



DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

EXTENSION DE CAPACITÉS D'UNE STATION DE LAVAGE

SOLIS TANK CLEANING
REVENTIN-VAUGRIS (38)

Justificatif de maîtrise foncière



KALIÈS

Étude & conseil
en environnement,
énergie & risques industriels

TABLE DES MATIÈRES

I. Rappel du contexte	3
II. Justificatifs de la maîtrise foncière	5

I. RAPPEL DU CONTEXTE

Pour mémoire, les références cadastrales du site sont présentées dans le tableau ci-dessous, avec les données en termes de maîtrise foncière.

Commune d'implantation	Code postal	Préfixe de la parcelle	Section de la parcelle	Numéro de parcelle	Superficie de la parcelle en m ²	Emprise du projet sur la parcelle en m ²	Maîtrise foncière
Reventin-Vaugris	38121	000	AW	572	638	638	Concession CNR (13 333 m ²) Pour la SCI ARS, dont SOLIS TANK CLEANNING est une filiale
				573	735	735	
				574	1 129	1 129	
				577	3 831	3 831	
				578	2 733	2 733	
				579	3 799	3 799	
				581	149	149	
				584	319	319	

L'exploitant dispose de l'intégralité de la maîtrise foncière des parcelles concernées, il est soumis à une Convention d'Occupation Temporaire du Domaine Concédé (COTDC) pour le bénéficiaire SCI d'ARS, dont SOLIS TANK CLEANING en est la filiale. Le plan parcellaire du site est présenté ci-après, de même que les justificatifs de la maîtrise foncière.



II. JUSTIFICATIFS DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Le document présenté ci-après (Convention d'Occupation Temporaire du Domaine Concédé) justifie que les parcelles citées précédemment sont la propriété du porteur de projet, SOLIS TANK CLEANING, filiale de SCI d'RS, société bénéficiaire de la COTDC.

AMENAGEMENT de VAUGRIS

SITE INDUSTRIEL ET FLUVIAL REVENTIN VAUGRIS

Bénéficiaire : SCI d'ARS

Convention d'Occupation Temporaire du Domaine Concédé
constitutive de droits réels N°17-091

Objet : Construction et exploitation d'une station de lavage poids lourds
et d'un parking pour ensembles routiers

SCI D'ARS
SCI au Capital de 8.000 €
Le Fonteny
44220 COUERON
RCS NANTES 753 604 909

SAS LORLAND
SAS au Capital de 210.000 €
Zone d'Activité Economique de la CNR
455 Chemin de Halage
38121 REVENTIN VAUGRIS
RCS VIENNE 408 520 799

A0 / 13/06/2017 / LODIER / BEEHARRY / PEYRE /

IND.	DATE	DESSINE PAR	CONTROLE PAR	VALIDE PAR	MODIFICATIONS	DOMAINE
REFERENCES :						



COMPAGNIE NATIONALE DU RHÔNE

DIRECTION REGIONALE DE VIENNE
Z.A. de Vénéay - BP 77 - AMPUIS
69420 CONDRIEU
Tél : 04-74-78-38-80 Fax : 04-26-10-24-44
cnr.vienne @ cnr.tm.fr

Légende :



COTDC 17-091



Domaine concédé CNR

Situation :

SUR LA COMMUNE DE REVENTIN VAUGRIS
Du PK 39,950 au PK 35,150 RG du RHONE

DESSINE PAR : LODIER C.	CONTROLE PAR : BEEHARRY	VALIDE PAR : PEYRE	CHARGE D'AFF : BEEHARRY
DATE : 12/05/2017	DATE : 13/06/2017	DATE : 13/06/2017	N° D'AFFAIRE :

ECHELLE :
1/1000

Ancienne immatriculation :

8W00K110DO4476

CS-VS-IFVS-xxx-xxx-xx-427648

IND.

