

DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

EUROFLORY PARC

Pôle Interactivité de Berre l'Étang

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION

C.C.C.T

Société Provençale d'Équipement
Mai 92

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

S O M M A I R E

Préambule

		Pages
Article 1	Dispositions générales	4
Article 2	Division des terrains	6

TITRE I

Article 3	Objet de la cession	6
Article 4	Délais d'exécution	6
Article 5	Prolongation éventuelle des délais	7
Article 6	Sanctions à l'égard du constructeur	7
Article 7	Vente - Location - Morcellement des terrains cédés	9
Article 8	Nullité	10

TITRE II

CHAPITRE 1 - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres

Article 9	Obligations de la S.P.E.	10
Article 10	Voies, places et espaces libres	11

CHAPITRE 2 -		Terrains cédés ou loués	
Article	11	Architecture et Urbanisme	11
	11.1.	PAZ	11
	11.2.	Dispositions architecturales	11
Article	12	Bornage - Clôtures	11
Article	13	Desserte des terrains cédés ou loués	12
Article	14	Sanctions à l'égard de la S.P.E.	12
Article	15	Branchements et canalisations	12
		a) Rejet des eaux industrielles	13
		b) Branchements aux collecteurs d'égout	13
		c) Branchement aux réseaux électriques	13
		d) Branchement au réseau gaz	13
		e) Branchement au réseau E.D.F.	14
		f) Raccordement S.N.C.F.	14
Article	16	Etablissement des projets - Coordination des Travaux	14
Article	17	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	15

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

Article	18	Entretien des espaces libres	15
Article	19	Usage des espaces libres - Servitudes	15
Article	20	Tenue générale	16
Article	21	Association Syndicale	16
Article	22	Assurances	17
Article	23	Modifications	17
Article	24	Litiges, subrogation	17

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Aux termes d'une convention en date du 18.10.91, passée en application des articles L 300-4 et R 311-4 du Code de l'Urbanisme, la Ville de BERRE a concédé à la S.P.E. l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du FLORY.

Conformément aux dispositions de l'article 14-III du Cahier des Charges de Concession et de l'article R 311-19 du Code de l'Urbanisme, la S.P.E. a établi le présent Cahier des Charges de Cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2. Le présent Cahier des Charges est divisé en trois titres :

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

Le titre II définit les droits et obligations de la S.P.E. et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent Cahier des Charges, par voie de convention avec la S.P.E. Il détermine, s'il y a lieu, les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3. Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la S.P.E. et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

FA

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PAZ et à celles du titre II ci-après.

La surface de plancher développée hors oeuvre nette des locaux que le constructeur est autorisé à construire au titre du PAZ sur la parcelle cédée ou louée sera indiquée pour chaque cession ou location dans une annexe au présent CCCT.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 1°/ Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PAZ sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la Société son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la S.P.E. un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.
- 2°/ Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 (six) mois à dater de l'acte de cession ou de location étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé) qui est prise en considération à ce titre.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec la S.P.E. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la S.P.E. déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.4. A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la S.P.E. dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent Cahier des Charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5. Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou locations successives.

1.6. Par ailleurs, le présent Cahier des Charges établi par la S.P.E. est déposé au rang des minutes de Maître PAUCHON, Notaire à BERRE qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

1.7. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

D'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous assujettis au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

D'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

1.8. Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 13 du Cahier des Charges de Concession, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la S.P.E. en accord avec le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la S.P.E. entend diviser et céder les terrains de la ZAC du FLORY dans les conditions prévues ci-dessous :

FA

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

- 3°/ Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 2 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 4°/ Avoir réalisé les constructions dans un délai de (12 ou 24 mois suivant les opérations) à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la S.P.E.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La S.P.E. pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la S.P.E. pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

1. Dommages et intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la S.P.E. le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la S.P.E. pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10%).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la S.P.E. pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

BA

2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la S.P.E. notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la S.P.E., notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contre partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1/ Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la S.P.E., lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession hors taxes.
- 2/ Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus value, ou la moins value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la S.P.E. étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la S.P.E.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la S.P.E., que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3/ Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

La S.P.E. pourra exiger :

- en cas de vente, soit que les terrains lui seront rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle,
- en cas de location, soit que le bail soit résilié, soit qu'il soit cédé à un cessionnaire agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la S.P.E., de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la S.P.E. pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la S.P.E.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après réalisation des travaux prévus sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Commune et ce, sans préjudice, s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Toutefois, le constructeur, après réalisation de la première tranche de travaux, lorsque plusieurs tranches sont prévues, pourra vendre la partie des terrains prévus, non utilisée par lui, à condition d'en avoir avisé la S.P.E. pendant la durée de la concession ou la Commune après expiration de la concession, au moins 6 mois à l'avance. La S.P.E. ou la Commune, selon le cas, pourra exiger que ces terrains lui seront rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la S.P.E.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre I du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la S.P.E. ou à défaut par le préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE 1 - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA S.P.E.

La S.P.E. exécutera, en accord avec le concédant et l'autorité de tutelle, conformément au PAZ, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires, ou à une association syndicale.

Les limites de prestations, dues à ce titre par la S.P.E., sont définies dans le "Cahier des Limites de Prestations Générales" (Annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes. La S.P.E. s'engage :

- à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PAZ.
- à exécuter la voirie définitive dans un délai d'un an après la date où tous les bâtiments prévus par le PAZ seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, le délai d'un an s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

Jusqu'à leur remise à la collectivité, ou à une association syndicale, la S.P.E. pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME

11.1. PAZ :

Le constructeur et la S.P.E. s'engagent à respecter les dispositions du PAZ dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc .) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

Il est rappelé à ce sujet que le PAZ est un document réglementaire, il ne constitue pas un document contractuel.

En aucun cas la responsabilité de la S.P.E. ne pourra être engagée en raison des dispositions du PAZ ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

11.2. Dispositions architecturales :

Un "Cahier des Prescriptions Architecturales" est annexé au présent CCCT.
(Annexe 2)

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

La S.P.E. procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de la S.P.E. ; le constructeur pourra à ses frais faire dresser un bornage contradictoire.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la S.P.E. ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.



Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la S.P.E. et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans un "Cahier des Limites de Prestations Générales" qui sera annexé à l'acte de vente.

Les ouvrages à la charge de la S.P.E. seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la Commune, conformément aux prescriptions du PAZ et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA S.P.E.

En cas d'inexécution par la S.P.E. des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la S.P.E.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Les branchements seront effectués dans les conditions prévues au Cahier des Limites de Prestations Générales.

Les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

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

Le constructeur fera son affaire du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la Ville ou le service public.

a) Rejet des eaux industrielles :

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité des dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir connaissance, et de celles fixées dans le "Cahier des Limites de Prestations Générales".

b) **Branchements aux collecteurs d'égout :**

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc .), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à la S.P.E. les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La Société donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la Société vaudra accord.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

Etude des projets d'utilisation des lots cédés :

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Société et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

La Société s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il devra communiquer à la S.P.E. une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la S.P.E. puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La S.P.E. pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par la S.P.E. ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, la Société ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la S.P.E. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la S.P.E., celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher hors oeuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, PTT, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par la S.P.E., la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La Société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.



ARTICLE 21 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 22 - MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le Titre III du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19) pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications des règlements de lotissement sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément au coefficient d'occupation du sol défini au PAZ ou résultant de transfert de droits ou de surdensité autorisée. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

ARTICLE 23 - LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le Titre III du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain feront loi tant entre la Société et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La Société subroge, en tant qu'il en a besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Fait à Berre, le 1/07/92

Monsieur le Président de la S.P.E.

L. Philibert

L. PHILIBERT

Monsieur le Maire de la Commune
de BERRE

Approuvé

M. Andreoni
M. ANDREONI

(Signature précédée de la mention "Approuvé")

Annexe 1 : Cahier des Limites de Prestations Générales

Annexe 2 : Cahier des Prescriptions Architecturales

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

EUROFLORY PARC

Pôle Interactivité de Berre l'Etang

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION

ANNEXE I

Cahier des limites de prestations générales

**Société Provençale d'Equipement
Mai 92**

CAHIER DES CHARGES DE CESSION ET DE LOCATION DES TERRAINS

Définition et délimitation des charges d'équipement d'aménagement entre :

- d'une part, l'acquéreur ou constructeur selon précision du C.C.C.T. art. 1.2
- d'autre part, l'aménageur réalisant les travaux de viabilité et d'équipement généraux de l'opération

à savoir : la S.P.E. SOCIETE PROVENCALE D'EQUIPEMENT

Agissant en qualité de concessionnaire pour l'opération de la ZAC de Flory à BERRE L'ETANG.

Désignation de l'opération et du programme :

EUROFLORY PARC - Pôle interactivités de Berre l'Etang

Sommaire :	Chapitre I	- TRAVAUX PRELIMINAIRES Implantation des lots Ouverture du chantier
	Chapitre II	- MISE EN ETAT DES SOLS
	Chapitre III	- TERRASSEMENTS GENERAUX
	Chapitre IV	- VOIRIE
	Chapitre V	- ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
	Chapitre VI	- ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES
	Chapitre VII	- RESEAU EAU POTABLE ET EAU BRUTE
	Chapitre VIII	- RESEAU ELECTRIQUE
	Chapitre IX	- ECLAIRAGE PUBLIC
	Chapitre X	- RESEAU TELEPHONE
	Chapitre XI	- ESPACES VERTS
	Chapitre XII	- DIVERS

CHAPITRE I - TRAVAUX PRELIMINAIRES

Implantation des lots

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none">- les emprises vendues seront implantées et bornées par le géomètre DPLG choisi par l'aménageur en accord avec la Commune- réalisation du plan de bornage	<ul style="list-style-type: none">- Repères de nivellement contrôlés par Géomètre DPLG choisi par l'aménageur- Conservation et protection de toutes les bornes et tous les piquets d'implantation- Tous frais relatifs aux rétablissements des bornes et repères qui dans tous les cas seront réimplantés par le géomètre DPLG choisi par l'aménageur- Plan(s) de recollement des constructions dès que celles-ci sortiront de terre

Ouverture de chantier

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
	<ul style="list-style-type: none">- les installations de chantier et de stockage de matériaux seront contenus à l'intérieur des emprises vendues délimitées par une clôture provisoire de chantier à charge de l'acquéreur.

CHAPITRE II - MISE EN ETAT DES SOLS

Mise en état des sols

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>- Uniquement sur l'emprise des ouvrages publics.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Préparation du terrain, nettoyage débroussaillage y compris évacuation des excédents aux décharges publiques.- Evacuation à la décharge de tous les détritrus et dépôts.- La topographie ainsi que la nature du terrain, des sols et sous-sols, des emprises vendues, quelle que soit leur particularité, ne feront l'objet d'aucune réclamation de la part de l'acquéreur qui est considéré réputé les connaître.- La portance des sols est à déterminer par l'acquéreur et à ses frais.

