Les acquéreurs s'y raccorderont par un branchement unique, aux conditions fixées par le gestionnaire du réseau, à savoir la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Grand Reims, en se conformant au règlement du service « eau potable » en vigueur.

La position du branchement « eau potable » du lot est celle définie par le plan de commercialisation du parc, et toute demande de modification doit être validée par la CCI MARNE avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les travaux et les frais se rapportant à l'eau potable, y compris éventuellement la traversée de voirie, seront intégralement à la charge des usagers, ainsi que la réfection des équipements souterrains, de la chaussée et des trottoirs.

Ces travaux seront exécutés conformément aux conditions prévues par le gestionnaire du réseau eau potable et la CCI MARNE, pour l'établissement du branchement.

L'acquéreur exprimera dans une note son besoin en eau potable, et ses usages (domestiques, et non domestiques). Le débit maximum fourni par le gestionnaire de réseau sera défini dans une convention de raccordement. En cas de besoin supplémentaire, il appartient à l'acquéreur de procéder, à ses frais, à la mise en place d'une alimentation complémentaire.

Toute création de forage privé devra être portée à la connaissance de la CCI MARNE et du gestionnaire eau potable, ainsi que les volumes utilisés annuellement et en période de pointe, à indiquer.

L'acquéreur ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des aménagements existants, ni à la qualité des eaux (du réseau de distribution, eaux souterraines et de surface). Il doit respecter les prescriptions du règlement d'eau potable en vigueur. Un clapet anti-retour doit être prévu

12

sur son installation. Sa responsabilité pourra être engagée le cas échéant. Les frais consécutifs aux désordres imputables à ces manquements sont susceptibles d'être facturés à l'acquéreur.

#### Article 14 – ELECTRICITE

Le parc d'activités est desservi par un réseau de moyenne tension électrique. Un poste de transformation HTA/BT est situé au droit de chaque voirie du parc. Les acquéreurs s'y raccorderont à leurs frais en faisant une demande de raccordement à ERDF.

Pour leurs besoins, les acquéreurs se rapprocheront des fournisseurs en énergie électrique. Ces derniers leur indiqueront les conditions techniques et financières de distribution de l'énergie électrique et de raccordement au réseau.

Les travaux se rapportant à ce raccordement, y compris la réfection éventuelle des équipements aériens, souterrains et de surface existants, seront intégralement à la charge des usagers, ainsi que la réfection de la chaussée, des trottoirs, fossé, noue et voie mode doux s'il y a lieu.

#### Article 15 – TELECOMMUNICATIONS – TRES HAUT DEBIT NUMERIQUE

##### Télécom – réseau cuivre :

Le parc d'activités est desservi par un génie civil souterrain. Le câblage y est assuré par l'opérateur universel ORANGE en fonction des demandes de lignes. Pour leurs besoins les acquéreurs se rapprocheront de l'opérateur de leur choix pour effectuer le raccordement au réseau et souscrire les contrats d'abonnement de leur choix.

Le raccordement au réseau se fera dans la chambre de tirage existante la plus proche.

##### Fibre optique – Très Haut Débit Numérique:

Le parc d'activités est desservi par un génie civil souterrain de télécommunication propriété de l'aménageur avant rétrocession aux collectivités/structures concernées. Il permet de recevoir le câblage en fibre optique. L'alimentation numérique du parc en lien avec le réseau Jupiter présent sur l'agglomération rémoise, est gérée par le SIEM Syndicat Intercommunal d'Energie de la Marne jusqu'à une armoire principale en entrée de zone, située près du transformateur électrique P1 (Sohettes Nord). Le câblage depuis cette armoire principale sera assuré par un opérateur jusqu'au coffret du branchement du lot « Télécom-FTTO » (position imposée), après demande de raccordement auprès du SIEM. Pour leurs besoins les acquéreurs se rapprocheront de l'opérateur de leur choix pour effectuer le raccordement au réseau et souscrire les contrats d'abonnement du fournisseur numérique.

Les frais de raccordement aux réseaux sont à la charge des acquéreurs y compris la réfection éventuelle des équipements aériens, souterrains et de surface existants, ainsi que la réfection de la chaussée, des trottoirs, noue, fossé et voies modes doux, s'il y a lieu.

#### Article 16 – GAZ

Le parc d'activités est desservi par un réseau souterrain de distribution de gaz.