A0



COMMUNE DE REVENTIN VAUGRIS

LE RHONE

COTDC N° 17-091
Surf: 13 363m²

SCL d'ARS

DTP

SAMSE

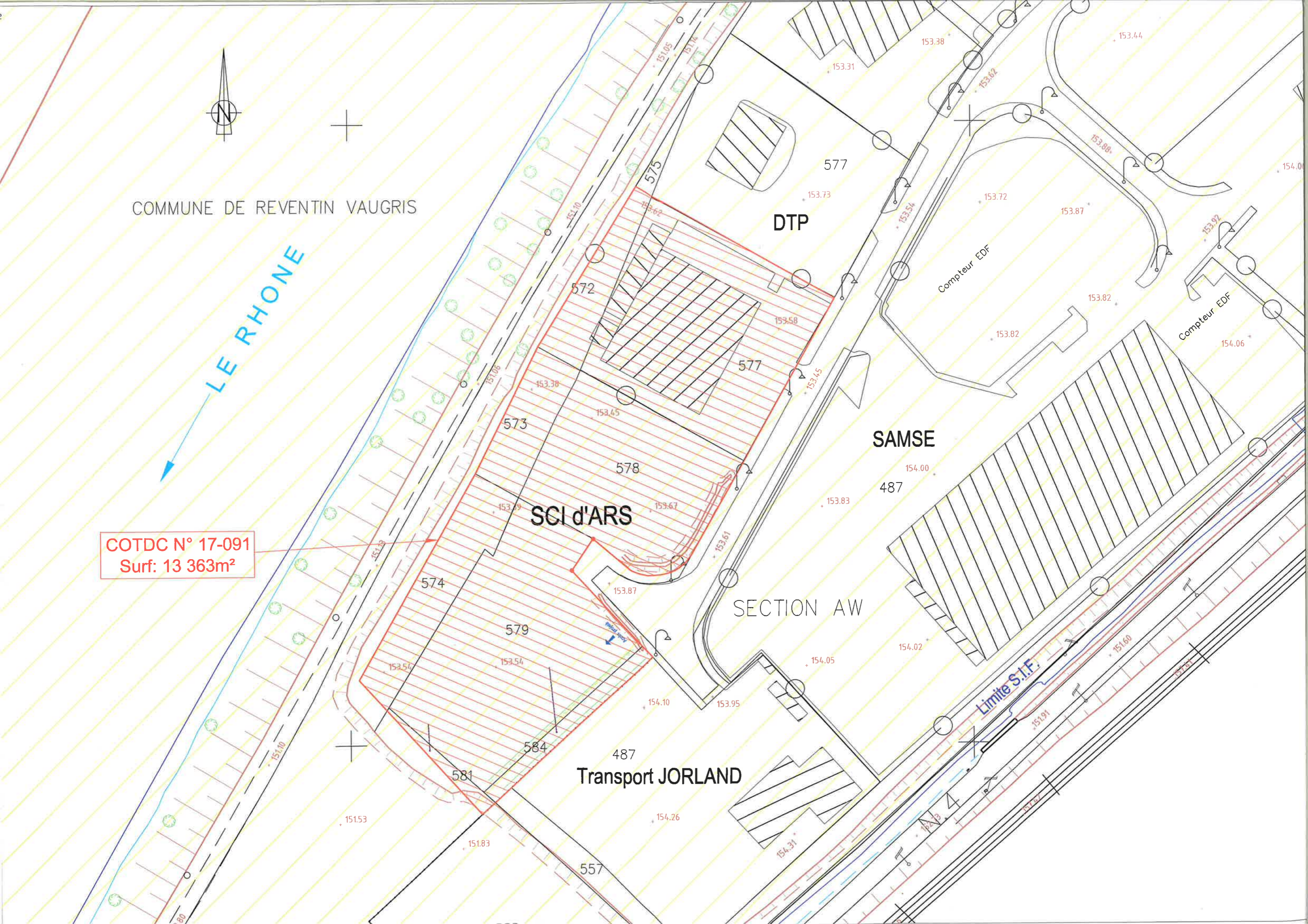
SECTION AW

Transport JORLAND

Limite S.I.F.

Compteur EDF

Compteur EDF





DIRECTION DE LA VALORISATION PORTUAIRE
ET DES MISSIONS D'INTERET GENERAL

8W00 K115 19-201 P100 PCM/ML

**Concession générale pour l'aménagement du Rhône
Avenant 2 à la convention d'occupation temporaire du domaine
concédé en date du 30 juin 2017
à la SCI D'ARS**

Aménagement de Vaugris

Bénéficiaire : **SCI D'ARS**

N° d'ordre au registre : 19-201

N° de contrat : 08W-2019-640

N° de plan : 427648B0

Échelle : 1/1000 - 1/5000e

ENTRE :

- **L'Etat**, représenté par le Préfet, et par délégation de ce dernier, par le Directeur/la Directrice Régional(e) de l'Environnement, de l'aménagement et du Logement (DREAL) compétente.