CHAPITRE III - TERRASSEMENTS GENERAUX

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>- Tous terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages publics exclusivement et en dehors des emprises vendues à l'acquéreur.</p>	<p>- L'aménageur laisse à l'acquéreur le terrain en état au jour de la vente. L'acquéreur fera son affaire des dispositions qu'il serait obligé de prendre en vue de l'implantation de ses constructions pour remédier à la nature du terrain qu'il est réputé connaître.</p> <p>- Terrassements généraux et fouille des fondations et sous-sols des constructions en fonction des côtes définitives et obligées des divers réseaux installés par l'aménageur.</p> <p>- Evacuation des terres jusqu'aux décharges publiques, toutes sujétions comprises sans possibilité de stockage sur le chantier sauf accord écrit de l'aménageur.</p> <p>- Tous travaux d'adaptation au sol de drainage et d'évacuation des eaux superficielles et souterraines pendant toute la durée des travaux.</p> <p>- L'acquéreur fera son affaire des dispositions qu'il serait obligé de prendre pour remédier à la présence d'eau souterraine ou superficielle et assurer leur traitement sur sa propriété.</p> <p>- L'acquéreur s'engage à établir le niveau du sol fini du rez-de-chaussée à 0,20 mètres au moins au-dessus du niveau des aménagements terminés de la partie non construite du lot.</p>

CHAPITRE IV - VOIRIE

Voirie

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEUREUR
<ul style="list-style-type: none">- Travaux de constructions des voiries à l'extérieur des lots.- Là où il existe un fossé pluvial entre le lot et la voie de desserte, l'aménageur réalisera un ponceau au droit de l'accès à la parcelle.	<ul style="list-style-type: none">- Toutes les dessertes et tous les aménagements à l'intérieur des emprises vendues.- Le raccordement sur la voirie publique devra être conforme au plan d'aménagement général du cahier des prescriptions architecturales.- Le renforcement de l'accotement au droit de l'accès par un ouvrage qui devra supporter le roulage des véhicules lourds.- Toutes les remises en état pour suppléer aux dégradations occasionnées sur la voirie notamment lors de la construction des murs et murets en limite de parcelle ou de l'évolution des divers engins de chantier.- La réalisation des aires de stationnement à l'intérieur de son lot ainsi que les clôtures en limite de voie publique, de mitoyenneté ou de servitudes.- Tous travaux d'aménagement d'espace vert et de plantation à l'intérieur des emprises vendues y compris apport de terre végétale.

CHAPITRE V - ASSAINISSEMENT EAUX USEES

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none">- L'aménageur réalise deux réseaux séparatifs pour les eaux pluviales et les eaux usées.- Travaux de canalisation pour réseau public, y compris les regards de visite.- un seul branchement par lot, par l'intermédiaire d'un tabouret situé sous domaine public, en limite de chaque parcelle cédée.	<ul style="list-style-type: none">- Réservations, le cas échéant, dans les emprises vendues des passages de canalisation.- Assujettissement à la redevance d'assainissement selon le volume d'eau consommé et tarifs en vigueur.- Canalisation à partir du tabouret particulier jusqu'à la construction privative, en accord avec les spécifications du gestionnaire du réseau.- Toutes suggestions de raccordement sur le réseau public d'assainissement, y compris relevage si nécessaire, de raccordement sur le tabouret syphoïde. <p><u>Remarques importantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- L'acquéreur devra fournir tous les renseignements sur la nature et les débits de ses rejets.- Eaux industrielles polluées : elles doivent faire obligatoirement l'objet d'une épuration avant rejet, réalisée conformément aux dispositions légales en matière de pollution des eaux (notamment, loi 64.1245 du 16.12.1964, décret 67.1084 du 15.12.1967, instruction 06.06.1953 et circulaire du 10.06.1976.- Eaux non polluées mais chargées de matières diverses : ces eaux devront être décantées efficacement et, au besoin filtrées avant rejet. Ces eaux, suivant leur nature et importance du débit seront rejetées dans le réseau E.U., lorsqu'il sera mis en service, après accord écrit de l'aménageur, ou dans le réseau eau pluviale après l'accord des administrations (DDAS, DDA...)

- L'ensemble des traitements prévus dans le paragraphe ci-dessus sera étudié par le propriétaire du lot et soumis au contrôle de l'aménageur ou de la Commune et des Administrations compétentes en particulier lors de la demande d'autorisation de construire.
- Les travaux d'installation des dispositifs de traitement agréés sont à la charge de l'acquéreur. Les traitements seront effectués dans une zone où il y aura un accès facile depuis la voirie publique, de manière à ce que les agents de la Commune ou de son concessionnaire y aient accès de façon à vérifier le bon fonctionnement des dispositifs.
- Toutes conséquences directes ou indirectes d'un traitement insuffisant seraient à la charge du propriétaire du lot responsable.

CHAPITRE VI - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

. Assainissement eaux pluviales

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>- Réalisation du réseau public recueillant les eaux de ruissellement.</p>	<p>- L'acquéreur fera son affaire de toute nuisance et prendra toute précaution pour éviter tout risque d'inondation de ses constructions et des constructions voisines.</p> <p>- Dans certains cas, la réalisation en servitude sur d'autres lots d'ouvrages nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers les ouvrages publics.</p> <p>- Collecte et rejet des eaux dans le réseau de surface public sous réserve de l'accord de l'aménageur sur les modalités de rejet.</p>

CHAPITRE VII - RESEAU EAU POTABLE ET EAU BRUTE

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p><u>Eau potable :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Travaux de canalisations pour réseau public. - Poteaux d'incendie en voie publique suivant directives des services de sécurité. - La pression d'eau étant celle fournie par le gestionnaire n'est pas du ressort de l'aménageur. - Le débit mis à la disposition de l'acquereur est limité à 1L/s/ha. - Un seul branchement par lot, en limite du domaine privé, lorsque l'acquereur aura réalisé son mur technique pour l'abri des compteurs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réservations le cas échéant, dans les emprises vendues, des passages de canalisation. - Canalisation à partir du coffret jusqu'à la construction, en accord avec les spécifications du gestionnaire de ce réseau. - Construction du mur de clôture devant recevoir le coffret conformément au cahier des prescriptions architecturales. - Fourniture et pose, si nécessaire, de surpresseurs réducteurs de pression, bâches d'alimentation et installations pour traitement des eaux.
<p><u>Eau brute :</u></p> <p>Dans les secteurs équipés en eau brute, travaux de canalisations pour réseau public, canalisations en attente (communes à plusieurs lots dans certains cas) obturées par des plaques pleines.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un seul branchement par emprise vendue. - La pression d'eau étant celle fournie par le gestionnaire du réseau n'est pas du ressort de l'aménageur. - Les débits mis à la disposition de l'acquereur sont ceux admis par le gestionnaire du réseau pour une utilisation normale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation est faite à chaque acquereur, dans les secteurs équipés, de se raccorder au réseau pour les besoins d'arrosage et d'incendie. Les utilisations à caractère industriel sont recommandées. - Réserve, le cas échéant, dans les emprises vendues, des passages de canalisations publiques. - Branchement à partir de la plaque pleine à l'aide d'un robinet de branchement jusqu'à la construction y compris le compteur et son abri mis en place par la Sté du Canal de Provence à charge de l'acquereur - Fourniture et pose, si nécessaire, de surpresseurs réducteurs de pression, bâches d'alimentation...

CHAPITRE VIII - RESEAU ELECTRIQUE

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none">- En accord avec l'EDF, réalisation du réseau de distribution calculé pour une puissance maximale de 100 KVA à l'hectare.- La desserte est normalement prévue en basse tension, mais certains lots pourront bénéficier de l'alimentation M.T. après accord de l'aménageur et sous réserve des possibilités techniques du réseau EDF.- Si la puissance demandée par l'acquéreur est inférieure à 36 KVA (tarif bleu), l'aménageur réalisera le branchement et le coffret.- Dans le cas de besoins supérieurs à 36 KVA (tarif jaune et tarif vert), les travaux sont à la charge des acquéreurs.	<ul style="list-style-type: none">- Frais forfaitaires d'accès au réseau EDF, selon tarification en vigueur.- Réservation, le cas échéant, dans les emprises vendues des passages de réseaux.- Les acquéreurs désireux d'être alimentés en tarif jaune ou vert feront leur affaire des demandes auprès de EDF et prendront à leur charge la totalité des travaux et fournitures nécessaires.

CHAPITRE IX - GAZ

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>- L'aménageur réalisera pour le compte de GDF, le réseau principal et les branchements, y compris les coffrets de comptage.</p>	<p>- Réseau intérieur à sa parcelle depuis le coffret de comptage.</p> <p>- Réservations, le cas échéant, dans les emprises vendues de passage de canalisation au bénéfice d'autres acquéreurs.</p> <p>- Obligation est faite à tout acquéreur, d'utiliser l'énergie gaz pour le chauffage de ses locaux, autres que les bureaux.</p> <p>Bien que non obligatoire, l'énergie gaz est vivement recommandée pour tout autre usage.</p>

CHAPITRE X - ECLAIRAGE PUBLIC

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none">- En règle générale, éclairage public de toutes les voiries et chemins destinés à être remis à la collectivité locale.- Travaux d'éclairage public à partir du poste de transformation public.- Réseau souterrain et candélabres.	<ul style="list-style-type: none">- Réservations, le cas échéant, dans les emprises vendues pour : passage de réseaux.- Tous travaux d'éclairage à caractère privé à l'intérieur des emprises vendues.

CHAPITRE XI - RESEAU TELEPHONE

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<ul style="list-style-type: none">- Réseau public téléphone souterrain génie civil seulement, le câblage proprement dit étant réalisé par l'administration de FRANCE TELECOM. - L'aménageur réalisera la desserte de chaque parcelle à raison d'au moins 2 fourreaux, suivant la demande de l'acquéreur.	<ul style="list-style-type: none">- Réservations, le cas échéant, dans les emprises vendues pour :<ul style="list-style-type: none">. passage des réseaux.. implantation éventuelle de supports. - Liaison avec la construction. - En cas de besoin supérieur au nombre de lignes prévu, l'acquéreur aura à sa charge :<ul style="list-style-type: none">. la prise en charge des frais correspondant à la réservation de lignes supplémentaires auprès de l'administration des PTT. . la réalisation des études et démarches, la prise en charge de frais correspondant au renforcement du réseau public de la ZAC.

CHAPITRE XII - ESPACES VERTS

Espaces boisés

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
- Aménagement des espaces publics.	- Tous travaux d'aménagement et de plantation à l'intérieur des emprises vendues y compris apport de terre végétale conformément au cahier des prescriptions architecturales.

