



des idées de Génie !

GIFI PROVILLE (59)

**Demande d'autorisation
d'exploitation commerciale**

**SCI MARTI-PIERRELAYE
Avril 2023**

PRESENTATION DU PROJET.....	4
INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET	5
1.1 INFORMATIONS RELATIVES AU PORTEUR DU PROJET	6
1.2 INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET.....	9
CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET.....	31
2.1 PLANS RELATIFS AU PROJET	31
2.2 UNE CARTE OU UN PLAN DE LA DESSERTE DU LIEU D’IMPLANTATION DU PROJET PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS, VOIES PIETONNES ET PISTES CYCLABLES	42
2.3 UNE CARTE OU UN PLAN DES PRINCIPALES VOIES ET AMENAGEMENTS ROUTIERS DESSERVANT LE PROJET	49
2.4 EN CAS DE PROJET SITUÉ DANS OU A PROXIMITÉ D’UNE ZONE COMMERCIALE : LE PLAN OU LA CARTE DE CETTE ZONE	51
LES EFFETS DU PROJET EN MATIERE D’AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	54
3.1 PRISE EN COMPTE DE L’OBJECTIF DE COMPACITE DES BATIMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS	55
3.2 EVALUATION DES FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VEHICULES GENERES PAR LE PROJET SUR LES PRINCIPAUX AXES DE DESSERTE DU SITE, AINSI QUE DES CAPACITES RESIDUELLES D’ACCUEIL DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS EXISTANTES	55
3.3 EVALUATION DES FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VEHICULES DE LIVRAISON GENERES PAR LE PROJET ET DESCRIPTION DES ACCES AU PROJET POUR CES VEHICULES	58
3.4 INDICATION DE LA DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX ARRETS DES MOYENS DE TRANSPORTS COLLECTIFS, DE LA FREQUENCE ET DE L’AMPLITUDE HORAIRE DE LA DESSERTE DE CES ARRETS	59
3.5 ANALYSE PREVISIONNELLE DES FLUX DE DEPLACEMENTS DANS LA ZONE DE CHALANDISE, TOUS MODES DE TRANSPORTS CONFONDUS, SELON LES CATEGORIES DE CLIENTS.....	60
3.6 EN CAS D’AMENAGEMENTS ENVISAGES DE LA DESSERTE DU PROJET	60
LES EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	61
4.1 PRESENTATION DES MESURES DESTINEES A REDUIRE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DES BÂTIMENTS	63
4.2 – ENERGIES RENOUVELABLES, MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET GAZ A EFFET DE SERRE...	64
4.3 DESCRIPTION DES MESURES PROPRES A LIMITER L’IMPERMEABILISATION DES SOLS	66
4.4 DESCRIPTION DES MESURES PROPRES A LIMITER LES POLLUTIONS ASSOCIEES A L’ACTIVITE, NOTAMMENT EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE TRAITEMENT DES DECHETS	66
4.5 DESCRIPTION DES NUISANCES VISUELLES, LUMINEUSE, OLFACTIVES ET SONORES GENEREES PAR LE PROJET ET DES MESURES PROPRES A EN LIMITER L’AMPLEUR.....	70

LES EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS.....	71
5.1 DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES ZONE D’HABITATIONS DE LA ZONE DE CHALANDISE	72
5.2 DESCRIPTION DES ZONES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE SUR LE SITE DU PROJET ET DES MESURES DE COMPENSATION ENVISAGEES	76
5.3 EVALUATION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU MINIERS ET, LE CAS ECHEANT, DESCRIPTION DES MESURES PROPRES A ASSURER LA SECURITE DES CONSOMMATEURS.....	76
5.4 CONTRIBUTION A L’AMELIORATION DU CONFORT D’ACHAT, NOTAMMENT PAR UN GAIN DE TEMPS ET DE PRATICITE ET UNE ADAPTATION A L’EVOLUTION DES MODES DE CONSOMMATION	78
5.5 DESCRIPTION DES MESURES PROPRES A VALORISER LES FILIERES DE PRODUCTIONS LOCALES	84
LES EFFETS DU PROJET EN MATIERE SOCIALE.....	85
6.1 LES PARTENARIATS AVEC LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE ET ACTIONS LOCALES	86
6.2 LES ACCORDS AVEC LES SERVICES LOCAUX DE L’ETAT CHARGES DE L’EMPLOI	86
PIECES ANNEXES.....	87

PRESENTATION DU PROJET

Ce projet présenté aux membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial du département du NORD, porte sur la création d'un magasin GIFI au sein d'un ensemble commercial par réouverture de cellules commerciales inexploitées depuis plus de 3 ans.

D'une future surface de vente de 2 172 m² pour l'enseigne GIFI, cet ensemble commercial dispose également d'un magasin d'équipement de la maison GEORGIO MARTI DESIGN (1 750 m² de surface de vente) et d'un magasin CUISILAND d'une surface de vente de 329 m², totalisant ainsi une surface soumise à autorisation d'exploitation commerciale de 4 251 m².

DESCRIPTION DU PROJET

Le magasin GIFI s'insèrera dans un projet de réhabilitation de l'ensemble commercial localisé dans la zone commerciale Cambrai sud Provville dans la commune de PROVILLE.

Celle-ci dispose de plusieurs cellules vides. Le présent projet apportera un nouveau dynamisme pour ce secteur en corrélation avec les activités déjà présentes.

Laisse vacant depuis plus de 3 ans, ce local commercial est actuellement en l'état de friche.

Cet ensemble commercial bénéficie d'un parc de stationnement composé de 160 places de stationnement. Aucune construction n'étant envisagée, ce projet ne génèrera pas d'imperméabilisation des sols.

UN RÔLE DE PROXIMITE

Le projet de cette implantation vise à conforter et à proposer une offre complémentaire aux habitants de la zone de chalandise et plus particulièrement aux habitants de CAMBRAI, ville voisine.

CREATION D'EMPLOIS

Le projet prévoit une création de 15 emplois en équivalent temps plein.

UNE COMPLÉMENTARITÉ DES OFFRES

Cette demande ne modifiera pas la perception de l'environnement commercial. L'intérêt de notre projet est qu'il renforce l'attractivité de l'ensemble de la zone ; il offre également par sa position et son accessibilité aisée, un accès de qualité pour l'ensemble des habitants de la zone de chalandise.

Ce dossier contient tous les éléments nécessaires à son appréciation.

INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET



1.1 INFORMATIONS RELATIVES AU PORTEUR DU PROJET

IDENTITE DU DEMANDEUR

Raison sociale : MARTI-PIERRELAYE
Adresse : 34 Avenue des Champs-Elysées – 75008 PARIS
RCS : PARIS - 351 529 037
Forme juridique : Société Civile Immobilière
Capital Social : 25 000 euros
Gérant : Monsieur Guiseppe MARTINELLI
Activités exercées : Toutes opérations immobilières notamment l'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement des biens immobiliers qui seront acquis par elle ou qui lui seraient apportés au cours de la vie sociale.

INTERLOCUTEUR POUR CE DOSSIER

Pour toute demande d'ordre administratif concernant le suivi de ce dossier, merci de contacter Madame Stéphanie CORBES
Société ITUDES – 9 Bis rue Saint-Evrault - 49100 ANGERS
Tél : 02 41 24 81 39 / Courriel : stephanie.corbes@itudes.fr

INTERLOCUTEUR AUPRES DE LA SCI MARTI-PIERRELAYE

Monsieur Adrien MARTINELLI
Tél : 06 60 06 76 04 / Courriel : french-real-estate@orange.fr
Monsieur Guiseppe MARTINELLI accepte de recevoir à son adresse électronique, les réponses des autorités compétentes.

QUALITE EN LAQUELLE LE DEMANDEUR AGIT

La SCI MARTI-PIERRELAYE agit en qualité de propriétaire de l'ensemble commercial.

NATURE DU PROJET

Demande de création d'une surface de vente de plus de 1000 m² par réouverture suite à l'absence d'exploitation depuis plus de 3 ans.

Greffes du Tribunal de Commerce de Paris
1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

Code de vérification : EYfZKuNEck
<https://www.infogreffe.fr/contrôle>



N° de gestion 2018D03864

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 2 mars 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	351 529 037 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	26/06/2018
<i>Transfert du</i>	R.C.S. de Lille-Métropole en date du 06/06/2018
<i>Date d'immatriculation d'origine</i>	04/08/1989
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	MARTI - PIERRELAYE
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	25 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	34 avenue des Champs-Élysées 75008 Paris
<i>Domiciliation en commun</i>	
<i>Nom ou dénomination du domiciliataire</i>	KANDBAZ
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	497 933 408
<i>Activités principales</i>	Toutes opérations immobilières notamment l'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement des biens immobiliers qui seront acquis par elle ou qui lui seraient apportés au cours de la vie sociale.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 04/08/2088
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	30 avril

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	Martinelli Giuseppe
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 18/11/1950 à TARANTO (Italie)
<i>Nationalité</i>	Italienne
<i>Domicile personnel</i>	48-50 rue Louis Perrissol 06400 Cannes

Associé

<i>Nom, prénoms</i>	Martinelli Giuseppe
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 18/11/1950 à TARANTO (Italie)
<i>Nationalité</i>	Italienne
<i>Domicile personnel</i>	48-50 rue Louis Perrissol 06400 Cannes

Associé

<i>Dénomination</i>	FRENCH REAL ESTATE (JB)
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	6 place de la Madeleine 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	410 888 390 Paris

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	34 avenue des Champs-Élysées 75008 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Toutes opérations immobilières notamment l'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement des biens immobiliers qui seront acquis par elle ou qui lui seraient apportés au cours de la vie sociale.
<i>Date de commencement d'activité</i>	04/07/2011
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création

Greffes du Tribunal de Commerce de Paris
1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2018D03864

Mode d'exploitation

Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 1 du 26/06/2018

LA SOCIETE NE CONSERVE AUCUNE ACTIVITE A SON ANCIEN
SIEGE

Le Greffier



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. G.', written over a horizontal line.

FIN DE L'EXTRAIT



1.2 INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

1.2.1 LOCALISATION DU PROJET

Le projet présenté se situe dans la ville de PROVILLE, dans le département du Nord, en région Hauts-de-France.

La commune de PROVILLE s'étend sur une superficie de 6,31 km² et compte 3 009 habitants (chiffres INSEE Publication Janvier 2023), soit une densité de 490 habitants au km². En vingt ans la population a quadruplé, passant de 800 à 3 000 habitants et faisant de Proville une commune péri-urbaine. Proville se veut aujourd'hui le « poumon vert » de l'agglomération, et s'attache à préserver et à mettre en valeur les zones boisées et les prairies humides de son territoire.

PROVILLE est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle fait partie de la communauté de communes de Cambrai qui compte 713 habitants en 2020.

La ville est située à 2,5 kms au sud de la ville de Cambrai. Elle est traversée par les routes départementales no 29 vers Cambrai et no 29a de Cambrai à Marcoing, continuant vers Péronne. Le contournement sud de Cambrai contourne Proville par l'ouest et le sud.



PROVILLE dispose d'un riche patrimoine environnemental avec la présence de :

L'église Saint-Aubert est construite de 1925 à 1928 ; elle est bâtie à l'identique de celle consacrée en 1869 qui fut détruite pendant la bataille de Cambrai en novembre 1917.

La chapelle funéraire Crépin édifée sous le Second Empire sur les plans de l'architecte Henri de Baralle marque le souvenir de la famille Crépin.

Le Proville British Cemetery est un cimetière militaire britannique géré par la Commonwealth War Graves Commission.

Le monument aux héros de la Royal Air Force, érigé par la municipalité en 1948.

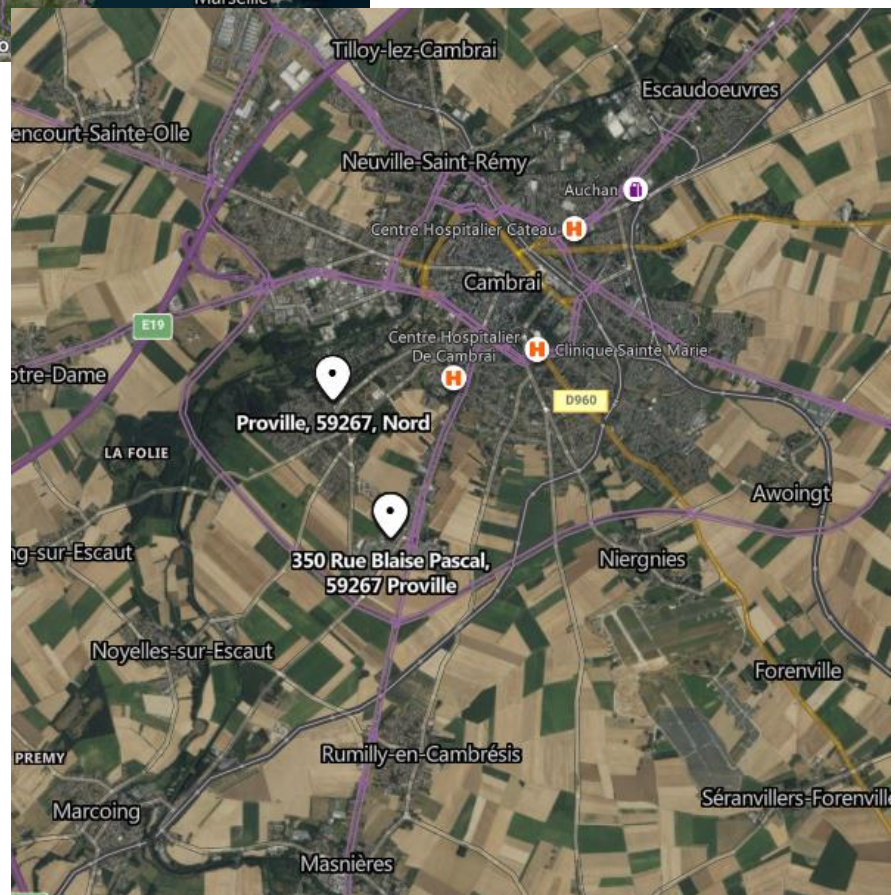
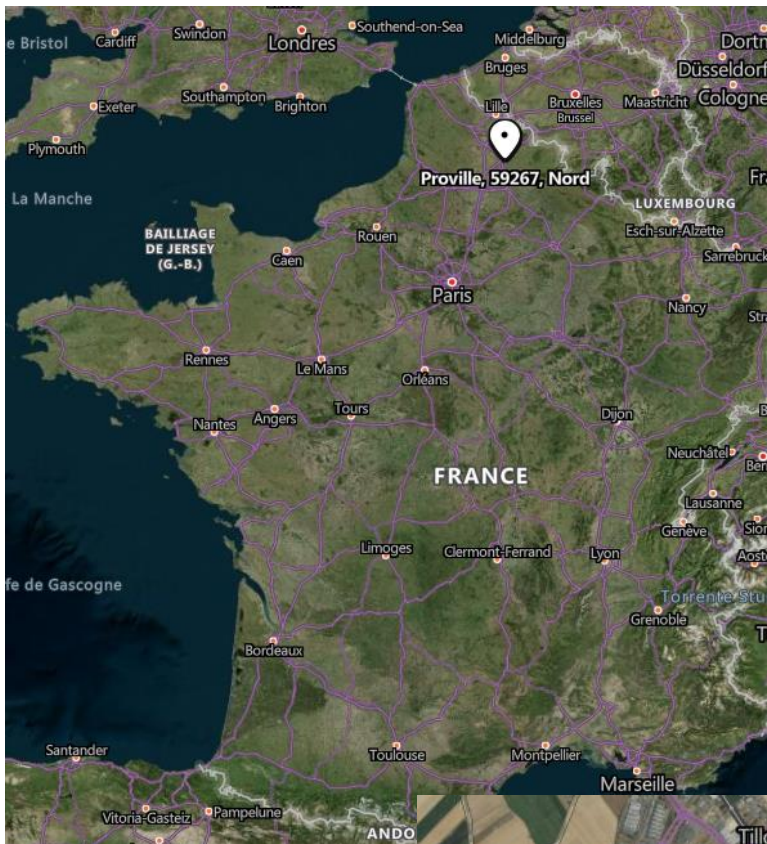
La Maison du Patrimoine a été fondée en 2000 pour valoriser le patrimoine local. Elle est le siège de l'association Puerorum Villa. On peut y voir des collections concernant notamment la préhistoire et l'antiquité. Des animations et manifestations y sont organisées.

Patrimoine naturel

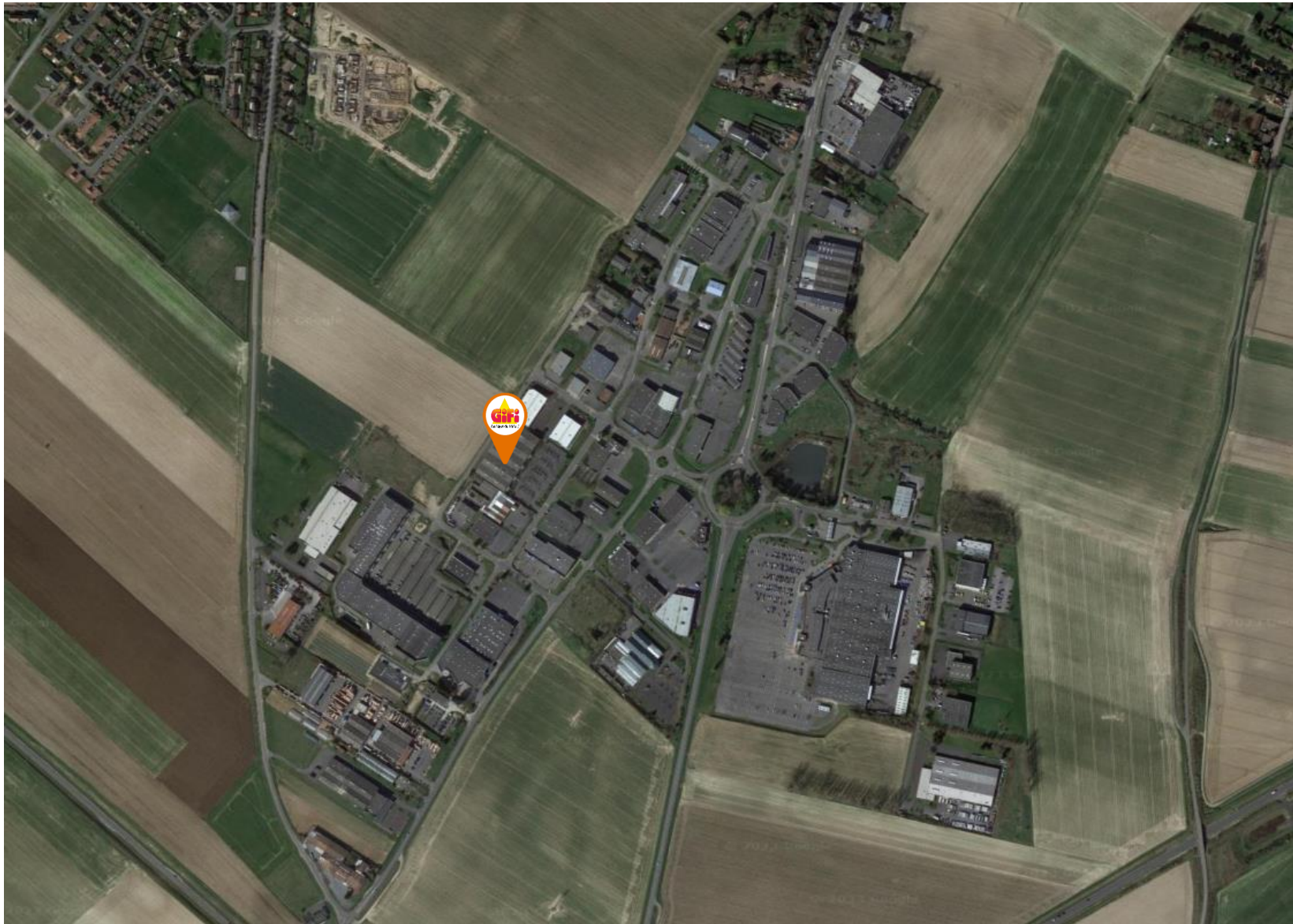
Le Parc Écologique Urbain du Bois Chenu est le seul espace naturel public dans le Cambrésis, et l'un des rares espaces humides subsistants. Le domaine, constitué par Ernest Chenu au XIXe siècle par l'achat progressif de parcelles agricoles, devient propriété de la commune en 1984. En 1994 il est dévasté par une coupe à blanc non autorisée. L'année suivante une action de sauvegarde de la zone est entreprise en vue de la reboiser et de la renaturer. En 1999, 2000 et 2001 des trophées et des prix viennent récompenser ces efforts. Le Bois Chenu est ouvert à la promenade et à la découverte de la nature.

Adresse du site du projet

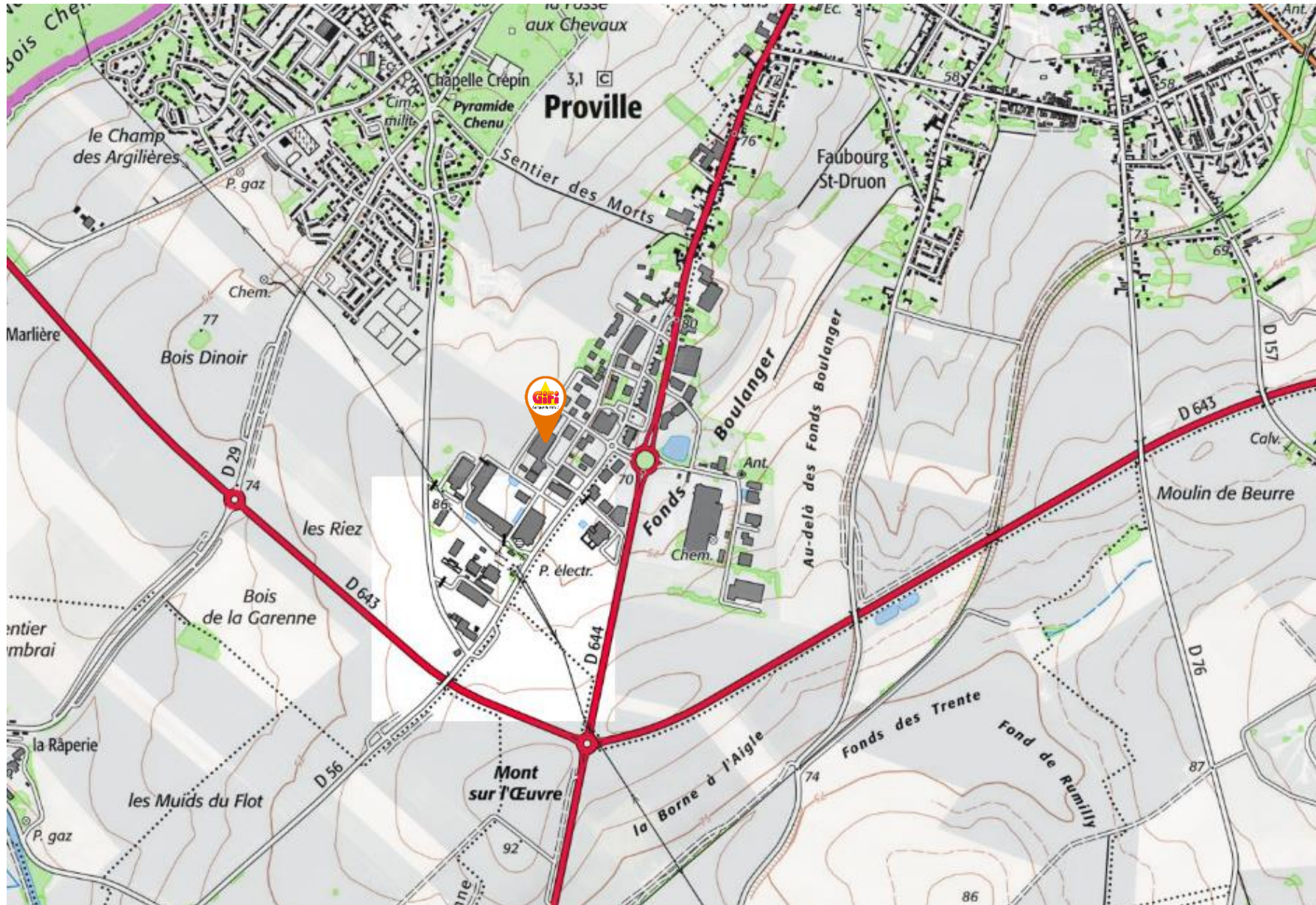
Cette demande porte sur la création d'un magasin GIFI qui sera situé Rue Blaise Pascal dans la commune de Proville, département du Nord, zone commerciale du faubourg de Paris.



Vue aérienne du site du projet



Carte à l'échelle 1/25^{ème}



1.2.2 INDICATION DES PARCELLES CONCERNEES PAR CE PROJET

SECTION	PARCELLE	CONTENANCE
ZC	576	5 225 m ²
	577	6 084 m ²
		11 309 M²



Pièce annexe 1 : Acte de propriété

Département : NORD Commune : PROVILLE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Service départemental des impôts fonciers Pôle de topographie et de gestion cadastrale Rue Raoul Follereau 59322 VALENCIENNES CEDEX tél. 03 27 14 66 80 -fax sdif.nord.ptgc@dgtfp.finances.gouv.fr
Section : ZC Feuille : 000 ZC 01 Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 17/03/2023 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



1.2.3 SURFACE DE VENTE DU PROJET ET NATURE DES ACTIVITES

Historique du projet :

A l'origine, cet entrepôt a été construit en 1981. Lors de son acquisition en 2004, la SCI MARTI-PIERRELAYE a obtenu un permis de transformation commerce et un permis d'extension du bâtiment de 2100m² en aout 2005 pour un total de 4987m².

La commission départementale d'équipement commercial (CDEC) a donné un accord de création de la surface de vente pour 4600 m² le 03 Février 2005.

L'Achèvement des travaux date du 14 décembre 2007.

Cet ensemble commercial a accueilli les enseignes suivantes :

- Cellule 1 de 900m² de surface de vente : Enseigne « De fête en Cadeaux » exploitée entre le 1 février 2007 et le 31 janvier 2016
- Cellule 2 de 1143m² : Enseigne « King Jouet » exploitée entre le 1 janvier 2006 et le 30 septembre 2018
- Cellule 3 de 900m² : Enseignes « L'Inventaire » et « Ixina » exploitées entre le 1 janvier 2006 et le 31 décembre 2014

Aujourd'hui les enseignes présentes sont les suivantes :

Enseignes commerciales	Surface de vente	Secteur d'activités (2)
GEORGIO MARTI DESIGN	1 750 m ²	Secteur 2
CUISILAND	329 m ²	Secteur 2
Au global	2 079 M²	

Motifs du projet :

L'enseigne GIFI souhaite se positionner au sein de la zone commerciale Faubourg de Paris en reprenant les cellules 1, 2 et 3(en partie) inexploitées depuis de nombreuses années, pour **créer une surface de vente de 2 172 m²** sur une surface plancher de 2453 m².

Ce projet permettra ainsi de ne pas pérenniser l'existence de friches commerciales dans la zone.

Tableau des surfaces de vente de l'ensemble commercial projeté :

Enseignes commerciales	Surface de vente	Secteur d'activités (2)
GEORGIO MARTI DESIGN	1 750 m ²	Secteur 2
CUISILAND	329 m ²	Secteur 2
GIFI	+ 2 172 m ²	Secteur 2
Au global	4251 m²	

Surface de vente de l'ensemble commercial (1) par la réalisation de ce projet : 4 251 m²

(1) Article L. 752-3-I du code de commerce

« I. - Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun ».

(2) Secteur 2 : autres commerces de détail et activités de prestation de service à caractère artisanal.



Photo du local vide

1.2.4 LE PARC DE STATIONNEMENT

Le parking existant est composé de 161 places de stationnement (dont 6 PMR) situées sur la partie avant des commerces.

L'ensemble des autres aménagements extérieurs (voirie, espaces verts, stationnement, ...) ne seront pas modifiés dans le cadre de ce projet.

Emplacement dédié aux vélos :

Pour faciliter l'accessibilité du bâtiment à tous, plusieurs modes de déplacement seront organisés, parmi lesquels le déplacement à vélo.

Afin de développer l'usage des vélos, il sera mis à la disposition de la clientèle un espace de stationnement d'une capacité de 5 places assuré par 1 râtelier disposé au droit des façades du bâtiment commercial.

Dossier non soumis aux conditions d'application de la loi ALUR :

Il s'agit d'un dispositif s'appliquant aux créations de nouvelles surfaces de vente de plus de 1 000 m² dans le cadre d'une construction neuve ou de la transformation de bâtiments existants soumis à autorisation commerciale (alinéas 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code du commerce).

L'article du code du commerce auquel il est fait référence dans le code de l'urbanisme est :

Article L752-1 Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet

Article L752-1 Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

- 1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;**
- 2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;
- 3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;
- 4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés...**



Version modificative de mars 2018¹

La présente note décline les mesures prises en application de l'article 129 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Ces dispositions encadrent l'emprise au sol des surfaces de stationnement dédiées aux commerces dont les surfaces de vente dépassent 1 000 m².

A - PRÉSENTATION DE LA MESURE

L'article L. 111-19 du code de l'urbanisme, issu de la loi ALUR, est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Il s'applique à tous les permis de construire des bâtiments commerciaux déposés après cette date. Il se substitue à l'ancien article L. 111-6-1 issu de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) qui limitait la superficie des emprises dédiées au stationnement des nouveaux équipements commerciaux soumis à CDAC (commission départementale d'aménagement commerciale) à 1,5 fois la surface bâtie, pour limiter la consommation d'espaces et l'imperméabilisation des sols.

La loi ALUR a introduit des évolutions dans l'application de ce plafond qui est maintenant divisé par deux : la surface du stationnement ne doit dorénavant pas dépasser les trois quarts de la surface du bâti, avec des modulations possibles de ce ratio détaillées ci-après.

L'objectif est de favoriser la compacité des parcs de stationnement des surfaces commerciales (en contribuant à favoriser la construction de parkings en silo ou souterrains) et de diminuer les déplacements motorisés (en incitant une localisation plus proche des zones d'habitat et une plus grande accessibilité par les transports en commun). Des effets positifs sont ainsi attendus sur l'environnement, avec une consommation d'espace réduite, une imperméabilisation des sols moindre et une diminution des émissions de gaz à effet de serre.

B - TEXTES D'APPLICATION DE LA MESURE

L'article du code de commerce auquel il est fait référence dans le code de l'urbanisme est :

Article L752-1

Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L. 310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

¹ Ce modificatif porte uniquement sur le calcul des surfaces déduites de l'emprise au sol de stationnement

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L. 752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés...

Les articles du code de l'urbanisme qui s'appliquent sont :

Article L.111-19

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

C - CONDITIONS D'APPLICATION

Il s'agit d'un dispositif s'appliquant aux créations de nouvelles surfaces de vente de plus de 1 000 m² dans le cadre d'une construction neuve ou de la transformation de bâtiments existants soumis à autorisation commerciale (alinéas 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce).