En présence de la **Compagnie Nationale du Rhône**, désignée ci-après « CNR », société anonyme d'intérêt général au capital de 5 488 164 € dont le siège social est situé à LYON (4^{ème}), 2 rue André Bonin, immatriculée au registre du commerce de Lyon sous le n° B 957 520 901, sur proposition de Madame Elisabeth AYRAULT, Présidente du Directoire,

D'une première part,

ET :

- La SCI D'ARS, désignée ci-après par « le bénéficiaire », Société Civile Immobilière au capital de 8 000 € dont le siège social est sis Le Fonteny à COUERON (44220), immatriculée au registre du commerce de Nantes sous le n° 753 604 909 et représentée par Monsieur Benoît MARTIN, Gérant,

D'une deuxième part,

ET :

- La Société SOLIS, désigné ci-après « le co-exploitant 1 », Société à Responsabilité Limitée au capital de 50 000€ dont le siège social est sis Chemin de Halage à REVENTIN-VAUGRIS (38121),

D'une troisième part,

ET :

- La Société RHONALP'AUTO, désigné ci-après « le co-exploitant 2 », Société à Responsabilité Limitée au capital de 76 000€ dont le siège social est sis 128 Avenue Général Leclerc à VIENNE (38200),

D'une quatrième et dernière part.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSÉ PRÉALABLE

Par convention en date du 30 juin 2017 et son avenant subséquent, l'Etat sur proposition de CNR a mis à disposition de la SCI D'ARS un terrain d'une superficie de 13 363 m².

Le bénéficiaire a informé CNR du changement d'exploitant de la station de lavage, auparavant utilisée par la société JORLAND, au profit du « co-exploitant 1 » ci-avant identifié.

CNR a également été informée de la mise à disposition d'une travée de hangar au profit du « co-exploitant 2 », ci-dessus identifié.

La DREAL compétente a donné un avis favorable le 22 juillet 2020.

Toutes les clauses et conditions de la convention objet du présent avenant - non modifiées - conservent leur plein et entier effet.

Article 1 – Objet principal de l'avenant

Par le présent avenant, l'Etat sur proposition de CNR, agréée :

- la société SOLIS en tant que sous-occupant des parcelles AW 572 et 577 en vue d'y exploiter la station de lavage ;
- la société RHONALP'AUTO en tant qu'utilisateur d'une travée du hangar, propriété de la SCI D'ARS.

SOLIDARITE DU BENEFICIAIRE ET L'EXPLOITANT

Le bénéficiaire et l'exploitant se déclarent solidaires vis-à-vis de CNR et de l'Etat pour l'ensemble des obligations résultant de la convention objet du présent avenant.

Le bénéficiaire reconnaît qu'il pourra être tenu pour responsable de tous les actes et faits de l'exploitant ayant causé un préjudice direct ou indirect, de quelque nature que ce soit, à CNR et/ou à l'État et/ou à un tiers. Le bénéficiaire reconnaît également qu'il restera seul responsable de la totalité des obligations résultant de la convention objet du présent avenant.

Le présent avenant a été conclu dans le respect des dispositions des articles L.2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) relatives aux obligations de publicité et de sélection préalables à la délivrance d'un titre d'occupation du domaine public.

La faculté pour le bénéficiaire de délivrer des contrats de sous-occupation étant prévue par son titre d'occupation dès l'origine, le présent avenant ne constitue pas en conséquence une modification substantielle dudit titre. Ainsi, sa délivrance ne constitue pas un nouveau titre d'occupation par application des règles générales relatives à la modification des contrats publics. En conséquence, sa délivrance n'est pas soumise aux obligations ci-dessus visées.

CONVENTION DE SOUS LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNEES

- La société **SCID'ARS**, société civile immobilière au capital de 8.000 euros, dont le siège social est à COUERON (44220), Le Fonteny, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 753 604 909

Représentée par Monsieur Benoit MARTIN, Gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommée « le Locataire Principal »

D'UNE PART

ET

- La **SOCIETE DE LAVAGE DE L'ISERE – SOLIS**, société à responsabilité limitée au capital de 50.000 euros, dont le siège social est à REVENTIN VAUGRIS (38121), Zone d'activité de la CNR – Chemin de Halage, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VIENNE sous le numéro 833 088 651

Représentée par Monsieur Sylvain JORLAND, Gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet,

Ci-après dénommée « le Sous-locataire »

D'AUTRE PART

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Suivant convention d'occupation temporaire du domaine concédé en date, à LYON, du 30 juin 2017, complété par un avenant en date à LYON du 6 novembre 2017, la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) a :

- d'une part, mis à la disposition de la SCI D'ARS un terrain viabilisé à usage industriel d'une superficie de 13.363 m² sur le territoire de la commune de REVENTIN VAUGRIS (38121) cadastré section AW, parcelles 572, 573, 577, 578, 574, 579, 581 et 584 ;
- d'autre part, agréé la société SAS JORLAND, Sous-locataire, en qualité d'exploitant de la station de lavage sur le ténement AW 572 et 577.