L'acquéreur devra se rapprocher des services de GrDF, Gaz Réseau Distribution France, qui seront à même de fournir tous renseignements techniques et financiers pour les branchements.

#### Article 17 – MESURES DE SECURITE EN GENERAL

La défense incendie de base du parc d'activités sera assurée par un dispositif de poteaux incendie régulièrement disposés.

Toute entreprise installée sur le parc d'activités devra se conformer à toutes les réglementations en vigueur, tant en matière de protection et de lutte contre l'incendie qu'en matière de sécurité.

Le matériel de lutte contre l'incendie spécifique à chaque entreprise devra, en outre, être agréé par le Service Départemental d'Incendie et de Secours et sera entièrement pris en charge par l'entreprise.

#### Article 18 – BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les raccordements aux réseaux publics et la modification éventuelle des réseaux existants (candélabres, etc...) sont à la charge de l'acquéreur.

Les travaux de raccordement aux réseaux existants et la création des accès devront faire l'objet d'une demande auprès des services intéressés et en tout état de cause, auprès des services techniques de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

#### Article 19 – DECHETS

Le stockage des bennes spécifiques aux déchets ménagers devra être intégré à l'aménagement du seuil de la parcelle (espace d'accueil décrit dans le cahier des prescriptions).

Les aires de stockage destinées au tri sélectif des déchets devront être prévues sur la parcelle privative soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur.

Les stockages extérieurs devront être protégés de la vue par des plantations, murets, brise vue...et devront être aménagés de telle sorte que les déchets soient protégés des intempéries, et n'occasionnent pas de ruissellement d'eaux vers les espaces publics.

#### Article 20 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le cahier des prescriptions mentionne les principes à respecter pour le traitement paysager des espaces extérieurs et la cohérence avec les aménagements existants.

D'une façon générale, les surfaces non construites doivent être entretenues régulièrement et dans le respect de l'environnement. Des marges de recul sont à respecter le long des emprises publiques, et sont utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement des véhicules légers et d'accueil doivent être paysagées.

Les espaces libres correspondant aux marges de recul inconstructibles devront faire l'objet d'un traitement paysager, engazonnement ou couvre-sol, et de plantations d'arbres.

Les règles minimales de plantation sont indiquées dans le Cahier des Prescriptions, ainsi que les modalités d'entretien. Le choix de la palette végétale devra être adapté à son environnement.



#### Article 21- CLOTURES

L'aménagement des clôtures devra être conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et devra être uniforme sur l'ensemble du Parc d'Activités.

Les règles sont indiquées dans le Cahier des Prescriptions. Des règles d'implantation particulières sont à observer en limite avec l'emprise publique du côté du cordon boisé et sont mentionnés sur le plan de commercialisation, ainsi qu'en limite d'emprise avec les chemins d'usage agricole : recul de 6 mètres par rapport à l'axe du chemin de manière à permettre le passage des engins agricoles.

Nota : le découpage parcellaire fourni intègre ce recul de 6 mètres minimum.

#### Article 22 - ENTRETIEN

Les constructions et parcelles de terrain doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

Les espaces verts privatifs devront être régulièrement et impérativement entretenus. Si la Communauté Urbaine du Grand Reims ou la CCI MARNE constate un manquement à cette obligation, elle pourra mettre en demeure le propriétaire du lot de réaliser cet entretien dans le délai d'un mois. A défaut, la Communauté Urbaine ou la CCI MARNE pourra faire réaliser cet entretien aux frais du contrevenant.

La Communauté Urbaine du Grand Reims prendra en charge l'entretien des espaces verts situés dans les parties communes à partir de leur rétrocession par la CCI MARNE.

#### Article 23 – ENSEIGNES ET SIGNALÉTIQUES

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- les panneaux indiquant qu'un bâtiment est à louer ou à vendre,
- les panneaux ou plaques publicitaires pour l'entreprise en place
- les panneaux de chantier lors de la construction.

Les règles sont indiquées dans le Cahier des Prescriptions.

Les enseignes publicitaires des entreprises seront positionnées au sol ou sur la façade du bâtiment. Elles ne devront pas dépasser la hauteur du bâtiment. L'éclairage éventuel se fera par le sol. L'emplacement devra tenir compte de l'aménagement paysager existant.