1 – Surface maximale de l'emprise au sol de l'aire de stationnement

Nonobstant les dispositions du PLU, la superficie de l'emprise au sol du stationnement ne peut excéder les trois quarts, soit 75%, de la surface de plancher du bâti.

Le règlement du PLU peut cependant imposer un ratio différent, sans pouvoir dépasser un ratio de 1, soit une emprise de stationnement égale à l'emprise de la surface de plancher du commerce.

2 – Périmètre de l'emprise au sol de l'aire de stationnement

L'aire de stationnement recouvre les surfaces suivantes :

- les places de stationnement ;
- les voiries d'accès à ces places ;
- les cheminements piétons internes à l'aire de stationnement ;
- les aménagements paysagers en pleine terre internes à l'emprise de l'aire de stationnement.

L'aire de stationnement ne recouvre pas les surfaces suivantes :

- les aires de livraison ;
- les pistes de ravitaillement des drives accolés à un magasin ou un ensemble commercial ;
- les cheminements piétons longeant le ou les bâtiments.

Chaque élément se voit appliquer un coefficient de pondération pour le calcul de la surface de l'emprise au sol.

3 – Calcul de la surface de l'emprise au sol maximale de l'aire de stationnement

a) A prendre en compte pleinement (Coefficient de pondération* : 1)

- les places de stationnement imperméabilisées ;
- les voiries d'accès imperméabilisées à ces places (la chaussée) ;
- les cheminements piétons (internes à l'aire de stationnement).

* Cf. tableau en annexe

b) A prendre en compte pour moitié (Coefficient de pondération: 0,5)

- les places de stationnement non imperméabilisées (hors enrobé drainant).

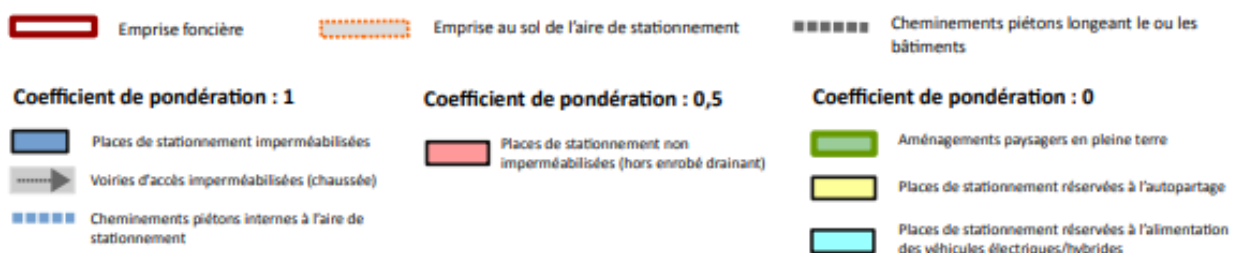
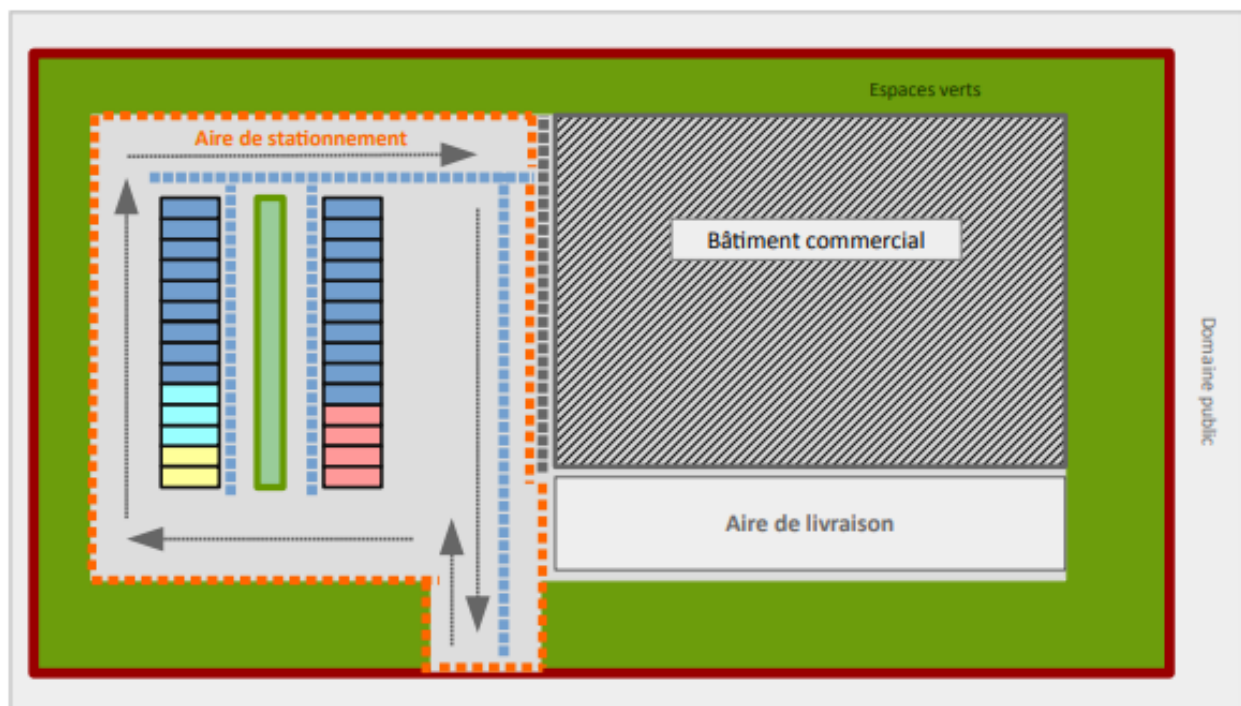
A noter : la surface des voies de circulation même non imperméabilisées ne peut être prise en compte pour moitié du fait qu'il ne s'agit pas de place de stationnement.

c) A déduire (Coefficient de pondération : 0)

- les aménagements paysagers en pleine terre compris dans l'emprise de l'aire de stationnement;
- les places de stationnement réservées à l'autopartage² ;
- les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

A noter : les aménagements paysagers en pleine terre situés en dehors de la zone d'emprise au sol de l'aire de stationnement ne peuvent être déduits.

Illustration : Exemple d'une aire de stationnement mutualisant l'accès aux stationnements avec l'accès à l'aire de livraison



² L'autopartage consiste en la mise en commun de véhicules utilisés pour des trajets différents à des moments différents pour une durée limitée au profit d'utilisateurs abonnés ou habilités. Il ne doit pas être confondu avec le covoiturage qui est l'utilisation d'un véhicule par plusieurs personnes qui effectuent ensemble le même trajet.

A noter : lorsque les aires de stationnement desservent d'autres activités et bâtiments que le bâtiment commercial faisant l'objet de la demande d'autorisation, les surfaces de stationnement, voirie et cheminements piétons ayant une double fonction, devront également être comptabilisées dans leur intégralité (ici la voirie d'accès aux aires de livraison sert aussi à l'accès aux places de stationnement).

Annexe

Exemple de calcul de surfaces de stationnement répondant aux prescriptions de la loi ALUR :

Détermination de la surface de plancher du projet affectée au commerce (SDP) :	RDC :	4 000 m ²
	Etage :	50 m ²
	SDP :	4 050 m²
Détermination de l'emprise au sol maximale de l'aire de stationnement :	<i>Coefficient (Loi ALUR)</i>	<i>0,75</i>
	Surface maximale de l'aire de stationnement	3 038 m²

Mode de calcul

	Type de surface	Coefficient de pondération	Surface réelle	Surface à prendre en compte
Surface à prendre en compte pleinement	Places de stationnement imperméabilisées (PMR, familiale, covoiturage et autres)	1	1 550,00	1 550,00
	Voirie d'accès imperméabilisée (chaussée)	1	1350	1350
	Cheminements piétons			
Surface à prendre en compte pour moitié	Places perméables (hors enrobée drainant)	0,5	260	130
Surfaces à déduire	Places dédiées à l'auto-partage	0	87,50	0
	Places dédiées aux véhicules électriques ou hybrides	0	37,50	0
	Espaces paysagers en pleine terre	0	100,00	0
Total de l'emprise au sol de l'aire de stationnement :			3385	3030

Cet exemple respecte bien les prescriptions de la loi ALUR, avec une surface de plancher commercial de 4 050 m² et une surface de stationnement de 3030 m², inférieure au maximum autorisé (74 de 4 050 m², soit 3 038 m²).

1.2.5 LES ACTIVITES ANNEXES N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP DE LA LOI

Sans objet pour cet ensemble commercial

1.2.6 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

L'ensemble des traitements paysagers et plantations ne sont pas modifiés dans le cadre de ce projet

Le terrain est doté de **1 328 m² d'espaces verts** (11,74 % de la surface totale) d'espaces verts de pleine terre répartis essentiellement en bordure du terrain.

Sur ces espaces verts, sont plantés 20 arbres à hautes tiges.



1.2.7 PRESENTATION DE L'ENSEIGNE



Enseigne leader en France, spécialisée dans l'équipement de la maison, les arts de la table, la décoration



GIFI
Créée le 18/09/1981
Par Philippe GINESTET
A Villeneuve-sur-Lot (47)

Alexandre GINESTET
Directeur Général

Philippe GINESTET
Président-Fondateur

Un groupe en constante évolution pour satisfaire ses clients



Gifi est une entreprise familiale dirigée par des actionnaires français qui vivent en France.



Un Groupe en continuel développement



546 points de vente



6 000 collaborateurs



1,4 milliard € de chiffre d'affaires TTC



86% d'articles vendus à moins de 10 €
23 000 références en moyenne en magasin,
renouvelées régulièrement

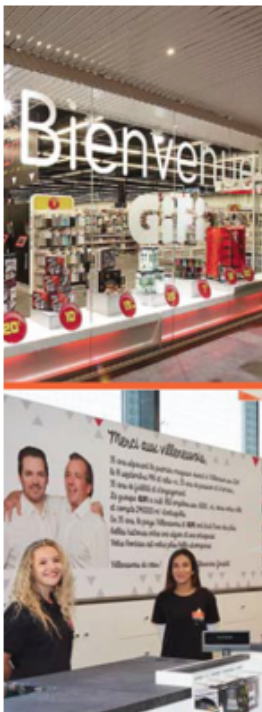
Société Holding :
Groupe Philippe Ginestet
Détenue à 100% par la famille Ginestet.



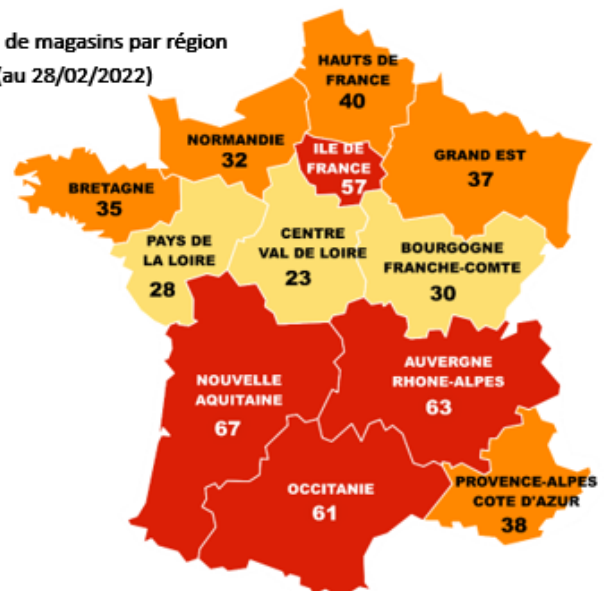
Un réseau de distribution intégré à 85% pour une maîtrise totale de l'enseigne

L'enseigne GiFi, dont le siège social du Groupe est à Villeneuve-sur-Lot (47300), exploite 576 magasins :

- France Métropolitaine : **522 magasins**
- Outre-Mer : **17 magasins**
(7 en Guadeloupe, 1 en Guyane, 3 en Martinique, 3 en Nouvelle-Calédonie, 3 à La Réunion)
- Afrique : **5 magasins**
(1 en Côte d'Ivoire, 1 en Algérie, 1 à l'Île Maurice, 2 à Madagascar)
- Europe : **32 magasins**
(10 en Espagne, 22 en Suisse)



Nombre de magasins par région (au 28/02/2022)



OBJECTIF 2027 :
1000 Magasins
10 000 collaborateurs



Une dynamique permanente de renouvellement de l'offre

				
BONNES AFFAIRES	SAISONNIER	DECORATION	PIÈCES DE VIE	LOISIRS
<ul style="list-style-type: none"> • Quoi de neuf cette semaine ? <p>PETITS PRIX</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout à moins de 3 € ! 	<ul style="list-style-type: none"> • Halloween • Toussaint • Déco de Noël • Carnaval • Jardin • Mobilier d'extérieur • Plein Air 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilier • Objet déco • Tapis d'ameublement • Bougie / Luminaire • Cadre photo • Textile • d'encadrement... 	<ul style="list-style-type: none"> • Réception • Table / Cuisine • Chambre • Buanderie • Rangement • Dressing • Salle de bain 	<ul style="list-style-type: none"> • Animalerie • Atelier • Bien-être • Beauté • Fun et connecté • Enfant

Un parcours client aménagé autour de **5 espaces de vente**,
Pour une expérience achats axée sur le bien-être, la convivialité et le plaisir



Des produits **innovants** pour tous les budgets

Mobilisation des équipes sourcing Europe et Asie pour trouver les articles, répondant à la marque de fabrique de GiFi : « des idées de Génie ».



Des prix attractifs **sans intermédiaire**

Grâce à une Centrale d'achats intégrée. Les gros volumes d'achats et l'optimisation des flux de marchandises permettent à GiFi de proposer des produits aux bons prix.



Un engagement **qualité**

Un contrôle qualité en France et en Asie grâce à la filiale de GiFi à Hong Kong, où une équipe d'experts oeuvre, chacun spécialisé dans son domaine.



Un large **choix** de milliers de produits, avec des arrivages **chaque semaine**

Grâce à une stratégie de produits diversifiés et à forte saisonnalité, au coeur de la dynamique commerciale de GiFi.

Une offre unique pour susciter l'attrait de la découverte
&
Un positionnement tarifaire au centre du concept GIFI

GIFI bénéficie d'une véritable agence de publicité intégrée, qui crée ses catalogues et ses collections, composée d'une équipe de stylistes et de designers.

maison

déco

cadeaux

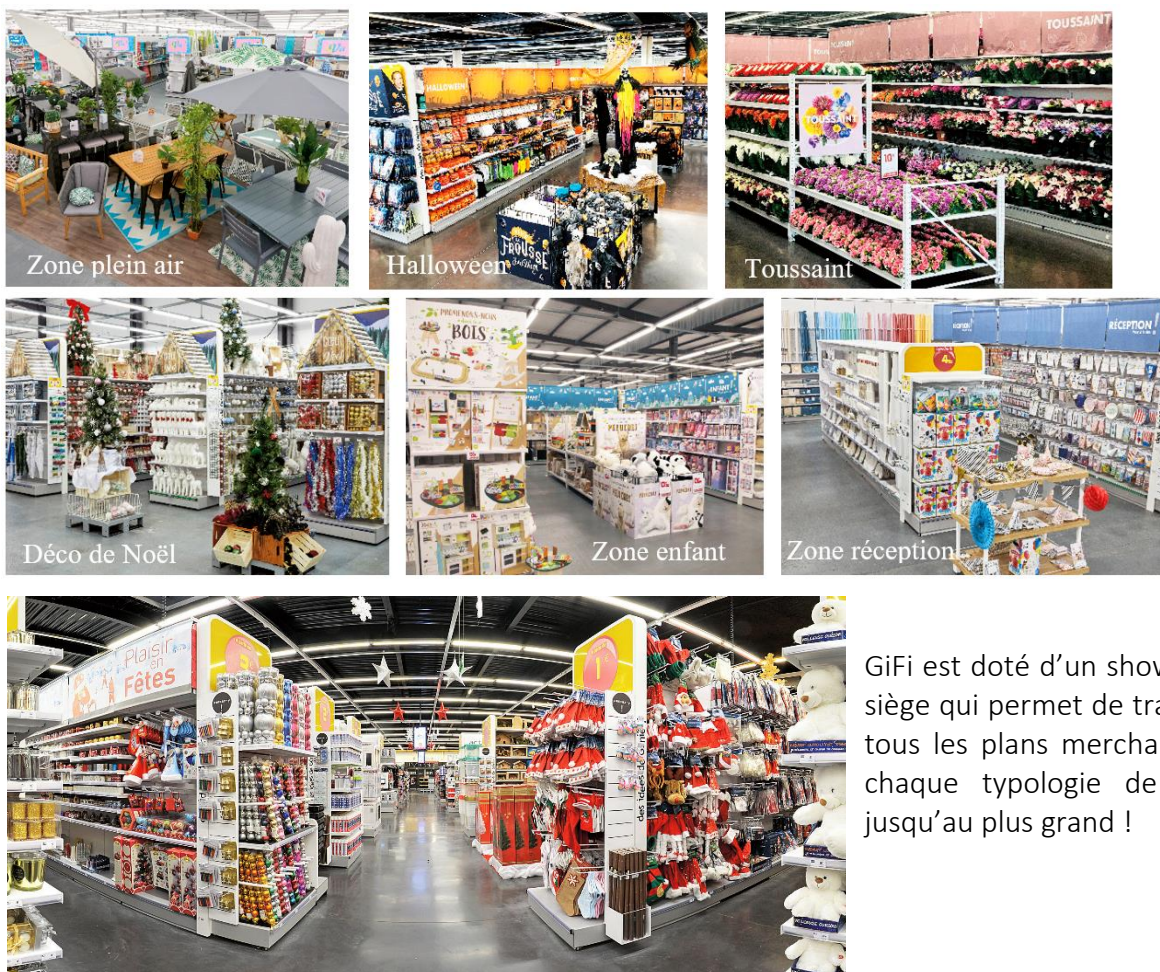
loisirs

GiFi des idées de Génie !

La convivialité des espaces de vente

- **Un bureau de style**, dédié aux collections en propre, permet de se démarquer de la concurrence, avec des produits tendances et design
- **Un Merchandising soigné** favorise l'achat d'impulsion, avec des coups de cœur pour des produits à petits prix
- **GiFi est un acteur incontournable** sur le segment de la décoration de Noël et du Plein Air, et se démarque sur l'offre d'Halloween et de la Toussaint.

GiFi au fil des saisons :



GiFi est doté d'un show-room au siège qui permet de travailler sur tous les plans merchandising de chaque typologie de magasin, jusqu'au plus grand !

Entrer dans un magasin GiFi, c'est vivre une expérience unique, où le bonheur se conjugue à bon prix.

La marque est réputée pour ses gammes permanentes et ses collections saisonnières qui rythment l'année de surprises.



Une stratégie de relation digitale exclusive

La satisfaction client et l'expérience en magasin sont des enjeux majeurs chez GiFi.
Grâce à un programme d'écoute et d'amélioration continue de la relation clientèle, GiFi met tout en œuvre pour satisfaire ses clients.

Un programme de fidélité VIP récompense les clients les plus fidèles

En leur offrant des remises exclusives jusqu'à -70 % sur des milliers de produits renouvelés régulièrement toute l'année !

Un engagement de qualité En réponse à la promesse annoncée

GiFi vient de lancer le projet « avis vérifiés » : les clients notent les produits !
Une note globale de 4,3/5 a été obtenue.
Une analyse des résultats est menée avec chaque acheteur.

Gifi a reçu 2 prix consécutifs e-commerçant de l'année catégorie décoration

L'institut Qualimétrie L'institut Qualimétrie a organisé une enquête clients au travers de 224 000 votes.

L'évaluation a été réalisée selon 10 critères :



- Navigation sur le site
- Livraison
- Relation client
- Retour produit
- Aide à l'achat
- Choix des produits
- Qualité des produits
- Rapport qualité-prix
- Promotion et offres spéciales
- Fidélité



Toute l'offre du magasin en 1 clic
Le digital permet à GiFi de renforcer le lien de proximité avec ses clients



88% des votants déclarent trouver complémentarité entre les points de vente et le site Internet.



L'offre GiFi est si riche, qu'un complément de larges gammes est proposé sur borne et sur le site marchand, avec le nouveau service Click&Collect.

Se réinventer sans cesse, tout en gardant son ADN

GiFi consolide son leadership et innove constamment pour se développer, tout en restant un employeur responsable et engagé.

La créativité et la diversité de l'offre GiFi permettent de répondre aux attentes de toutes les générations.

Partout où GiFi s'implante, sa priorité est de constituer des équipes de commerçants locaux qui connaissent leur clientèle.

Le conseil et le service vont de pair avec la richesse des produits.

Les clés de la réussite GiFi :

- Une organisation efficiente avec une grande réactivité
- Un positionnement pertinent avec une offre très diversifiée
- Une expérience et un savoir-faire de 40 ans, avec une notoriété d'un acteur historique sur le marché français
- Une forte culture d'entreprise avec des équipes engagées qui ont une vraie passion pour le commerce et les clients
- Une capacité à croître dans un environnement économique difficile avec une grande aptitude à se renouveler
- **Un concept gagnant qui fait ses preuves, avec un positionnement différenciant et toujours précurseur**



De fortes perspectives de croissance

Les engagements de Gifi : Les fondamentaux



Développer de nouveaux savoir-faire pour continuer à étonner ses clients ;



Renforcer la stratégie digitale pour la satisfaction de ses clients connectés ;



Poursuivre l'expansion du parc de magasins pour développer le lien de proximité avec sa clientèle ;



Maintenir un sourcing efficace et direct avec les usines pour garantir le meilleur rapport qualité-prix aux clients, avec un choix abondant et des nouveautés régulières.

Objectif 2027 :
1 000 magasins
10 000 collaborateurs

GiFi poursuit son développement dans le respect des équilibres financiers.

Le fort dynamisme commercial de GiFi et son assise financière lui permettent de se projeter sur des investissements prometteurs pour l'avenir du Groupe.

Pour accélérer son développement, GiFi s'intéresse fortement aux opportunités d'acquisitions et de partenariats, en France et à l'international, à l'image de son partenariat opérationnel avec le Groupe Belge TRAFIC.

Le Groupe se donne les moyens de parvenir à sa stratégie de développement ambitieuse :

- **Enseigne leader** dans son secteur d'activité sur le marché français, GiFi consolide sa position
- **Un Groupe familiale** financièrement solide pour de fortes perspectives de croissance
- **Des équipes engagées** portées par l'ambition de devenir un acteur incontournable en Europe, avec plusieurs canaux de distribution.

La Holding GPG compte, au travers de ses filiales et participations, un réseau de distribution de plus de 800 magasins et totalise 9 300 collaborateurs

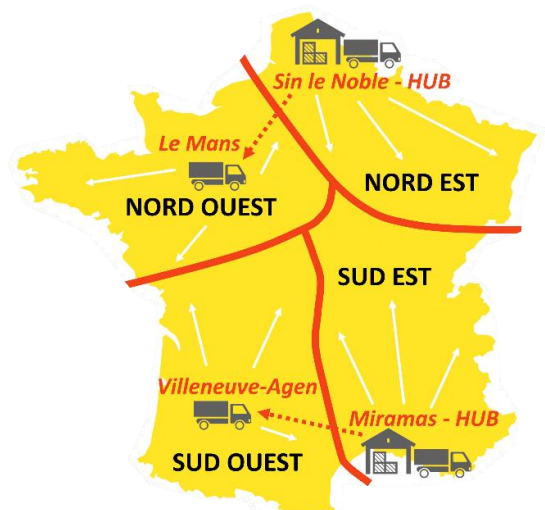


Afin de répondre à ses ambitions, GiFi investit dans des domaines clés pour :

- **Une logistique adaptée** à la taille du Groupe
- **Un système d'information** performant pour répondre à sa stratégie de croissance et de développement omnicanal

Objectifs : satisfaire sa clientèle.

Le client est au départ et à l'arrivée de la chaîne produits, au centre de toutes les préoccupations des équipes GiFi, du sourceur au vendeur en magasins.





ATTESTATION

Je soussigné Philippe GAUDU, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 19 août 2016, agissant en qualité de mandataire de Monsieur Philippe GINESTET, Gérant de la société GROUPE PHILIPPE GINESTET, elle-même Présidente de la SAS GIFi, Société par Actions Simplifiée au capital de 32 332 470,00 euros, dont le siège social est Zone Industrielle La Boulbène, 47300 Villeneuve-sur-Lot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Agen, sous le numéro 347.410.011, propriétaire de l'enseigne GIFi,

Autorise la société MARTI-PIERRELAYE Société Civile Immobilière, au capital de 25 000,00 euros, dont le siège social est 734 avenue des Champs-Élysées 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 351.529.037,

A déposer un dossier de demande de création (par réouverture suite à l'absence d'exploitation depuis plus de 3 ans d'une moyenne surface de plus de 1 000 m²) d'un magasin à l'enseigne GiFi d'environ 2 172 m² de surface de vente, sur la commune de Provville (59267) sis rue Blaise Pascal (sur l'emprise foncière cadastrée section ZC, parcelles n° 576 et 577).

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

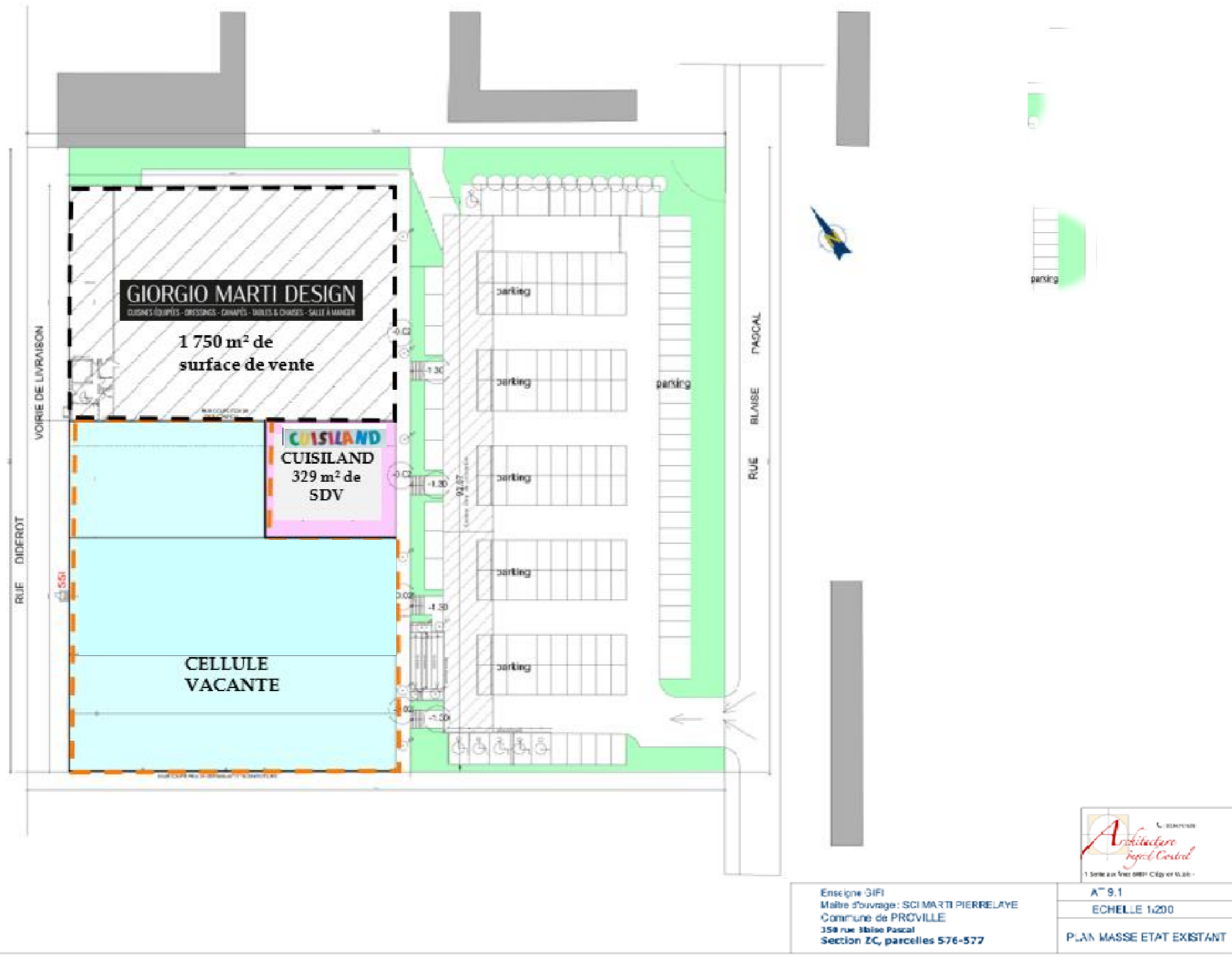
A Orange,
Le 17 AVR. 2023

CARTES OU PLANS RELATIFS AU PROJET



2.1 PLANS RELATIFS AU PROJET

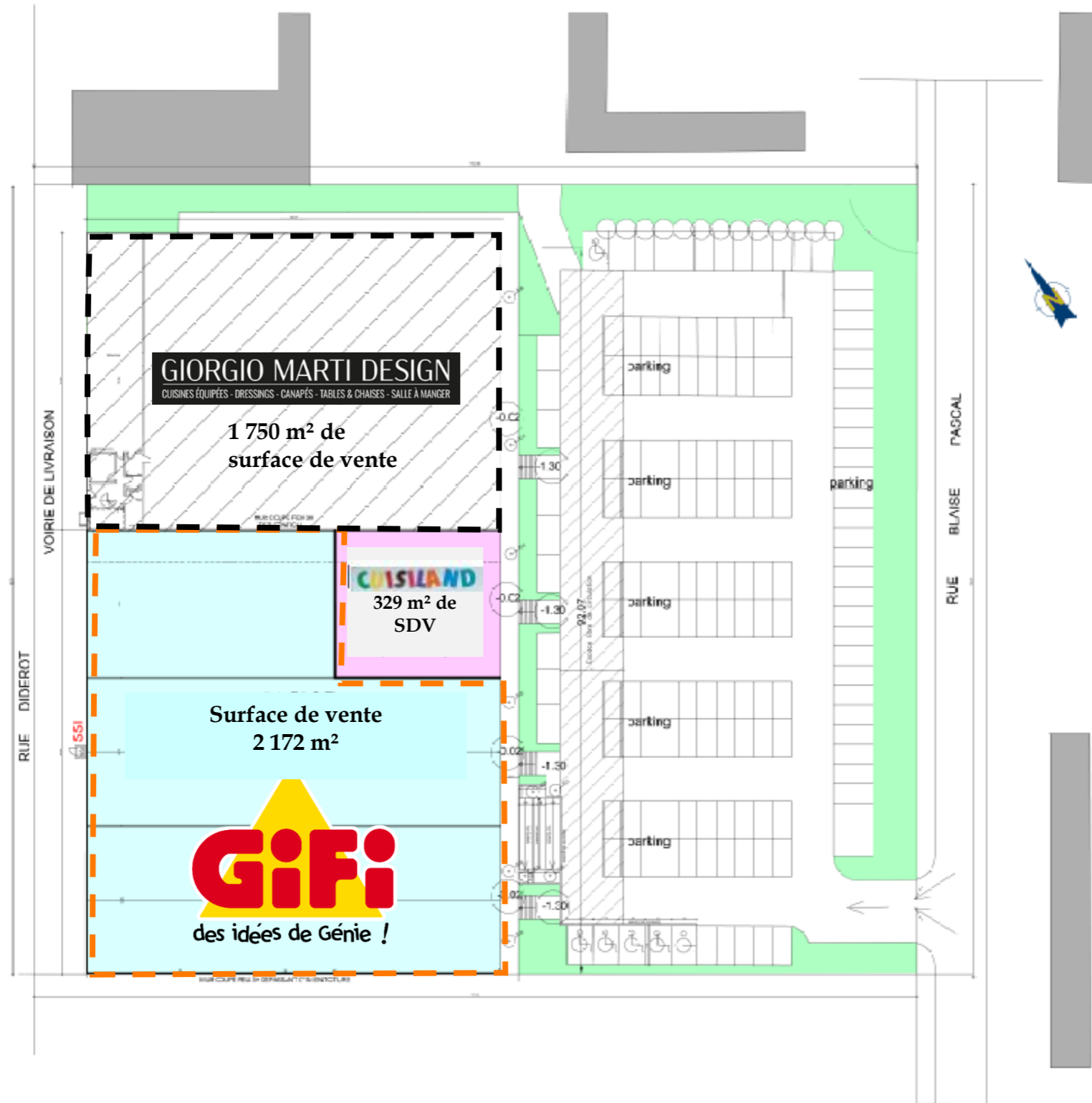
Plan de masse existant de l'ensemble commercial en l'état actuel



