

Identifiant de l'acte délivré par la préfecture :
083-248300543-20241219-lmc1354912-DE-1-1
Date de validation par la préfecture : vendredi 20 décembre 2024
Date de publication : 20/12/2024

**CONSEIL METROPOLITAIN DU
JEUDI 19 DÉCEMBRE 2024**

**NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 81**

QUORUM : 41

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 19 décembre 2024, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : VEYRAT-MASSON Béatrice

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
59	18	4
OBJET DE LA DELIBERATION		
<p>N° 24/12/331</p> <p>PROCEDURE DE CLOTURE DE LA ZAC DES PLAYES SUR LA COMMUNE DE LA SEYNE-SUR-MER EN APPLICATION DE L'ARTICLE R311-12 DU CODE DE L'URBANISME VALANT SUPPRESSION</p>		

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI, Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Valérie BATTESTI, M. Robert BENEVENTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, Mme Nathalie BICAIS, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, M. Guillaume CAPOBIANCO, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Josy CHAMBON, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Amaury CHARRETON, M. Franck CHOUQUET, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Delphine GROSSO, M. Laurent JEROME, M. Arnaud LATIL, Mme Amandine LAYEC, M. Emilien LEONI, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, Mme Edwige MARINO, M. Jean-David MARION, Mme Josée MASSI, Mme Anne-Marie METAL, M. Joseph MINNITI, Mme Valérie MONDONE, Mme Isabelle MONFORT, M. Christophe MORENO, Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Ange MUSSO, M. Amaury NAVARRANNE, Mme Marie-Claude PAGANELLI-ARGIOLAS, Mme Virginie PIN, Mme Chantal PORTUESE, M. Guy RAYNAUD, Mme Valérie RIALLAND, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT, M. Christian SIMON.

REPRESENTES :

Mme Hélène ARNAUD-BILL ayant donné pouvoir à Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Gilles BALDACCHINO ayant donné pouvoir à M. Amaury NAVARRANNE, Mme Béatrice BROTONS ayant donné pouvoir à M. Laurent JEROME, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Francis ROUX, Mme Corinne CHENET ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre COLIN, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Amaury CHARRETON, M. Luc DE SAINT-SERNIN ayant donné pouvoir à M. Albert TANGUY, Mme Anaïs DIR ayant donné pouvoir à M. Patrice CAZAUX, M. Jean-Pierre EMERIC ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Corinne JOUVE ayant donné pouvoir à M. Robert CAVANNA, Mme Sylvie LAPORTE ayant donné pouvoir à M. Thierry ALBERTINI, M. Philippe LEROY ayant donné pouvoir à M. Olivier CHARLOIS, M. Erick MASCARO ayant donné pouvoir à M. Laurent BONNET, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Audrey PASQUALI-CERNY ayant donné pouvoir à Mme Amandine LAYEC, M. Joël TONELLI ayant donné pouvoir à Mme Nadine ESPINASSE, Mme Sandra TORRES ayant donné pouvoir à Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Sébastien VIALATTE ayant donné pouvoir à Mme Josée MASSI.

ABSENTS :

Mme Basma BOUCHKARA, M. Anthony CIVETTINI, Mme Pascale JANVIER, M. Bruno ROURE.

Séance Publique du 19 décembre 2024

N° D' O R D R E : 24/12/331

**O B J E T : PROCEDURE DE CLOTURE DE LA ZAC DES PLAYES
SUR LA COMMUNE DE LA SEYNE-SUR-MER EN
APPLICATION DE L'ARTICLE R311-12 DU CODE DE
L'URBANISME VALANT SUPPRESSION**

LE CONSEIL METROPOLITAIN

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L5217-1, L5211-1 et L2121-22-1,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU l'arrêté préfectoral de création de la ZAC dite « des Playes » en date du 3 août 1987,

VU les délibérations du Conseil Municipal de La Seyne-sur-Mer en date des 5 et 16 juin 1987, demandant à Monsieur le Préfet la création de la ZAC des Playes,

VU la délibération n°02/11/48/159 DU Conseil Communautaire en date du 25 novembre 2002, approuvant les modalités financières et patrimoniales de transfert des biens situés dans la Zone d'Activités Economiques des Playes au profit de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération du Conseil Municipal de La Seyne-sur-Mer en date du 24 février 2004 intégrant le règlement du Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) dans le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°20/12/261 du Conseil Métropolitain en date du 15 décembre 2020, acceptant le principe de dissolution du budget annexe de la Zone d'Activités Economiques « Les Playes – Jean Monnet » au 31 décembre 2020,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Seyne-sur-Mer opposable,