L'acquéreur informera la CCI MARNE, gestionnaire du parc de tout changement de noms des sociétés présentes sur son lot, ou modification importante, susceptible d'impacter le fonctionnement ou la circulation au sein du parc ou tout simplement dans un but de communication. Une cohérence entre la signalétique du parc et la signalétique privée doit être recherchée.

#### Article 24 – ETAT DES LIEUX

L'acquéreur est tenu d'établir un état des lieux avant tout commencement des travaux avec les Services Techniques de la CCI MARNE et le représentant de la Communauté Urbaine dont relève le territoire de son implantation.

Dès l'avant contrat, l'acquéreur devra s'engager à prévenir la CCI MARNE et les gestionnaires des réseaux et voiries de la date de commencement des travaux, afin de

pouvoir fixer un rendez-vous en présence des parties pour un état des lieux des voiries et aménagements existants.

A défaut, les voiries et aménagements existants seront considérés comme en bon état, ce que l'acquéreur reconnaîtra dans l'acte de vente.

Cet état des lieux initial servira de document de référence, et pourra être amendé en cours de chantier si des dégradations aux équipements et aménagements existants étaient constatés, ou désordres de fonctionnement engendrés du fait de l'acquéreur et ses prestataires.

En cas de dégâts ou désordres, la CCI MARNE pourra se retourner contre l'acquéreur, qui sera tenu solidairement responsable des dégâts causés aux ouvrages existants. A cet effet, un dépôt de garantie est constitué.

Dès lors, toute dégradation constatée sera considérée de son fait et le montant des réparations sera donc retenu sur le montant du dépôt de garantie mentionné à l'article suivant, si l'acquéreur ne procède pas à la remise en état.

Un état des lieux de fin de travaux sera établi.

#### Article 25- DEPOT DE GARANTIE

L'acquéreur s'engagera, lors de la réalisation de l'avant contrat, et avant tout début de construction à respecter et à faire respecter par les intervenants à la construction les prescriptions destinées à éviter la détérioration des voiries, trottoirs, espaces verts, compteurs et regards de branchement desservant le bien, à peine d'en demeurer responsable. Il sera tenu de remettre en état les parties détériorées immédiatement, à ses frais, sans attendre l'état des lieux de fin de travaux.

Aussi, l'acquéreur versera lors de l'avant-contrat au notaire chargé de la rédaction de l'acte, un dépôt de garantie qui sera calculé sur la base suivante :

Ce dépôt est fixé à 5 % du prix de vente HT calculé sur les premiers 10 000 m<sup>2</sup>.

Ainsi, pour le lot 31, d'une surface de 11 672 m<sup>2</sup>, le dépôt de garantie s'élèvera à 16.000€.

Cette somme, conservée sur un compte séquestre en l'étude du notaire rédacteur de l'acte de vente, sera utilisée pour remédier aux désordres éventuels, à la remise en état des équipements publics à proximité du chantier, etc. Les sommes non utilisées seront rendues à l'acquéreur après la Déclaration d'achèvement des travaux sur demande de l'acquéreur, et après la levée des réserves éventuelles.

En cas de désordre dont les frais seraient supérieurs au montant du dépôt de garantie, l'acquéreur sera tenu de verser à la CCI la somme permettant de couvrir l'ensemble des frais générés.

## OBLIGATIONS PARTICULIERES A LA CHARGE DES CO-CONTRACTANTS

### Article 26 – DEFINITION DE L'ACTIVITE PROJETEE

#### **A – Fixation des délais**

L'acquéreur devra :

- Dans un **délai de six mois** au plus tard à compter de la signature de l'acte de cession ou de l'achèvement des équipements de viabilisation du lot, déposer la demande de permis de construire auprès des services instructeurs compétents en le nombre d'exemplaires demandés et adresser à la CCI MARNE un exemplaire complémentaire en format papier et en format numérique. La CCI MARNE transmettra son avis au service instructeur. Ce dépôt devra être précédé d'une présentation du projet à la mission conseil (cf article 8).
- Dans un **délai de deux ans** à compter de la délivrance du permis de construire, avoir terminé lesdits travaux et présenté une attestation de conformité. Toutefois, la réalisation des installations pourra avoir lieu en plusieurs tranches de travaux.