Enseigne GIFI
 Maître d'ouvrage: SCI MARTI PIERRELAJE
 Commune de PROVILLE
 358 rue Blaise Pascal
 Section ZC, parcelles 576-577



A¹ 9.1
 ECHELLE 1:200
 PLAN MASSE ETAT EXISTANT



Enseigne GIFI
 Maître d'ouvrage: SCI MARTI PIERRELAÏE
 Commune de PROVILLE
 359 rue Blaise Pascal
 Section ZC, parcelles 576-577

Aⁿ 4 ET 7
 ECHELLE 1/200
 PLAN MASSE ETAT PROJETE



ATM
 Dessinateur(ice) Lydrou

Cellule A.T.M.
 Aménagement - Travaux - Maintenance
 Rue Nicolas Leblanc - 47300 VILLENEUVE SUR LOT
 Tel. 05.53.49.82.26 - Mail. laurent.debord@gifi.fr

AVANT PROJET SOMMAIRE

PLAN DE MASSE EXISTANT

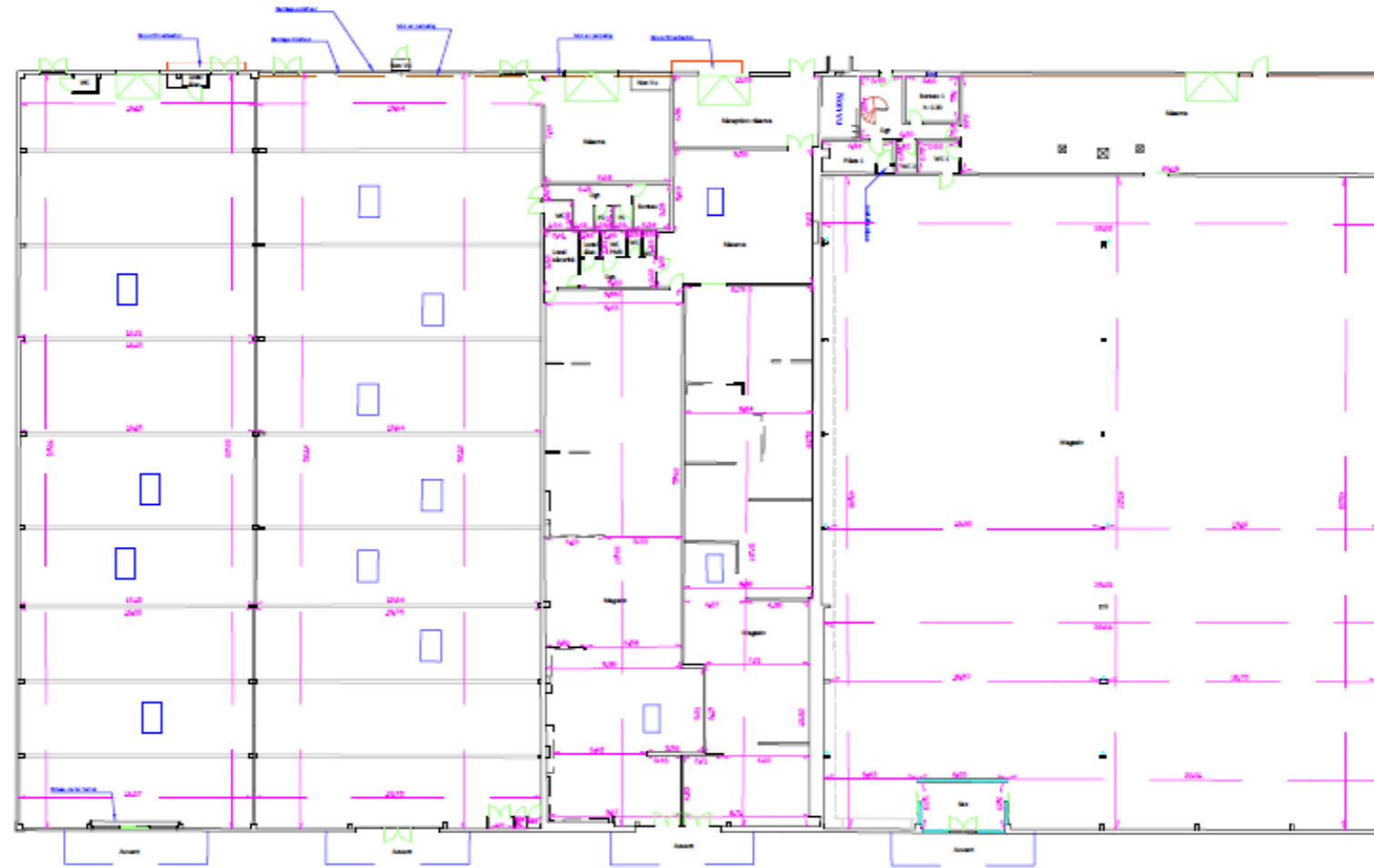
Localisation du projet: **59267 - PROVILLE**

Maître d'ouvrage: _____

Signature: _____

Echelle:	Date:	Indice:
1/500	05/12/22	A.P.S. 01

Les présents plans sont exclusivement destinés au dossier "Charte Graphique GIFI", en aucun cas ces plans sont validés par le Service Urbanisme de la mairie. Ils devront faire l'objet d'un dépôt administratif pour avoir les autorisations nécessaires. Ce ne sont pas des plans d'habitation et ne peuvent en aucun cas être utilisés directement pour la réalisation.



AM
 Dessinateur(trice) Lydrou
 Cellule A.T.M.
 Aménagement - Travaux - Maintenance
 Rue Nicolas Leblanc - 47300 VILLENEUVE SUR LOT
 Tel. 05.53.49.82.26 - Mail. laurent.debord@gifi.fr

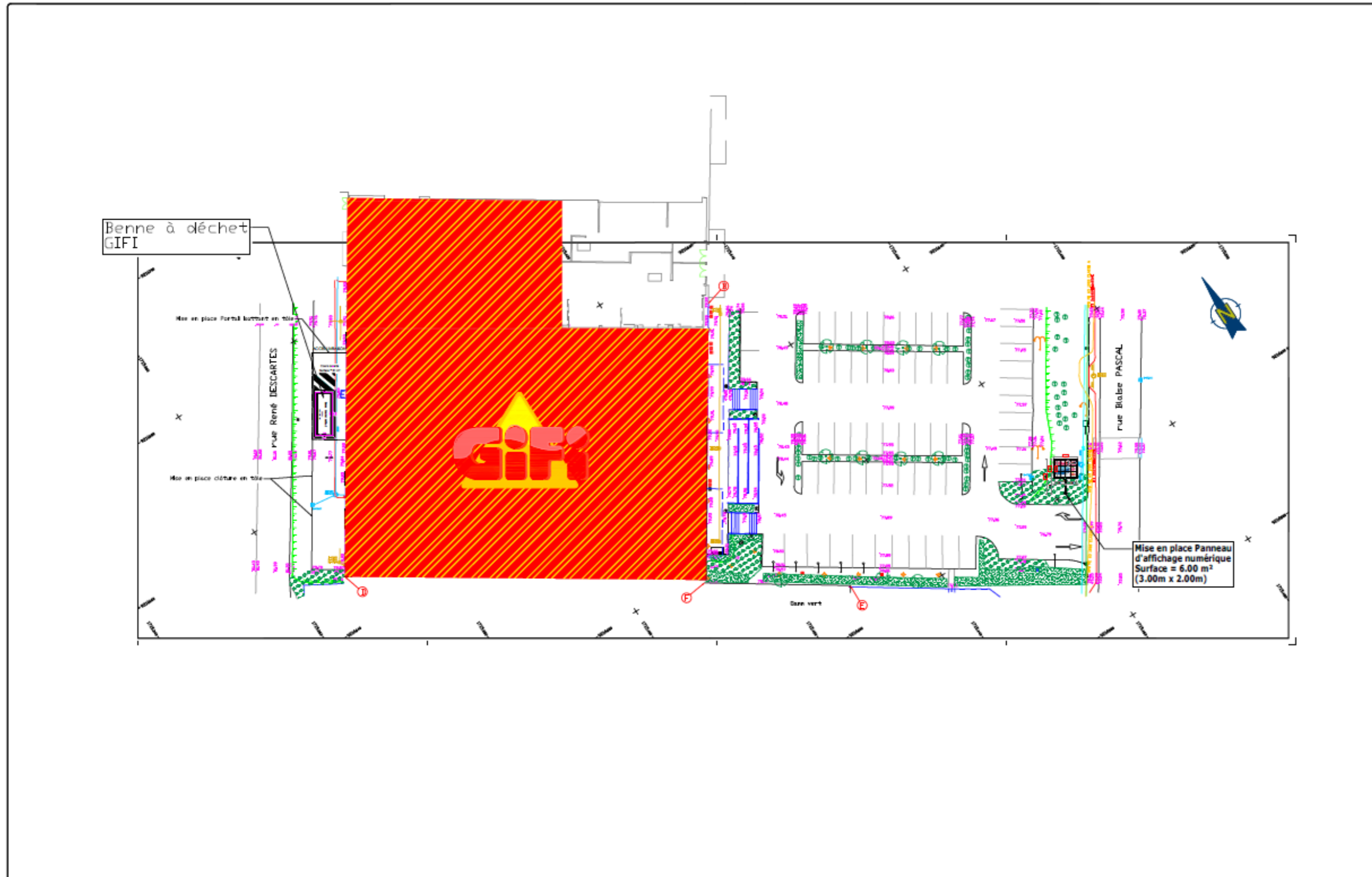
AVANT PROJET SOMMAIRE
PLAN D'AMENAGEMENT EXISTANT

Localisation du projet: _____
 Maître d'ouvrage: _____

Signature: _____

Echelle:	Date:	Indice:
Personnalisé	05/12/22	A.P.S. 02

Les présents plans sont exclusivement destinés au dossier "Charte Graphique GIFI", en aucun cas ces plans sont validés par le Service Urbanisme de la mairie. Ils devront faire l'objet d'un dépôt administratif pour avoir les autorisations nécessaires. Ce ne sont pas des plans d'habitation et ne peuvent en aucun cas être utilisés directement pour la réalisation.



ATM
 Cellule A.T.M.
 Aménagement - Travaux - Maintenance
 Rue Nicolas Leblanc - 47300 VILLENEUVE SUR LOT
 Tel. 05.53.49.82.26 - Mail. laurent.debord@gifi.fr

AVANT PROJET SOMMAIRE
PLAN DE MASSE PROJET

Localisation du projet: **59267 - PROVILLE**
 Maître d'ouvrage: _____

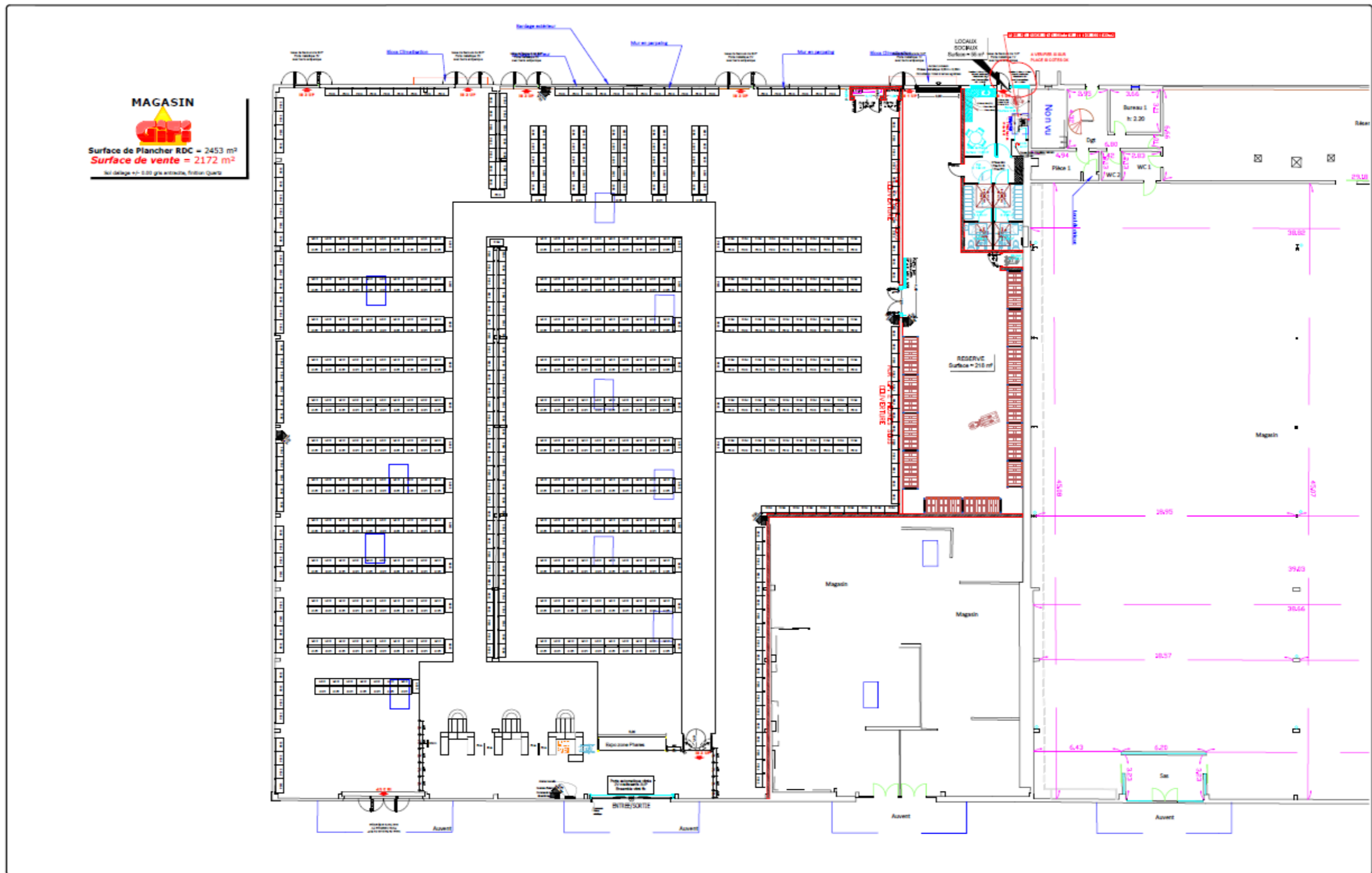
Signature: _____

Echelle: **1/500**

Date: **05/12/22**

Indice: **A.P.S. 05**

Les présents plans sont exclusivement destinés au dossier "Charte Graphique GIFI", en aucun cas ces plans sont valables par le Service Urbainisme de la mairie. Ils devront faire l'objet d'un dépôt administratif pour avoir les autorisations nécessaires. Ce ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent en aucun cas être utilisés directement pour la réalisation.



MAGASIN
 Surface de Plancher RDC = 2453 m²
 Surface de vente = 2172 m²
 Sol dalle +/- 0.00 gis. exterieur, finition quartz

ATM
 Cellule A.T.M.
 Aménagement - Travaux - Maintenance
 Rue Nicolas Leblanc - 47300 VILLENEUVE SUR LOT
 Tel. 05.53.49.82.26 - Mail. laurent.debord@gifi.fr

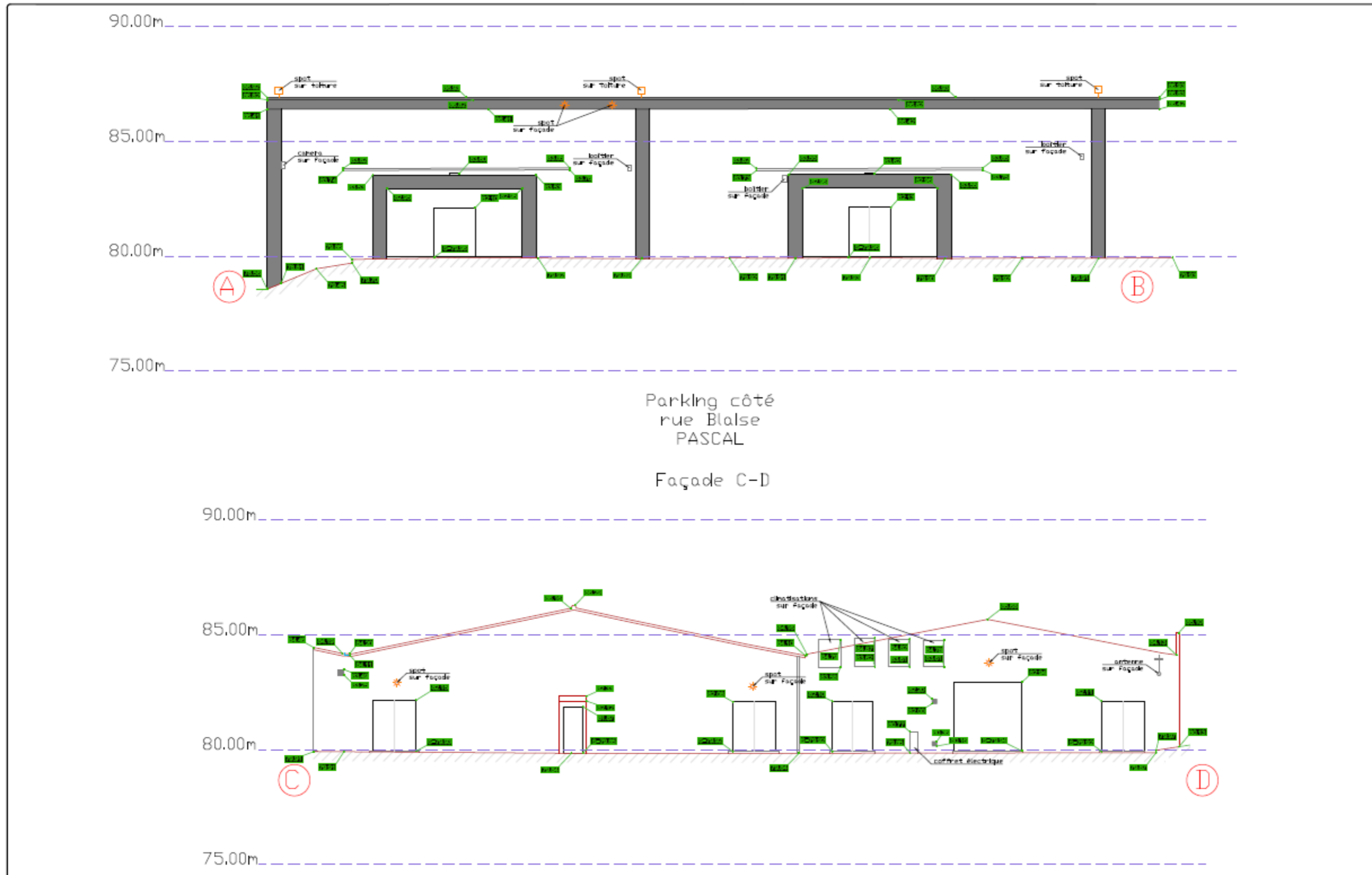
AVANT PROJET SOMMAIRE
PLAN D'AMENAGEMENT PROJET

Localisation du projet: _____
 Maître d'ouvrage: _____

Signature: _____

Echelle:	Date:	Indice:
1/250	05/12/22	A.P.S. 06

Les présents plans sont exclusivement destinés au dossier "Charte Graphique GIFI", en aucun cas ces plans sont validés par le Service Urbanisme de la mairie. Ils devront faire l'objet d'un dépôt administratif pour avoir les autorisations nécessaires. Ils ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent en aucun cas être utilisés directement pour la réalisation.



ATM
Destrateur(s) Lydrou

Cellule A.T.M.
Aménagement - Travaux - Maintenance
Rue Nicolas Leblanc - 47300 VILLENEUVE SUR LOT
Tel. 05.53.49.82.26 - Mail. laurent.debord@gifi.fr

AVANT PROJET SOMMAIRE

PLAN DE FACADES EXISTANTES

Localisation du projet: _____

Maître d'ouvrage: _____

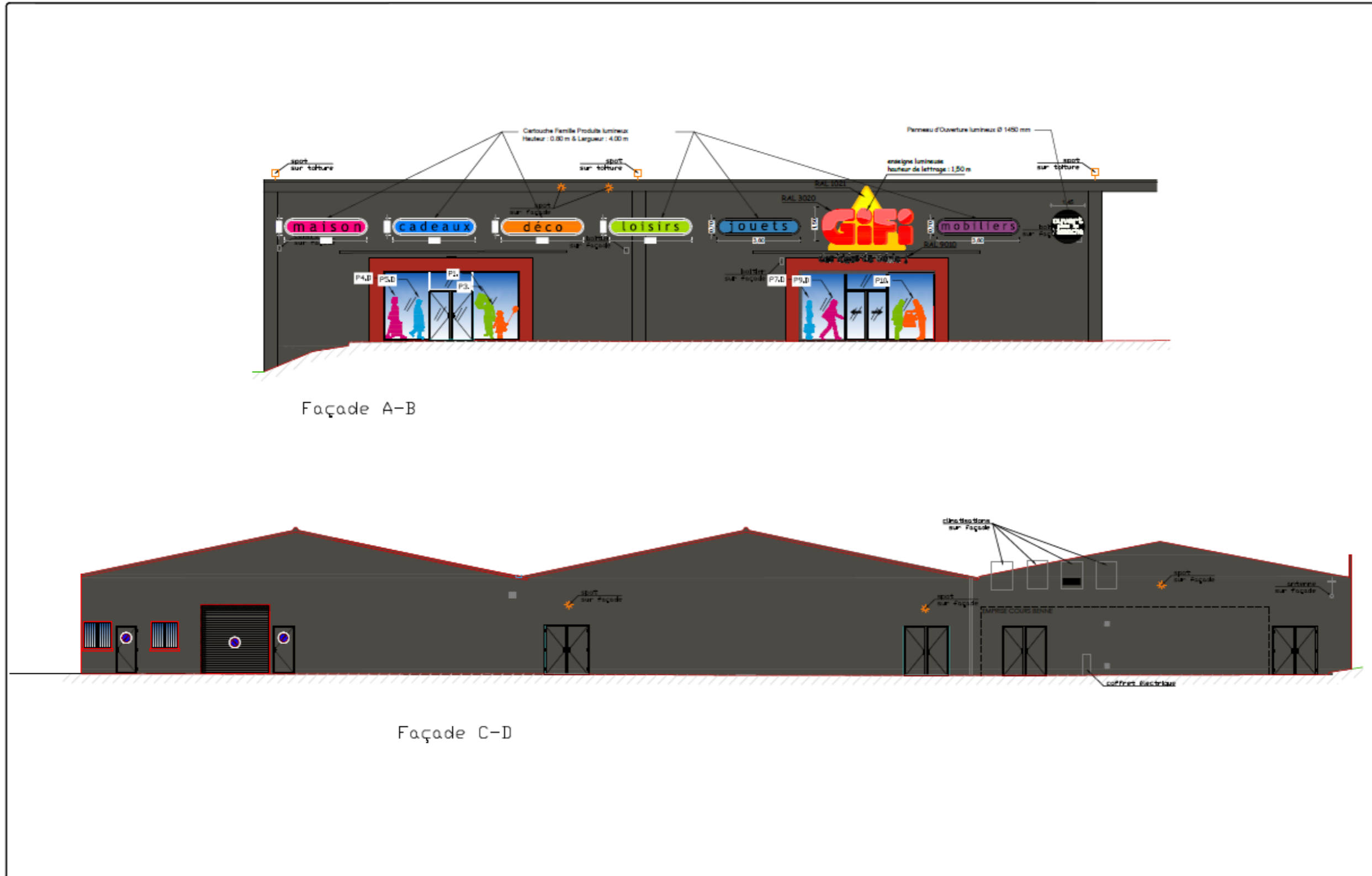
Signature: _____

Echelle:
1/150

Date:
05/12/22

Indice:
A.P.S. 03

Les présents plans sont exclusivement destinés au dossier "Charte Graphique GIFI", en aucun cas ces plans sont validés par le Service Urbanisme de la mairie. Ils devront faire l'objet d'un dépôt administratif pour avoir les autorisations nécessaires. Ce ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent en aucun cas être utilisés directement pour la réalisation.



Façade C-D

ATM
 Cellule A.T.M.
 Aménagement - Travaux - Maintenance
 Rue Nicolas Leblanc - 47300 VILLENEUVE SUR LOT
 Tel. 05.53.49.82.26 - Mail. laurent.debord@gifi.fr

AVANT PROJET SOMMAIRE
PLAN DE FACADES PROJET

Localisation du projet: PROVILLE
 Maître d'ouvrage: _____

Signature: _____

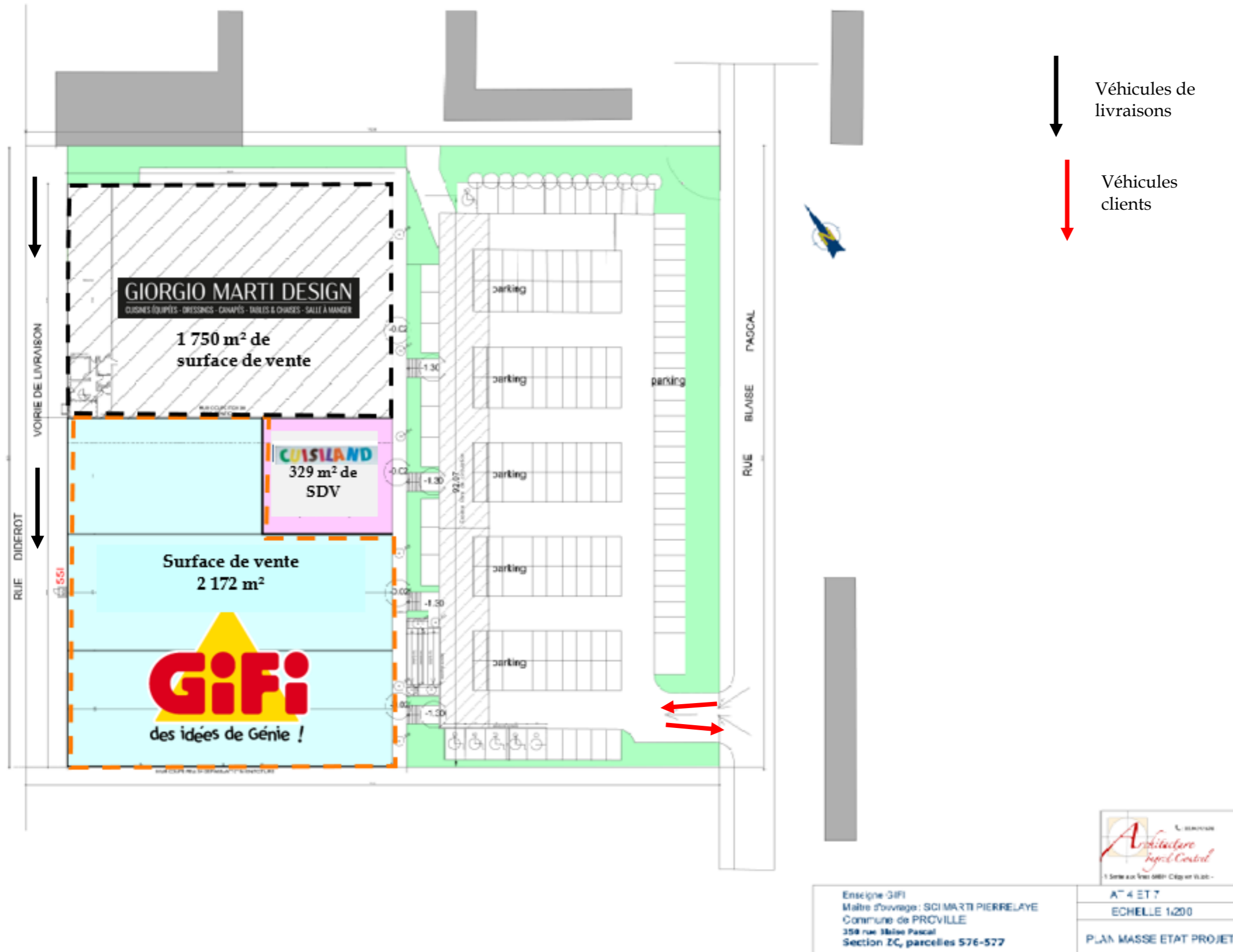
Echelle: **1/150**

Date: **05/12/22**

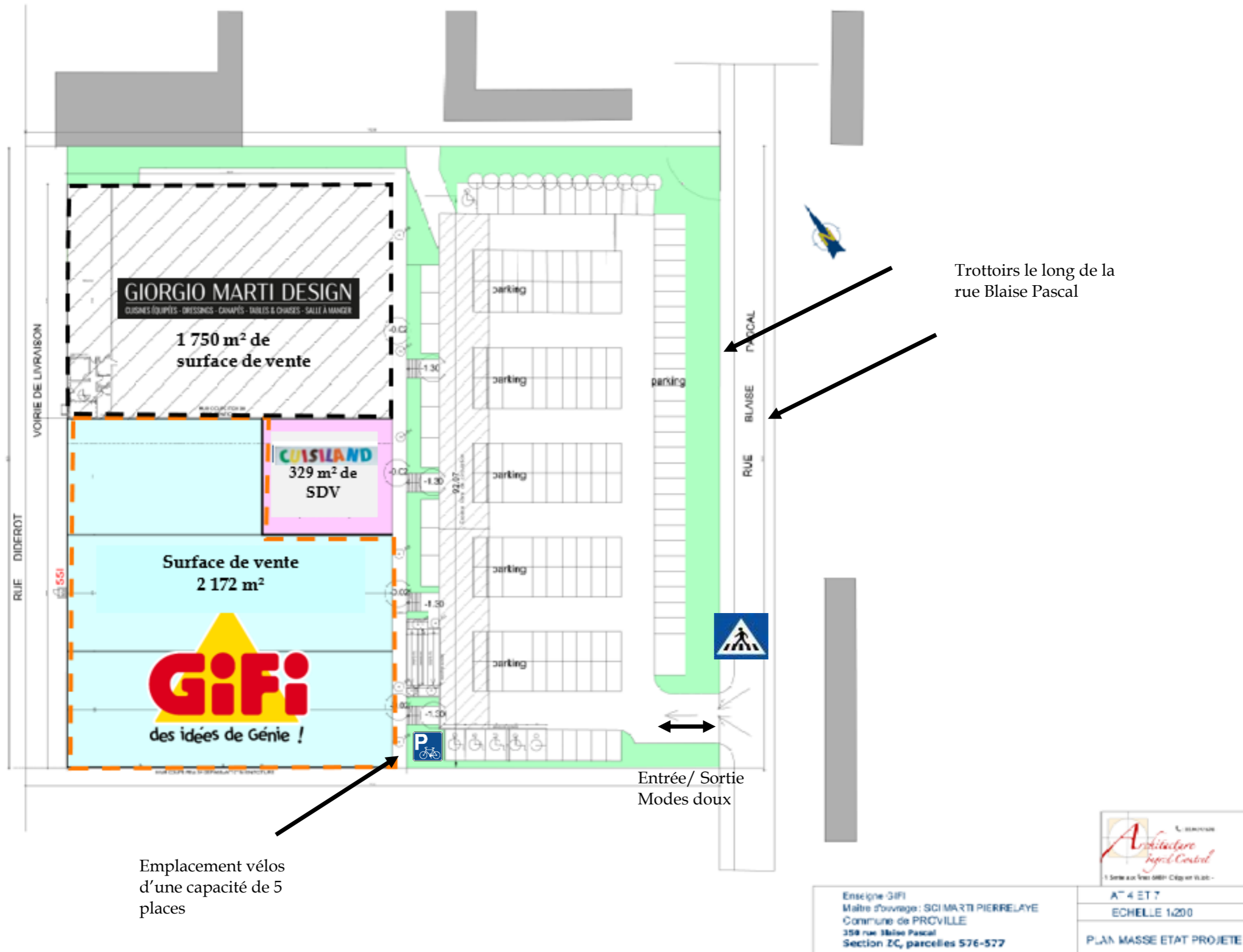
Indice: **A.P.S. 07**

Les présents plans sont exclusivement destinés au dossier "Charte Graphique GIFI", en aucun cas ces plans sont validés par le Service Urbanisme de la mairie. Ils devront faire l'objet d'un dépôt administratif pour avoir les autorisations nécessaires. Ce ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent en aucun cas être utilisés directement pour la réalisation.