VU la délibération n°DEL_24_120 du Conseil Municipal de La Seyne-sur-Mer en date du 30 septembre 2024 actant la suppression de la ZAC des Playes,

VU le rapport de présentation annexé à la présente délibération,

VU le cahier des charges de cession de terrains en date du 23 février 1989 annexé à la présente délibération,

VU l'inventaire des zones d'activités économiques « Loi climat et résilience » arrêté par délibération n°23/09/255 du Conseil Métropolitain en date du 28 septembre 2023 annexé à la présente délibération,

VU l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification et Stratégie Foncière en date du 10 décembre 2024,

CONSIDERANT que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été créée à l'initiative de la Commune par délibération de son Conseil Municipal en date du 5 juin 1987, complétée le 16 juin 1987,

CONSIDERANT que le projet de programme global des constructions, à réaliser dans la ZAC, prévoyait la valorisation d'un site de 54,5 hectares de terrains dans les quartiers Saint Jean et Léry classés en zone NAb au PO, substitué ensuite par les dispositions du Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) qui se décomposait en quatre secteurs de destinations différentes à vocations d'activités, d'artisanats, de bureaux, de services aux entreprises et aux particuliers ainsi que d'activités industrielles et commerciales (non assujetties à une CDEC),

CONSIDERANT que l'ensemble des équipements publics a été réalisé, les voiries sont intégrées dans le domaine public et tous les lots ont été commercialisés,

CONSIDERANT que le bilan financier a été effectué à l'occasion du transfert définitif des Zones d'Activités Economiques à la Communauté d'Agglomération par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 novembre 2002,

CONSIDERANT que la suppression de la ZAC dite « des Playes » a été prononcée par la commune de La Seyne-sur-Mer conformément à l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que la suppression de la ZAC dite « des Playes » rendra à nouveau applicable la perception de la part locale de la taxe d'aménagement lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, dont l'application avait été supprimée lors de la création de la ZAC, ainsi que la participation pour le financement de l'assainissement collectif,

CONSIDERANT qu'au regard de ce qui précède, la suppression de la ZAC « des Playes » peut être prononcée,

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER le rapport de présentation de suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « des Playes » à La Seyne-sur-Mer annexé à la présente délibération.

ARTICLE 2

D'AUTORISER la suppression de la ZAC « des Playes ».

ARTICLE 3

DE PRENDRE ACTE des effets induits par la suppression de la ZAC « des Playes » que sont :

- le retour, sur l'ensemble du périmètre de l'opération, au régime général de la fiscalité, avec le rétablissement de la part locale de la taxe d'aménagement à 5% approuvé par délibération n°21/11/358 du Conseil Métropolitain en date du 10 novembre 2021 ; ainsi que la participation pour le financement de l'assainissement collectif,
- l'abrogation des éléments constitutifs de la ZAC : dossier de création et de réalisation, mais aussi cahier des charges de cession de terrains,
- l'application des règles du PLU opposable.

ARTICLE 4

D'AUTORISER le Président de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à signer tout acte et prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 5

DE DIRE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée et en Mairie de La Seyne-sur-Mer durant un mois, et qu'une mention sera insérée dans un journal du Département conformément à l'article R311-12 et R311-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 19 décembre 2024

Jean-Pierre GIRAN

Béatrice VEYRAT-MASSON

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Le secrétaire de séance



cep.

POUR 77

CONTRE 0

ABSTENTION 0



SUPPRESSION DE LA ZAC

dite « des Playes »

Commune de la Seyne-sur-Mer

RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R311-12 du code de l'urbanisme et expose les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « des Playes » sur la commune de la Seyne-sur-Mer

Fait

Pour être annexé à la délibération du 30 septembre 2024 de la Commune de La Seyne-sur-Mer

Pour être annexé à la délibération du 19 décembre 2024 de la Métropole TPM

SOMMAIRE

Préambule

1/ Rappel des principales caractéristiques de l'opération

- 1.1 Localisation et périmètre
- 1.2 Rappel des principales étapes de l'opération
- 1.3 Le programme des constructions
- 1.4 Le programme des équipements publics