Une exception est toutefois admise : la prorogation de plein droit desdits délais, dans la mesure où une cause de force majeure justifiée par l'acquéreur, aurait empêché cet acquéreur de faire face à ses obligations dans les délais prescrits.

#### **B – Option de la CCI MARNE en cas d'inobservation des délais**

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans les délais susdits, la CCI MARNE pourra, soit opter pour la résolution des conventions, ainsi qu'il sera dit au paragraphe C ci-après, soit octroyer un délai supplémentaire pour permettre l'exécution des travaux.

La CCI MARNE pourra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser en une ou plusieurs tranches.

Si l'acquéreur refuse de souscrire à cet engagement, il pourra être mis en demeure de rétrocéder les terrains inutilisés à la CCI MARNE ou de les vendre à un acquéreur qui sera désigné ou agréé par elle, le prix de rétrocession ou le prix de vente étant fixé dans les conditions prévues au paragraphe D du présent article.

#### **C – Modalités de la résolution de vente :**

Si, dans le cas d'inexécution dans les délais prescrits des obligations souscrites par l'acquéreur, la CCI MARNE opte pour la résolution de vente, ainsi qu'elle s'en est réservé le droit dans le paragraphe B qui précède, cette décision sera notifiée par exploit d'huissier.

L'acquéreur percevra alors, en contrepartie de la perte du terrain, au versement d'une somme qui sera calculée comme suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, la somme sera égale au prix de cession déjà acquitté, déduction faite de dix pour cent (10 %) du prix de la cession, à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux la somme ci-dessus sera :

17

CCI Marne – Cahier des charges de cession - ZAC Sohettes - Val des Bois – mai 2019  
Reims Bioeconomy Park



- augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apporté au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisés : la plus value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la CCI MARNE étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si l'acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Reims à la requête de la CCI MARNE.
- et diminuée, le cas échéant, du montant des privilèges et hypothèques grevant l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant.

#### **D – Ventes – locations – partage par l'acquéreur des terrains cédés**

L'acquéreur ne pourra mettre en vente les terrains acquis par lui de la CCI MARNE avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus qu'après avoir, au moins **trois mois à l'avance**, avisé la CCI MARNE de son intention.

La CCI MARNE pourra alors exiger : soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. Tout morcellement des terrains cédés, quelle qu'en soit la cause, ne pourra avoir lieu, même après la réalisation des travaux prévus, qu'avec l'autorisation spéciale et expresse accordée par la CCI MARNE.

Toutefois l'acquéreur, après réalisation de la première tranche de travaux prévus, et en accord avec la CCI MARNE, pourra vendre la partie des terrains non utilisés par lui, à condition d'en avoir avisé la CCI MARNE, **six mois à l'avance**. Mais la CCI MARNE pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix sera calculé dans les conditions prévues au paragraphe C ci-dessus, sans qu'il y ait eu lieu à une déduction de dix pour cent. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la CCI MARNE, 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.

#### **E – Maintien de l'affectation prévue après réalisation des travaux :**

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé la CCI MARNE au moins **deux mois à l'avance**.

La CCI MARNE pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour un délai de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé pour l'ensemble du fonds un acquéreur qui s'engage à maintenir l'affectation initiale, le prix d'acquisition étant alors 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 de Reims, à la requête de la CCI MARNE.

18

## **BAUX**

### **Article 27 – BAUX EMPHYTEOTIQUES**

S'il est à la convenance de la CCI MARNE d'agréer une demande de bail emphytéotique au lieu d'une demande de vente, ce bail contiendra obligation pour le locataire d'édifier certaines constructions ou de faire certains aménagements.

Dans ce cas, toutes les obligations mises à la charge de l'acquéreur, s'imposeront sans changement à ce locataire, quant aux délais d'installation et quant à l'éventualité d'une cession du droit de locataire emphytéotique.

Toutefois, en cas de résiliation de bail, le locataire évincé ne pourra prétendre à aucune indemnité.

### **Article 28 – BAUX ORDINAIRES**

Si la CCI MARNE confère un bail ordinaire à un utilisateur provisoire, les conditions de ce bail seront arrêtées de gré à gré entre la CCI MARNE et ledit utilisateur.

## **REGULARISATION DES ACTES A INTERVENIR**

### **Article 29 –**

Tout acte de vente sera de plein droit réputé établi aux conditions générales et particulières ci-dessus, comme aussi aux autres conditions d'usage et de droit en pareille matière, lesquelles sont rappelées ci-après.