Flux Livraison / Flux clients



Flux Doux : cycles et piétons



2.2 UNE CARTE OU UN PLAN DE LA DESSERTE DU LIEU D'IMPLANTATION DU PROJET PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS, VOIES PIETONNES ET PISTES CYCLABLES

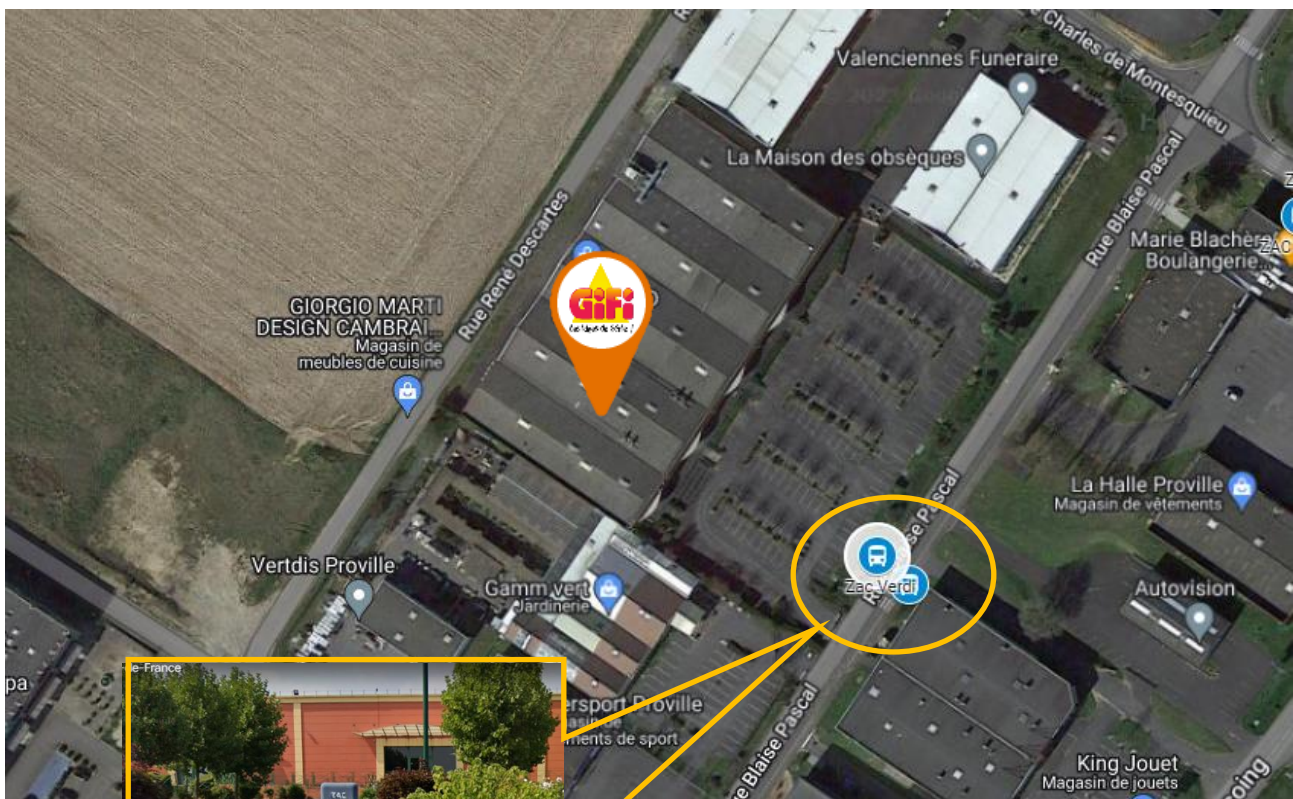
2.2.1 LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Acteur régional de la mobilité dans les Hauts-de-France, Place Mobilité est spécialisé dans les transports interurbains et urbains, scolaires, occasionnels et touristiques.

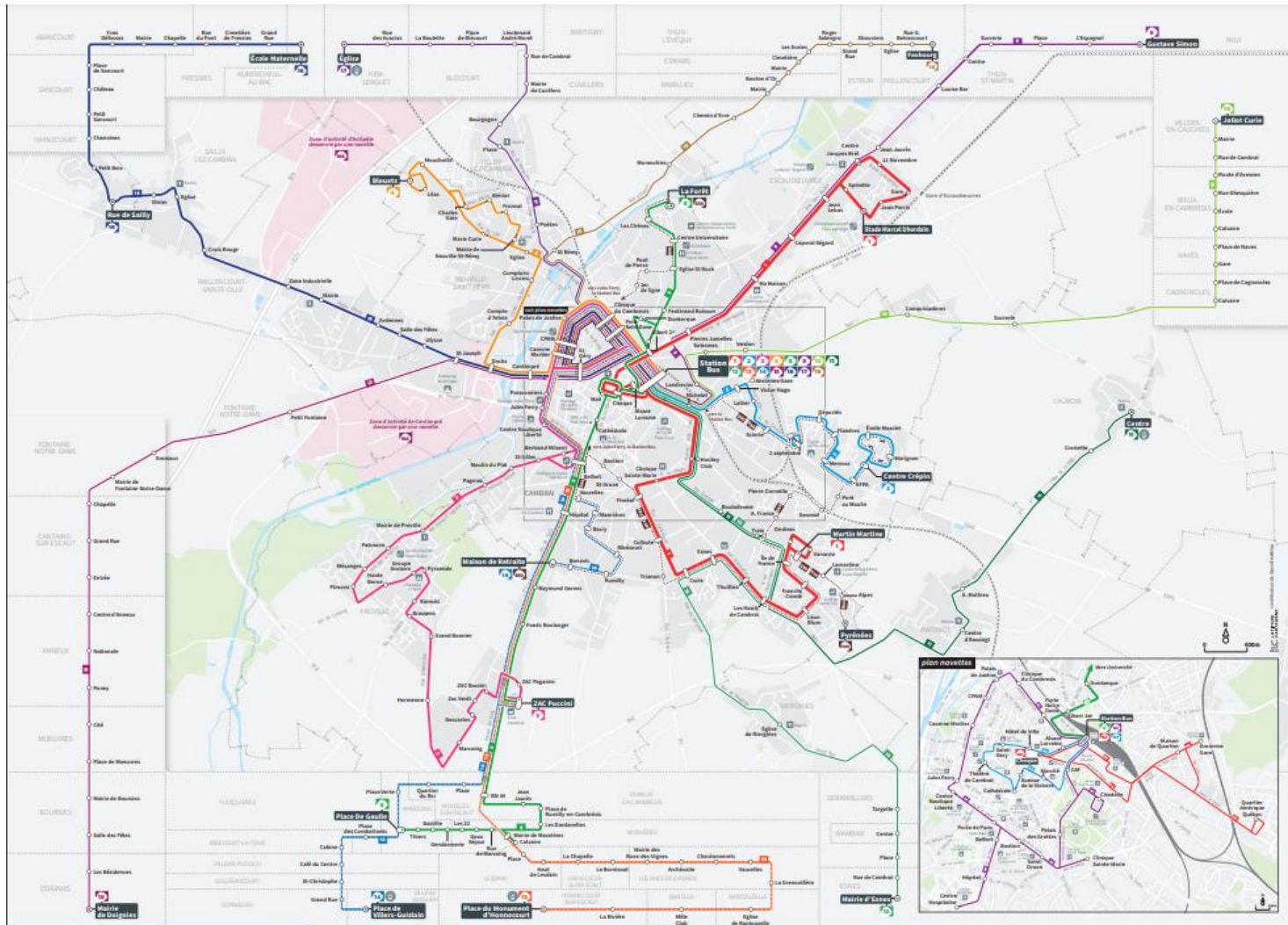


Le réseau TIC assure le transports urbains et interurbain de l'agglomération de Cambrai.

Le site du projet bénéficie d'une desserte de qualité puisque le magasin est situé face à l'arrêt ZAC de Verdi (ligne 3)



10 Allers-retours par jour en semaine sont proposés avec une amplitude horaire très large permettant de rejoindre facilement le centre-ville de Cambrai ou de Provville.



LES LIGNES

Lignes urbaines

- 1 ESCAUDEVRES Stade Marcel Thoburn
- 2 CAMBRAI Neurs Martine
- 3 CAMBRAI Station Bus
- 4 CAMBRAI Centre Crépin
- 5 CAMBRAI ZAC Puccini
- 6 NEUVILLE-ST-RÉMY Marie
- 7 CAMBRAI Station Bus
- 8 CAMBRAI La Forêt
- 9 MARCOING Place De Gaulle

Lignes périurbaines

- 10 CAMBRAI Station Bus
- 11 CAMBRAI Station Bus
- 12 CAMBRAI Station Bus
- 13 CAMBRAI Station Bus
- 14 CAMBRAI Station Bus
- 15 CAMBRAI Station Bus
- 16 CAMBRAI Station Bus
- 17 CAMBRAI Station Bus
- 18 CAMBRAI Station Bus
- 19 CAMBRAI Station Bus
- 20 CAMBRAI Station Bus

- 21 CAMBRAI Station Bus
- 22 CAMBRAI Station Bus
- 23 CAMBRAI Station Bus
- 24 CAMBRAI Station Bus
- 25 CAMBRAI Station Bus
- 26 CAMBRAI Station Bus
- 27 CAMBRAI Station Bus
- 28 CAMBRAI Station Bus
- 29 CAMBRAI Station Bus
- 30 CAMBRAI Station Bus

Navettes

- 31 CAMBRAI Tour de Ville
- 32 CAMBRAI Quartiers Victor Hugo + Amériques
- 33 CAMBRAI Coeur de Ville
- 34 CAMBRAI Zones d'activités

LÉGENDE

- Ligne de bus
- Ligne scolaire
- Ligne ponctuellement en TAD
- Ambit de bus à double sens
- Ambit de bus à sens unique
- Terminus
- Voie ferrée
- Gare
- Transport à la demande sur la ligne

- Administration
- Centre commercial
- Équipement sportif
- Établissement scolaire
- Études supérieures
- Hôpital clinique
- Lieu de culte
- Place



3

Valables du 30 septembre 2022 au 31 août 2023

Proville ➤ Cambrai

PÉRIODE SCOLAIRE & PETITES VACANCES SCOLAIRES

Jours de circulation	LMaMeJV												Samedi uniquement										
	S30*		S30*																				
Proville																							
Zac Puccini			8.01		9.11	10.26	11.41	13.01	14.16	15.31	16.42	17.52	19.02		8.01	9.11	11.41	15.31	17.52	19.02	13.15		
Cambrai																							
Zac Paganini			8.02		9.12	10.27	11.42	13.02	14.17	15.32	16.43	17.53	19.03		8.02	9.12	11.42	15.32	17.53	19.03	13.16		
Proville																							
Zac Rossini			8.03		9.13	10.28	11.43	13.03	14.18	15.33	16.44	17.54	19.04		8.03	9.13	11.43	15.33	17.54	19.04	13.17		
Zac Verdi			8.04		9.14	10.29	11.44	13.04	14.19	15.34	16.45	17.55	19.05		8.04	9.14	11.44	15.34	17.55	19.05	13.18		
Descartes			8.05		9.15	10.30	11.45	13.05	14.20	15.35	16.46	17.56	19.06		8.05	9.15	11.45	15.35	17.56	19.06	13.19		
CAMBRAI																							
Marcoing			8.06		9.16	10.31	11.46	13.06	14.21	15.36	16.47	17.57	19.07		8.06	9.16	11.46	15.36	17.57	19.07	13.20		
Proville																							
Hermenne			8.07		9.17	10.32	11.47	13.07	14.22	15.37	16.48	17.58	19.08		8.07	9.17	11.47	15.37	17.58	19.08	13.21		
Grand Bonnier	6.58	7.13	8.08	8.20	9.18	10.33	11.48	13.08	14.23	15.38	16.49	17.59	19.09	6.58	8.08	9.18	11.48	15.38	17.59	19.09	13.22		
Brassens	6.59	7.14	8.09	8.21	9.19	10.34	11.49	13.09	14.24	15.39	16.50	18.00	19.10	6.59	8.09	9.19	11.49	15.39	18.00	19.10	13.23		
Ramsès	7.00	7.15	8.10	8.22	9.20	10.35	11.50	13.10	14.25	15.40	16.51	18.01	19.11	7.00	8.10	9.20	11.50	15.40	18.01	19.11	13.24		
Pyramide	7.01	7.16	8.11	8.23	9.21	10.36	11.51	13.11	14.26	15.41	16.52	18.02	19.12	7.01	8.11	9.21	11.51	15.41	18.02	19.12	13.25		
Groupe Scolaire	7.02	7.17	8.12	8.24	9.22	10.37	11.52	13.12	14.27	15.42	16.53	18.03	19.13	7.02	8.12	9.22	11.52	15.42	18.03	19.13	13.26		
Haute Borne	7.03	7.18	8.13	8.25	9.23	10.38	11.53	13.13	14.28	15.43	16.54	18.04	19.14	7.03	8.13	9.23	11.53	15.43	18.04	19.14	13.27		
Pinsons	7.04	7.19	8.14	8.26	9.24	10.39	11.54	13.14	14.29	15.44	16.55	18.05	19.15	7.04	8.14	9.24	11.54	15.44	18.05	19.15	13.28		
Mésanges	7.05	7.20	8.15	8.27	9.25	10.40	11.55	13.15	14.30	15.45	16.56	18.06	19.16	7.05	8.15	9.25	11.55	15.45	18.06	19.16	13.29		
Patinoire	7.06	7.21	8.16	8.28	9.26	10.41	11.56	13.16	14.31	15.46	16.57	18.07	19.17	7.06	8.16	9.26	11.56	15.46	18.07	19.17	13.30		
Mairie Proville	7.07	7.22	8.17	8.29	9.27	10.42	11.57	13.17	14.32	15.47	16.58	18.08	19.18	7.07	8.17	9.27	11.57	15.47	18.08	19.18	13.31		
CAMBRAI																							
Bertrand	7.08	7.23	8.18	8.30	9.28	10.43	11.58	13.18	14.33	15.48	16.59	18.09	19.19	7.08	8.18	9.28	11.58	15.48	18.09	19.19	13.32		
Pagniez	7.09	7.24	8.19	8.31	9.29	10.44	11.59	13.19	14.34	15.49	17.00	18.10	19.20	7.09	8.19	9.29	11.59	15.49	18.10	19.20	13.33		
Moulin du Plat	7.10	7.25	8.20	8.32	9.30	10.45	12.00	13.20	14.35	15.50	17.01	18.11	19.21	7.10	8.20	9.30	12.00	15.50	18.11	19.21	13.34		
St Gilles	7.11	7.26	8.21	8.33	9.31	10.46	12.01	13.21	14.36	15.51	17.02	18.12	19.22	7.11	8.21	9.31	12.01	15.51	18.12	19.22	13.35		
Bertrand Milcent	7.12	7.27	8.22	8.34	9.32	10.47	12.02	13.22	14.37	15.52	17.03	18.13	19.23	7.12	8.22	9.32	12.02	15.52	18.13	19.23	13.36		
Centre Nautique	7.13	7.28	8.23	8.35	9.33	10.48	12.03	13.23	14.38	15.53	17.04	18.14	19.24	7.13	8.23	9.33	12.03	15.53	18.14	19.24	13.37		
Jules Ferry	7.15	7.30	8.25	8.37	9.35	10.50	12.05	13.25	14.40	15.55	17.06	18.16	19.27	7.15	8.25	9.35	12.05	15.55	18.16	19.27	13.39		
Poissonniers	7.16	7.31	8.26	8.38	9.36	10.51	12.06	13.26	14.41	15.56	17.07	18.17	19.28	7.16	8.26	9.36	12.06	15.56	18.17	19.28	13.40		
Caserne Mortier	7.18	7.33	8.28	8.40	9.38	10.53	12.08	13.27	14.42	15.57	17.08	18.18	19.29	7.18	8.28	9.38	12.08	15.57	18.18	19.29	13.41		
CPAM	7.19	7.34	8.29	8.41	9.39	10.54	12.09	13.28	14.43	15.58	17.09	18.19	19.30	7.19	8.29	9.39	12.09	15.58	18.19	19.30	13.42		
Palais de justice	7.20	7.35	8.30	8.42	9.40	10.55	12.10	13.29	14.44	15.59	17.10	18.20	19.31	7.20	8.30	9.40	12.10	15.59	18.20	19.31	13.43		
Clinique du Cambresis	7.21	7.36	8.31	8.43	9.41	10.56	12.11	13.31	14.46	16.01	17.12	18.22	19.32	7.21	8.31	9.41	12.11	16.01	18.22	19.32	13.45		
Porte Notre Dame	7.22	7.37	8.32	8.44	9.42	10.57	12.12	13.32	14.47	16.02	17.13	18.23	19.33	7.22	8.32	9.42	12.12	16.02	18.23	19.33	13.46		
Station bus	7.25	7.40	8.35	8.47	9.45	11.00	12.15	13.35	14.50	16.05	17.16	18.26	19.36	7.25	8.35	9.45	12.15	16.05	18.26	19.36	13.49		

PÉRIODE ÉTÉ

Jours de circulation	LMaMeJS													
Proville														
Zac Puccini			8.01	9.11	11.41	13.15	15.31	17.52	19.02					
Cambrai														
Zac Paganini			8.02	9.12	11.42	13.16	15.32	17.53	19.03					
Proville														
Zac Rossini			8.03	9.13	11.43	13.17	15.33	17.54	19.04					
Zac Verdi			8.04	9.14	11.44	13.18	15.34	17.55	19.05					
Descartes			8.05	9.15	11.45	13.19	15.35	17.56	19.06					
CAMBRAI														
Marcoing			8.06	9.16	11.46	13.20	15.36	17.57	19.07					
Proville														
Hermenne			8.07	9.17	11.47	13.21	15.37	17.58	19.08					
Grand Bonnier	6.58	8.08	9.18	11.48	13.22	15.38	17.59	19.09						
Brassens	6.59	8.09	9.19	11.49	13.23	15.39	18.00	19.10						
Ramsès	7.00	8.10	9.20	11.50	13.24	15.40	18.01	19.11						
Pyramide	7.01	8.11	9.21	11.51	13.25	15.41	18.02	19.12						
Groupe Scolaire	7.02	8.12	9.22	11.52	13.26	15.42	18.03	19.13						
Haute Borne	7.03	8.13	9.23	11.53	13.27	15.43	18.04	19.14						
Pinsons	7.04	8.14	9.24	11.54	13.28	15.44	18.05	19.15						
Mésanges	7.05	8.15	9.25	11.55	13.29	15.45	18.06	19.16						
Patinoire	7.06	8.16	9.26	11.56	13.30	15.46	18.07	19.17						
Mairie Proville	7.07	8.17	9.27	11.57	13.31	15.47	18.08	19.18						
CAMBRAI														
Bertrand	7.08	8.18	9.28	11.58	13.32	15.48	18.09	19.19						
Pagniez	7.09	8.19	9.29	11.59	13.33	15.49	18.10	19.20						
Moulin du Plat	7.10	8.20	9.30	12.00	13.34	15.50	18.11	19.21						
St Gilles	7.11	8.21	9.31	12.01	13.35	15.51	18.12	19.22						
Bertrand Milcent	7.12	8.22	9.32	12.02	13.36	15.52	18.13	19.23						
Centre Nautique	7.13	8.23	9.33	12.03	13.37	15.53	18.14	19.24						
Jules Ferry	7.15	8.25	9.35	12.05	13.39	15.55	18.16	19.27						
Poissonniers	7.16	8.26	9.36	12.06	13.40	15.56	18.17	19.28						
Caserne Mortier	7.18	8.28	9.38	12.08	13.41	15.57	18.18	19.29						
CPAM	7.19	8.29	9.39	12.09	13.42	15.58	18.19	19.30						
Palais de justice	7.20	8.30	9.40	12.10	13.43	15.59	18.20	19.31						
Clinique du Cambresis	7.21	8.31	9.41	12.11	13.45	16.01	18.22	19.32						
Porte Notre Dame	7.22	8.32	9.42	12.12	13.46	16.02	18.23	19.33						
Station bus	7.25	8.35	9.45	12.15	13.49	16.05	18.26	19.36						

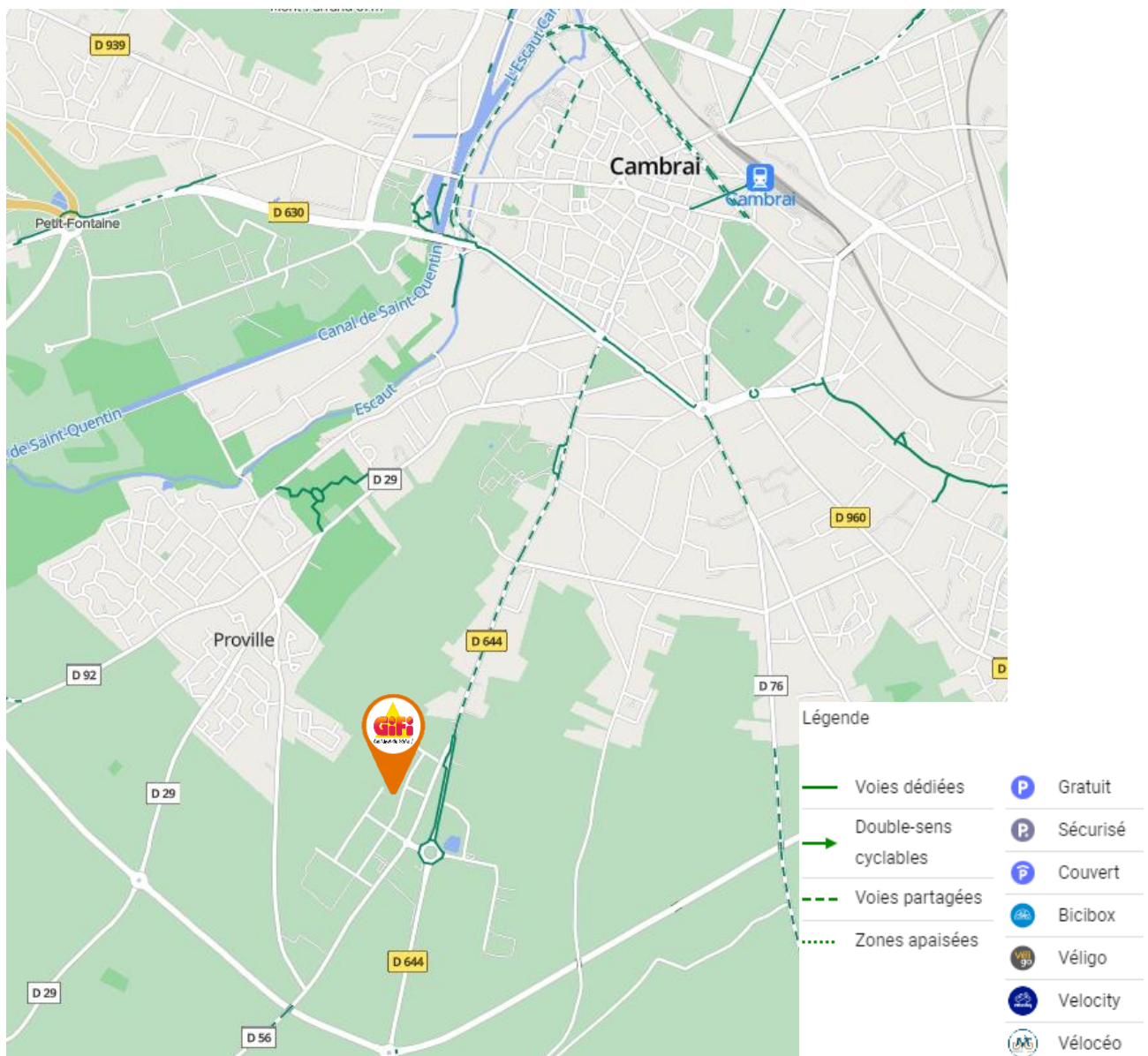
S30* Service scolaire ouvert au public.

Jours de circulation
 L : lundi Ma : mardi Me : mercredi
 J : jeudi V : vendredi S : samedi

2.2.2 LA DESSERTE CYCLISTE

Des centaines de kilomètres de pistes cyclables dédiées, des véloroutes voies vertes, des tracés intégrés à des projets européens (lignes EuroVélo) : les Hauts-de-France bénéficient d'un potentiel de développement qui peut contribuer à la dynamique touristique régionale, mais aussi à une forme de développement économique, tout en contribuant à la bonne santé de ses pratiquants. La Région se penche d'ailleurs aussi sur l'accompagnement de la pratique quotidienne autour de l'enjeu du "dernier kilomètre" : se rendre au travail ou à l'école en transports de mobilité douce. Ce qui, au-delà des pistes cyclables de loisir et de randonnée, implique un important travail sur les liaisons et connexions vers les gares, les pôles d'échange, les lycées, les centres de formation ou encore les principaux employeurs.

Depuis le centre-ville de Cambrai, il sera aisé d'utiliser son vélo pour se rendre sur le site d'implantation du magasin GiFi et de l'ensemble commercial.



L'avenue de Paris reliant l'ensemble de la zone commerciale Proville sud à Cambrai bénéficie d'une piste cyclable et Voie partagée.

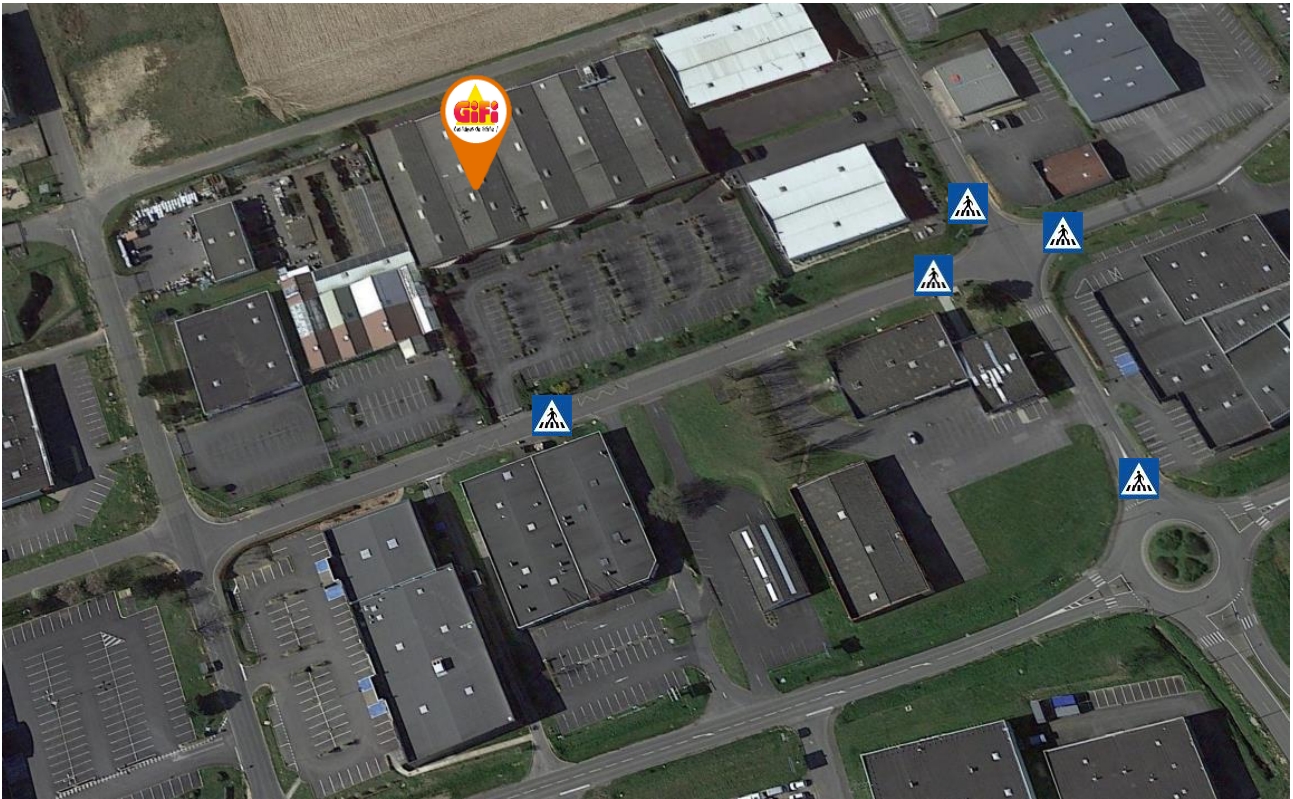


Depuis l'avenue de Paris à la Rue Blaise Pascal, les cyclistes utilisent les voies routières suffisamment larges pour garantir un accès sécurisé.