2/ Les motifs de la suppression de la ZAC

- 2.1 L'achèvement des travaux et des cessions
- 2.2 L'achèvement des contrats et des prestations de services
- 2.3 La clôture budgétaire de la ZAC
- 2.4 L'intégration du règlement de la ZAC dans le PLU de la commune

3/ Les conséquences de la suppression de la ZAC

- 3.1 Conséquences sur la fiscalité de l'urbanisme
- 3.2 Conséquence sur les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT)

PREAMBULE

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite « des Playes » a été créée par arrêté préfectoral en date du 03 août 1987 à l'initiative de la commune de la Seyne-sur-Mer par délibération de son Conseil Municipal du 05 juin 1987 complétée le 16 juin 1987. L'opération ZAC porte sur un périmètre de 54,5 hectares, pour un programme global de construction répartis sur 4 secteurs, destinée à recevoir plusieurs types d'activités tels qu'industrie, bureau, service, commerce.

Les acquisitions foncières, les travaux d'aménagement et les cessions foncières étant aujourd'hui totalement achevés, la Métropole TPM après avis de la commune de la Seyne-sur-Mer souhaite supprimer la ZAC et les cahiers des charges de cession qui s'y rattachent.

L'opération ayant été transférée à la Communauté d'Agglomération TPM le 25 novembre 2002, devenue Métropole le 1er janvier 2018, il appartient désormais à la Métropole de procéder à la suppression de cette ZAC en vertu de l'article R311-12 du Code de l'urbanisme.

Cet article du Code de l'urbanisme prévoit que la suppression d'une ZAC doit être prononcée par l'autorité compétente, sur proposition de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création. Le même article précise qu'un rapport de présentation doit expliquer les motifs de la suppression de la ZAC.

Le présent document est par conséquent établi en application de l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme.

Il rappelle dans une première partie (1), les principales caractéristiques de l'opération et précise dans une deuxième partie (2) les motifs de la suppression de la ZAC et les conséquences qui en découlent.

1/ RAPPEL DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

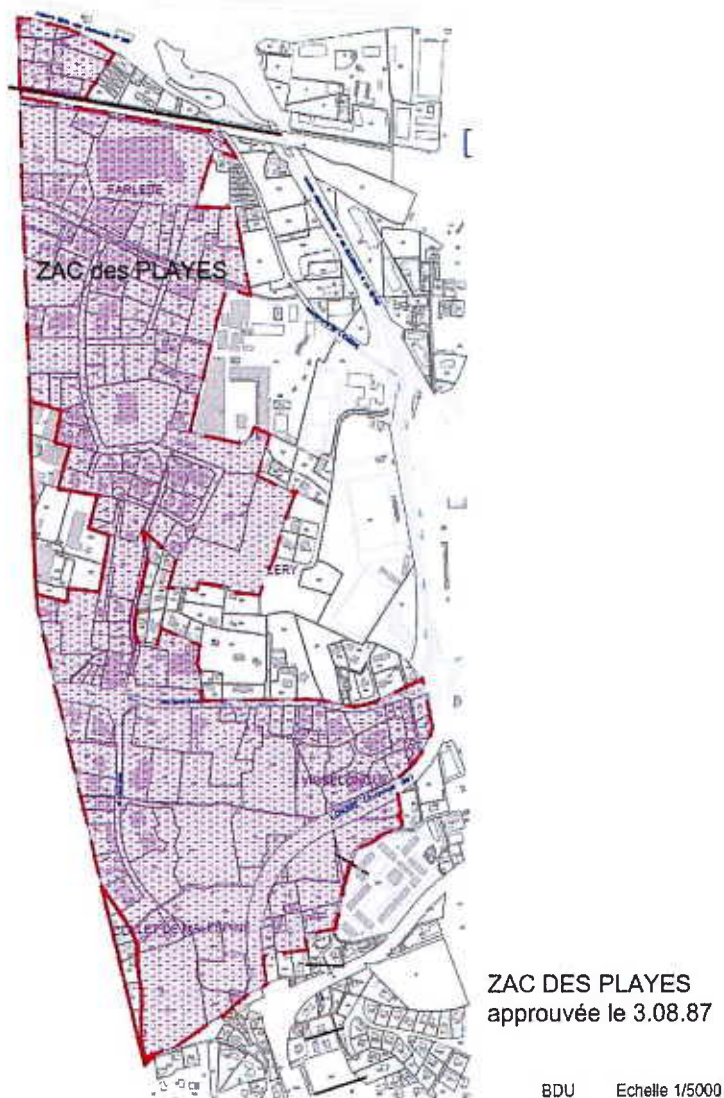
1.1 Localisation et périmètre

La ZAC dite « des Playes » est située sur la commune de la Seyne-sur-Mer en limite des communes d'Ollioules et de Six-Fours-les-Plages, à proximité des principales voies de communication :