CHAPITRE XII - DIVERS

A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR
<p>- Un état des lieux sera effectué à chaque fois que l'aménageur le jugera utile.</p>	<p>- L'acquéreur sera tenu, pendant la durée de son chantier, et à ses frais :</p> <ul style="list-style-type: none">. de réparer toutes les dégradations causées de son fait ou celui de ses entreprises, aux voiries et réseau divers.. de procéder à l'entretien courant de son chantier et de ses abords. <p>- L'acquéreur se conformera aux conditions communales d'enlèvement des ordures ménagères (dépôt obligatoire en container d'un modèle agréé par la Commune).</p> <p>- Il respectera toutes les dispositions de sécurité contre l'incendie.</p> <p>- Les demandes de conventions et contrats d'abonnement auprès des gestionnaires.</p> <p>- L'acquéreur s'acquittera des taxes, des droits et avances qui lui seraient réclamés lors des demandes de convention et contrat d'abonnement auprès des gestionnaires et concessionnaires (eau, électricité, etc...).</p> <p>- L'acquéreur assurera par ses propres moyens et à ses frais l'enlèvement et la destruction des déchets non ménagers.</p>

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

EUROFLORY PARC

Pôle Interactivité de Berre l'Etang

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION

ANNEXE II

**Société Provençale d'Equipement
Mai 92**

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
Commune de Berre l'étang



Concessionnaire :
société provençale d'équipement

EUR  FLORY PARC
Le Pôle Interactivités de Berre l'Etang.

spe bâtiment azur + zac de la valampe 13220 châteauneuf les martigues tél 42 81 21 21 - fax 42 81 21 97		CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES		
Bernard LEONETTI Architecte DPLG " Les Collines de Cuques " B3 Avenue de l'Armée d'Afrique 13100 AIX EN PROVENCE Tél 42 27 70 24 Fax 42 26 29 43		Echelle:	Date: 04/1992	Phase
BET THEMIS INGENIERIE 42 cité de la Boétie 13130 BERRE L'ETANG Tél 42 85 01 10 Fax 42 85 00 79		INDICE	DATE	MODIFICATION

PLAN D'ETUDE

AVANT-PROPOS

REGLEMENT DU PAZ

REGLEMENT COMPLEMENTAIRE D'URBANISME

TRAITEMENT DES ESPACES PRIVES

I • ORGANISATION GENERALE DES LOTS

Exemple d'Organisation Spatiale
ZONE 1 ZONE 2 ZONE 3

II • VOLUMETRIE ET HAUTEUR

III • MATERIAUX ET COULEURS

A • Les Matériaux

B • Polychromie

IV • TRAITEMENTS DES ACCES ET DES SEPARATIFS

A • Les Accès aux Lots

B • Les Séparatifs :

B1 • Séparatifs en Limite de Voie Publique

B2 • Séparatifs entre Lots

V • LES ENSEIGNES

A • Type A : Entrée des Lots

B • Type B : Sur Bâtiments

C • Type C : Hors Emprise Bâtiments

VI • ESPACES VERTS

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

AVANT - PROPOS

- Le cahier des prescriptions urbanistiques et Architecturales vient en complément au règlement du PAZ de la ZAC sur l'ensemble de l'EUROFLORY PARC.

Il ne se substitue en aucun cas au règlement du PAZ et aux règlements d'urbanisme en vigueur.

- Il a pour but de préciser, pour l'acquéreur, certaines notions liées à l'organisation générale et aux traitements plus particuliers des espaces privatifs avec le souci constant d'une bonne corrélation et harmonisation entre le public et le privé.

- Il se doit donc de donner des directives et prescriptions d'aménagement pour :

- préserver dans le temps un " espace de vie " et un cadre de qualité

- faire d'EUROFLORY PARC, grâce à ses atouts, une zone d'activités attractive pouvant satisfaire pleinement ses futurs usagers.

□ TRAITEMENT DES ESPACES PRIVES

I — ORGANISATION GENERALE DES LOTS

L'organisation générale de l'ensemble de la zone doit permettre de respecter une volonté d'unité et affirmer une image d'ensemble de qualité.

Les moyens à mettre en œuvre sont :

- le respect des zones d'implantations bâties préférentielles et notamment, le suivi des alignement bâtis définis (imposés et conseillés).
- Une bonne hiérarchisation et gestion des espaces libres et bâtis (parking - espaces verts - zone de stockage, etc...).
- Des accès aux lots bien définis et regroupés.
- Limitation des nuisances (visuelles - phoniques et olfactives) par des dispositions particulières : écran visuel - cheminées - murs anti-bruit, etc...
- Un bon traitement de la volumétrie des bâtiments, aspect et finitions soignées (matériaux, couleurs, enseignes...).
- Une qualité certaine et un suivi dans la réalisation et l'entretien des espaces verts et des séparatifs définis dans le présent règlement.

NOTA : Pour les lots en zone III sur la voie primaire (Voir Schéma), obligation est faite, à tout acquéreur, de réaliser les contre-allées, zones de stationnement et accotements définis à l'intérieur de leur lot.

EXEMPLES D'ORGANISATION SPATIALE

ZONE 1 : Gros Entrepôts Industriels Lots à partir de 5 000 m²

Exemple A — En bordure de voie

Exemple B — En bordure de voie

Exemple C — Les grands lots plus de 5 000 m²

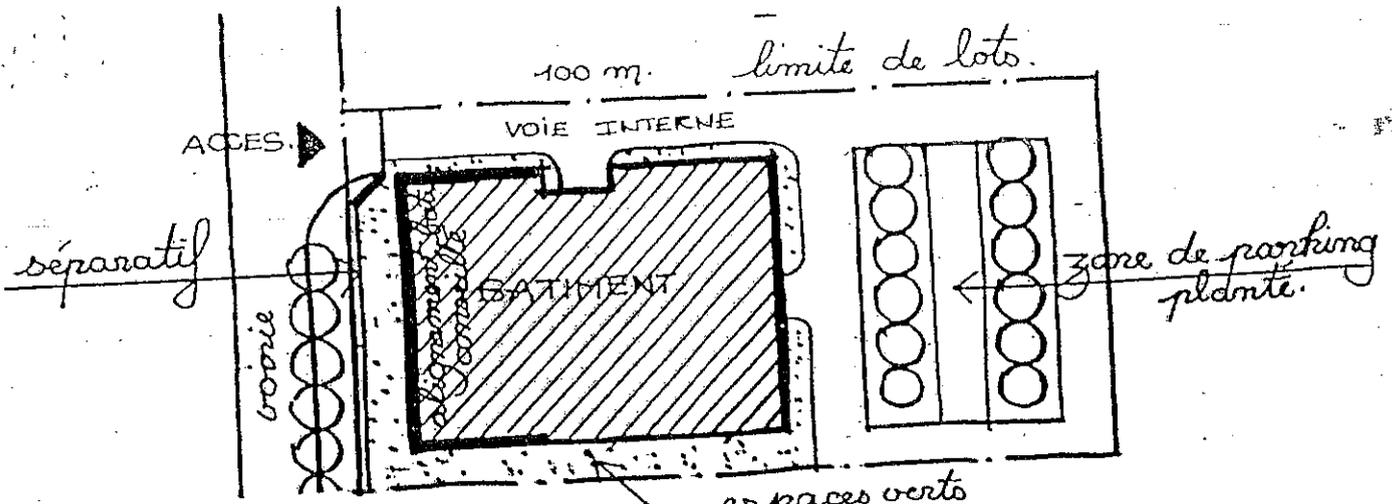
ZONE 2 : Artisanats et Petits Entrepôts

Lots à partir de 1 250 à 2 500 m²

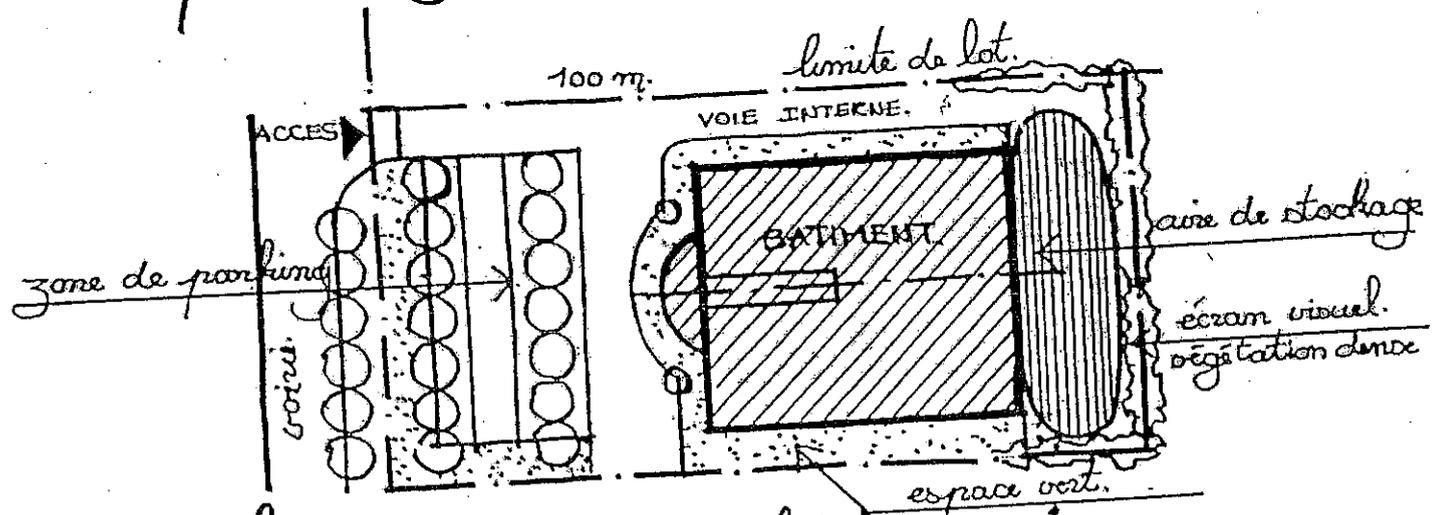
Exemple A

Exemple B

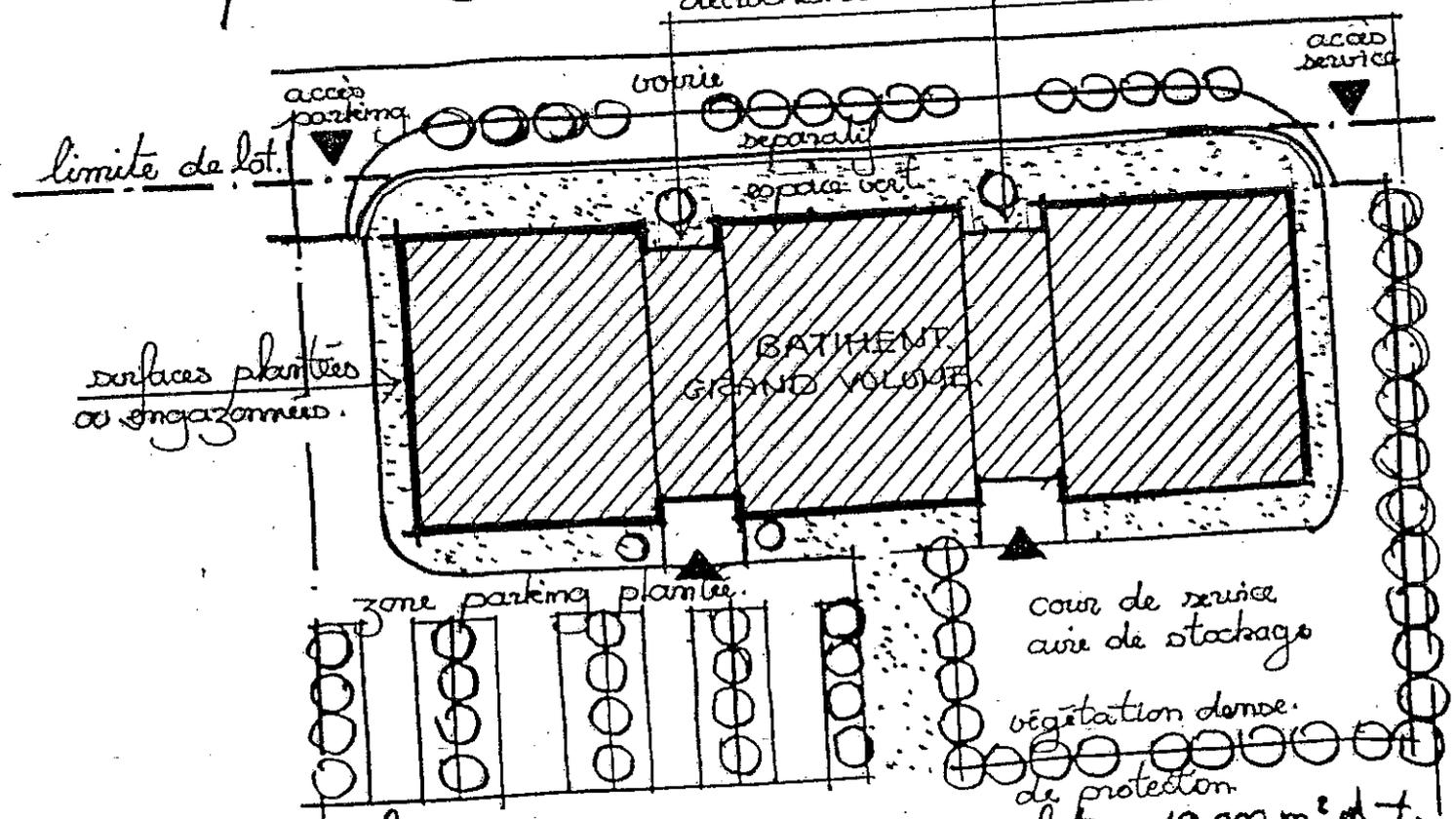
ZONE 3 : Mixte Tertiaire - Commerciale - Artisanale