2.2.3 LA DESSERTE POUR LES PIETONS

La zone commerciale Cambrai Sud Proville est aménagée pour permettre une circulation aux piétons par la présence notamment de passage sécurisé. De plus, toutes les rues de la zone commerciale bénéficient de trottoirs.

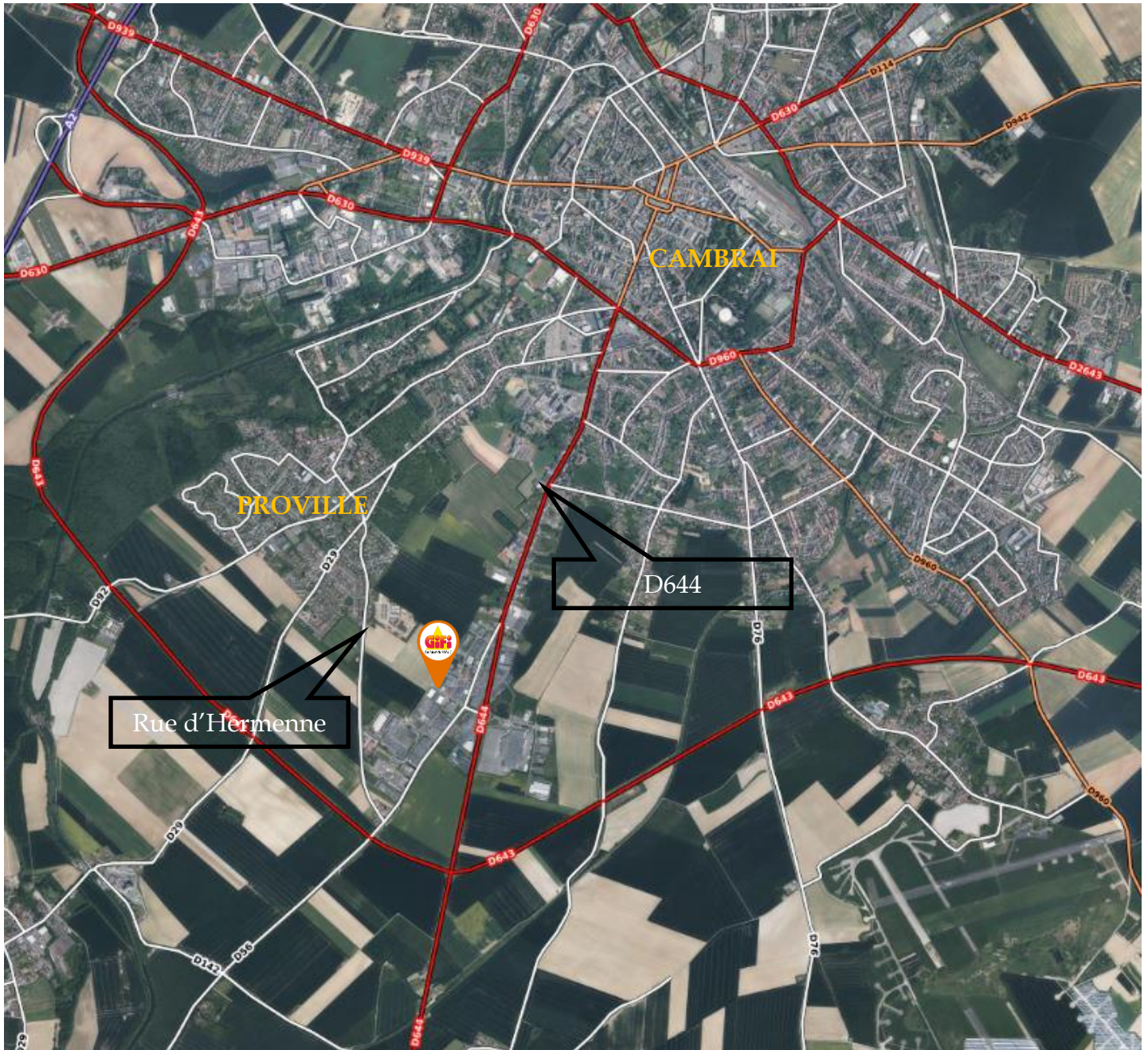


Vue des trottoirs rue Balise Pascal



2.3 UNE CARTE OU UN PLAN DES PRINCIPALES VOIES ET AMENAGEMENTS ROUTIERS DESSERVANT LE PROJET

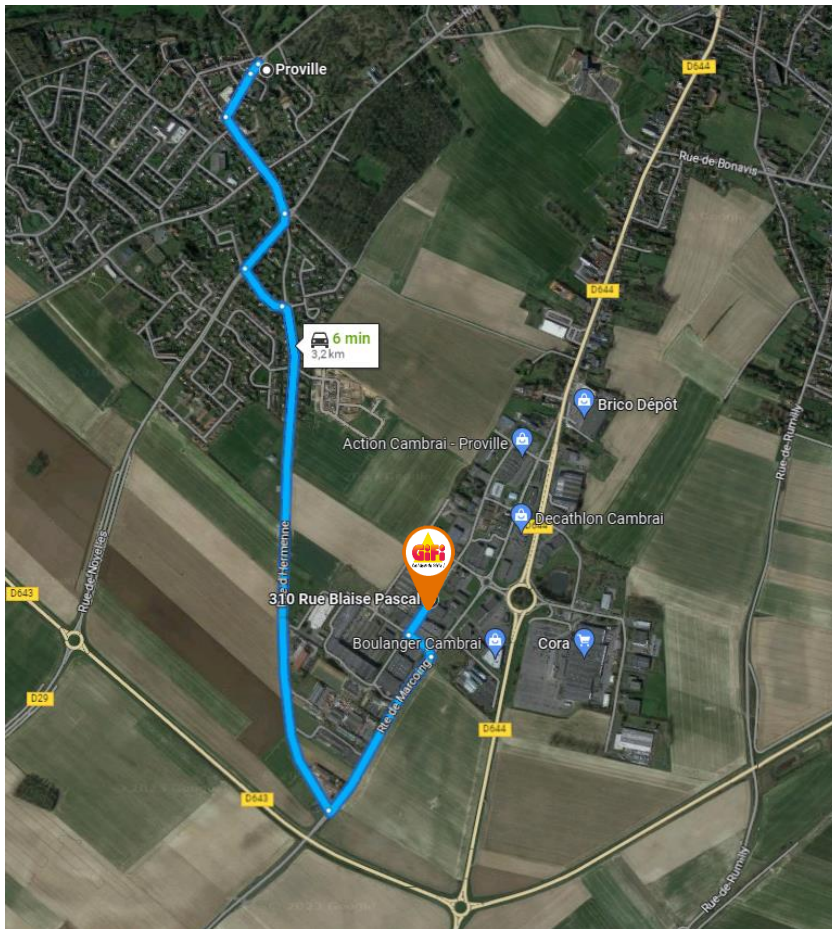
Le projet se situe au sud de la ville de Cambrai, dans la commune de Provville.



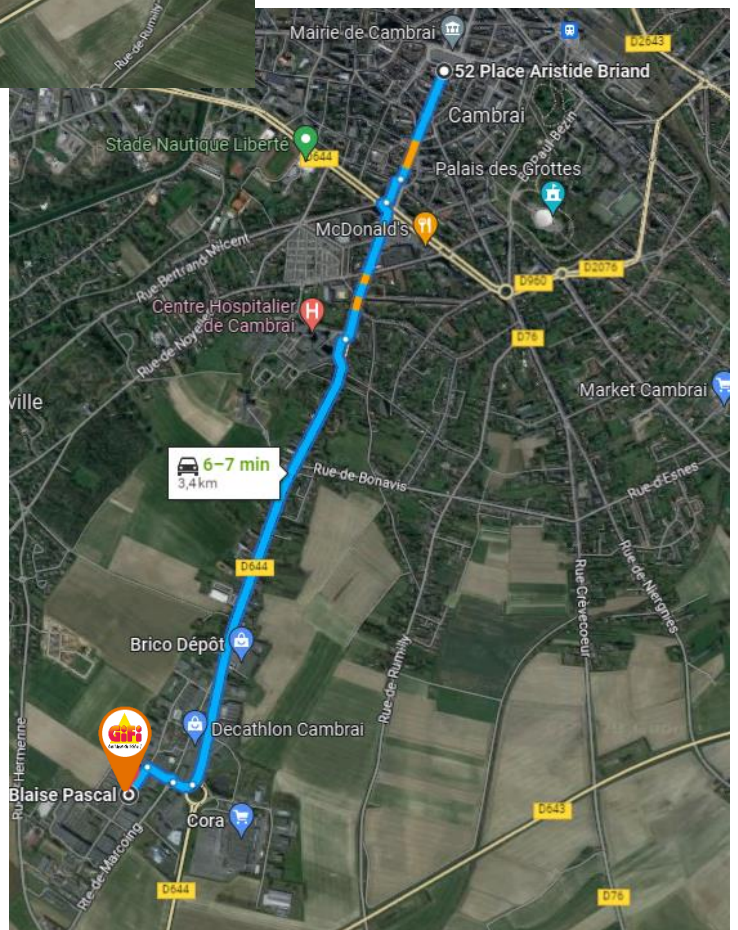
La route départementale D644 relie la zone commercial Cambrai Sud Provville au centre-ville de Cambrai.

Depuis le centre-bourg de Provville, il convient d'emprunter la rue d'Hermenne.

Depuis le centre-ville de Provville, le temps de trajet est de 6 minutes pour 3,2 kilomètres de distance :



Depuis le centre-ville de Cambrai, le temps de trajet est de 6 minutes pour 3,2 kilomètres de distance :



2.4 EN CAS DE PROJET SITUÉ DANS OU A PROXIMITÉ D'UNE ZONE COMMERCIALE : LE PLAN OU LA CARTE DE CETTE ZONE

Ce projet est localisé au sein de la zone commerciale Cambrai Sud Provville qui accueille de nombreuses enseignes nationales :



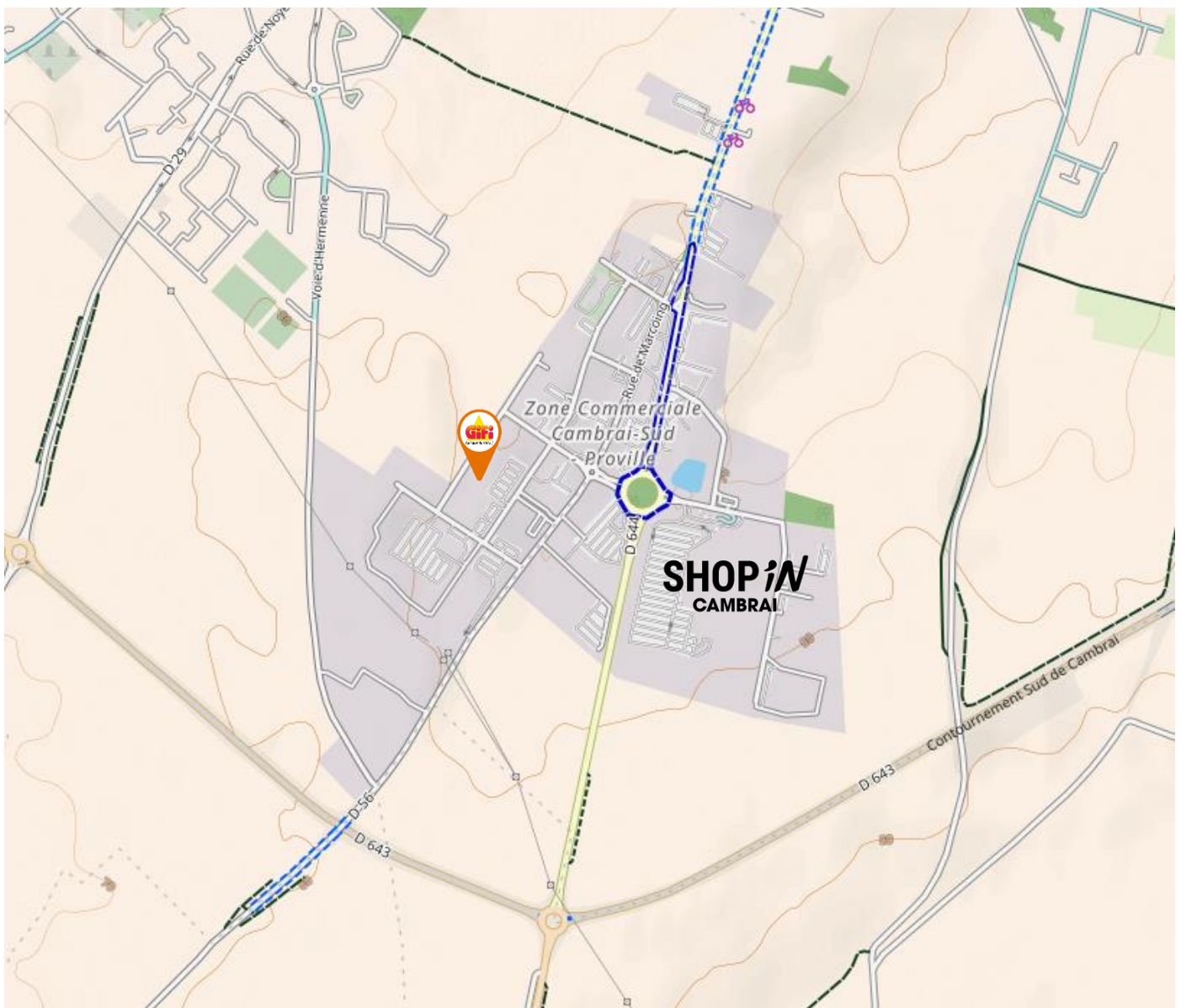
Liste des enseignes présentes de plus de 300 m² dans la zone commerciale :

Source LSA Expert Mars 2023

ENSEIGNES	SURFACE DE VENTE	ACTIVITES
CORA	8150 m ²	Hypermarché
GEMO	982 m ²	Equipement de la personne
BRICORAMA	2919 m ²	Bricolage
DECATHLON	990 m ²	Sports / Loisirs/ Equipement de la personne
BRICO DEPOT	5310 m ²	Bricolage
CROZATIER	1200 m ²	Equipement de la maison
4 MURS	700 m ²	Equipement de la maison
BOULANGER	2000 m ²	Equipement de la maison
CHAUSS EXPO	387 m ²	Equipement de la personne
COTE NATURE	5 097 m ²	Jardinerie
BUREAU VALLEE	410 m ²	Papeterie/ Bureautique
LE ROI DU MATELAS	1000 m ²	Equipement de la maison
LIDL	1420 m ²	Discount Alimentaire
LA HALLE	1838 m ²	Equipement de la personne
CONFORORAMA	3500 m ²	Equipement de la maison
INTERSPORT	800 m ²	Sports / Loisirs/ Equipement de la personne
GAMM VERT	2617 m ²	Jardinage
KING JOUET	1000 m ²	Loisirs
KIABI	1350 m ²	Equipement de la personne
ORCHESTRA	350 m ²	Equipement de la personne
NOZ	900 m ²	Bazar discount
C&A	1600 m ²	Equipement de la personne
JYSK	800 m ²	Equipement de la maison
ZEEMAN	300 m ²	Bazar discount
ALDI	880 m ²	Discount Alimentaire
CUISINELLA	400 m ²	Equipement de la maison
CHAUSSEA	260 m ²	Equipement de la personne
CASH EXPRESS	360 m ²	Equipement de la maison
MAXI ZOO	600 m ²	Animalerie
L'INCROYABLE	1000 m ²	Equipement de la maison
ACTION	900 m ²	Bazar discount
SPORT 2000	795 m ²	Sports / Loisirs/ Equipement de la personne
DARTY	1220 m ²	Equipement de la maison
STOKOMANI	2000 m ²	Bazar discount
JMT ALIMENTATION ANIMALE	350 m ²	Animalerie
POLTRONESOFA	Non connu	Equipement de la maison
LA MAISON D'URSULE	800 m ²	Equipement de la maison
GEORGIO MARTI DESIGN	2187 m ²	Equipement de la maison

La zone commerciale Cambrai Sud Provville bénéficie également de la présence du centre commercial Shop'In Cambrai dont la locomotive est l'hypermarché CORA. Créé en 1987, sa surface GLA est de plus de 13000 m². Il accueille 33 boutiques et services dont Cora Drive, Krys, Marionnaud, Celio, Micromania, Atol Les Opticiens, Bonobo, Breal, Soleil Bleu, Julien D'Orcel, Millim, Courir, Morgan, La Boutique Du Coiffeur, Fabio Salsa, Jeff De Bruges, Qipao, Clopinette, Cora Cafeteria.

Ce centre commercial est à une distance de 500 mètres du projet GIFI.



LES EFFETS DU PROJET EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



3.1 PRISE EN COMPTE DE L'OBJECTIF DE COMPACTITE DES BATIMENTS ET AIRES DE STATIONNEMENTS

S'agissant de la reprise d'un bâtiment existant, l'article L. 111-19 du code de l'urbanisme, issu de la loi ALUR du 8 novembre 2019, concernant le plafond des aires de stationnement ne s'applique pas pour ce projet.

La création de ce magasin sera réalisée dans un local existant sur une surface par conséquent déjà imperméabilisée.

Le parking ne sera pas agrandi.

3.2 EVALUATION DES FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VEHICULES GENERES PAR LE PROJET SUR LES PRINCIPAUX AXES DE DESSERTE DU SITE, AINSI QUE DES CAPACITES RESIDUELLES D'ACCUEIL DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS EXISTANTES

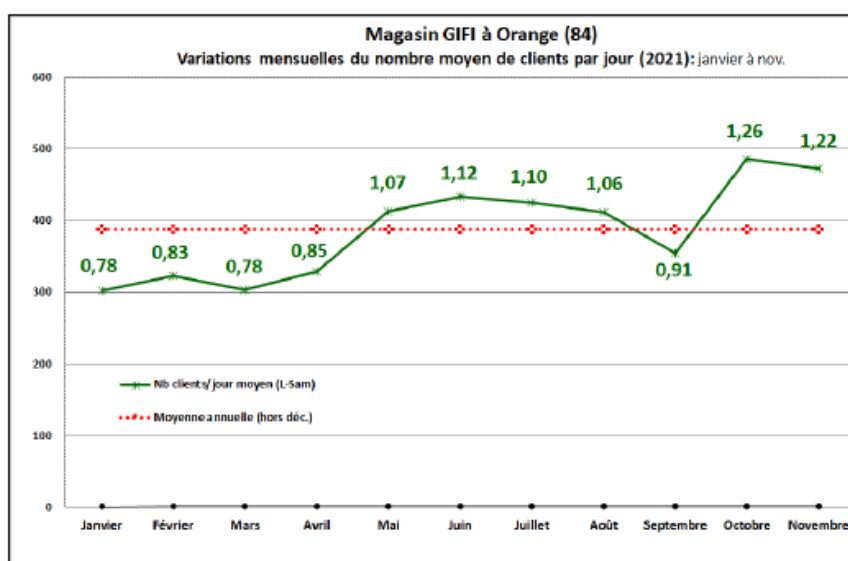
Le site dispose de quelques atouts auprès des modes alternatifs en dépit d'un relatif éloignement du centre-ville car le rayon de couverture piétonne ne couvre qu'une part minoritaire de l'agglomération : vélos et bus (moyennant un arrêt de proximité et du réseau local cadencé à l'heure) offrent des solutions fonctionnelles dans la zone de Cambrai Sud Provville.

Analyse de la fréquentation d'un magasin GIFI :

Des données de tickets de caisse (TC) ont été obtenues concernant le magasin GIFI situé à Orange, dans un contexte similaire en périphérie du centre-ville.

- Variations saisonnières

Le graphique ci-après fournit les variations du nombre journalier de tickets de caisse (TC/jour) sur 12 mois consécutifs, de juin 2021 à mai 2022 (c'est-à-dire après le déconfinement de la fin du printemps 2021).



Ce magasin est ouvert du lundi au samedi de 9h30 à 19h30 et ouvre le dimanche matin de 10h à 12h30 puis de 14h à 18h30. Les données ont été homogénéisées en journée "complète" en équivalent moyenne du lundi au samedi (le dimanche comptant pour 70% compte tenu des horaires réduits).

Nous avons de plus retiré le mois décembre qui est très atypique et sur-fréquenté en raison des achats des Fêtes de Fin d'Année : la fréquentation peut atteindre le double des mois d'hiver.

La fréquentation journalière moyenne est ainsi de 387 tickets par jour (409 tickets par jour si on inclut le mois de décembre).

Les fluctuations mensuelles indiquent un retrait sur le premier quadrimestre puis un palier de pointe de mai à août et une reprise à l'automne.

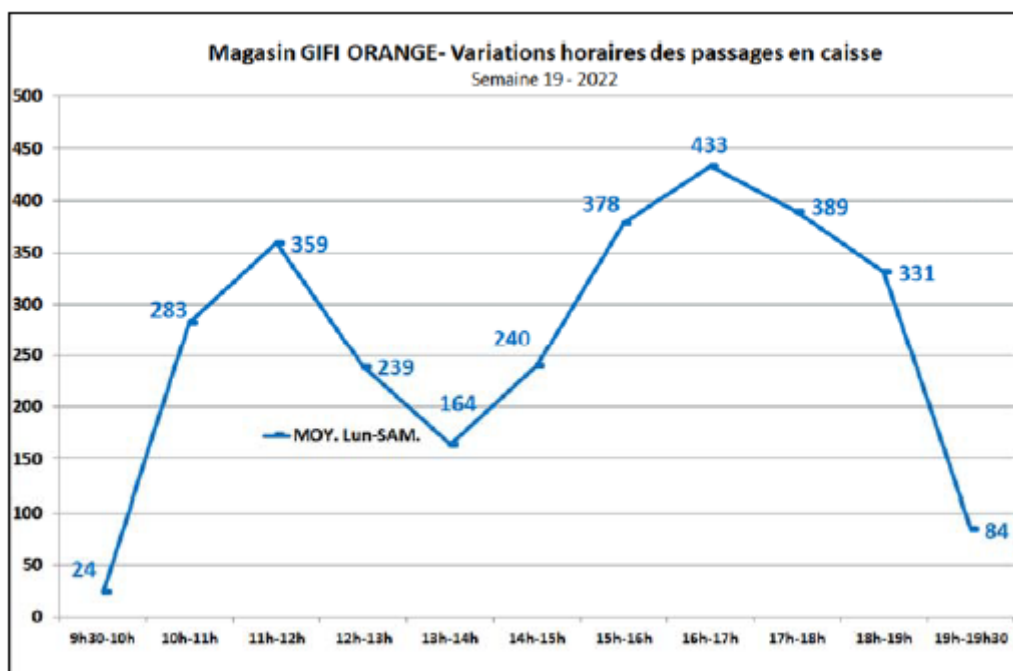
La période estivale, période d'affluence des trafics de fond se situe au voisinage de +10% au-dessus de la moyenne annuelle.

Le niveau maximal, abstraction faite du mois de décembre, se situe à +25% au-dessus de la moyenne annuelle.

Variations horaires et périodes de pointe

Les variations horaires ont été approchées par l'examen du profil horaire des passages en caisse (GIFI à Orange) pour la semaine 19-2022 (9-14 mai 2022), voisine de la période des comptages ad hoc (18-24 mai 2022).

Ci-après figure le nombre horaire de passages en moyenne sur la semaine :



On retiendra les deux pointes de fin de matinée (11h-12h) et de fin d'après-midi (16h-17h).

Toutefois, la fréquentation est dominante l'après-midi, l'HPM n'étant que la 4ème tranche par ordre décroissant.

Captation sur le trafic de passage :

Une partie des clients qui se rendra vers le futur magasin sera attirée par un "effet d'opportunisme" car celui-ci se situera sur le trajet en cours.

Pour ces clients, l'arrêt au magasin est une simple étape avec un allongement minime de parcours (lors du retour au domicile ou lors d'un passage chez un commerce voisin).

La prise en compte de ces phénomènes de captation sur le passage aura pour effet de minorer la création nette de trafic supplémentaire sur le réseau viaire public.

Nous avons retenu un taux minoritaire de 30%.

A contrario cela signifie que la grande majorité, 70% des clients, sera spécifiquement générée par le projet (= motif principal de déplacement).

Après la prise en compte de cette captation qui s'applique par définition sur le flux dans le sens entrant dans le magasin, on obtient le trafic supplémentaire "net" généré par le projet :

La Direction de l'Expansion de GIFI s'attend à 400 clients par jour moyen.

Sur la base d'un taux de report modal de 10 % et une répartition en origines et destinations sur le réseau se basant le « poids » relatifs actuels des axes de desserte au regard des comptages ad hoc (lignes de désir), on en a déduit les trafics attendus en situation de projet.

Il a de plus été adopté un taux modéré de captation des clients sur le trafic à venir suite à l'arrivée de nouvelles enseignes à hauteur de 30%.

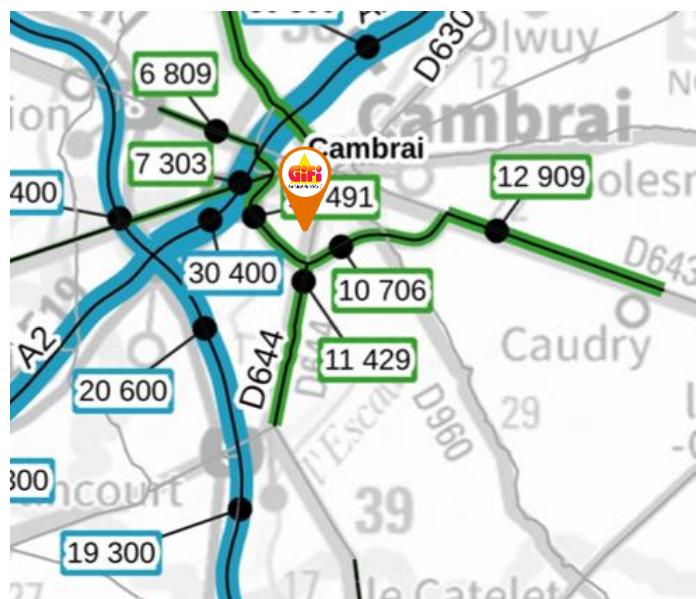
Ainsi cette nouvelle implantation devrait générer un flux d'environ 280 clients par jour.

CAPACITE RESIDUELLE D'ACCUEIL DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS EXISTANTS

Données : Conseil départemental de l'Aude- Comptage des flux routiers (2019)

Voie	Flux quotidien Actuel	Flux quotidien projeté (+280)	Capacité résiduelle (seuil de saturation)
D 644	11 429	11 709	21,94 %

Pour une 2 voies et selon les données du ministère du transports, le seuil de gêne est de 8 000 véhicules par jour et le seuil de saturation est de 15 000 véhicules par jour. Avec un augmentation de 2,5% du flux actuel, ce nouvel aménagement n'aura que très peu d'impact sur la circulation environnante.



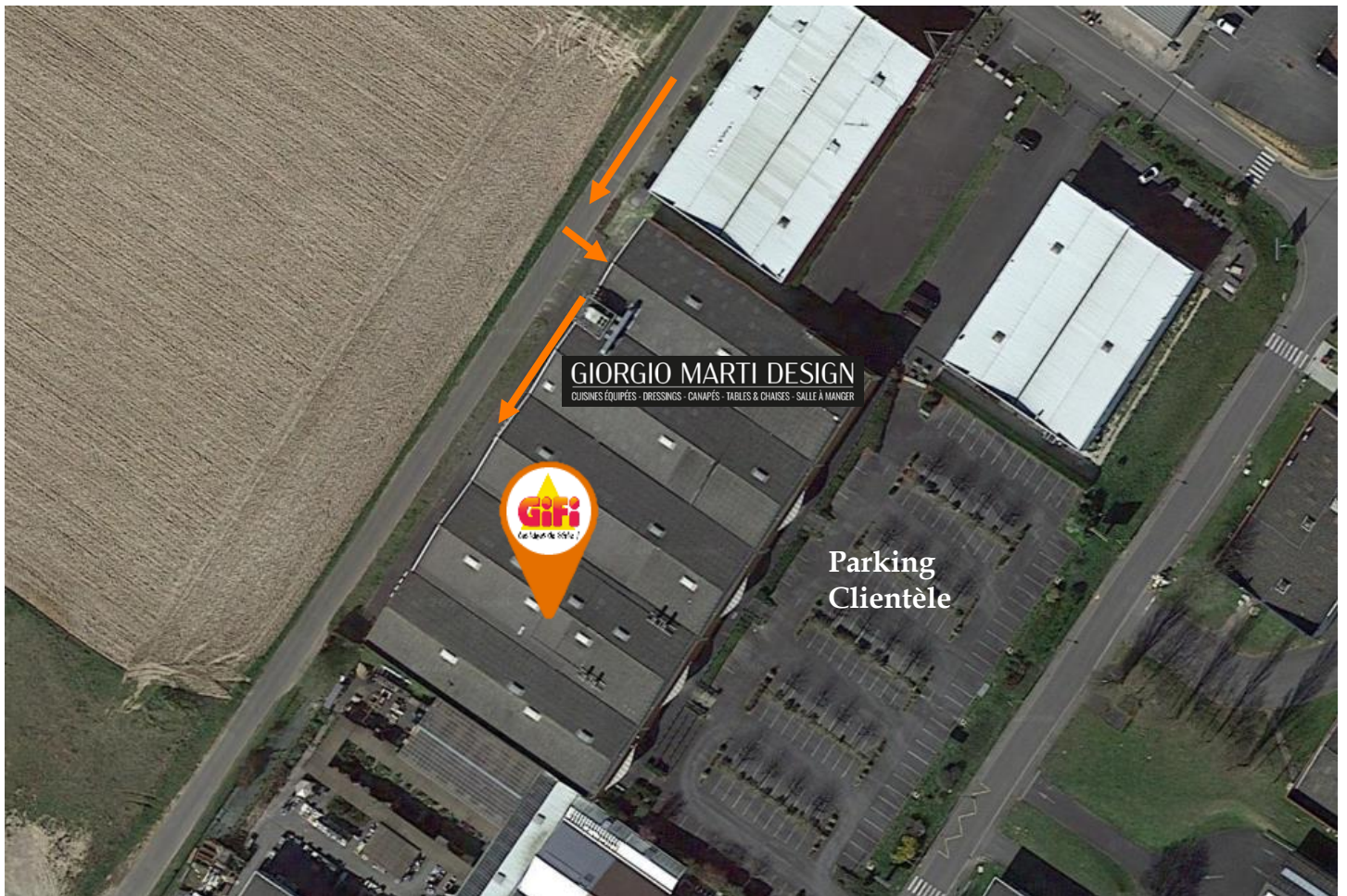
3.3 EVALUATION DES FLUX JOURNALIERS DE CIRCULATION DES VEHICULES DE LIVRAISON GENERES PAR LE PROJET ET DESCRIPTION DES ACCES AU PROJET POUR CES VEHICULES

Le futur magasin GiFi sera livré par un camion de « 33 tonnes », deux fois par semaine (une livraison supplémentaire par semaine à l'approche des grands événements comme les fêtes de fin d'année).