D'une superficie de 54,5 hectares, le périmètre de la ZAC est limité :

- au Nord, par l'autoroute A 50
- au Nord Est par l'ancien CD 26 et par le groupe scolaire Langevin
- à l'Ouest, par la limite communale de Six Fours et par une zone commerciale et artisanale (les Négadoux),
- au Sud, par le CD 559 (Vignelongue) et par des terrains à vocation d'habitat individuel de moyenne densité,
- au Sud Est par un secteur d'habitat collectif
- à l'Est, par des terrains à vocations d'habitat individuel de moyenne densité

Plan du périmètre de la ZAC



1.2 Rappel des principales étapes de l'opération

- Création/réalisation de la ZAC aux termes d'une délibération prise par le Conseil municipal en date du 5 juin 1987 puis complétée le 16 juin 1987 ;
- Travaux d'aménagement de la ZAC concédés à la société de développement de l'Ouest Varois « SADOVAR » le 31 mars 1988 ;
- Transfert de la ZAE à la Communauté d'Agglomération TPM le 25 novembre 2002 ;

- Approbation et Modifications du PAZ : le PAZ a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 février 1989. Par la suite, il a été modifié par décision du Conseil Municipal du 08/02/1991, par décision du Conseil Municipal du 15/03/1991, par décision du Conseil Municipal du 06/05/1992, par décision du Conseil Municipal du 05/02/1993, par décision du Conseil Municipal du 26/10/1998 ;

- Dernière cession faite au profit de la SCI FOR7 pour l'entreprise FORTIL, par acte de vente signé en date du 10/06/2013 pour la parcelle cadastrée section AB n°1422

1.3 Le programme des constructions

Le PAZ de la ZAC prévoyait 4 secteurs à urbaniser sur l'ensemble du périmètre de la zone d'une capacité maximale d'environ de 545 000 m² de surface plancher (SP) à destination d'activités d'industrie, de bureau, de service, de commerce

1.4 Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics de la ZAC prévoyait classiquement un ensemble de voies et réseaux permettant la viabilisation de la zone, y compris signalétique et plantations.

Les travaux sous maîtrise d'ouvrage Ville ou réalisés par son concessionnaire ont été poursuivis par la Communauté d'Agglomération après le transfert de la ZAE en 2002.

Il est à noter la réalisation d'importants ouvrages hydrauliques pour la gestion des eaux pluviales et potables compte tenu des caractéristiques physiques du site comprenant notamment la réalisation de bassins prévus à cet effet et une liaison de conduite en eau potable avec le réseau de la commune de Six Fours.

2 LES MOTIFS DE LA SUPPRESSION DE LA ZAC

2.1 L'achèvement des travaux et des cessions

A ce jour, tous les lots ont été vendus, tous les équipements publics ont été réalisés conformément au dossier de réalisation de la ZAC, et tous les espaces publics sont aujourd'hui classés dans le domaine public.

2.2 L'achèvement des contrats et prestations de services

A ce jour, tous les contrats de prestations de service ont été clôturés :

- Traité de concession : Suivant délibération du Conseil Municipal du 31 mars 1988, la Commune de La Seyne-sur-Mer a décidé de concéder à la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE L'OUEST VAROIS – SADOVAR, l'aménagement de la ZAC par un traité de concession.
- Convention de mandat : la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE L'OUEST VAROIS – SADOVAR, a décidé de s'assurer le concours de la SOCIETE PROVENCALE D'EQUIPEMENT (SPE) en lui confiant par une convention de mandat en date du 17 août 1988, une mission d'études et d'assistance à la réalisation et à la commercialisation de la zone d'activités.
- Avenant à la convention de concession : Suivant acte sous signature privée en date du 29 juillet 1993, la Commune de La Seyne-sur-Mer, la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE L'OUEST VAROIS – SADOVAR, et la SPE ont convenu de transférer à la SPE le bénéfice de concession de réalisation de la ZAC des Playes et ont fixé les modalités de ce transfert.