Exemple A : zone I ou III lot de 5.000 m²

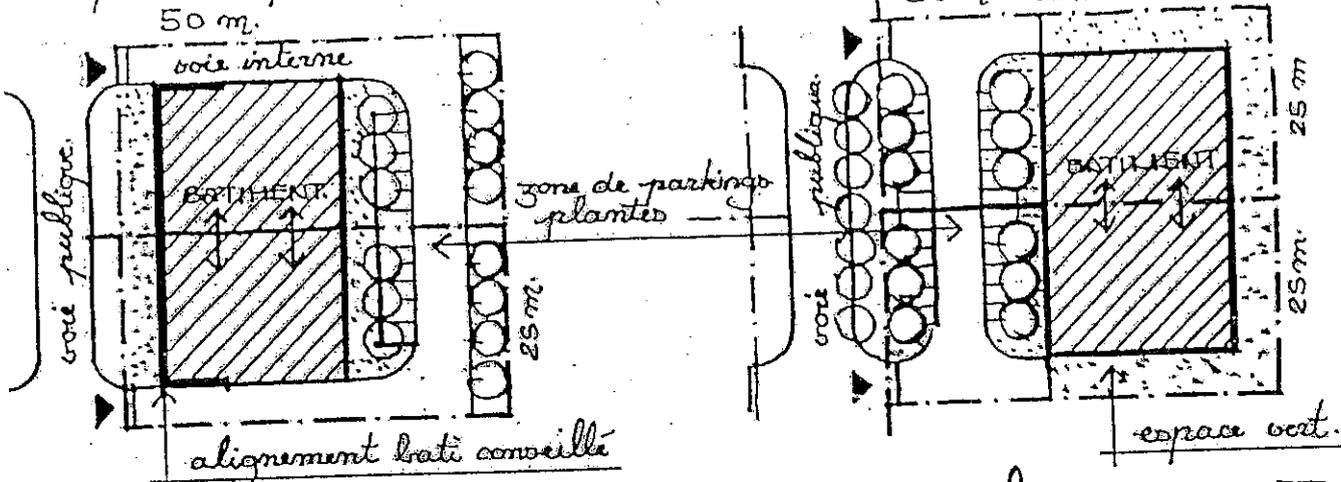


Exemple B : zone I ou III lot de 5.000 m²
déchâchés, au moins tous les 40m



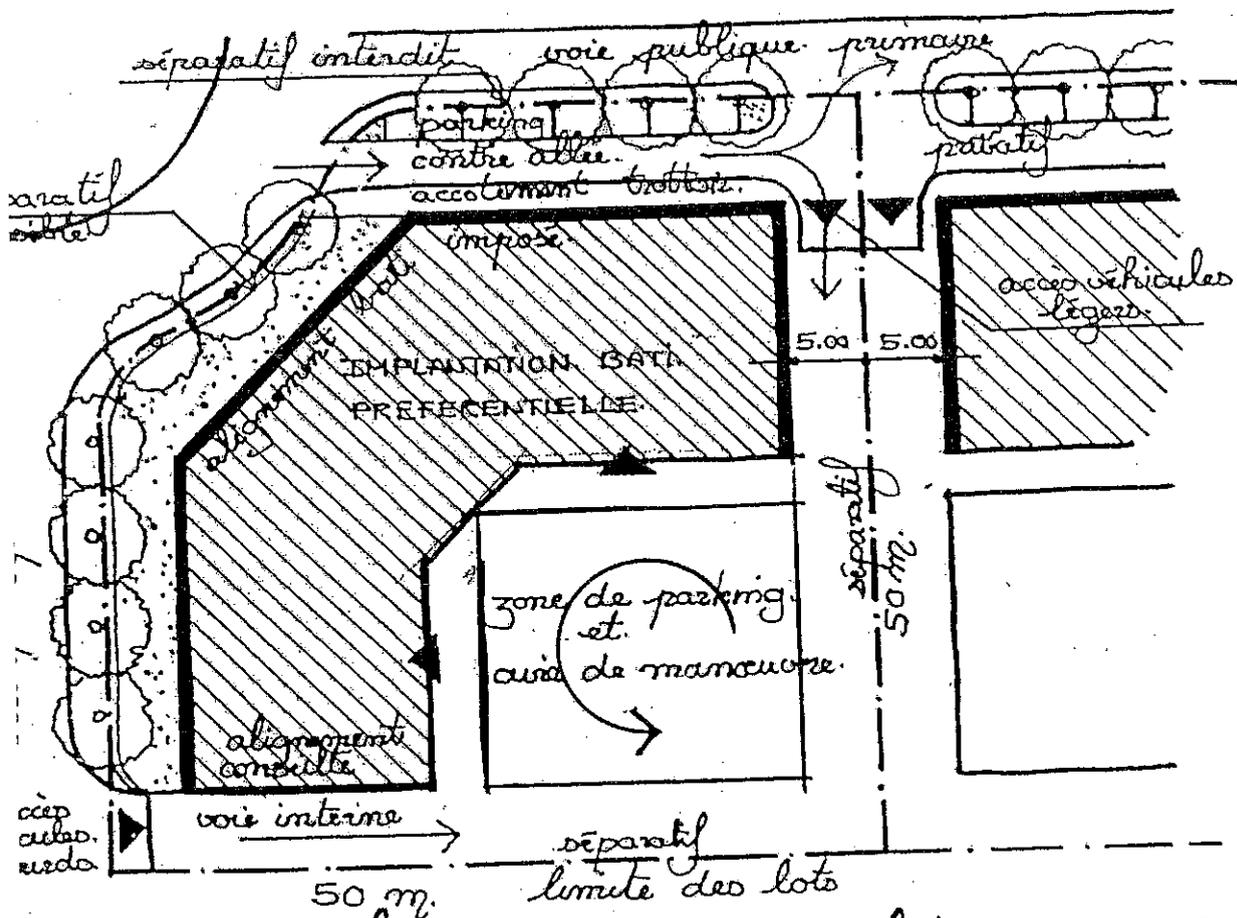
Exemple C : zone I ou III grands lots. 10.000 m² et +.

exemples d'implantations bâties en mitoyenneté : meilleure gestion de l'espace.



Exemple A : zone II lot 1250m²

Exemple B : zone II lot 1250m²



Exemple en zone III : lots de 2500m² sur voie primaire

II — VOLUMETRIE ET HAUTEUR

- La Volumétrie générale respectera :
 - Les alignements et interruptions bâtis préconisés
 - Les hauteurs maximales autorisées à l'égout de la toiture des bâtiments conformément à l'article ZA10 du règlement du PAZ, soit :
 - 45** m à l'égout en secteur ZA
 - 18. 50 m à l'égout en secteur ZAb.

- Dans le cas de grands volumes bâtis, les linéaires de façades de plus de 40 m sont déconseillés. Des décrochés volumétriques ou traitement de matériaux seront utilisés pour éviter des linéaires trop importants.