Les livraisons auront lieu toujours avant les horaires d'ouverture, afin de ne pas engendrer de problèmes de circulation sur le site ou même de danger.

La desserte liée aux livraisons (et à l'enlèvement des déchets) s'effectue par la rue René Descartes située à l'arrière de l'ensemble commercial ; ainsi, l'espace dédié à la livraison, ainsi qu'à la gestion des déchets du magasin Gifi est positionné à l'écart du parc de stationnement, à l'arrière du bâtiment. Les livraisons seront assurées en dehors des heures d'ouverture des magasins.

La collecte des déchets du site représentera en moyenne un mouvement tous les 15 jours. Toutefois, ce rythme est variable puisque l'enlèvement est demandé lorsque le contenant est plein.



3.4 INDICATION DE LA DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX ARRETS DES MOYENS DE TRANSPORTS COLLECTIFS, DE LA FREQUENCE ET DE L'AMPLITUDE HORAIRE DE LA DESSERTE DE CES ARRETS

Comme précisé au chapitre 2.2.1 du présent dossier, de présentation, la desserte est optimale puisque l'arrêt ZAC de Verdi Ligne 3 est positionné devant le futur magasin GIFI ;

ARRET ZAC de Verdi Ligne 3

Horaires du Lundi au vendredi en période scolaire et petites vacances :

Ligne	Fréquence par sens de circulation	Amplitude horaires à l'arrêt
LIGNE 3 : Direction Cambrai – Proville	10 passages	De 07h55 à 18h59
LIGNE 3 : Direction Proville – Cambrai	10 passages	De 08h04 à 19h05

Horaires du samedi en période scolaire et petites vacances :

Ligne	Fréquence par sens de circulation	Amplitude horaires à l'arrêt
LIGNE 3 : Direction Cambrai – Proville	6 passages	De 07h55 à 18h59
LIGNE 3 : Direction Proville – Cambrai	7 passages	De 08h04 à 19h05

Horaires en période estivale du lundi au samedi :

Ligne	Fréquence par sens de circulation	Amplitude horaires à l'arrêt
LIGNE 3 : Direction Cambrai – Proville	6 passages	De 07h55 à 18h59
LIGNE 3 : Direction Proville – Cambrai	8 passages	De 08h04 à 19h05

3.5 ANALYSE PREVISIONNELLE DES FLUX DE DEPLACEMENTS DANS LA ZONE DE CHALANDISE, TOUS MODES DE TRANSPORTS CONFONDUS, SELON LES CATEGORIES DE CLIENTS

En prenant en compte le fait que ce magasin est basé à proximité immédiate de l'arrêt du réseau de transports en commun, qu'il dispose pour les cyclistes d'un stationnement de qualité, que les accès piétonniers facilitent les déplacements d'un magasin à l'autre dans toute la zone commerciale, nous estimons que les flux de déplacement seront les suivants :

Flux de circulation piéton : 3 % de la population se rendra sur le site à pied.

Flux de circulation à vélo : 5 % de la clientèle se rendra sur le site à vélo.

Flux de circulation en transports en commun : 2 % de la clientèle

Flux de circulation véhicules légers : 90 % de la catégorie de clients de la zone de chalandise accèderont au magasin en voiture.

3.6 EN CAS D'AMENAGEMENTS ENVISAGES DE LA DESSERTE DU PROJET

Sans objet pour cette demande.

LES EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Le Groupe GIFI a pris conscience de ses obligations et qu'il doit « agir pour l'environnement », et s'inscrire dans une démarche responsable.

↳ commerce responsable :

- éco-conception des produits : GiFi veille à l'éco-conception des produits, à leur efficacité énergétique et à leur innocuité pour le consommateur.
- produits éco-responsables : GiFi développe d'une gamme de produits éco-responsables, labélisés BIO ou facilitant les comportements écocitoyens (recyclage, économies d'eau, économies d'énergie, ...).
- recyclage : des points de recyclages sont clairement identifiés au sein des magasins GiFi.
- accessibilité aux personnes à mobilité réduite : l'objectif est de rendre l'ensemble des magasins GiFi accessibles aux personnes à mobilité réduite. Tous les nouveaux magasins sont certifiés par un organisme indépendant délivrant une attestation d'accessibilité.

↳ entreprise responsable :

Les gestes écocitoyens sont promus et favorisés par les collaborateurs GiFi. Le Groupe GiFi mène une politique de sensibilisation de ses collaborateurs et diffuse, régulièrement, des attitudes et comportements à avoir au quotidien.

▪ économie de papier et d'encre :

Des communications « écogestes » sont diffusées aux collaborateurs, pour sensibiliser à imprimer en noir et blanc, en mode brouillon ou économie de toner et en recto-verso (et en deux pages par feuille) et pour éviter les impressions en surnombre (transmission par voie électronique, présentations électroniques des documents lors des réunions).

- recyclage : les cartouches d'encre, le papier (réutilisation en papier brouillon, puis respect des consignes de collecte de papier pour le recyclage), le carton et le bois des palettes sont recyclés.
- écologie : GiFi utilise des matériaux plus écologiques, tels que les peintures sans solvant pour les bâtiments.

De plus, les fournisseurs, dans leur qualification, doivent être capables de démontrer leur prise de conscience et répondre à ces exigences.

- photovoltaïque : les toitures de l'entrepôt de Villeneuve-sur-Lot sont équipées de panneaux photovoltaïques.



GiFi mène, donc, une politique de sensibilisation de ses collaborateurs et diffuse, régulièrement, des attitudes et comportements à avoir au quotidien.

4.1 PRESENTATION DES MESURES DESTINEES A REDUIRE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE DES BÂTIMENTS

Economie d'énergie :

Le bâtiment a une ossature béton et métallique composée d'une isolation conforme à la réglementation thermique 2012. Leurs toitures en bacs acier sont isolées et étanchées. Cela dans l'objectif de limiter les déperditions de calories en hiver et les surchauffes en été et en conséquence d'optimiser le rendement énergétique des équipements de chauffage et de rafraîchissement des locaux.

Comptage et gestion centralisée :

La direction de l'enseigne GiFi s'engage au respect d'économies d'énergie par la gestion automatique de l'éclairage, en fonction des heures d'ouvertures du magasin.

A ce titre, **la direction de l'enseigne a désormais mis en place dans tous les magasins neufs ou rénovés, le système GTB** (Gestion Technique de Bâtiment) qui permet, entre autres, le contrôle et le paramétrage des horaires de démarrage et arrêt de l'éclairage artificiel, selon les différentes zones du bâtiment et les besoins réels d'exploitation.

Ainsi le magasin GiFi de Proville **bénéficiera, également, de cette installation :**

La gestion automatique de l'éclairage en fonction des heures d'ouverture des différentes entités, la mise en place de cellules de détection de présence pour l'allumage, l'extinction des équipements bureautiques en phase d'inactivité, l'utilisation d'ampoules basse consommation (par exemple tubes fluo T5 pour les nappes de surface de vente), des équipements choisis à basse consommation (Cep max= 572 kWh/m²/an), sont autant de points réduisant les consommations à la source. Il sera mis en place un éclairage sécurisé équipé de DEL (Diodes Electro Luminescentes) pour limiter l'entretien et optimiser la durée de vie des lampes (50 000 heures).

Les DEL sont utilisées en raison de leurs nombreuses qualités : source importante d'économie d'énergie, elles ont une excellente performance au froid et produisent peu de chaleur ; leur durée de vie est très importante, réduisant les déchets, avec un recyclage plus facile que pour des tubes à néon

TECHNIQUE DE GESTION	Réduction annuelle de la consommation
▶ Interrupteur à commande manuelle	Base
▶ Horloge	- 10 %
▶ Détecteur de présence	- 20 %
▶ Gradation de l'éclairage naturel par cellule photoélectrique	- 29 %
▶ Cellule photoélectrique et détecteur de présence	- 43 %

Chauffage et Climatisation :

L'ensemble du système de chauffage/climatisation sera réalisé par l'installation d'appareils réversibles Split Système dans la surface de vente et dans les locaux sociaux.

Les unités extérieures, positionnées en toiture, seront à haut rendement énergétique, limitant la consommation généralement élevée de ce type d'équipement.

Les cassettes intérieures seront judicieusement disposées, afin d'optimiser le rendement de l'installation.

Surface vitrée :

La surface vitrée permet de se conformer à l'un des aspects de la réglementation RT 2012 en diminuant le coefficient de pertes énergétiques. Côté environnemental, le bilan carbone d'une fenêtre est très positif. Une baie est même un véritable puit à carbone.

4.2 – ENERGIES RENOUVELABLES, MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET GAZ A EFFET DE SERRE

4.2.1 - ENERGIES RENOUVELABLES

L'article L111-18-1 créée par la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat prévoit l'obligation d'intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation, en toiture dans le cadre de la création ou de l'extension d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1.000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Les extensions de surface de vente du magasin ont été réalisées antérieurement à ces dispositions.

4.2.2 - MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Le bâtiment utilise des matériaux tous facilement démontables et entièrement recyclables : le métal pour le bardage et la couverture, le verre pour les vitrines, l'aluminium pour les menuiseries ainsi que le béton pour la chape. Par ailleurs, les sols sont recouverts de dalles issues de recyclage de matériaux.

- Les métaux et le verre sont recyclés sans altération de leurs qualités et peuvent donc être réemployés indéfiniment pour la même application. Le taux de recyclage de ces produits est en constante augmentation. Par exemple, 98% de l'acier provenant des travaux de démolition et 100% de la ferraille provenant de l'industrie sont recyclés (source : ArcelorMittal). 54% de la production européenne d'acier est d'ores et déjà issue du recyclage de ferrailles (source : Ciemra).

Processus de vie des métaux

- De même l'aluminium est recyclable sans aucune perte de qualité. Aujourd'hui 40% des besoins de l'aluminium en Europe sont satisfaits par l'aluminium recyclé et le taux de recyclage croît d'année en année (source : IAI). Le circuit de collecte de l'aluminium usagé est très organisé. Ainsi, le taux moyen de collecte des menuiseries provenant des bâtiments est de 96% après broyage et fonte. De plus,

il est chimiquement inerte, sain (il ne dégage aucune substance nocive, notamment de Composés Organiques Volatils (COV)) et incombustible.

- Le béton, après concassage et criblage, est réutilisé, notamment pour la réalisation de terrassements et de chaussées.

- Les sols sont recouverts de dalles plastiques de fabrication française de marque GERFLOR issue du recyclage de matériaux. Ce type de revêtement est durable (recyclable à l'infini). Il offre, outre des qualités d'isolation thermique, un affaiblissement phonique conséquent favorisant le bien être des clients et la circulation des Personnes à Mobilité Réduite.

Article 11 du projet de loi sur l'accélération des énergies renouvelables

Les sénateurs ont adopté ce 4 novembre l'article 11 du projet de loi sur l'accélération des énergies renouvelables, qui impose un équipement en ombrières photovoltaïques pour les parkings extérieurs de plus de 80 places. Les dispositions entreront en vigueur au 1er juillet 2023, de façon progressive, en fonction de la taille des parkings. Les parkings de plus de 400 places devront être mis en conformité dans un délai de trois ans à compter de cette date, cinq ans si le nombre est compris entre 80 et 400. Le propriétaire de l'ensemble commercial la SCI MARTI-PIERRELAYE procèdera à ces aménagements dans les 5 prochaines années.

4.2.3 – DESCRIPTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE GENERES PAR LE PROJET

L'article L.229-25 de la loi portant Engagement National pour l'Environnement a posé le principe d'une généralisation des bilans d'émission de gaz à effet de serre pour un certain nombre d'acteurs privés et publics et notamment, dans le privé pour les entreprises de plus de 500 salariés en France Métropolitaine. Le projet n'est donc pas concerné par cette obligation, la SCI MARTI-PIERRELAYE employant moins de 500 salariés.

4.3 DESCRIPTION DES MESURES PROPRES A LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

L'aménagement de ce local commercial est réalisé sur une zone déjà construite. Il n'y aura donc aucun impact sur l'imperméabilisation des sols.

4.4 DESCRIPTION DES MESURES PROPRES A LIMITER LES POLLUTIONS ASSOCIEES A L'ACTIVITE, NOTAMMENT EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE TRAITEMENT DES DECHETS

GESTION DE L'EAU

Une charte incitera les futurs occupants à mettre en place les procès suivants d'équipements sanitaires économes :

- robinet à poussoir ou robinet électrique à déclenchement automatique sans contact
- limiteurs de débit et réducteurs de volumes de chasse d'eau sur les sanitaires et points de puisage du réseau d'eau potable
- dispositif d'arrêt du débit d'eau sur les tuyaux d'arrosage des points d'eau extérieurs et des locaux techniques.



GESTION DES DECHETS

Comme déjà expliqué, le Groupe GiFi a pris conscience de ses obligations et qu'il doit « agir pour l'environnement ».

GiFi mène, donc, une politique de sensibilisation de ses collaborateurs et diffuse, régulièrement, des attitudes et comportements à avoir au quotidien.

De plus, le Groupe recherche, actuellement, des leviers organisationnels pour limiter les intrants générateurs de déchets ultimes et organiser la séparation des matières valorisables, sans incidence sur la productivité.

Ainsi, les études consistent à :

- évaluer et caractériser la nature et la quantité des déchets,
- revoir les moyens de stockage et de conditionnement les plus adaptés à chaque surface de vente,
- rechercher des solutions pour une séparation des déchets, à la source,
- améliorer le Bilan Carbone de l'entreprise, en réduisant le nombre d'enlèvements par la mise en place de protocole en magasin.

En outre, l'enseigne GiFi est sensibilisée à la réduction des emballages et incite sa clientèle à utiliser des sacs réutilisables (mis à la vente en caisse et échangeables quand ils seront hors d'usage) en stoppant la distribution de sacs de caisse gratuits.



TRAITEMENT DES DECHETS LIÉS A L'EXPLOITATION DU MAGASIN GIFi

Le Groupe GiFi est sensibilisé au recyclage et à la valorisation des déchets industriels banals.

En effet, le recyclage épargne des ressources naturelles épuisables (1 tonne de carton recyclée = 2,5 tonnes de bois épargnées ; 1 tonne de plastique recyclé = 700 à 800 kg de pétrole brut économisés).

La gestion écologique des déchets (par rapport à l'enfouissement et à l'incinération) empêche le rejet de 2,5 tonnes de CO₂ pour 1 tonne de papier recyclée et sauve 3 m² de volume d'enfouissement. Les déchets seront stockés dans des bennes puis évacués à la demande (benne pleine).

Ces bennes seront situées à l'arrière des bâtiments, à côté de l'aire de livraison. Après enlèvement, les déchets sont triés et recyclés par la société gestionnaire locale.

Les déchets ménagers engendrés par la présence du personnel seront quant à eux traités par la filière de tri sélectif de collecte locale.

Le Groupe GiFi a mis en place un protocole de rangement des bennes :

PROCOLE DE RANGEMENT DES BENNES

NON



**BENNE
NON OPTIMISEE
PAS DE DEMANDE DE
ROTATION**

OUI



**BENNE VIDE
OUVERTURE
PAR L' ARRIERE**

**CARTONS
PLIÉS,
ENTASSÉS AU
FOND.**

**OPTIMISATION
MAXIMUM DE
LA SURFACE DE
STOCKAGE.**



GIFi
des idées de Gîte /

PROTOCOLE DE RECUPERATION DES PALETTES DANS LES MAGASINS **GFI**

1/ Pour le conditionnement, les palettes devront être entrecroisées, cela afin de sécuriser les chargements et ce qui permettra aux magasins d'optimiser au mieux leurs surfaces de stockage. L'empilage devra être effectué de manière à ce que les piles soient droites et pouvant être chargées **rapidement** sans avoir besoin de les refaire



Palettes entrecroisées



Palettes non entrecroisées



Empilage non acceptable

2/ Les palettes sont triées par catégorie et valorisées à des prix de rachat différent. Vous devez :

- séparer les palettes cassées, des palettes en bon état, dans des piles différentes
- faire des piles de palettes homogènes de 25 unités distinguant les palettes bon état et cassées réparables, des palettes cassées non réparables
- déclencher les enlèvements au bout de 4 à 6 piles de 25 palettes entrecroisées.
- signaler sur le document d'enlèvement le nombre de piles bonnes / cassées / palettes Europe



Palettes bon état



Palettes cassées réparables



Palettes cassées à détruire

Ce tri, au fur et à mesure du traitement des palettes, vous facilitera le rempli des documents à la collecte et nous permettra de mieux contrôler les fournisseurs. C'est une rigueur du quotidien à imposer à vos équipes, qui n'alourdit en aucun cas les coûts d'exploitation.

3/ Les déchets bois "volants" ne seront pas acceptés, et surtout pas glissés dans les piles de palettes avec les risques d'accident que cela peut occasionner leur du transport, et de la manipulation par vos équipes. Ils doivent être mis en benne.



Déchets bois volants

Vous ne devez plus laisser vos palettes en extérieur que ce soit en journée ou à fermeture du magasin

Des poubelles à tri sélectif sont disposées à l'entrée et à l'intérieur du magasin, afin d'éviter que des déchets ne soient rejetés dans la nature et ne volent à tous les vents sur le site et ses environs.

De plus, le Groupe GiFi a adhéré à différents organismes, afin que les clients puissent rapporter les piles (SCRELEG), des ampoules (RECYLUM) et bientôt tout le petit électroménager.



Ainsi, les magasins GiFi sont pourvus de points de recyclages pour les piles et les ampoules.



TRAITEMENT DES DECHETS DURANT LA PHASE DE CHANTIER

Le chantier se doit d'être exemplaire sans répercussion sur le voisinage permanent (les autres bâtiments en activité, les riverains ...) ou le voisinage passant (les différents trafics).

Une bonne concertation et coordination en amont (puis tout au long du chantier) avec les riverains et les différents services municipaux concernés permettra de préparer le chantier sereinement. Une gestion des poussières sera déterminante et influencera le mode de construction ; le recours à la filière sèche semble une réponse adaptée ainsi que la mise en place d'aires de nettoyage des engins quittant la parcelle.

Une gestion du bruit se fera avec le choix des engins et sera régulièrement contrôlée en limite de parcelle.

Une gestion des circulations et des rotations des camions sera prévue en amont pour limiter le trafic et ses répercussions dans le quartier.

La gestion et le tri des déchets doivent se faire en amont lors de la conception afin de réduire les déchets en phase travaux (filiale sèche réalisée en usine), dès le début et tout du long du chantier, pour séparer les déchets inertes des déchets recyclables, des déchets dangereux, etc. et éventuellement les revaloriser.

Ainsi le chantier sera plus respectueux des gens travaillant ou extérieur, et aura un plus faible impact sur l'environnement.

Durant la phase de chantier, différentes bennes à déchets seront mises en place, afin de réaliser un tri sélectif avec pour but de les acheminer vers un centre de traitement.

Les entreprises choisies pour réaliser la construction et les travaux d'intérieur s'appliqueront à un nettoyage régulier du site et à une adaptation optimale afin de minimiser toute forme de nuisance.

Durant le chantier, une politique de gestion et valorisation des déchets de construction sera mise en place. Le tri concernera les différents types de déchets suivants :

- Les déchets inertes tels que la pierre, le béton ciment, les parpaings, la terre, les cailloux, les gravats... seront stockés dans des installations appropriées ou valorisés en vue d'une réutilisation future après traitement.

- Les déchets non dangereux tels que les métaux, papiers, cartons, plastiques et PVC rigides, bois non traités de classes A et B, polystyrènes, plâtres, emballages... seront stockés dans des installations appropriées.

- Les déchets dangereux contenant des substances toxiques, tels que les huiles, peintures, bois traités vernis ou peints (classe C), ampoules ou néons.... seront stockés dans des installations appropriées. Le reconditionnement et le réemploi de ces-dits déchets concerneront les matières plastiques et métalliques.

Ces différents types de déchets seront acheminés dans les sites d'accueil les plus proches et les plus adaptés.

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Les réseaux existants dédiés à l'ensemble du site sont tous conservés à l'identique.

Les éventuelles modifications de réseaux se feront uniquement à l'intérieur du magasin et les points d'alimentation ou de rejets ne seront pas modifiés.

DISPOSITIF DE TRAITEMENT DES DECHETS LIES A L'EXPLOITATION

Les déchets générés par l'activité commerciale de ce magasin sont des déchets à bas risque (papiers, cartons. Ils sont assimilables à des déchets ménagers (emballage et carton).

Une benne (dimension 6,80x2,30x2,20ht environ) dédiée essentiellement aux cartons et emballages sera positionnée à l'arrière du futur magasin dans la zone de livraisons/services.

Celle-ci ne sera pas accessible au public.

Le ramassage s'effectuera par les services de la métropole.

4.5 DESCRIPTION DES NUISANCES VISUELLES, LUMINEUSE, OLFACTIVES ET SONORES GENEREES PAR LE PROJET ET DES MESURES PROPRES A EN LIMITER L'AMPLEUR

Les nuisances liées à l'implantation d'une activité commerciale sont de 3 ordres : visuelles, olfactives et sonores.

En matière d'impact visuel, le choix des matériaux et l'organisation générale du site avec son parking permettent au bâtiment de s'intégrer au mieux dans son environnement actuel, qui pour rappel est en l'état de friche. De plus, tous les éclairages (parking, enseignes) seront éteints la nuit. Nous en profitons pour rappeler que le Groupe GiFi met en place dans l'ensemble de ses magasins, le système GTB (Gestion Technique de Bâtiment) qui permet, entre autres, le contrôle et le paramétrage des horaires de démarrage et arrêt de l'éclairage artificiel.

En matière de nuisances olfactives, du fait de la nature de l'activité, le projet ne génère pas de nuisance olfactive (second secteur d'activités).

En matière de nuisance sonore, l'activité envisagée est faiblement émettrice de nuisances sonores. Rappelons que les livraisons auront lieu à des horaires déterminés, toujours avant les horaires d'ouverture au public, limitant ainsi les nuisances lors de la présence des ménages sur le site.

En résumé, aucun équipement installé dans le bâtiment ne causera de nuisances à l'extérieur. L'ensemble des aménagements et équipements auront pour effet de contribuer au confort des espaces (hygrothermique, visuel, olfactif et acoustique), ainsi qu'à leurs qualités.

LES EFFETS DU PROJET EN MATIERE DE PROTECTION DES CONSOMMATEURS

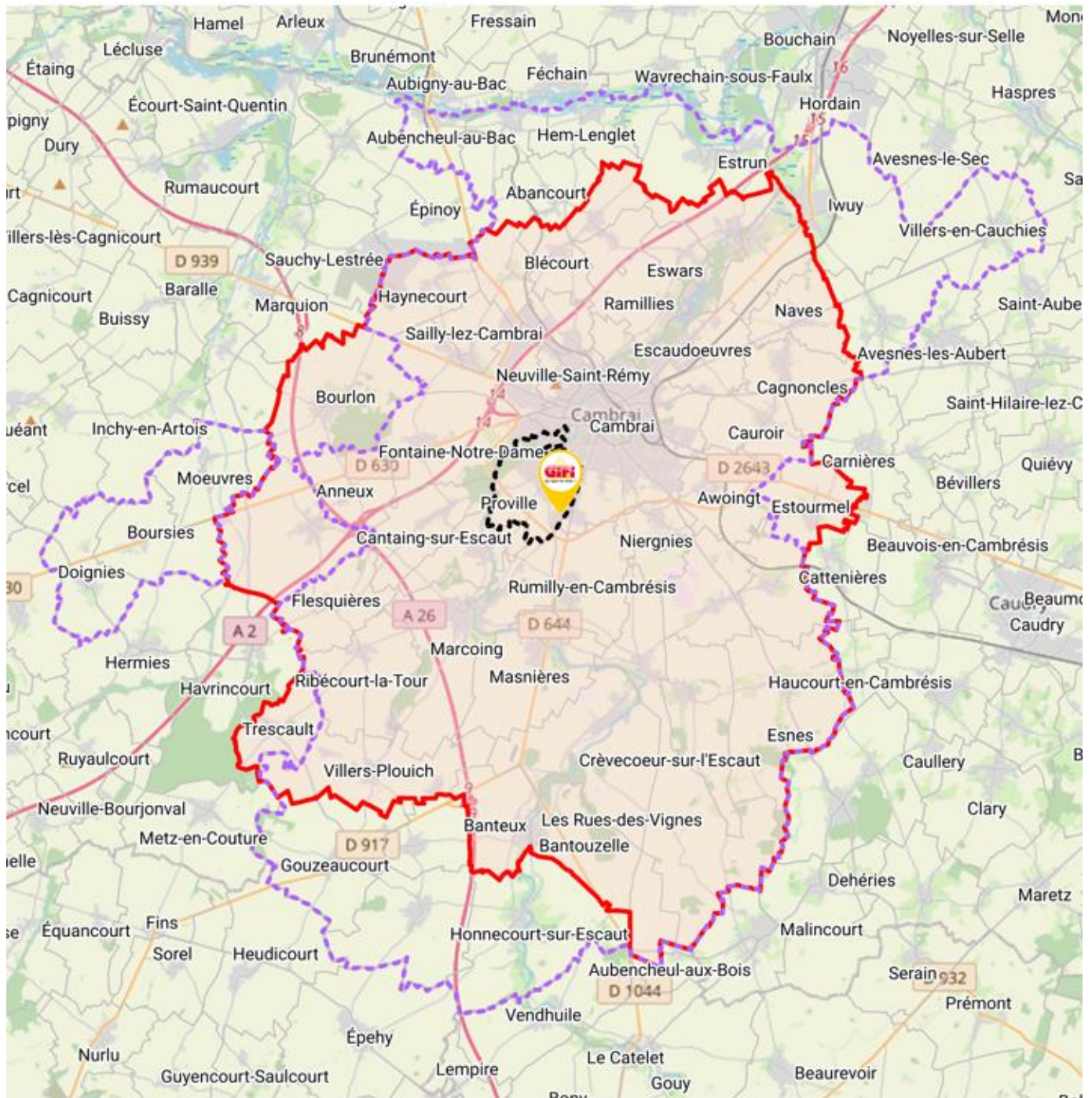


5.1 DISTANCE DU PROJET PAR RAPPORT AUX PRINCIPALES ZONE D'HABITATIONS DE LA ZONE DE CHALANDISE

La zone de chalandise est constituée de 40 communes situées dans le département du Nord et de 3 communes situées dans le département voisin du Pas-de-Calais.

Elle comptabilise au dernier recensement 68 895 habitants (données INSEE - Population municipale 2022).

Carte de la zone de chalandise :



Projet GIFI



Zone de chalandise



Communauté d'agglomération

de Cambrai



Limite de Proville

Afin de calculer la distance du projet par rapport aux principales zone d’habitations de la zone de chalandise, nous prenons comme point de départ le centre-ville de chaque commune et comme arrivée l’adresse du projet.

Les données prennent en compte les communes dans leur globalité (sans découpage IRIS).

Sur la zone de chalandise, les communes ayant les plus de logements sont les suivantes :

VILLES / COMMUNES	NB DE LOGEMENTS 2019	POPULATION 2020	DISTANCE PAR RAPPORT AU PROJET
CAMBRAI	18177	31 559	3,5 Kms
NEUVILLE-SAINT-REMY	1730	3 923	5,8 Kms
ESCAUDŒUVRES	1532	3 186	7,7 Kms
PROVILLE	1460	3 090	3,2 Kms
MASNIERES	1153	2 757	4,5 Kms
RAILLENCOURT-SAINTE-OLLE	1034	2 155	9,8 Kms
MARCOING	857	1 897	4,7 Kms
FONTAINE-NOTRE-DAME	765	1 767	9,4 Kms
RUMILLY-EN-CAMBRESIS	647	1 731	3,6 Kms
BOURLON	537	1 133	13,3 Kms

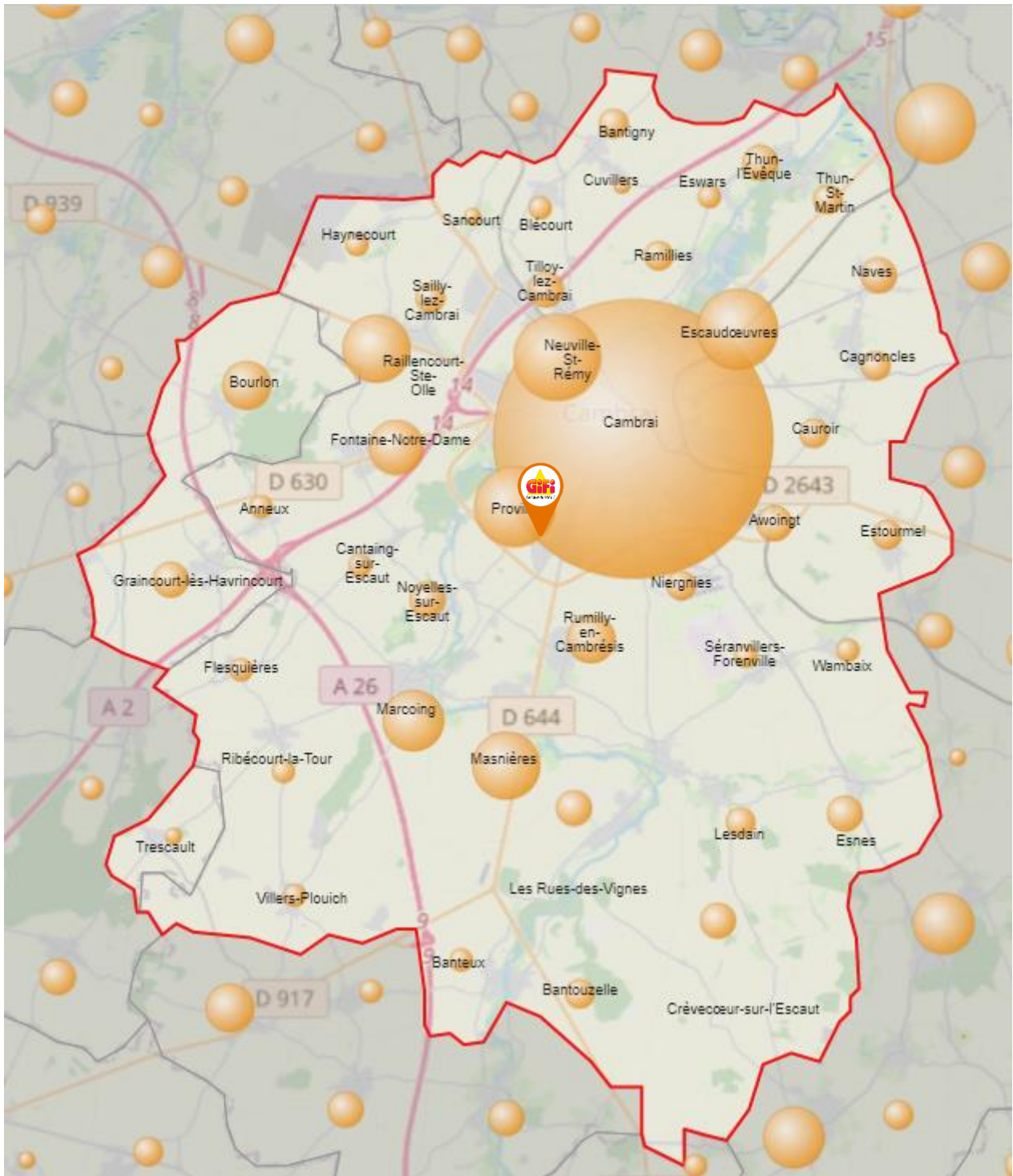
Structure des logements dans la zone de chalandise :

Source : INSEE – Données 2019

INDICATEURS

NOMBRE DE LOGEMENTS	34 946
NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES	31 398
PART DE MAISONS	73,4 %
PART DES RESIDENCES PRINCIPALES OCCUPEES PAR UN LOCATAIRE D'UN LOGEMENT VIDE HLM	11,5 %

Carte de situation des zones d'habitat dans la zone de chalandise



L'environnement du projet est caractérisé par des constructions liées à l'activité tertiaire et/ou commercial.



	bassin_versant_topographique_limite		batiment_indifferencie_surf
	batiment		batiment_industriel_limites
	batiment_agricole_limites		batiment_industriel_surf
	batiment_agricole_surf		batiment_religieux_limites
	batiment_annexe_limites		batiment_religieux_surf
	batiment_annexe_surf		batiment_residentiel_limites
	batiment_commercial_et_services_limites		batiment_residentiel_surf
	batiment_commercial_et_services_surf		batiment_sportif_limites
	batiment_indifferencie_limites		batiment_sportif_surf

5.2 DESCRIPTION DES ZONES DE PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE SUR LE SITE DU PROJET ET DES MESURES DE COMPENSATION ENVISAGEES

Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune et flore » (1992) sont les deux textes de l'Union Européenne régissant la base réglementaire du grand réseau écologique européen.

Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3 000 sites ont été classés par les Etats de l'Union Européenne en tant que Zones Spéciales de Protections (ZSP).

La directive « Habitats faune flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection (SIC). Les Zones Spéciales de Conservations (ZSC), actuellement plus de 20 000 pour 12 % du territoire européen, permettant une protection de ces habitats et espèces menacées.

Nous ne recensons aucun site NATURA 2000 dans un rayon de 5 kilomètres de ce projet.

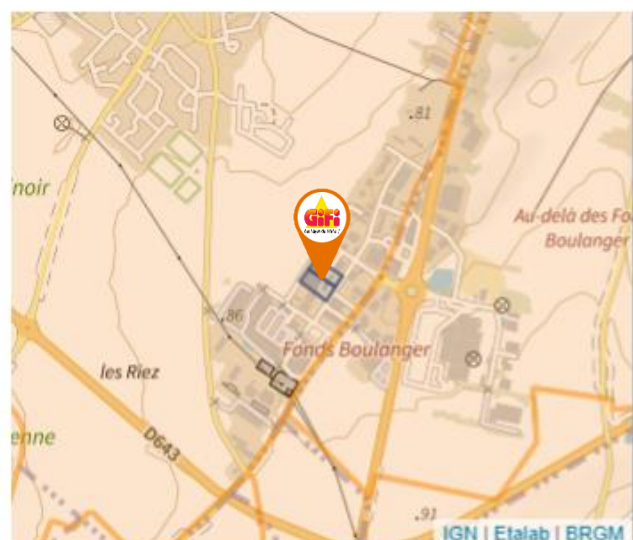
5.3 EVALUATION DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU MINIERS ET, LE CAS ECHEANT, DESCRIPTION DES MESURES PROPRES A ASSURER LA SECURITE DES CONSOMMATEURS

SISMICITÉ : 3/5



1 - très faible
2 - faible
3 - modéré
4 - moyen
5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



Risques technologiques :



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

Risques miniers



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

Risques naturels



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques naturels.

Bruit

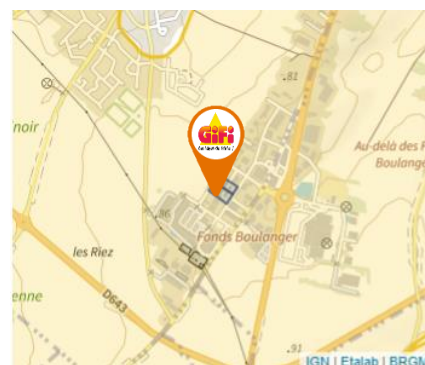


Les parcelles ne sont pas concernées par un plan d'exposition au bruit.

Argile 1/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort



Pollution des sols



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet. Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés : - 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) - 1 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



5.4 CONTRIBUTION A L'AMELIORATION DU CONFORT D'ACHAT, NOTAMMENT PAR UN GAIN DE TEMPS ET DE PRATICITE ET UNE ADAPTATION A L'EVOLUTION DES MODES DE CONSOMMATION

La cellule commerciale et son environnement seront dotés d'équipements permettant d'assurer la protection et le confort des usagers :

- Emplacements PMR,
- Emplacements pour les vélos,
- Larges allées de circulation pour les voitures sur le parking,

POUR L'ENSEIGNE GIFi :

Le projet consistant en la création d'une moyenne surface de secteur 2, afin d'y exploiter l'enseigne **Gifi**, il permettra de renforcer l'attractivité de cet ensemble commercial par l'apport d'un espace de vente moderne et aéré.

En effet, **Gifi** a une expérience de 40 ans et a su faire évoluer son concept de magasins et proposer une offre très attractive et au goût du jour, tout en restant à l'écoute de la clientèle.

Les amateurs de décoration cherchent à renouveler fréquemment leur intérieur et trouvent chez **Gifi** une offre adaptée à leur budget pour se faire plaisir et améliorer leur quotidien à moindre coût.

L'ameublement de la maison, très en vogue, est particulièrement mis en avant chez **Gifi**, avec une gamme complète de produits et des nouveautés régulières (linge de lit, linge de cuisine, rideaux, coussins, etc...).

Gifi fidélise aujourd'hui plusieurs générations et avec ses années d'expérience, l'enseigne se renouvelle constamment, afin de répondre aux nouvelles tendances et aux évolutions de consommation.

En outre, le Groupe a développé des collections en décoration, en accessoires de mode (VSL) et pour le jardin. **Avec ses marques propres, Gifi** permet au client de s'identifier et de s'approprier l'univers de la marque.



Ces gammes permanentes créées par les équipes du marketing de chez **Gifi**, font l'objet d'une étude en termes de design, afin que soient apportées **une cohérence de gamme dans les rayons et une harmonisation au sein des magasins.**

A noter que 70 % des articles bénéficient d'un packaging **GiFi**.

Ainsi, sont proposés aux clients, de nouveaux produits à la fois fonctionnels et esthétiques, prenant en compte les impératifs d'une production industrielle.



Le saisonnier illustre la capacité d'innovation de **GiFi**. En effet, le marché de la décoration impose une évolution permanente.

Ainsi, les stylistes du Groupe proposent des nouvelles collections à bons prix créées en exclusivité pour **GiFi**.

Fini les produits déjà vus...

Grâce à ses collections propres, l'espace de vente envisagé apportera une gamme de produits plus importante en équipement de la maison, arts de la table et décoration et répondra à l'attente de la clientèle de la zone de chalandise, toujours à la recherche de nouvelles idées en équipement du foyer.

De plus, ce qui fait la particularité de l'enseigne **GiFi** c'est sa volonté et sa capacité à communiquer avec ses clients.

Le catalogue **GiFi** reste le média principal, mais la communication est relayée sur tous les autres supports : site internet gifi.fr, newsletter, Facebook, Instagram, application VIP, radio interne, spots TV, etc...

La relation client a toujours été au centre des préoccupations et des objectifs du Groupe GiFi.

Le pôle études et développement marketing affine la connaissance des clients, mesure leur satisfaction et met en place des mesures d'amélioration continue.

Cette démarche de relation différente et de proximité est menée dans les magasins, mais aussi sur le plan digital (l'application VIP et le blog « La Distribution a du cœur » rencontrent un très vif succès et représentent un lien fort avec les clients).

L'offre **GiFi** est plébiscitée par la clientèle et **GiFi** doit sa réussite à la satisfaction et à la fidélité de la clientèle.

La relation client est au cœur du dispositif digital de **GiFi**. Le nombre de visiteurs sur gifi.fr est en constante progression, tout comme sur les réseaux sociaux, Facebook et Instagram.



LES SERVICES AUX CLIENTS :

- des conseillers à l'écoute, facilement repérables



- une borne Vente à Distance et des bornes de contrôle de prix :

La borne Vente à Distance est installée en magasin et permet aux clients de passer des commandes sur des produits qui ne se trouvent pas dans l'assortiment de leur magasin habituel.

Ainsi, ils ont la possibilité de venir retirer la marchandise au magasin ou de se faire livrer à domicile.



- des paniers (avec ou sans roulettes) mis à disposition régulièrement dans le magasin



- satisfait ou remboursé sous 7 jours et un service clients de qualité à l'écoute



- La possibilité de commander sur le site www.gifi.fr :

100 % des articles présentés sur le site sont en stock

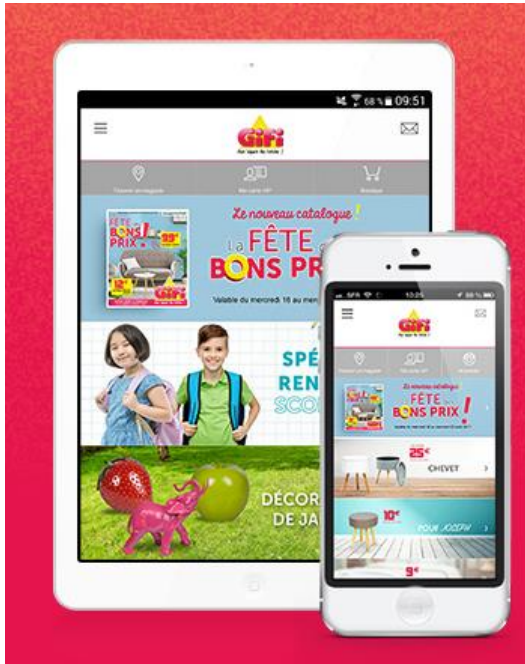


paiement sécurisé : les transactions effectuées sont sécurisées (traitement en mode crypté et information sur mode de paiement non conservées par les systèmes d'informatiques)

- la possibilité de paiement en 3 x sans frais par carte bancaire.



- une carte de fidélité sur smartphone :



Mise en application depuis le 10 septembre 2013, les clients se voient attribuer une carte VIP, disponible sur Iphone, Ipad et Androïd.

Cette offre récompense la fidélité des clients de 20 à 70 % de réduction immédiate, toute l'année, sur des milliers de produits renouvelés régulièrement.

De plus, cette application permet de géolocaliser les magasins **GiFi** (fonction GPS), de lire les catalogues en ligne, d'être informé des promotions nationales et de profiter d'alertes personnelles.

La carte VIP donne droit toute l'année de -20% à -70% de remise immédiate en caisse sur les produits repérés par une étiquette VIP.

- Des produits garantis 6 mois (selon la législation française) et 1 an pour la marque Homday (électroménager)
- Un service de click and collect



PLUS DE CONFORT ET DE MOBILITES POUR LES CLIENTS :

Le parking offre au total 292 places de stationnement de véhicules légers pour la clientèle, dont 6 places adaptées aux personnes à mobilité réduite, 30 places destinées à la recharge des véhicules électriques dont 2 câblées.

De plus, il est prévu la mise en place de deux emplacements **pouvant recevoir 18 vélos, à proximité immédiate de l'entrée** du magasin.

Les emplacements pour les personnes à mobilité réduite sont protégés de la circulation et reliés à un cheminement praticable. De plus, ces places spécifiques bénéficient d'une matérialisation par le biais de signalisations horizontale et verticale.

L'entrée principale du magasin **GiFi** est facilement repérable. L'entrée du magasin présente une porte coulissante, avec une ouverture automatique à détection de présence et une temporisation suffisante pour permettre le passage à toutes personnes à mobilité réduite.

Des bandes adhésives seront posées sur les vitrages des portes automatiques.

L'éclairage des espaces ouvert au public sera réalisé de manière à ne pas gêner le visuel.

L'éclairage sera renforcé dans certaines zones d'intérêt (accès, espace d'attente, hall d'entrée).

Le concept de l'enseigne **GiFi** présente **un espace de vente aux larges allées**. Il est réparti en **différents univers**, tout en gardant un parcours clients simple et bénéficie de **mises en scènes de certains produits**.

De plus, **la présentation des articles sur des mobiliers bas** (représentant 40 à 50 % de la surface de vente du magasin), au lieu de n'utiliser que des gondoles, et **la signalétique des produits**, ont été pensés pour mettre en avant l'offre dans un environnement accueillant et confortable.



Enfin, GiFi s'adresse à tous les âges et à tous les milieux sociaux. La surface de vente doit être accessible et praticable par tous. Le confort et le bien-être de la clientèle sont une priorité.



Comme déjà évoqué les produits sont mis en valeur, grâce à un plan merchandising bien défini, offrant des rayonnages agréables aux couleurs attractives.

En outre, les gammes de produits sont mises en avant par une signalétique qui facilite le repérage dans les rayons et apporte de la convivialité, avec des segmentations telles que : « à la cuisine ! », « très déco ! », « tout ranger ! », « très utile ! », « très amusant ! », « toute belle ! », ...

Ainsi, dotés d'un décor moderne, avec mobilier design, les magasins « dernière génération » offrent un parcours d'achat simplifié et aéré, grâce à une segmentation des gammes de produits en 5 espaces de vente complémentaires.

Un concept pensé pour que le client trouve facilement le produit recherché parmi les nombreuses références proposées.

5.5 DESCRIPTION DES MESURES PROPRES A VALORISER LES FILIERES DE PRODUCTIONS LOCALES

L'offre GiFi est constituée à d'environ 40 % de références permanentes et à d'environ 60 % de nouveautés, chaque semaine, sélectionnées en fonction de leur singularité et de leur prix.

L'approvisionnement est donc enclin à s'effectuer par de multiples filières dans le monde, mais n'exclut pas les produits locaux lorsque ceux-ci répondent à l'attente de la clientèle de l'enseigne.

En cette période de crise, le prix reste une priorité, et c'est l'axe majeur de **GiFi**. L'expérience et la maîtrise des sources d'approvisionnement permettent aux équipes d'achat de s'approvisionner directement chez les fournisseurs, garantissant ainsi les meilleurs prix.

LES EFFETS DU PROJET EN MATIERE SOCIALE



6.1 LES PARTENARIATS AVEC LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE ET ACTIONS LOCALES

Le groupe GiFi est partenaire de nombreuses manifestations, par exemples : à Lorient avec le Festival Interceltique, à Orange avec le Cyclo Club Orangeois, à Rambouillet avec l'association des commerçants.

6.2 LES ACCORDS AVEC LES SERVICES LOCAUX DE L'ETAT CHARGES DE L'EMPLOI



L'exploitation de l'enseigne GiFi sur plus de 2 000m² de vente à Provville génèrera la création de 15 emplois équivalent temps plein.

Il est à noter qu'à l'approche des fêtes de fin d'année, ou durant la période estivale, des employés saisonniers sont embauchés (en cdd).

Pour le recrutement des employés à venir dans le futur magasin, le Groupe GiFi étudie les candidatures spontanées locales, et contacte, également, l'agence Pôle Emploi la plus proche du magasin à ouvrir.

De plus, le Groupe GiFi a signé des accords avec plusieurs agences d'Intérim (ex : Adecco, Manpower, Randstad, Start People Interim, Synergie, Crit Travail Temporaire).

GiFi, une culture d'entreprise qui s'emploie à faire rayonner le meilleur de chaque collaborateur.
La mobilité et la promotion interne sont les piliers de la politique RH.

En effet, la politique de promotion interne est culturellement ancrée et constitue le principal vecteur de fidélisation.

Le Président Directeur Général, Philippe Ginestet, a toujours misé sur les qualités de ses collaborateurs. Le parcours de certains cadres de l'entreprise sur le siège en témoigne, comme celui des managers **sur le réseau des magasins.**

PIECE ANNEXE

- Attestation de propriété

2004 D N° 3514
Publié et enregistré le 10/05/2004 à la conservation des hypothèques
de

Volume : 2004 P N° 2216

CAMBRAI

Droits : 28.118,00 EUR

Salaires : 575,00 EUR

TOTAL : 28.693,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

J.-C. POTTIER

Reçu : Vingt-huit mille six cent
quatre-vingt-treize Euros



DÉPÔT POUR ORDRE

LE 11 JUIN 2004

N° D 4438

LE CONSERVATEUR

J.-C. POTTIER

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

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

PRESENCE ou REPRESENTATION

La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR" est représentée par Monsieur Guido DIERCKX demeurant à EDEGEM (Belgique) 12 Herreynsstraat, agissant au nom et en qualité de Président du Conseil d'Administration, lui-même représenté par Monsieur Hubert JANSSEN demeurant à ANVERS 22 rue Marcel de Backer suivant procuration sous seing privé en date à LILLE du 17 décembre 2003 ci-annexée aux présentes après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

La personne morale dénommée sous le vocable "ACQUEREUR", est représentée par Monsieur Franck MARTINELLI, demeurant à LILLE 149, rue Saint André, agissant en qualité de gérant de ladite société, lui-même représenté par *Monsieur Sébastien VIRGATA Cluc de la Naive demeurant à ROUBAIX*

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

VILLE DE PROVILLE (59267)

Un ensemble immobilier comprenant deux bâtiments à usage commercial, situé à PROVILLE (nord), Route de Marcoing,

Ensemble les fonds et terrains en dépendant repris au cadastre section ZC numéros 576 pour 5225 m², et 577 pour 6084 m², soit une contenance totale de 11.309 m².

Etant précisé que le terrain sus-désigné est compris dans le périmètre de la

B *N* *N* *N*

Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU CENTRE D'ACTIVITES DU FAUBOURG DE PARIS A PROVILLE" créée sur le territoire de la commune de PROVILLE ensuite d'un arrêté préfectoral en date à LILLE du 20 novembre 1980 ;

L'ensemble des pièces constitutives de ladite Z.A.C. a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître DAMOISY notaire associé à CAMBRAI suivant acte reçu par lui le 27 mars 1981 publié au bureau des Hypothèques de CAMBRAI le 11 juin 1981 volume 6677 n° 28, complété suivant acte reçu par le même notaire le 29 mai 1981 publié le 11 juin 1981 volume 6677 n° 29.

PLAN

L'IMMEUBLE dont il s'agit figure sous teinte orange au plan cadastral dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention visé par les parties.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Paul DOMY, notaire associé à CHENOVE (Côte d'Or) le 20 décembre 1989, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de CAMBRAI le 29 janvier 1990 volume 1990 P numéro 428.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Le VENDEUR déclare :

- que l'IMMEUBLE est partiellement occupé par la Société M.G.A. Menuiseries DOPAFEN suivant acte reçu sous signatures privées en date à PROVILLE du 28 Juin 2002 moyennant un loyer annuel de 200.000 Frs soit 30.489,00 €.

- que la société locataire est en état de redressement judiciaire ce dont l'ACQUEREUR a été informé préalablement.

Il est précisé que le représentant des créanciers est Maître PERRIN à LILLE avenue du Peuple Belge.

Et que la jouissance aura lieu par la perception des loyers à compter de ce jour.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (575000,00 EUR.)

Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

CONVENTIONS DE SEQUESTRE

a) Relativement au dépôt de garantie versé à la Société SOFIDIS par la Société MGA MENUISERIE DOPAFEN, locataire

Ce dépôt de garantie s'élève à 6.479,08 € et a été versé à la Société SOFIDIS par la Société MGA MENUISERIE DOPAFEN le 23 juillet 2001.

Compte tenu de la situation de la société locataire, actuellement en redressement judiciaire, le sort de ce dépôt de garantie est lié au maintien ou non du bail.

CB ✓ ✓ ✓

Afin de donner toute garantie à l'ACQUEREUR, il est convenu d'affecter en nantissement et de remettre en gage conformément aux dispositions des articles 2073 et suivants du Code Civil, au profit de l'ACQUEREUR qui accepte, la somme de SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ZERO HUIT CENTIMES (6.479,08 €), laquelle somme restera déposée entre les mains de Mademoiselle Corinne BELKA, comptable, domiciliée à LILLE 139 boulevard de la Liberté, constituée séquestre amiable.

Cette somme aura l'affectation suivante :

- si dans les six mois des présentes elle n'a pas été réclamée à la Société SOFIDIS, elle reviendra de plein droit à la Société SCI MARTI-PIERRELAYE.
- dans le cas contraire, elle sera remise à la Société SOFIDIS.

b) Relativement à divers travaux de remise en état

VENDEUR et ACQUEREUR rappellent que l'immeuble vendu a été partiellement endommagé à la suite de la visite de squatters.

La société acquéreur s'est engagée à réaliser les travaux de remise en état et a fait établir un devis à cet effet pour un montant de *21250€*.

De son côté la société venderesse a saisi sa compagnie d'assurance relativement à ces dégâts et un rapport d'expertise est en cours d'établissement.

Il est convenu de séquestrer entre les mains de Mademoiselle BELKA susnommée, qui accepte, une somme maximale de *21250€* et ce dans l'attente de la production de l'expert de la compagnie d'assurance de la société venderesse qui devra être produit au plus tard le 30 avril 2004.

La société venderesse accepte dès à présent que le séquestre verse à la société acquéreur la somme correspondant au montant qui sera fixé dans ledit rapport d'expertise, dans la limite maximale de la somme séquestrée ci-dessus.

En cas de difficultés, le séquestre est autorisé à déposer les sommes qui lui ont été remises en exécution des deux conventions ci-dessus à la Caisse des Dépôts et Consignations.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente vente n'est pas soumise aux dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers, la société venderesse étant soumise à l'impôt sur les sociétés.

Elle déclare qu'elle dépend du Centre des Impôts de LILLE-CENTRE, cité Administrative - Rue Gustave Delory, 59043 Lille Cédex.

CB

N

↑

↓

CALCUL DES DROITS

Sur la somme de :	550000,00 Euros
Taxe départementale 3,60%	19800,00 Euros
Taxe communale 1,20%	6600,00 Euros
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%	495,00 Euros
TOTAL	26895,00 Euros

RENOIS DE LA PARTIE NORMALISEE

Il y a lieu le cas échéant de réincorporer dans le corps de la partie normalisée, le texte du ou des renvois suivants, spécialement approuvés qui ne forment qu'un tout avec lui : *Neant.*

FIN DE PARTIE NORMALISEE

URBANISME - VOIRIE

L'ACQUEREUR a pris connaissance du document d'urbanisme demeuré annexé aux présentes.

Au surplus, lecture lui en a été donnée par le notaire soussigné.

Lequel document consistant en :

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente le 12 Janvier 2004

RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraît pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été régulièrement notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble, en quatre exemplaires.

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, est ci-annexé.

L'aliénation dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier présentement vendu appartient à la Société SOFIDIS, pour en avoir fait l'acquisition, de :

La société dénomme "DE VLIER FRANCE", Société anonyme au capital de

OB *h* *↑* *↓*

250.000 F, ayant son siège à LILLE 16 Place du Général de Gaulle, immatriculée au RCS de LILLE sous le numéro B 349 143 727.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Paul DOMY, notaire associé à CHENOVE (Côte d'Or) le 20 décembre 1989.

Cette vente a eu lieu sous diverses charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Elle a eu lieu, en outre, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Des déclarations faites audit acte, il résulte que la société venderesse jouissait de sa pleine capacité pour aliéner ledit bien et qu'il n'existait, de son chef, aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire à la libre disposition dudit bien.

Une expédition dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de CAMBRAI le 29 janvier 1990 volume 1990 P numéro 428.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer à celle ci-annexée.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

Il prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires, carrières, affaissements ou éboulements, fouilles, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non-mitoyenneté ou encore, erreur dans la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Au cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer.

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

OB

N

M

J

3-) ASSURANCES

Le VENDEUR s'oblige à communiquer à l'ACQUEREUR tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE vendu et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires.

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

Dans ce cas, l'ACQUEREUR s'engage à rembourser au VENDEUR, prorata temporis, les primes déjà acquittées, à première réquisition de ce dernier.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état et la capacité des parties

Les représentants de la société venderesse et de la société acquéreur déclarent :

CB ✓ ↑ ↗

- que l'une et l'autre société sont des sociétés françaises et ont leur siège social en FRANCE ;
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;
- que ces sociétés ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu

- :
- qu'il est de libre disposition et n'est pas l'objet d'expropriation, de droit de préemption non purgé, de pacte de préférence, d'interdiction d'habiter, d'arrêté de péril ni d'injonction de travaux,
 - qu'il n'a fait l'objet d'aucune location susceptible de créer un droit de préemption au profit d'un locataire, notamment par suite de sa division en copropriété ou d'un congé en vue de vendre,
 - qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat,
 - qu'il n'est pas extrait d'une unité foncière plus importante et qu'il n'a pas changé de consistance depuis moins de dix ans.
 - qu'il n'a fait l'objet depuis sa construction d'aucun nouveaux travaux soumis à autorisation administrative et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé le concernant,
 - qu'il a été construit depuis plus de 10 ans et n'a fait l'objet d'aucun travaux susceptibles de bénéficier d'une garantie décennale et soumis à ce titre à l'obligation de souscription d'une assurance dommages-ouvrages.
 - qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

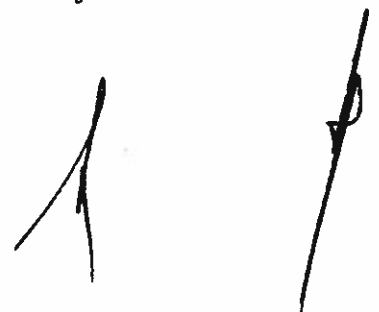
Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

AMIANTE

Conformément aux dispositions de l'article 1334-7 du Code de la Santé publique et du décret du 3 mai 2002, le VENDEUR a fait établir un constat précisant la présence ou l'absence dans le bien vendu de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance à son entier apaisement dudit constat, effectué par le Cabinet AVEYNOR le 1^{er} octobre 2003 et dont un exemplaire lui a été remis pour information dès avant ce jour et dont un autre est demeuré annexé après mention, revêtu de son visa.

OB IV



Il déclare faire son affaire personnelle de la présence éventuellement révélée d'amiante sans recours contre le VENDEUR qui est ainsi déchargé de son obligation de garantie à cet égard.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, déterminée par Arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Nord - Pas-de-Calais - Préfecture du Nord du 15 juillet 2002, mais n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1947.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants ni de mesures préfectorales individuelles imposant un contrôle ou des travaux.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

ENVIRONNEMENT

Le VENDEUR déclare :

- Que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

AB

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

RENOIS DE LA SECONDE PARTIE

Il y a lieu le cas échéant de réincorporer dans le corps de la seconde partie du présent acte, le texte du ou des renvois suivants, spécialement approuvés qui ne forment qu'un tout avec ledit acte : *Neant. |*

OB

|

12

|

DONT ACTE rédigé sur DIX pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

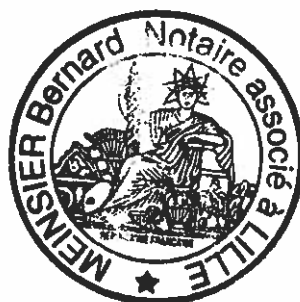
Les parties approuvent :

- Renvois : néant
- Mots rayés nuls : néant
- Chiffres rayés nuls : néant
- Lignes entières rayées nulles : néant
- Barres tirées dans les blancs : néant.

(Handwritten signatures and marks)

Handwritten marks and signatures including:
- A vertical line with a small 'P' above it.
- The word 'Belka' written in cursive.
- The initials 'OB' written below the 'Belka' signature.
- A large, stylized signature on the right side.
- A large, scribbled-out signature at the bottom right, crossed out with a diagonal line.

POUR EXPEDITION, rédigée sur DOUZE PAGES par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.



A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a unique and somewhat abstract representation of the notary's name.

DOUZIEME ET DERNIERE PAGE



N° de la demande : F 1737
Déposée le : 10 MAI 2004
Opération juridique :
Réf formalité : 2004 P n° 2215

DEMANDE DE PROROGATION

hors formalité

sur formalité

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES
CAMBRAI
HOTEL DES IMPOTS
1, RUE DE LA PAIX DE NIMEGUE
59409 CAMBRAI CEDEX

Maître DESROUSSEAU DUTOIT MEINS
139 BD DE LA LIBERTE
59800 LILLE

23 3 04
Sci Parti - Pierrelaye

Téléphone : 03 27 73 04 74
Télécopie : 03 27 79 12 39
Mél :

Imprimé préidentifié devant être utilisé pour obtenir la prorogation de
la demande de renseignements hors formalité visée ci-après.
(Dépôt en deux exemplaires dûment datés, signés et accompagnés du moyen de paiement)

NATURE DE LA DEMANDE ET PERIODE DE CERTIFICATION

M. le Conservateur des hypothèques est requis de proroger la demande de renseignements HORS FORMALITE,
HFPR N° : 2004 H 2030 déposée le 19/03/2004. *2004 H 531*
Depuis le 01/10/2001, date de démarrage de l'application Fidji, jusqu'à la date de dépôt de la présente demande.

COÛT DE LA DEMANDE DE PROROGATION

COÛT DE LA DEMANDE DE PROROGATION (coût identique à celui de la demande primitive)	= 12,00 EUR	
FRAIS DE RENVOI	= 2,00 EUR	
TOTAL	= 14,00 EUR	QUITTANCE :

DEMANDE IRREGULIERE Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- Défaut de paiement
- Demande non signée ou non datée
- Autres

A _____, le _____
Le conservateur,

SIGNATURE DU DEMANDEUR

A *celle*, le *19. 4. 04*

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

D
E
M
A
N
D
E

D
E
P
R
O
R
O
G
A
T
I
O
N



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Conservation des hypothèques
CAMBRAI

Demande de renseignements n° 2004F1737
déposée le 10/05/2004, par Maître DESROUSSEAUX DUTOIT MEINS

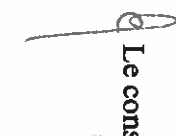
Demande de renseignement initiale prorogée n° 2004H531

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Dans le cadre de la présente le conservateur certifie :

- pour la période de publication sous FIDJI : du 01/10/2001 au 25/04/2004 (date de mise à jour fichier)
[x] qu'il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier,
- pour la période du dépôt : du 26/04/2004 au 10/05/2004 (date de dépôt de la demande)
[x] qu'il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CAMBRAI, le 11/05/2004

Le conservateur des hypothèques,

J.-C. POTTIER
CAMBRAI

M. T. LEFEBVRE

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

CERTIFICAT DE DEPOT DU 26/04/2004 AU 10/05/2004

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs Débiteurs/Acquéreurs/Donataires	Numéro d'archivage Provisoire
10/05/2004 D03514	VENTE NOT MEINSIER LILLE	23/03/2004	SOFIDIS MARTI PIERRELAYE	P02216

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2203-1 du code civil.