Ladite convention d'occupation temporaire a été consentie et acceptée pour une durée de 30 ans qui a commencé à courir le 1^{er} juillet 2017, pour se terminer le 30 juin 2047.

La SCI D'ARS a été autorisée à réaliser les constructions et installations suivantes :

- sur les parcelles de terrain cadastrée AW 572, 573, 577 et 578, d'une superficie de 7.886 m² : réhabilitation, transformation du bâti existant et aménagement d'une station de lavage poids lourds ;
- sur les parcelles de terrain cadastrée AW 574, 579, 581 et 584, d'une superficie de 5.477 m² : une aire de retournement en enrobé et un parking pour ensembles routiers.

fn

La CNR a par ailleurs agréé la substitution de la SOCIETE DE LAVAGE DE L'ISERE - SOLIS à la SAS JORLAND en qualité de Sous-locataire pour l'exploitation de la station de lavage aménagée dans les locaux.

La situation de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, ne permettant pas d'envisager une occupation régie par le statut des baux commerciaux, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code de commerce portant sur le statut général des baux commerciaux ; le Sous-locataire reconnaît expressément ne pas avoir droit au renouvellement du bail ni à une indemnité d'éviction au terme de la convention de sous-location.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – Sous-location

Par les présentes, la SCI D'ARS, Locataire principal, sous-loue à SOLIS, Sous-locataire, qui accepte, les biens immobiliers situés Zone d'activité de la CNR – Chemin de Halage à REVENTIN VAUGRIS (38121), ci-après désignés.

ARTICLE 2 – Désignation des locaux

Les locaux sous-loués comprennent :

Sur les parcelles AW 572, 573, 577 et 578 :

- Une station de lavage de citernes,
- 10 places de parking poids lourds,

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le sous-locataire déclarant les biens connaître pour les avoir visités en vue de la présente sous-location.

Il est précisé que la société SOLIS, dûment autorisée par le Locataire principal, a installé à ses frais le process de lavage dont elle reste propriétaire.

Un plan est annexé aux présentes.

ARTICLE 3 – Durée

La sous-location est consentie et acceptée à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2020 pour la durée restant à courir de la Convention d'occupation temporaire consentie par la CNR à la SCI d'ARS, soit jusqu'au le 30 juin 2047.

2/
S 1) m

En cas de résiliation anticipée de la Convention d'occupation temporaire, qu'elle qu'en soit la cause, la sous-location prendra fin de plein droit au plus tard à la date de résiliation. Le Locataire principal devra toutefois informer sans délai le Sous-locataire de la résiliation de la convention d'occupation temporaire et de sa date d'effet par lettre recommandée avec avis de réception, le Sous-locataire quittera les locaux au plus tard le jour de la date d'effet de la résiliation, sans pouvoir prétendre à un quelconque maintien dans les lieux, ni indemnité de la part du Locataire principal.

ARTICLE 4 – Destination des locaux – activités autorisées

Les locaux sont exclusivement destinés à usage de station de lavage.

La convention d'occupation temporaire du domaine concédé a été consentie en vue de l'exercice d'une activité de transport public routier de marchandises et de lavage de véhicules industriels à l'exclusion de toute autre.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans l'ensemble des locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles indiquées ci-dessus ne seront possibles qu'avec l'accord préalable et écrit du Locataire principal et dans la limite de la convention d'occupation temporaire.

Le Sous-locataire déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend exercer.

Le Sous-locataire fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les locaux.

Il s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux.

ARTICLE 5 – Charges et conditions

La sous-location est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Sous-locataire s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

5.1 Etat des lieux

Le Sous-locataire prend en location les biens, la station de lavage et les places de stationnement, entièrement neufs, à l'achèvement de leur construction. Pour l'établissement de l'état des lieux, les Parties entendent se référer expressément aux procès-verbaux de réception des travaux en date du 6 septembre 2019 et du 3 décembre 2019 annexés au bail.

Les Parties conviennent de se reporter pour toutes questions relatives à l'état des sols et des biens pris à bail aux diagnostics environnementaux fournis par les bureaux d'études le 14 novembre 2014 et le 7 février 2017, ces documents constituant avec le PV de réception, l'état zéro du site.

Lors de la restitution des locaux au Locataire principal, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Sous-locataire et le Locataire principal, de manière amiable et contradictoire. A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

5.2 Diagnostics techniques

➤ Amiante : repérage et diagnostic Technique Amiante

Le Locataire principal déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est postérieur au 1^{er} juillet 1997.

3
m