III — MATERIAUX ET COULEURS

A • Les Matériaux

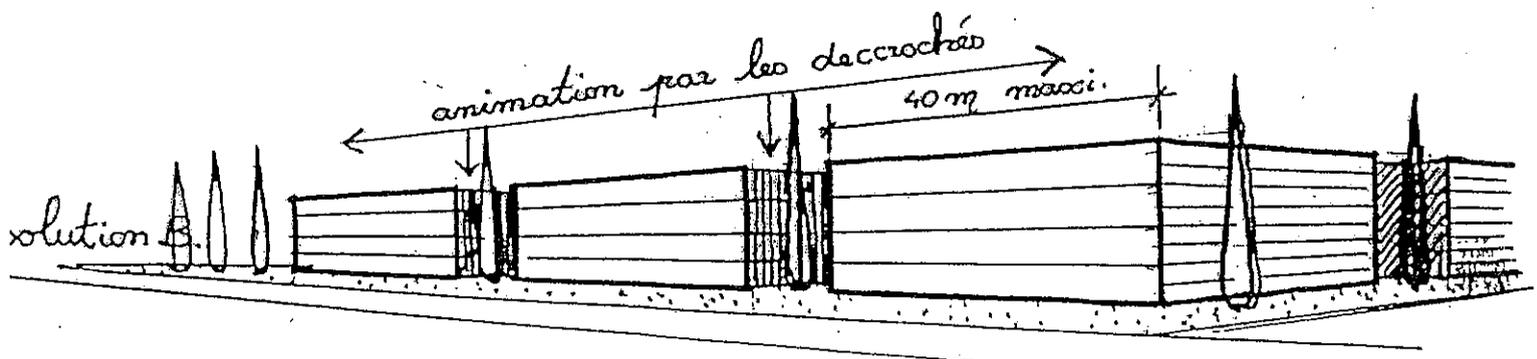
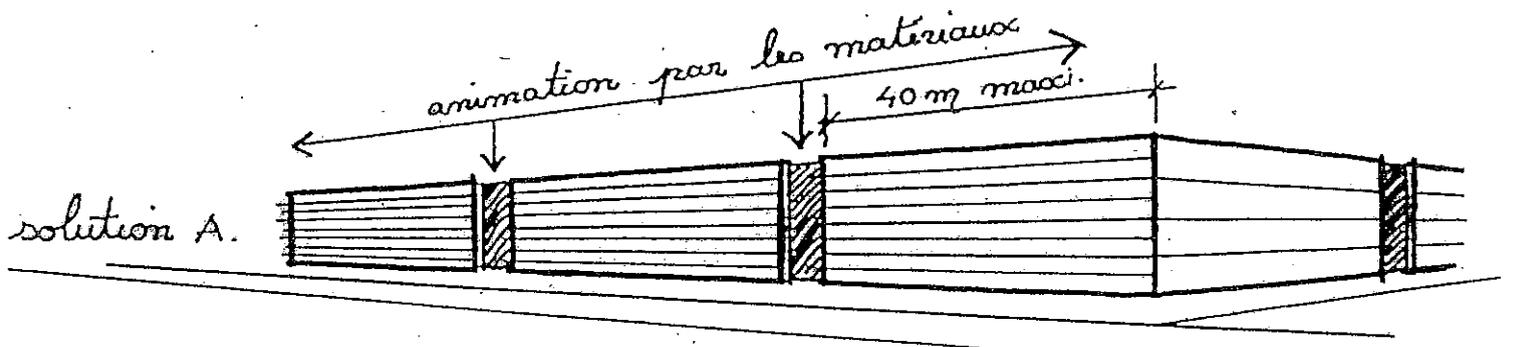
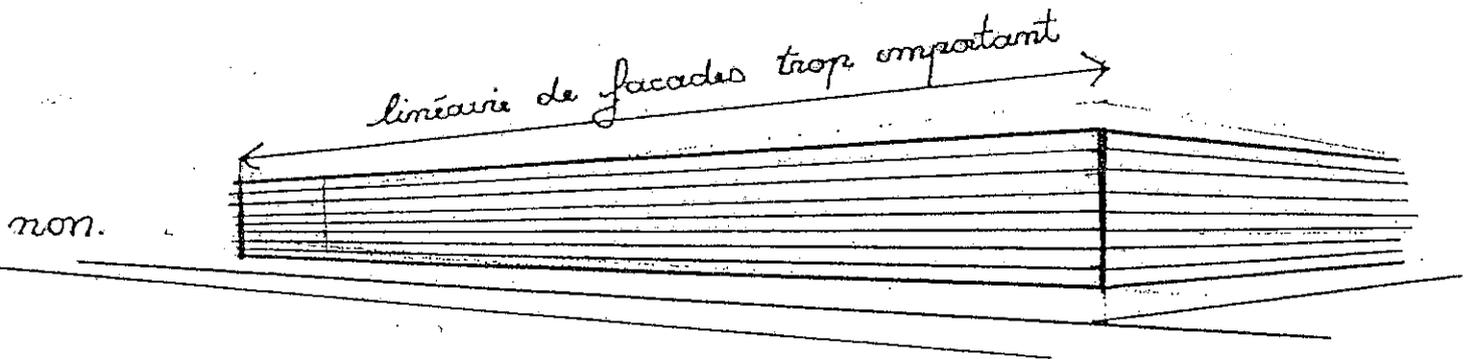
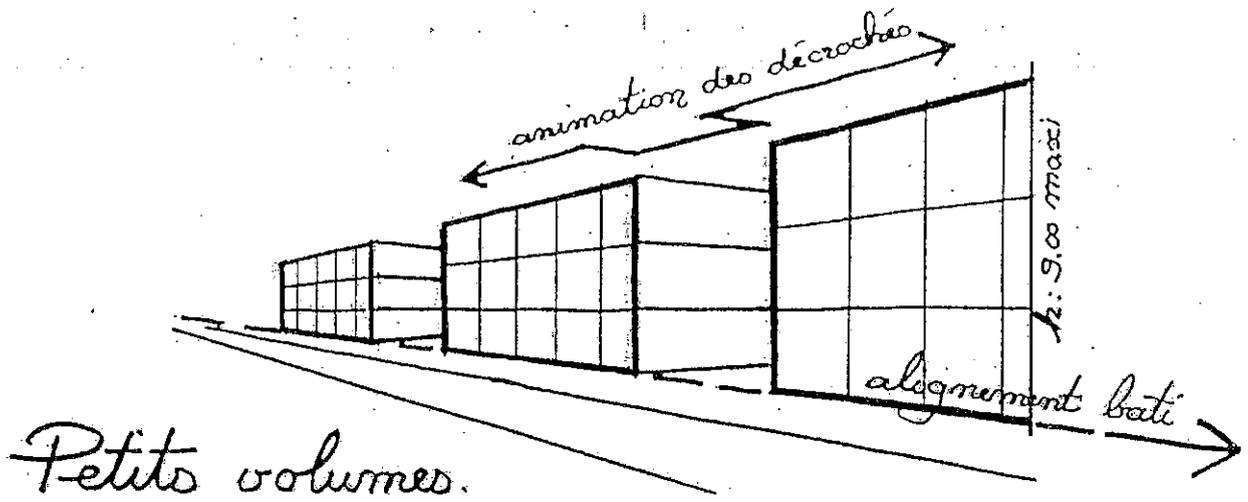
- L'emploi des matériaux respectera l'article ZA11 du règlement du PAZ.
- Une diversité dans l'emploi des matériaux est souhaitable mais elle n'est pas la gageure de qualité architecturale.
- Les volumes simples mais bien traités sont préférables.
- Des matériaux tels que bardages horizontaux, produits verriers, bétons bruts de décoffrage ou maçonnerie enduite (grain fin) sont envisageables.
- Sont à proscrire les imitations grossières de matériaux ainsi que les enduits " rustiques " à gros grains ou talochés.

B • Polychromie

- La polychromie pourra être utilisée conformément à l'article ZA11 du règlement du PAZ.
- Unité et harmonie devront être recherchées. Les couleurs vives seront réservées aux éléments de structures, de superstructures et enseignes.
- Les couleurs des façades des bâtiments devront être jointes au dossier de permis de construire.

Cette étude comportera :

- des façades colorées suivant les teintes proposées
- les nuanciers des teintes des matériaux retenus
(bardages - enduits - peintures etc...)

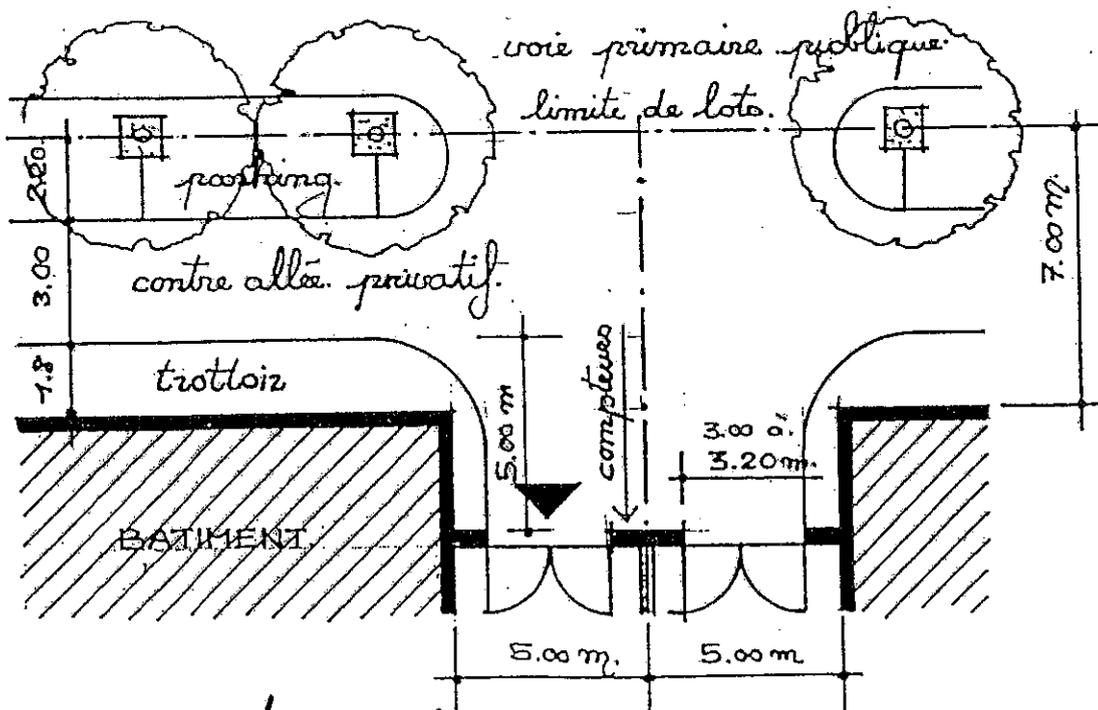


Grands volumes

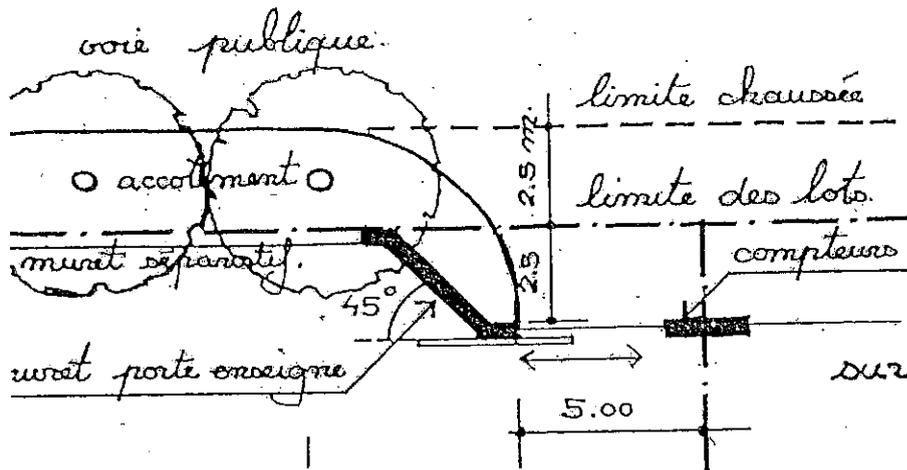
IV — TRAITEMENT DES ACCES ET DES SEPARATIFS

A • Les Accès aux Lots

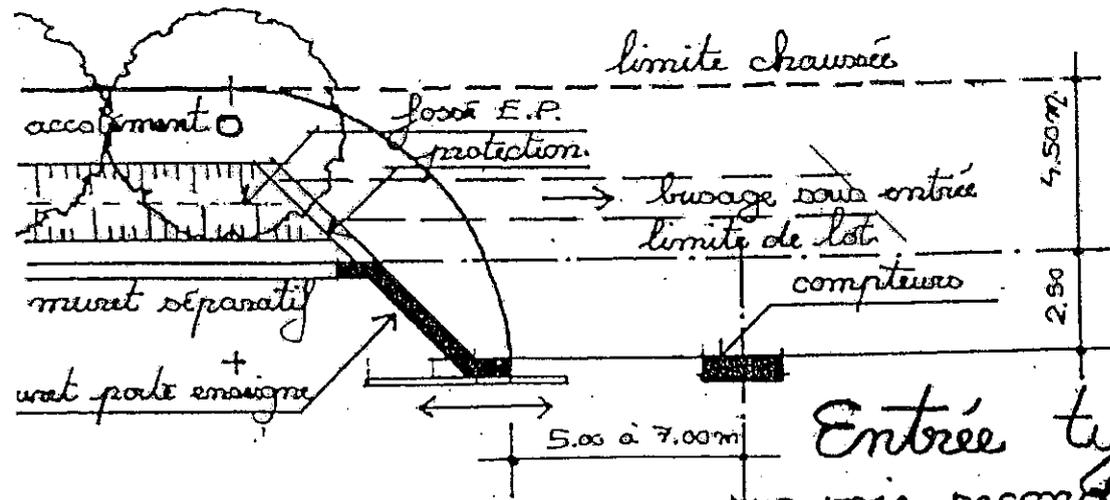
- Les accès aux lots seront dans la mesure du possible regroupés deux à deux, situés en limite latérale de chaque parcelle (conformément au plan d'aménagement général).
- Les lots situés en angle de deux voies pourront comporter deux accès.
- Les entrées seront en retrait de 5 à 7 m minimum par rapport à la limite de la chaussée et de 2.50 m minimum par rapport à la limite des parcelles afin de faciliter la circulation et dégager la visibilité.
- Les portails seront métalliques, à battants ou coulissants (de préférence) (hauteur 1.80 à 2 m).
- Les murs latéraux contigus aux portails intégreront :
 - d'une part, l'ensemble des compteurs EDF - SEM - TELECOM, etc...
 - d'autre part, les enseignes, éclairages, boîtes aux lettres, etc...