2.3 La clôture budgétaire de la ZAC

Un premier bilan financier a été effectué à l'occasion du transfert de cette opération à la Communauté d'agglomération en 2002.

Un bilan de clôture a été délibéré le 27 mai 2021 avec les éléments financiers suivants :

Zone d'Activités Économiques Les Playes-Jean Monnet – BILAN DE CLÔTURE :

COMPTE	SOLDES DES COMPTES DU BA ZAE LES PLAYES – JEAN MONNET		OPÉRATIONS D'INTEGRATION			
			DU BA ZAE LES PLAYES – JEAN MONNET		AU BUDGET PRINCIPAL	
	DÉBITEUR	CRÉDITEUR	DÉBIT	CRÉDIT	DÉBIT	CRÉDIT
1068	0,00	53 703,96	53 703,96	0,00	0,00	53 703,96
119	671 520,94	0,00	0,00	671 520,94	671 520,94	0,00
1323	0,00	478 523,00	478 523,00	0,00	0,00	478 523,00
4011	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
408	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
412	409,00	0,00	0,00	409,00	409,00	0,00
44566	0,11	0,00	0,00	0,11	0,11	0,00
44567	124 411,00	0,00	0,00	124 411,00	124 411,00	0,00
45105	0,00	264 115,04	264 115,04	0,00	0,00	264 115,04
46721	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4784	0,95	0,00	0,00	0,95	0,95	0,00
TOTAL	796 342,00	796 342,00	796 342,00	796 342,00	796 342,00	796 342,00

2.4 L'intégration du règlement de la ZAC dans le PLU de la commune

Le périmètre de la ZAC dites « des Playes » a été intégré au PLU de la commune de La Seyne-sur-Mer approuvé par délibération du 24 février 2004 en zone U.Z.A.C. 3 Les Playes conformément aux dispositions de la loi SRU.

La zone U.Z.A.C. 3 Les Playes correspond aux secteurs de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « des Playes ».

La zone est divisée en 4 secteurs délimités au document graphique selon leur affectation et les règles qui s'y appliquent :

- le secteur ZA principalement à vocation d'activités industrielles, de bureaux, de services et de commerces ;
- le secteur ZB réservé aux activités industrielles, de bureaux, de services réalisées sur parcelles petites et moyennes ;
- le secteur ZC réservé aux activités artisanales, de bureaux et de services réalisées sous forme d'opérations d'ensemble ;
- le secteur ZD réservé aux activités industrielles, de bureaux, de services

Dans le PLU actuel en vigueur depuis le 10 décembre 2019, la ZAC des Playes fait partie intégrante de la zone UG, affectée principalement aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et bureaux.

3/ LES CONSEQUENCES DE LA SUPPRESSION DE LA ZAC

3.1 Conséquences sur la fiscalité de l'urbanisme

La suppression de la ZAC dite « des Playes » rendra à nouveau applicable, lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme validant la création de surfaces taxables, la perception de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement dont l'application avait été supprimée lors de la création de la ZAC, ainsi que la participation pour le financement de l'assainissement collectif, le tout y compris sur les secteurs ZA, ZB, ZC, et ZD du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) dans lesquels l'aménageur ne s'est pas porté acquéreur des terrains et où les constructeurs ont bénéficié des équipements publics réalisés, qui étaient soumis à une participation à la réalisation des équipements publics dans le cadre du PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble).

Lorsqu'une zone d'aménagement concerté est supprimée, la taxe d'aménagement est rétablie de plein droit pour la part communale ou intercommunale. Dans ce cas, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale doit fixer le taux de la taxe pour cette zone dans les conditions prévues par le Code Général des Impôts.

3.2 Conséquence sur les cahiers des charges de cession de terrains (CCCT)

L'article L 311-6, alinéa 3, du Code de l'urbanisme, dispose que : *les CCCT deviennent caducs à la date de suppression de la zone. Cette disposition n'est toutefois pas applicable aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, décret d'application : 1er avril 2001.*

Dans le cas de la suppression de la ZAC dite « des Playes », le CCCT du dossier a été déposé en préfecture le 23 février 1989 (voir pièce jointe). Les CCCT signés lors de la vente des lots postérieures à l'entrée en vigueur de la loi SRU deviendront caducs à la date de suppression de la ZAC.