N° de la demande

42030
19 MAR. 2004

Déposée le :

Opération juridique :

Réf formalité :

2884

DEMANDE DE PROROGATION

hors formalité

sur formalité

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES
CAMBRAI
HOTEL DES IMPOTS
1, RUE DE LA PAIX DE NIMEGUE
59409 CAMBRAI CEDEX

Maître DESROUSSEAUX DUTOIT MEINS
139 BD DE LA LIBERTE
59800 LILLE

Téléphone : 03 27 73 04 74
Télécopie : 03 27 79 12 39
Mél :

Imprimé préidentifié devant être utilisé pour obtenir la prorogation de
la demande de renseignements hors formalité visée ci-après.
(Dépôt en deux exemplaires dûment datés, signés et accompagnés du moyen de paiement)

NATURE DE LA DEMANDE ET PERIODE DE CERTIFICATION

M. le Conservateur des hypothèques est requis de proroger la demande de renseignements HORS FORMALITE,
HFRE N° : 2004 H 531 déposée le 22/01/2004.

Depuis le 01/10/2001, date de démarrage de l'application Fidji, jusqu'à la date de dépôt de la présente demande.

COÛT DE LA DEMANDE DE PROROGATION

COÛT DE LA DEMANDE DE PROROGATION = 12,00 EUR
(coût identique à celui de la demande primitive)

FRAIS DE RENVOI = 2,00 EUR

TOTAL = 14,00 EUR QUITTANCE :

DEMANDE IRREGULIERE Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

- Défaut de paiement
- Demande non signée ou non datée
- Autres

A _____, le

Le conservateur,

SIGNATURE DU DEMANDEUR

Bm/mB - Dossier SOFIDIS

17/03/04

Me Gaëtan DESROUSSEAUX
Me Jacques DUTOIT
Me Bernard MEINSIEN
Me Didier LEGRAND
Associés
139, Bd de la Liberté
59800 LILLE

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

D E M A N D E P R O R O G A T I O N

Conservation des hypothèques

CAMBRAI

Demande de renseignements
n° 2004H2030, déposée par Maître DESROUSSEAUX DUTOIT MEINS

Demande de renseignement initiale prorogée n° 2004H531

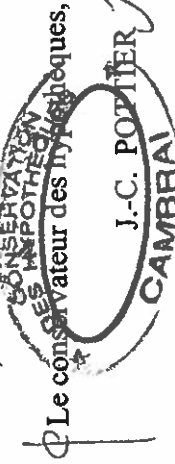
CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Dans le cadre de la présente le conservateur certifie :

- pour la période de publication sous FIDJI : du 01/10/2001 au 12/03/2004 (date de mise à jour fichier)
[x] qu'il n'existe aucune formalité indiquée dans l'état réponse ci-joint,
- pour la période du dépôt : du 13/03/2004 au 19/03/2004 (date de dépôt de la demande)
[x] qu'il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

La réponse est limitée aux formalités dans lesquelles l'identité de l'immeuble interrogé a été certifiée.

A CAMBRAI, le 22/03/2004


Le conservateur des hypothèques,
J.-C. POPTIER
CAMBRAI

M.T. LEFEBVRE

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

Conservation des hypothèques

CAMBRAI

Demande de renseignements
n° 2004H531, déposée par Maître DESROUSSEAUX DUTOIT MEINS

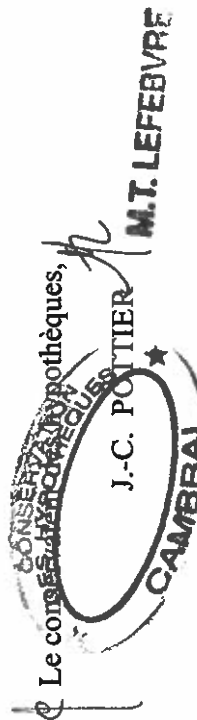
CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Dans le cadre de la présente le conservateur certifie :

- pour la période de publication antérieure à FIDJI : du 01/01/1956 au 30/09/2001
[] qu'il n'existe aucune formalité au fichier immobilier,
[X] qu'il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur les 3 faces de copies de fiches ci-jointes,
- pour la période de publication sous FIDJI : du 01/10/2001 au 18/01/2004 (date de mise à jour fichier)
[x] qu'il n'existe aucune formalité indiquée dans l'état réponse ci-joint,
- pour la période du dépôt : du 19/01/2004 au 22/01/2004 (date de dépôt de la demande)
[x] qu'il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

La réponse est limitée aux formalités dans lesquelles l'identité de l'immeuble interrogé a été certifiée.

A CAMBRAI, le 23/01/2004


Le conservateur des hypothèques,
J.-C. POTTIER
M.T. LEFEBVRE

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

II. — IMMEUBLES RURAUX (suite)				A. — MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES (suite)				B. — CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES (suite)			
№ de plan	Section	№ de plan	Section	№ de plan	Section	Immeubles	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeubles	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
55		104									
56		105									
57		106									
58		107									
59		108									
60		109									
61		110									
62		111									
63		112									
64		113									
65		114									
66		115									
67		116									
68		117									
69		118									
70		119									
71		120									
72		121									
73		122									
74		123									
75		124									
76		125									
77		126									
78		127									
79		128									
80		129									
81		130									
82		131									
83		132									
84		133									
85		134									
86		135									
87		136									
88		137									
89		138									
90		139									
91		140									
92		141									
93		142									
94		143									
95		144									
96		145									
97		146									
98		147									
99		148									
100		149									
101		150									
102		151									
103		152									

6°) de Jun. 1994, vol. 1994 V. n. 2. 187
 Bourseau, rectifiant, 28.6.1994
 Nouv. vol. n. 2. - Chénouet (24)
 de la formalité du 25.6.1994,
 vol. 1994 V. n. 2. 171.
 Effet jusqu'en 5.6.2001.

Annexé à un acte reçu
par le Notaire associé
Soussigné le 22/03/2000
23/03/2000

PROCURATION POUR ACQUERIR

LE SOUSSIGNE

Monsieur Franck MARTINELLI, demeurant à LILLE 149 rue Saint
André,

Représentant la Société Civile Immobilière « MARTI PIERRELAYE » au
capital de 15.244,90 € dont le siège est à VENDEVILLE (Nord), 2 rue de Seclin,
identifiée sous le numéro SIREN 351 529 037 et immatriculée au RCS de
LILLE.

Agissant en sa qualité de gérant de ladite société.

Lequel, constitue pour son mandataire :

Tout clerc de l'étude de Maître François LEJUSTE, notaire associé à
RONCHIN.

A qui il donne pouvoir de pour lui et en son nom :

ACQUERIR les biens suivants, aux charges et conditions que le
mandataire jugera convenables,

DESIGNATION

Un ensemble immobilier comprenant deux bâtiments à usage
commercial situés à PROVILLE, route de Marcoing, cadastré section ZC
Numéro 576, pour 5.225 m² et 577 pour 6084 m².

Zone d'aménagement concertée du Centre d'Activités du Faubourg de
PARIS à PROVILLE.

Moyennant le prix de CINQ CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS
(575.000,00 €)

PAYER comptant le prix ou obliger le constituant au paiement en
principal, intérêts, frais et accessoires qui seront stipulés, ainsi qu'à l'exécution
de toutes les charges et conditions qui seront imposées.

PAYER tout dépôt de garantie réclamé au moment du compromis par le
vendeur.

SIGNER tout compromis de vente et tout acte authentique de vente

CONVENIR de toute date de transfert de propriété et de jouissance.

EXIGER toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces, en
donne décharge.

FAIRE toutes déclarations d'état civil et autres

FAIRE PROCEDER à toutes formalités de publicité foncière et à toutes
dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres,
payer le prix de l'acquisition soit entre les mains des vendeurs, soit entre celles
des créanciers inscrits, délégués ou colloques ; faire toutes consignations ;
former toutes demandes en mainlevées et exercer toutes actions pour



l'exécution du contrat ; à cet effet, mandater, tant au niveau de l'instance, qu'au niveau de l'exécution de la décision à intervenir et de l'exercice des recours, tous avocats, avoués, huissiers de justice et , d'une manière générale, tous les auxiliaires de justice et experts dont le concours serait nécessaire ;

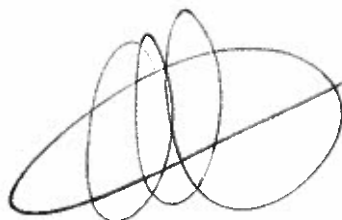
Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à
Le

Roubaix

15/03/04

Yvon POIRAC Acauvenin





DATE DE DÉPÔT			DPT		COMMUNE		ANNÉE		N° DOSSIER	
JOUR	MOIS	ANNÉE								
08	01	04	R	U	059	476	04	00002		

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ÉTAT

Cette demande qui se présente sous la forme de quatre feuillets identiques doit être adressée ou déposée, avec les plans de situation et les plans du terrain, à la mairie de la commune où est situé l'immeuble. Le quatrième feuillet est conservé par le demandeur.

ATTENTION : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme.

DEMANDE

1 - DEMANDEUR

PIÈCES À JOINDRE :

- 3 PLANS DE SITUATION établis à une échelle comprise entre 1/5 000 et 1/25 000.
 - 3 PLANS DU TERRAIN : établis à une échelle comprise entre 1/500 et 1/5 000.
- Les plans seront du format A1 x A9,7

NOM, PRÉNOM

C.T.D. Géo-Systèmes

ADRESSE

Monsieur DRAIN Dominique
 Géomètre-Expert
 76bis rue de Péronne - B.P. 35
 59401 CAMBRAI CEDEX

Mandataire

2 - TERRAIN. Le terrain est l'ilot de propriété constitué par la parcelle, ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

ADRESSE DU TERRAIN

Route de Marcoing 59267 PROVILLE

Le terrain est-il bâti ?

OUI NON

Le terrain est-il situé dans un lotissement ?

OUI NON ne sait pas

NUMÉRO DU OU DES LOTS

IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE (s'il est autre que le demandeur)

S O F I D I S SA

LOTISSEMENT AUTORISÉ LE

NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR

SECTION(S) CADASTRALE(S), et pour chaque section, n° des parcelles

section ZC N° 576
N° 577

SUPERFICIE DU TERRAIN EN M² : 11.309

3 - Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus.

A Cambrai

LE 5 Janvier 2004

(Signature)

RÉPONSE

DÉLIVRÉE PAR

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'autorité indiquée ci-contre. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie (1).

(1) Préciser : nationale ; départementale ; ou communale

A - DROIT DE PRÉEMPTION

Bénéficiaire du droit de préemption

- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.)
- Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.)
- Le terrain est situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D.
- Le terrain est situé dans la zone de préemption "espaces naturels sensibles des départements"

Annexé à un acte reçu
 par le Notaire associé
 Soussigné les 22/03 et
 23/03/2004

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Règles générales d'urbanisme (R.N.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone
- Plan de sauvegarde et de mise en valeur de
- Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) de
- Lotissement de

ZAC du Faubourg de Paris
A.P. du 20.11.80

PRESCRIT LE

RENDU PUBLIC LE

APPROUVÉ LE 06.10.1988

MIS EN RÉVISION LE 26.03.2004

C - NATURE DES SERVITUDES D'INTÉRÊT PUBLIC APPLICABLES AU TERRAIN

- Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
- Terrain situé dans un site inscrit
- Terrain situé dans un site classé
- Terrain concerné par le plan d'alignement
- Approuvé le :
- Zone de protection du patrimoine architectural et urbain

D - OPÉRATION CONCERNANT LE TERRAIN

- Terrain compris dans un emplacement réservé pour un équipement public
- Terrain compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique
- Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté

A SOLESMES, le 12 JAN. 2004

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- site archéologique
- protection aéro-audiovisive de dégagement
- servitude aéro-audiovisive concernant les installations particulières à l'extérieur des zones de dégagement
- isolement « coucheparc transports ferroviaires »

Le Technicien Supérieur en Chef

P. BERNEAUX

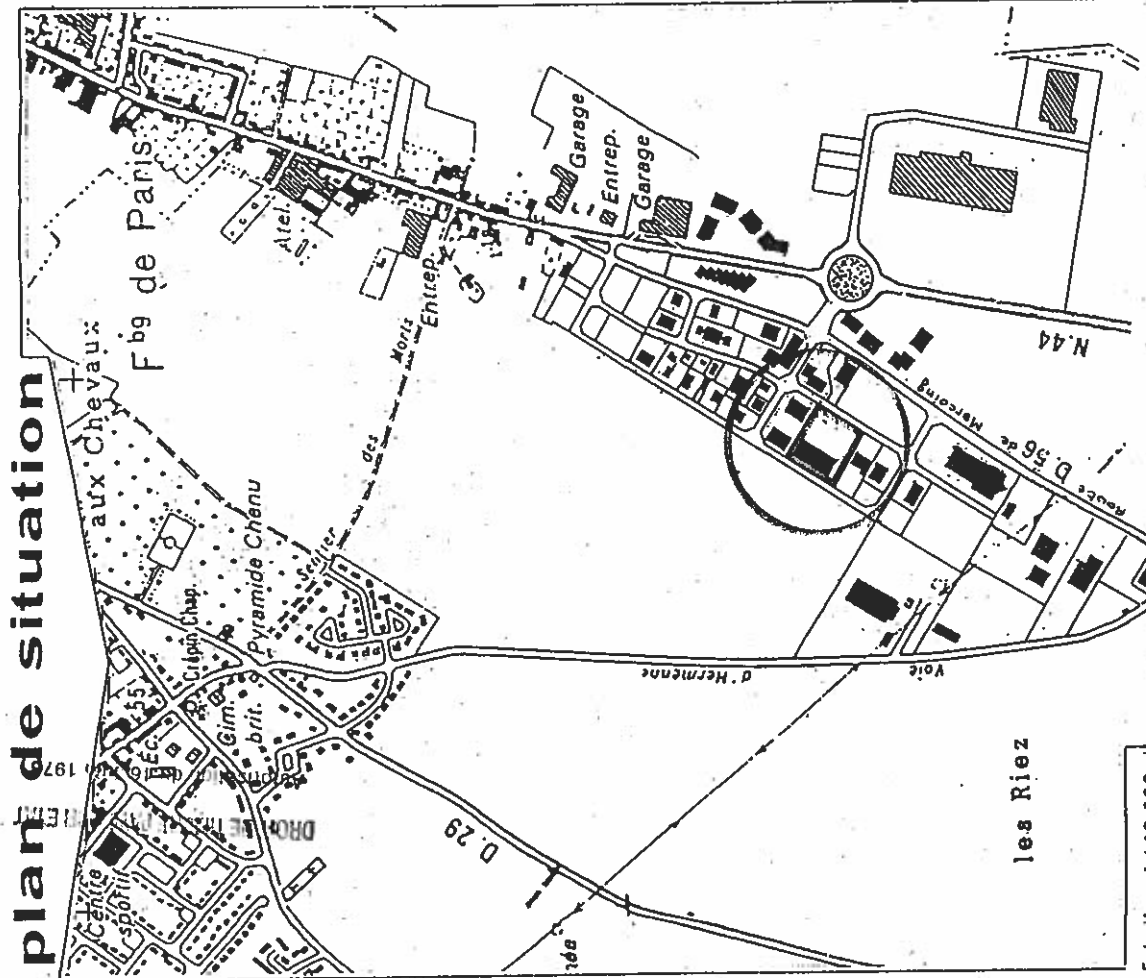
RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

PROVILLE

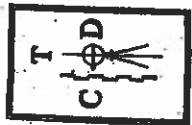
Annexé à un acte reçu
par le Notaire associé
Soussigné les 12/03/2004
23/03/2004

CADASTRE : section ZC n° 576 pour 5225 m²
n° 577 pour 6084 m² } 11309 m²

PROPRIÉTAIRE : SOFIDIS S.A.



Echelle 1/10 000



DOMINIQUE DRAIN

INGÉNIEUR ÉGÉT - GÉOMÈTRE-EXPERT

BUREAU DE CAMBRAI

76 rue, RUE DE PERONNE

59401 CAMBRAI CEDEX

☎ 03.27.72.01.25 - ☎ 03.27.72.01.29

E-Mail : cul.drain.d@wanadoo.fr

GEO-SYSTEMES

PLANS DRESSÉS D'APRÈS DES DOCUMENTS
EXISTANTS - NE PEUVENT ÊTRE ANNEXÉS
À UN ACTE AUTHENTIQUE



plan parcellaire figuratif

Echelle 1/2000

05 Janvier 2004

n°10072-01

(article A 213.1 du C.U.)

DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER UN BIEN (1)

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme) (2)
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme) (3)
 Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (4) (articles L. 142-1 et suivants du Codes de l'urbanisme)

DEMANDE D'ACQUISITION D'UN BIEN (1)

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

A - PROPRIÉTAIRE(S)

Personne physique
 NOM, prénom (nom de jeune fille s'il y a lieu):

 NOM, prénom du conjoint (s'il y a lieu):

Personne morale
 DÉNOMINATION: SOCIETE FINANCIERE DE DISTRIBUTION en abrégé SOFIDIS
 FORME JURIDIQUE: SA

NOM, prénom et qualité du représentant: Monsieur Guido DIERCKX

ADRESSE OU SIÈGE SOCIAL (5): 16 Place du Général de Gaulle à LILLE

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autre(s) co-indivisaire(s) et sa (leur) quote-part (6):

D - USAGE ET OCCUPATION (11)

USAGE
 habitation
 professionnel
 mixte
 commercial
 agricole
 autre (préciser):

OCCUPATION
 par le(s) propriétaire
 par un (ou des) locataire(s)
 sans occupant
 autre (préciser): 1400 M² loué à MGA MENUISERIES loyer 36.466 €/an TTC pour 9 ans à compter du 1/7/2001
 Le cas échéant, joindre un état locatif

E - DROITS RÉELS ou PERSONNELS
 grevant les biens
 OUI NON
 Préciser la nature:

 Indiquer si rente viagère antérieure:

2 - ADJUDICATION (12)

Volontaire
 Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire
 Vente mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication:
 Montant de la mise à prix:
 Estimation de l'immeuble:

B - SITUATION DU BIEN (7)

Commune: PROVILLE Département: NORD

Adresse précise du bien: Route de Marcoing 59267 PROVILLE

Superficie totale du bien cédé: 11309 m²

F - MODALITÉS DE LA CESSION

1 - VENTE AMIABLE

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres): cinquante-cinq mille euros (575000,00 euros)

Modalités de paiement:
 - comptant à la signature de l'acte authentique: 575.000'00 €
 - à terme (préciser):

G - LE(S) SOUSSIGNÉ(S) DÉCLARE(NT) :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A:

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (13)

A (ont) recherché et trouvé un acquiescéur disposé à acheter les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

NOM, prénom de l'acquiescéur (14): SARL MARTI LA MADELEINE

Adresse: 35-37, rue de Condé 59110 LA MADELEINE

INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES concernant l'opération envisagée par l'acquiescéur (facultatif) (15)

Références cadastrales de la (ou des) parcelles:

Section	N°	Lieudit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
ZC	576	Route de Marcoing	5225
ZC	577	ROute de Marcoing	6084

Plan(s) cadastral(aux) joint(s): OUI NON

PAIEMENT EN NATURE
 Désignation de la contrepartie de l'aliénation:
 Évaluation de la contrepartie:

RENTE VIAGÈRE
 Montant annuel:
 Montant comptant:
 Bénéficiaire(s) de la rente:

C - DÉSIGNATION DU BIEN

IMMEUBLE: non bâti
 bâti sur terrain propre
 bâti, sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom et l'adresse du propriétaire du terrain:

DROIT D'USAGE ET D'HABITATION (à préciser):
 Évaluation de l'usage ou de l'usufruit:

VENTE DE LA NUE-PROPRIÉTÉ (à préciser):
 ÉCHANGE
 Désignation des biens reçus en échange:
 Montant de la soulte, le cas échéant:
 Propriétaire(s) contre-échangiste(s):

BÂTIMENTS VENDUS EN TOTALITÉ (8):

Surface construite au sol: 8800 m²
 Surface utile ou habitable: 9800 m²

Nombre de: niveaux: 1 + PARKINGS
 appartements:
 autres locaux:

LOCAUX DANS UN BÂTIMENT EN COPROPRIÉTÉ (9):

APPORT EN SOCIÉTÉ
 Bénéficiaire:
 Estimation du bien apporté:

CESSION DE TANTIÈMES DE TERRAIN CONTRE REMISE DE LOCAUX A CONSTRUIRE
 Estimation du terrain:
 Estimation des locaux à remettre:

LOCATION - ACCESSION
 Estimation de l'immeuble, objet du contrat de location-accession:

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable

Le bâtiment est achevé depuis: plus de dix ans moins de dix ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis: plus de dix ans moins de dix ans

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu:

DROITS SOCIAUX (10):
 Désignation de la société:
 Désignation des droits:
 Nature: Nombre:
 Numéro des parts:

Annexe à un acte reçu par le Notaire associé soussigné le 23.03.2004

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F 2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A LILLE le 24/12/2003

Signature(s) (et cachet s'il y a lieu):

M. Jacques DESROUSSE
 M. Bernard MEINSIER
 M. Didier LEGRANI
 Notaires Associés - 119, Bd de la Liberté 59000 LILLE

H - RUBRIQUE À REMPLIR SI LE SIGNAIRE N'EST PAS LE PROPRIÉTAIRE (16)

Nom, prénom: Me Bernard MEINSIER

ADRESSE: 139 BOULEVARD DE LA LIBERTÉ 59800 LILLE

QUALITÉ: Notaire

I - NOTIFICATION DES DÉCISIONS DU TITULAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION (17)

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées:

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionnée à la rubrique A
 A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

CADRE RÉSERVÉ AU TITULAIRE DU DROIT DE PRÉEMPTION

La Commune de Proville ne fait pas jouer son droit de préemption sur l'immeuble désigné ci-dessus le 24/12/2003

MAIRIE DE PROVILLE 59267

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1° Immeuble sis à PROVILLE.

. Le terrain, par suite de l'acquisition que ladite société en a faite de la Commune de PROVILLE.

aux termes d'un acte reçu par Maître DAMOISY Notaire à CAMBRAI le 30 Juin 1989 ;

Cette acquisition a été effectuée moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte ;

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de CAMBRAI le 13 Juillet 1989 volume 7927 n° 9.

. et les constructions, pour les avoir fait édifier sur ledit terrain sans conférer aucun privilège d'entrepreneur, d'architecte ou d'ouvrier.

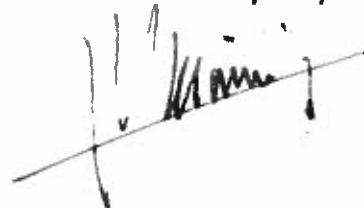
DEBIT DE TRAITÉ PAYÉ SURETÉ

Autorisation du 16 Juin 1978

**Annexé à un acte reçu
par le Notaire associé**

Soussigné le 22/03/04 et

23/03/2004

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Minj', is written over a horizontal line.

GD	DD	LH	AJ	A
----	----	----	----	---

RECHERCHE DE PRESENCE AMIANTE - AVANT TRANSACTION

Article 10-1 du Décret du 7 février 1996 modifié

En vue d'établir un diagnostic sur la présence d'amiante et d'évaluer les risques liés à son état de conservation l'inspection réalisée se limite au constat visuel, sans démolition, sans dépose de revêtement, ni manipulation importante de mobilier, et est limitée aux parties visibles et accessibles à la date d'inspection

Propriétaire :	SA SOFIDIS	Dossier :	A1250304 1700
Adresse du bien:	route de Marcouing	N° du lot :	
Ville	PROVILLE	Étage :	
Code postal	59267	Type :	MAISON

RAPPORT D'INSPECTION DETAILLE LIMITE AUX MATERIAUX ET PRODUITS MENTIONNES A L'ANNEXE DU DECRET N° 2002-839 (page suivante).

Locaux	Composant de la construction	Matériaux	Amiante	Etat de conservation
hangar 1	murs	néant(parpaing, bardage acier)	prélèvement n°1:non	dégradé
	plafonds plafonds planchers conduits calorifuges	enduits projetés néant(tôles plastique) néant (béton) cuivre, inox laine de verre		
bureau	murs	néant(peinture)	non non	bon bon
	faux plafonds planchers	néant(plaque cartonnée) néant (lino)		
cuisine, wc 1 et wc 2	murs	néant(peinture)	non	bon
	faux plafonds planchers conduits	néant(plaque cartonnée) néant (lino) cuivre, pvc		
hangar 2	murs	néant(parpaing, bardage acier)	prélèvement n°1:non	dégradé
	plafonds plafonds planchers	enduits projetés néant(tôles plastique) néant (béton)		

Le présent rapport établit un diagnostic sur les risques sanitaires inhérents à la présence d'amiante en application de l'article 10-1, alinéa 1 du décret 96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret 97-855 du 12 septembre 1997, le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et le décret 2002-839 du 03 mai 2002. Ce rapport de synthèse rédigé en conclusion, permettra de prendre, en présence d'amiante, les mesures conservatoires pour assurer la protection des populations qui résident, circulent ou travaillent dans les locaux concernés.

Annexé à un acte reçu
par le Notaire associé
Soupage le 22/03 et
23/03/2004

a



RECHERCHE DE PRESENCE AMIANTE - AVANT TRANSACTION

Article 10-1 du Décret du 7 février 1996 modifié

En vue d'établir un diagnostic sur la présence d'amiante et d'évaluer les risques liés à son état de conservation l'inspection réalisée se limite au constat visuel, sans démolition, sans dépose de revêtement, ni manipulation importante de mobilier, et est limitée aux parties visibles et accessibles à la date d'inspection

Propriétaire :	SA SOFIDIS	Dossier :	A1290304 1700
Adresse du bien:	route de Marcouing	N° du lot :	
Ville	PROVILLE	Étage :	
Code postal	59267	Type :	MAISON

RAPPORT D'INSPECTION DETAILLE LIMITE AUX MATERIAUX ET PRODUITS MENTIONNES A L'ANNEXE DU DECRET N° 2002-839 (page suivante).

Locaux	Composant de la construction	Matériaux	Amiante	Etat de conservation
hangar 3	murs	néant(parpaing, bardage acier)	prélèvement n°1:non	dégradé
	plafonds	enduits projetés		
	plafonds	néant(tôles plastique)		
	planchers	néant (béton)		
remise	conduits	cuivre, inox, pvc	non	bon
	murs	néant(parpaing, bardage acier, pvc)	non	bon
	plafonds	néant		
	planchers	néant (béton)		
conduits	cuivre			
couloir	murs	néant(papier peint)	non	bon
	plafonds	néant(pvc)		
	cloisons	néant(pvc)		
	planchers	néant (parquet)		
salle de réunion, bureau 2, 3 et 4	conduits	cuivre	non	bon
	murs	néant(papier peint)	non	bon
	faux plafonds	néant(pvc)		
	cloisons	néant(pvc)		
planchers	néant (parquet)			
conduits	cuivre			

Le présent rapport établit un diagnostic sur les risques sanitaires inhérents à la présence d'amiante en application de l'article 10-1, alinéa 1 du décret 96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret 97-855 du 12 septembre 1997, le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et le décret 2002-839 du 03 mai 2002. Ce rapport de synthèse rédigé en conclusion, permettra de prendre, en présence d'amiante, les mesures conservatoires pour assurer la protection des populations qui résident, circulent ou travaillent dans les locaux concernés.

a

RECHERCHE DE PRESENCE AMIANTE - AVANT TRANSACTION

Article 10-1 du Décret du 7 février 1996 modifié

En vue d'établir un diagnostic sur la présence d'amiante et d'évaluer les risques liés à son état de conservation l'inspection réalisée se limite au constat visuel, sans démolition, sans dépose de revêtement, ni manipulation importante de mobilier, et est limitée aux parties visibles et accessibles à la date d'inspection

Propriétaire :	SA SOFIDIS	Dossier :	A1250304 1700
Adresse du bien :	route de Marcouing	N° du lot :	
Ville :	PROVILLE	Étage :	
Code postal :	59267	Type :	MAISON

RAPPORT D'INSPECTION DETAILLE LIMITE AUX MATERIAUX ET PRODUITS MENTIONNES A L'ANNEXE DU DECRET N° 2002-839 (page suivante).

Locaux	Composant de la construction	Matériaux	Amiante	Etat de conservation
wc 3	murs faux plafonds cloisons planchers conduits	néant(papier peint) néant(pvc) néant(pvc) néant (parquet) cuivre, pvc	non	bon
archives	murs faux plafonds cloisons planchers conduits	néant néant(pvc) néant(pvc) néant (parquet) cuivre	non	bon

CONCLUSION

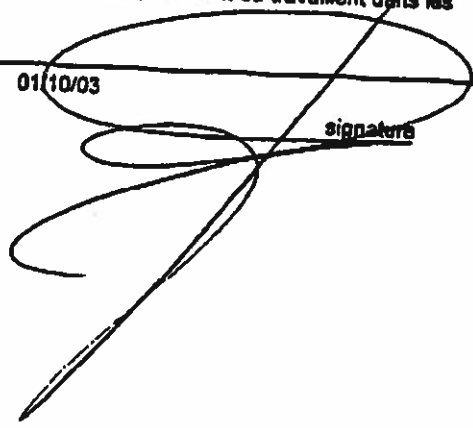
A la date de l'inspection, le contrôleur n'a relevé aucun matériau visé par le décret N°2002-839 du 3 mai 2002 contenant de l'amiante (cf. rapport LEM ci joint).

Nous attirons l'attention sur la présence de matériaux durs type fibro-ciment (comprenant la Toiture Des hangars 1 et 3). Ces matériaux ne représenteraient pas en l'état de danger pour la sécurité des personnes, mais ils pourraient libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique lors de travaux particuliers.

Le présent rapport établit un diagnostic sur les risques sanitaires inhérents à la présence d'amiante en application de l'article 10-1, alinéa 1 du décret 96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret 97-855 du 12 septembre 1997, le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et le décret 2002-839 du 03 mai 2002. Ce rapport de synthèse rédigé en conclusion, permettra de prendre, en présence d'amiante, les mesures conservatoires pour assurer la protection des populations qui résident, circulent ou travaillent dans les locaux concernés.

Fait à : Arras le : 01/10/03
 K. SKOLOZDRZYCH

signature



a

PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE

annexe au décret n° 96-97 du 7 février 1996

(modifié par le décret 97-855 du 12 septembre 1997, le décret 2001-840 du 13 septembre 2001

et le décret 2002-839 du 3 mai 2002)

COMPOSANT de la construction	PARTIE DU COMPOSANT à vérifier ou à sonder
1 - Parois verticales intérieures et enduits	
Murs	Flocage Projections et enduits Revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment)
Poteaux	Flocage Enduits projetés Entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton+plâtre)
Cloisons	Flocage Projections et enduits - Panneaux de cloison
Gaines et coffres verticaux	Flocage Enduits projetés Panneaux de cloisons
2 - Planchers, plafonds et faux-plafonds	
Plafonds	Flocage Enduits projetés Panneaux collés ou vissés
Poutres et charpentes	Projections et enduits
Gaines et coffres verticaux	Flocages, Enduits projetés, Panneaux
Faux-plafonds	Panneaux
Planchers	Dalles de sol
3 - Conduit, canalisations et équipements	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides....)	Conduit, Calorifuge
Clapets/volets coupe feu	Enveloppe de calorifuges
Portes coupes feu	Clapets, volet, rebouchage
Vide ordure	Joints (tresses, bandes) Conduits
4 - Ascenseur, monte-charge	
Trémie	Flocage

a