Entrée type C sur voie primaire



Entrée type A.
sur voie secondaire ou tertiaire



Entrée type B.
sur voie secondaire ou tertiaire

B • Les Séparatifs

- Les clôtures doivent être obligatoirement réalisés conformément à l'article ZA11 du règlement de PAZ.
- Elles pourront évoluer quant à leur conception en fonction d'une occupation particulière d'une parcelle (notions de sécurité - préjudice visuel, etc...).
- De manière générale, elles respecteront la typologie définie sur les voies secondaires et tertiaires.
- Il est à noter que sur les parcelles donnant sur les voies primaires où l'alignement bâti est imposé, les clôtures ne sont pas autorisées.

B1 • SEPARATIFS EN LIMITE DE LA VOIE PUBLIQUE

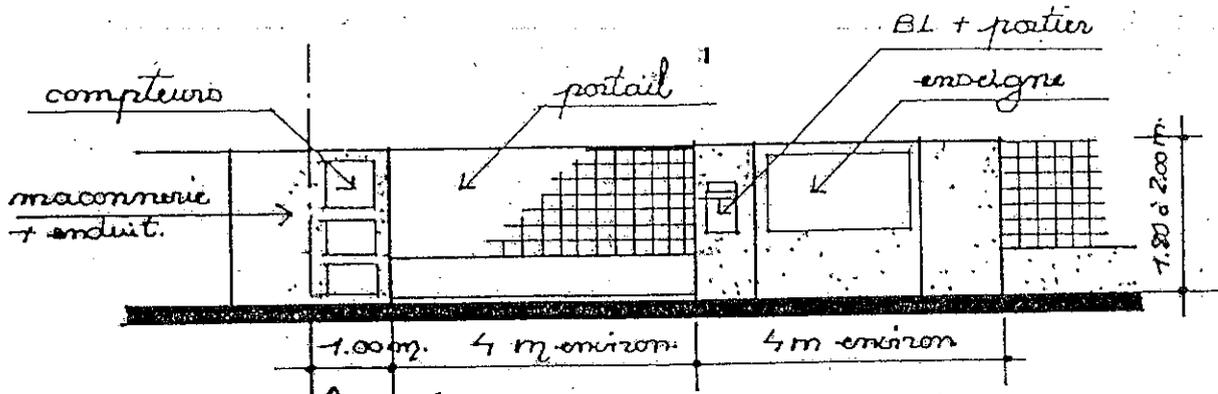
- Clôture Type A : muret maçonné. H : 60 cm + grillage H : 1. 20 à 1. 40 m.
- Clôture Type B : mur maçonné. H : 1. 80 à 2 m maxi.

B2 • SEPARATIFS ENTRE LOTS

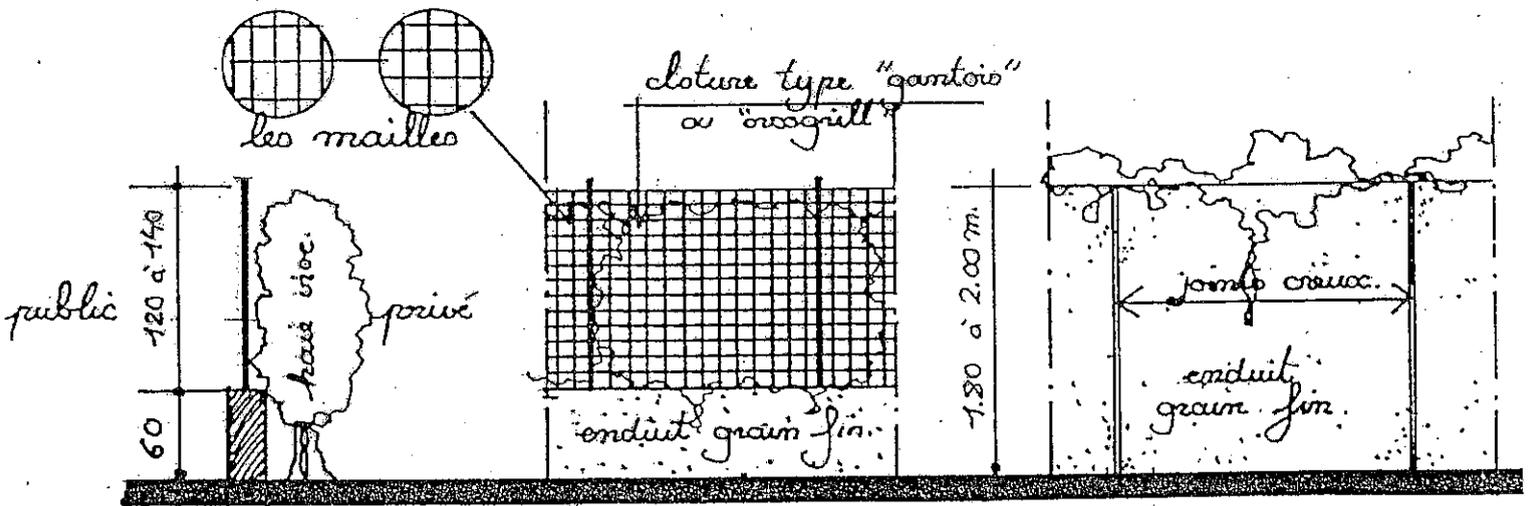
• Clôture Type C :

Les clôtures pourront être de Type A ou B ou de manière plus simple, composés de haies vives doublées si nécessaire d'un grillage sur piquets métalliques. H : 1. 80 à 2 m.

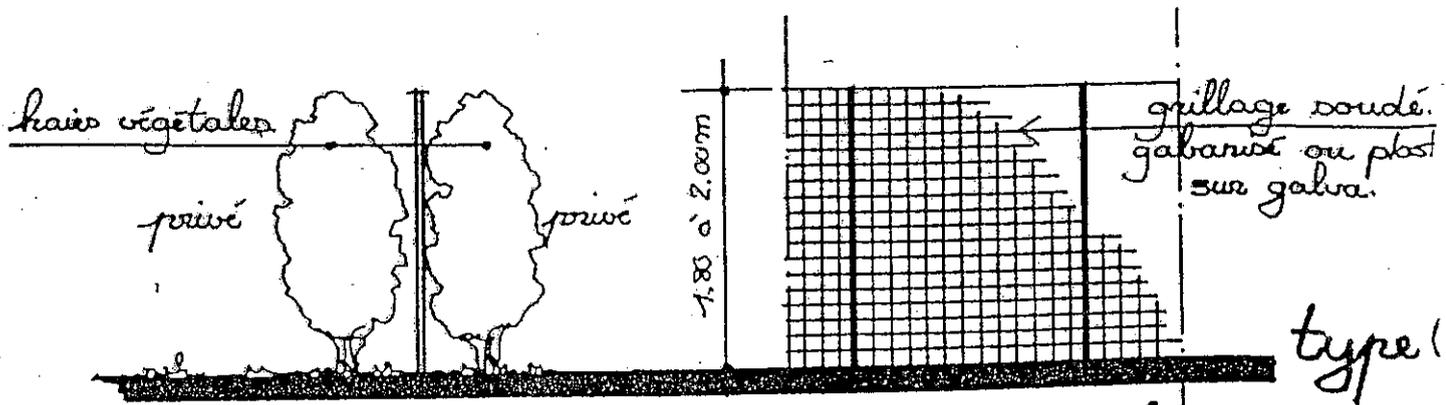
***NOTA** : Dans certains secteurs de la ZAC où la déclivité du terrain naturel est marquée, toutes les lignes de faite de clôtures et murs séparatifs doivent être réalisées horizontalement. (Les lignes de faite parallèles à la pente sont interdites.)*



Détail élévation d'une entrée éch 1/100.



type A. type B.
Détail séparatif en limite voie publique.



Détail séparatif entre parcelles.

V — LES ENSEIGNES

Les enseignes et panneaux propres aux firmes sont autorisés.
Elles pourront être de trois types :

- A - Enseignes à l'entrée des lots
- B - Enseignes sur bâtiments
- C - Enseignes hors emprise bâtiments (Type Totem)
uniquement autorisées en zone commerciale.

De manière générale, elles devront faire l'objet d'une définition graphique de principe (dimensions - couleurs - éclairagements etc...), jointe à leur dossier de permis de construire.

Elles seront conçues afin de :

- n'apporter aucune gêne à la circulation routière (obstacle visuel, aveuglement, etc...)
- éviter tout danger pour les personnes (risque de chute, d'éclatement, bris de matériaux ...)
- résister aux intempéries (vent violent, pluie, neige).

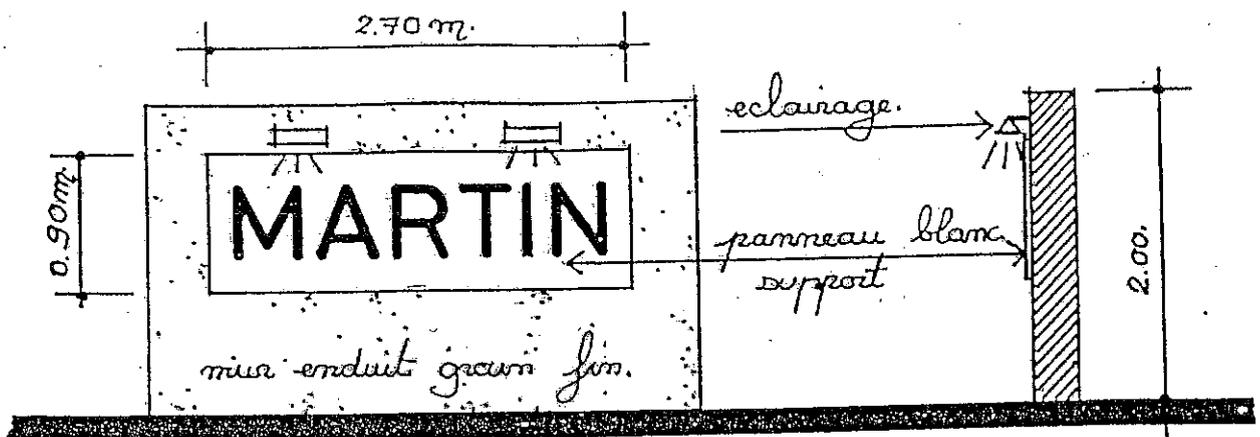
Enseigne Type A : Entrée des lots

Sont autorisées sur le panneau support :

- les lettres floquées
- les lettres adhésives
- les lettres en relief
- les lettres lumineuses

L'éclairage de l'enseigne est possible à condition qu'elle ne provoque pas de gêne à la circulation.

NOTA : Les caissons lumineux sont interdits.



Enseigne de type A : à l'entrée des lots.

Enseigne Type B : sur Bâtiments

Sont autorisées sur les façades des bâtiments :

- les lettres floquées
- les lettres en relief
- les lettres lumineuses
- les lettres sur structure métallique.

Les enseignes devront être intégrées dans les bâtiments et ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur des acrotères fixées dans la zone ZA et ZAb.