Tout acquéreur est réputé adhérer aux clauses, charges et conditions stipulées dans le cahier des charges et de lotissement qui sera annexé à chaque acte de vente.

Toute vente sera donc, outre ce qui a été dit ci-dessus, consentie et acceptée aux charges et conditions ci-après :

#### **Charges et conditions :**

- 1- L'acquéreur prendra les parcelles de terrains vendues dans l'état où elles se trouveront, sans pouvoir exercer aucun recours, ni répétition contre la CCI MARNE pour cause de mauvais état du sol (ou des constructions, s'il en existe), de découvertes dans le sous-sol, d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée à l'acte, toute différence entre cette contenance et celle réelle excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.
- 2- L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever l'immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la venderesse et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers, non prescrits ou de la Loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'acquéreur des dispositions des Lois en la matière, étant entendu que la CCI MARNE n'a laissé acquérir aucune servitude sur les parcelles constituant la zone et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des règles de l'urbanisme.

19

- 3 – L'acquéreur fera son affaire personnelle, de manière que la venderesse ne soit jamais inquiétée, ni recherchée à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements et traités qui auraient pu être contractés ou passés avant la vente par la CCI MARNE, notamment pour le service des eaux, gaz et électricité, relativement à l'immeuble vendu.

L'acquéreur est tenu de continuer, au lieu et place de la CCI MARNE toutes polices d'assurances contre l'incendie, qui pourraient concerner des constructions comprises éventuellement dans la vente.

- 4 - L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes redevances, cotisations et primes résultant des abonnements, marchés et assurances précitées ainsi que tous impôts, taxes, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu peut et pourra être assujéti.

L'acquéreur fera transcrire une expédition du contrat de vente du Bureau des Hypothèques de Reims et remplira si bon lui semble, les formalités prescrites par la Loi, pour la purge des hypothèques légales, le tout à ses frais.

Si lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités, ou de l'une d'elles, il existait ou survenait des inscriptions grevant l'immeuble vendu, du chef tant de la CCI MARNE, venderesse, que des précédents propriétaires, la CCI MARNE serait tenu d'en apporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable, qui lui en serait faite à son siège et d'indemniser l'acquéreur de tous les frais extraordinaires de transcription ou de purge.

- 5 - Et il paiera tous les frais, droits et honoraires de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût du document d'arpentage, du plan de cession et de bornage du terrain, de même que le coût des raccordements aux réseaux et les frais résultant de la modification des réseaux existants.
- 6 - Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'acquéreur qui pourra se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant l'immeuble vendu et il sera subrogé dans tous les droits de la CCI MARNE.

#### 7 - Paiement du prix

Toutes sommes non payées comptant seront productives d'intérêts à un taux fixé dans l'acte de vente, lesquels intérêts seront payables par semestre à compter du jour de la vente, au compte de la CCI MARNE.

L'acquéreur aura la faculté de se libérer par anticipation et par fraction non inférieure à MILLE CINQ CENT Euros.

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme d'intérêts, tout ce qui en resterait dû alors deviendrait immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble à la CCI MARNE, trente jours après une simple mise en demeure, contenant son intention d'user du bénéfice de cette clause, et restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire.

A la sûreté du paiement du solde du prix en principal d'intérêts, frais et accessoire et de l'exécution des conditions de la présente vente, les parcelles vendues demeureront affectées par privilège expressément réservé par la CCI MARNE, indépendamment de l'action résolutoire.

20



Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, inscription sera prise à la diligence de la venderesse et à son profit contre l'acquéreur, au bureau des hypothèques de Reims, dans le délai de deux mois de la vente, conformément à l'article 2 108 du Code Civil.

#### Article 30 – PROPRIETE – JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire du terrain vendu à compter de la signature de l'acte de vente.

Il en aura la jouissance, à compter de cette date également par la prise de possession réelle, ledit terrain étant libre de toute location ou occupation.

Toutefois, si l'acquéreur souhaite prendre possession du terrain avant la date de signature de l'acte de vente, il devra demander l'autorisation expresse de la CCI MARNE. Il pourra être demandé une remise en état du terrain en cas de non réalisation de la vente.

Cette autorisation sera limitée aux terrassements.