L'éclairage de l'enseigne et des façades sera possible à condition de ne provoquer aucune gêne à la circulation générale et de n'apporter aucun préjudice aux lots voisins.

NOTA : Les caissons lumineux sont interdits.

Enseigne TYPE C

Dans la zone commerciale et pour les lots bordant le CD 21 A et la N 113, les enseignes hors emprise des bâtiments sont autorisées dans la limite constructible définie sur chaque lot, en respectant la marge de recul imposée par le PAZ.

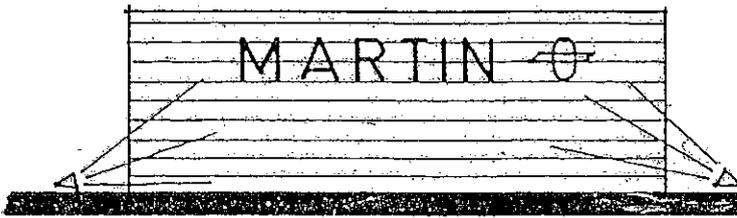
Les enseignes de type " Totem " ne dépasseront pas les hauteurs des bâtiments construits sur le lot.

Sont autorisées sur ces " Totems " :

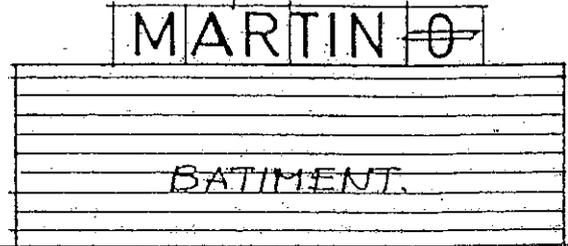
- les lettres en relief
- les lettres lumineuses
- les éclairages de la structure.

NOTA : Les caissons lumineux sont interdits.

possible.

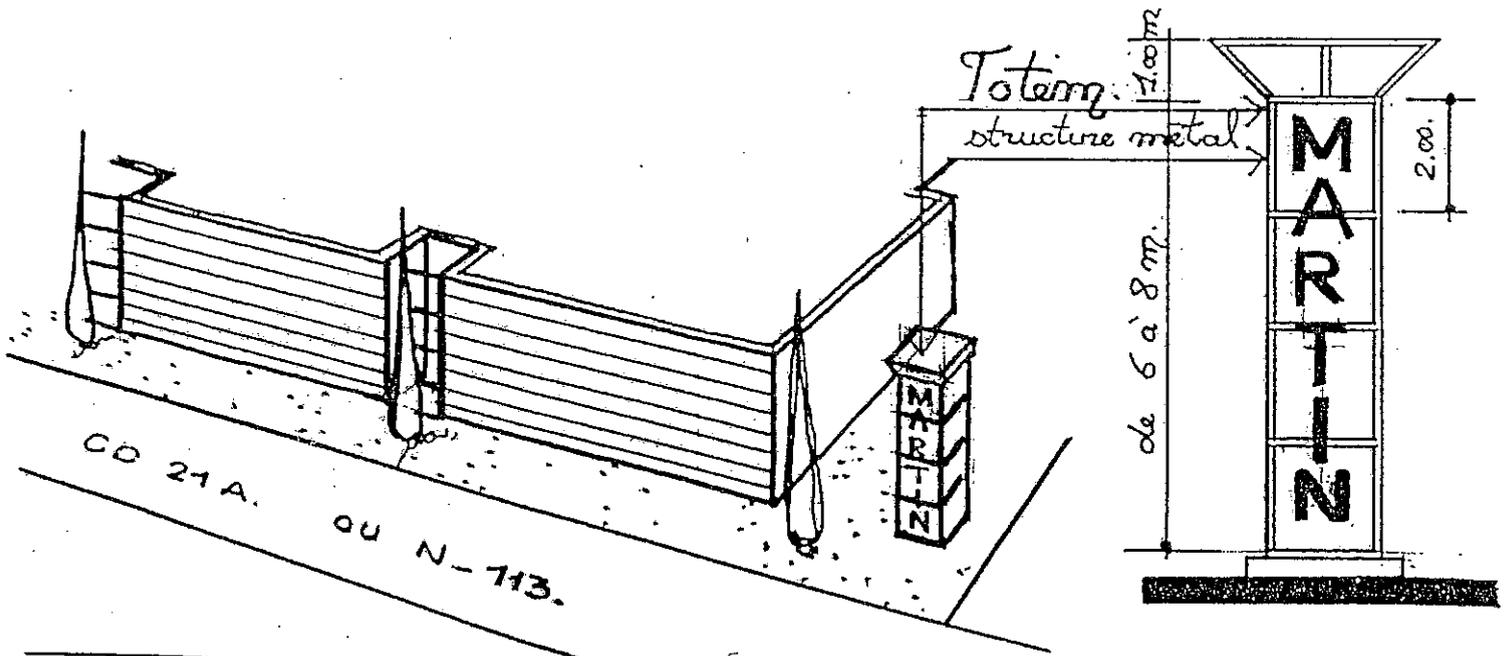


impossible.



↑ éclairage par spots en pied de
façades ou en applique sur façades.

Enseigne de type B : sur les bâtiments



Enseigne de type C : hors emprise des bâtiments

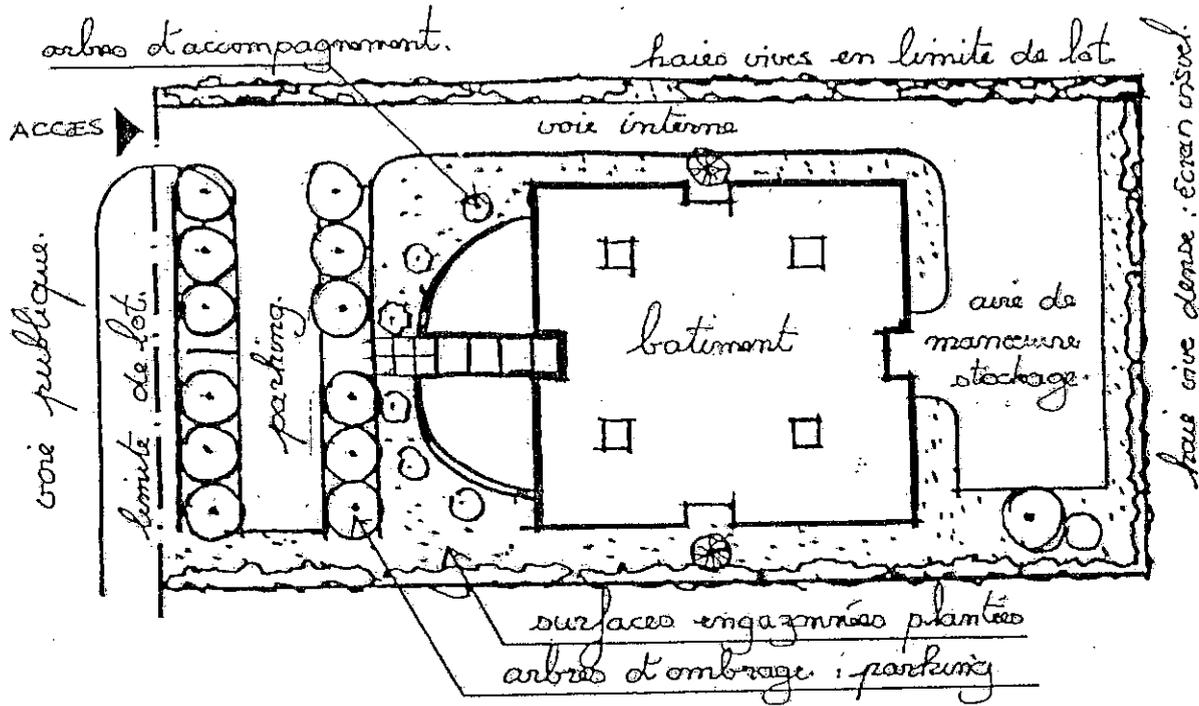
IV — LES ESPACES VERTS

Il est fait obligation à tout acquéreur de réaliser et entretenir les espaces verts définis par l'article ZA 13 du règlement du PAZ, regroupés selon les trois catégories suivantes :

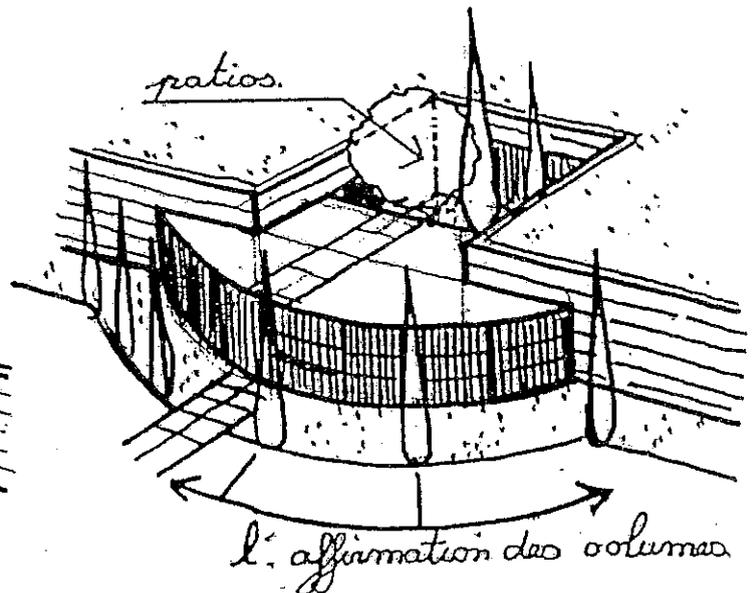
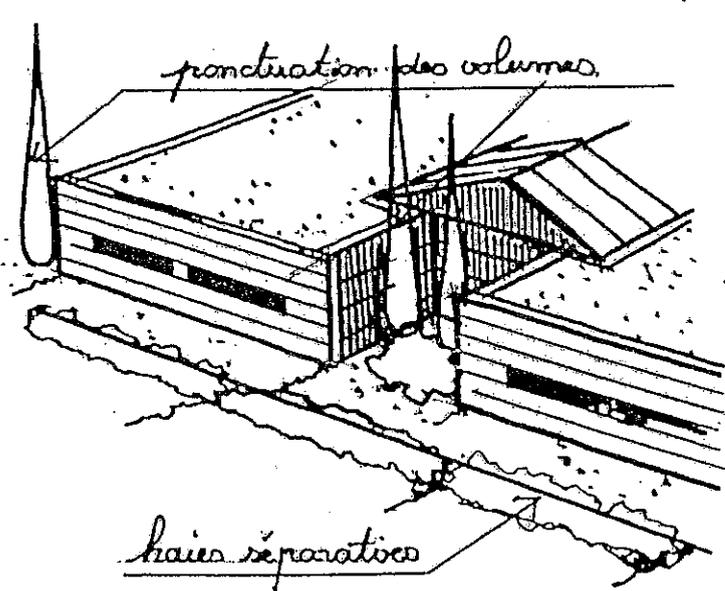
1. Plantations liées à la réalisation des séparatifs (voir chapitre IV) par des haies vives de type arbustif dense.
2. Plantations des aires de stationnement par des arbres à haute tige d'ombrage (micocouliers - acacias, etc...) suivant la nature du sol.
3. Toutes les autres surfaces, autres que bâties et liées à la circulation des véhicules devront être plantées et engazonnées notamment aux abords immédiats des bâtiments et dans la zone de recul imposé par rapport aux voies publiques (par des arbustes - cyprès ...)

— Les espaces verts, de manière générale, rentreront dans la composition du plan de masse. Il seront conçus en continuité des volumes bâtis, intégrés en patios ou comme ponctuation de l'espace dans les rapports pleins-vides. Ils devront servir d'écran visuel pour les installations nuisances. Un soin particulier sera apporté à leurs réalisations.

Tout plan d'aménagement des espaces verts, avec définition des espèces retenues sera joint à tout dossier de permis de construire.



Exemple de plan de masse et d'espaces verts.



Exemples de relation bâtiments espaces verts.

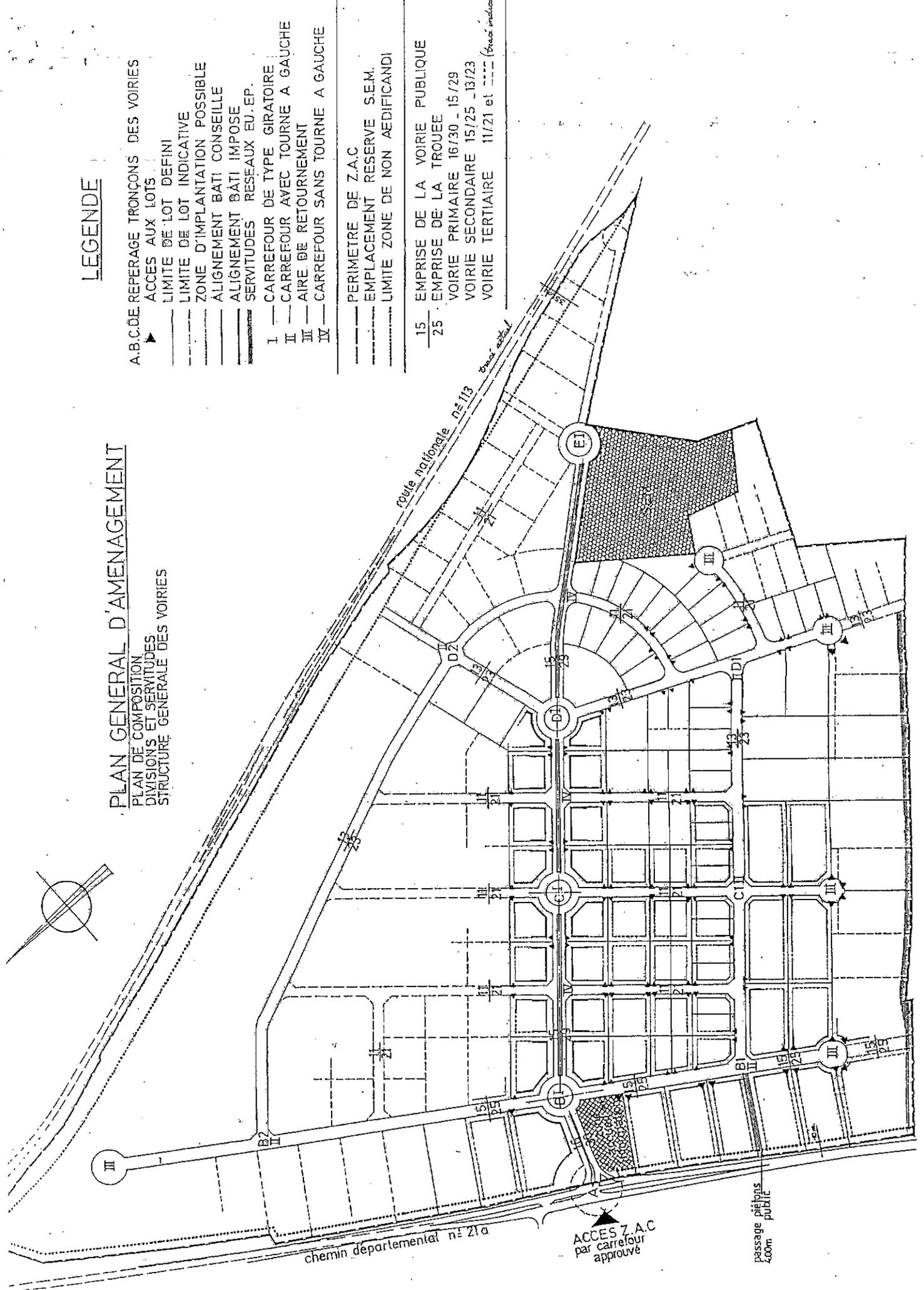
PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT

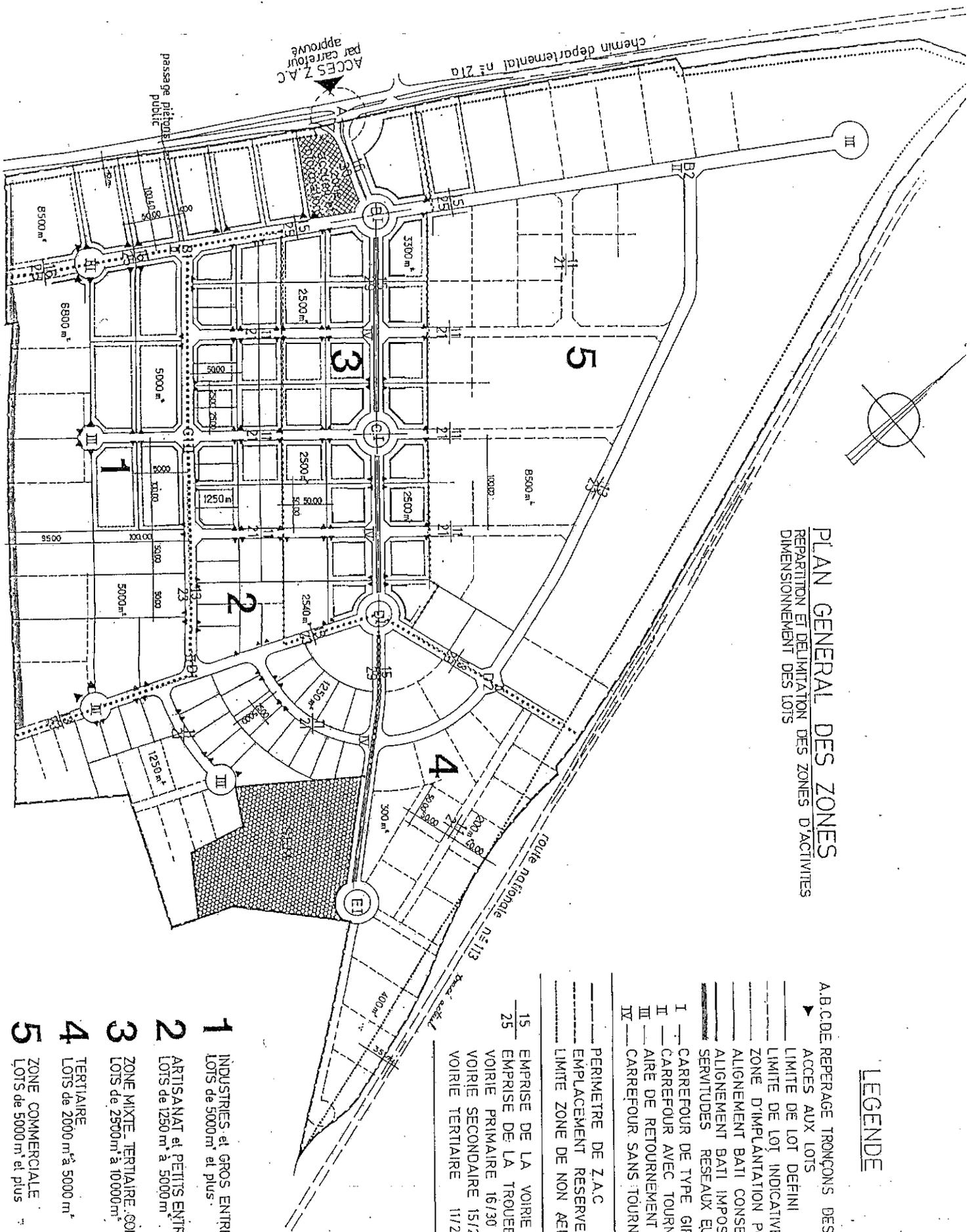
PLAN DE COMPOSITION
DIVISIONS ET SERVITUDES
STRUCTURE GENERALE DES VOIRIES

LEGENDE

- A.B.C.D.E. REPERAGE TRONCONS DES VOIRIES
- ▲ ACCES AUX LOTS
- LIMITE DE LOT DEFINI
- LIMITE DE LOT INDICATIVE
- ZONE D'IMPLANTATION POSSIBLE
- ALIGNEMENT BÂTI CONSEILLE
- ALIGNEMENT BÂTI IMPOSE
- SERVITUDES RESEAUX EU.EP.
- I — CARREFOUR DE TYPE GIRATOIRE
- II — CARREFOUR AVEC TOURNE A GAUCHE
- III — AIRE DE RETOURNEMENT
- IV — CARREFOUR SANS TOURNE A GAUCHE
- PERIMETRE DE Z.A.C
- EMLACEMENT RESERVE S.E.M.
- LIMITE ZONE DE NON AEDIFICANDI

- 15 — EMPRISE DE LA VOIRIE PUBLIQUE
- 25 — EMPRISE DE LA TROUÉE
- VOIRIE PRIMAIRE 16/30 - 15/29
- VOIRIE SECONDAIRE 15/25 - 13/23
- VOIRIE TERTIAIRE 11/21 et --- (voies impropres)





PLAN GENERAL DES ZONES
 REPARTITION ET DELIMITATION DES ZONES D'ACTIVITES
 DIMENSIONNEMENT DES LOTS

LEGENDE

- A,B,C,D,E REPERAGE TRONÇONS DES VOIRIES
- ▶ ACCES AUX LOTS
- LIMITE DE LOT DEFINI
- LIMITE DE LOT INDICATIVE
- ZONE D'IMPLANTATION POSSIBLE
- ALIGNEMENT BATI CONSEILLE
- ALIGNEMENT BATI IMPOSE
- SERUITDES RESEAUX E.U., S.P.
- I — CARREFOUR DE TYPE GIRATOIRE
- II — CARREFOUR AVEC TOURNE A GAUCHE
- III — AIRE DE RETOURNEMENT
- IV — CARREFOUR SANS TOURNE A GAUCHE

- PERIMETRE DE Z.A.C.
- EMPLACEMENT RESERVE S.E.M.
- LIMITE ZONE DE NON AEDIFICANDI

- 15 — EMPRISE DE LA VOIRIE PUBLIQUE
- 25 — EMPRISE DE LA TROUÉE
- VOIRIE PRIMAIRE 16/30 - 15/29
- VOIRIE SECONDAIRE 15/25 - 13/23
- VOIRIE TERTIAIRE 11/21 et — (voies usées)

- 1** INDUSTRIES et GROS ENTREPOTS
 LOTS de 5000m² et plus
- 2** ARTISANAT et PETITS ENTREPOTS
 LOTS de 1250 m² à 5000 m²
- 3** ZONE MIXTE. TERTIAIRE, COMMERCE, ARTISAN
 LOTS de 2500m² à 10000m²
- 4** TERTIAIRE
 LOTS de 2000 m² à 5000 m²
- 5** ZONE COMMERCIALE
 LOTS de 5000m² et plus