Pièces annexes : PAZ de la zone

Cahier des charges de cession des terrains (CCCT)

Inventaire ZAE Loi Climat

COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER**Z.A.C. A USAGE D'ACTIVITES DES "PLAYES"****SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE****DE LA SEYNE SUR MER****CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS**

VU pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
de ce jour.

La Seyne-sur-Mer, le

23 FEVR. 1989

Le Maire,

SADOVAR



Charles SCAGLIA

SOCIETE PROVENCAL D'EQUIPEMENT

SOMMAIRE

PREAMBULE	Page
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS	5

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION	6
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	7
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	7
ARTICLE 7 - VENTE LOCATION MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES	8
ARTICLE 8 - OBLIGATIONS DE MAINTENIR L'APPECTION PARUE APRES REALISATION TRAVAUX	9
ARTICLE 9 - NULLITE	10

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

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE LA SPE	11
ARTICLE 11 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES	11
11.1. UTILISATION	11
11.2. ENTRETIEN	11

CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 12 - ARCHITECTURE ET URBANISME	12
ARTICLE 13 - BORNAGE - CLOTURES	12
ARTICLE 14 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES	12
ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	12
ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS	14
ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR L'ENTREPRENEUR DU CONSTRUCTEUR	15

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERETS GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES	16
ARTICLE 19 - SERVITUDES	16
ARTICLE 20 - TENUE GENERALE	16
ARTICLE 21 - ASSURANCES	16
ARTICLE 22 - ASSOCIATION SYNDICALE	16
ARTICLE 23 - LITIGES, SUBROGATION	17

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Aux termes d'une convention en date du 31 mars 1988 passée en application des articles L.300.4 et R. 311.4 du Code de l'Urbanisme, exécutoire à compter du, la Commune de LA SEYNE SUR MER a concédé à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de Développement de l'Ouest Varois (SADOVAR) l'aménagement de la ZAC à usage principal d'activités des Playes.

Et par convention en date du 17 août 1988, la SADOVAR a elle-même confiée à la Société Provençale d'Équipement, désignée dans ce qui suit par la "SPE", la réalisation de cette ZAC dans le cadre juridique d'un mandat

Conformément aux dispositions de l'article 16.03 du cahier des charges de concession et de l'article R.311.19 du Code de l'Urbanisme, la SPE, en tant que mandataire de la SADOVAR, 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'ordres 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.

Le TITRE II définit les droits et obligations de la SPE et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.

Le TITRE III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires 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 SPE. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3. Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la SPE 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.

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 le concédant ou la SPE. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SPE 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 SADOVAR et donc à la SPE, son mandataire 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 de locations successives.
- 1.6. Par ailleurs, le présent cahier des charges, établi par la SPE, est déposé au rang des Minutes de Maître PORCEL, notaire à LA SEYNE SUR MER, 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 "constructeur" tous assujettis au présent CCCT, qu'ils soient 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 16 du cahier des charges de concession, le prix de cession ou de location du terrain est fixé dans le cadre du bilan d'aménagement approuvé par le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SPE entend diviser et céder les terrains de la ZAC des "Playes" dans les conditions prévues ci-dessous :

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 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 des locaux que le constructeur est autorisé à construire en application du Code de l'Urbanisme est précisée dans l'acte de cession au vu d'une attestation établie par la SPE.

Ce programme ayant été pris en considération par la Commune de LA SEYNE SUR MER, concédante de l'opération, lors de l'agrément du constructeur, il appartiendra à ce dernier de le respecter.

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 SPE 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 SPE un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2/ Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de six mois (6) 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 authentique qui est prise en considération à ce titre.

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 six (6) mois, à compter de la délivrance du permis de construire.

4/ Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois, à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Commune de LA SEYNE SUR MER, de la déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La SPE 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 de 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 SPE pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir les dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

1 - DOMMAGES ET INTERETS (CAS PARTICULIERS)

a/ Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SPE le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2 et 3, ou dans un délai de trois mois (3) en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

b/ Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SPE 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 1/1000e du prix de cession, hors taxes, par jour de retard avec maximum de 10/100e (10 %).

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

2 - RESOLUTION DE LA VENTE

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

La cession pourra être également résolue de plein droit par décision de la SPE, 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 :

- a) 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 SPE, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.
- b) 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 utilisés. 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 SPE étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pouvoit pas à la désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande-Instance sur la requête de la SPE.

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 SPE, que sur les parties de terrains non utilisées dans les délais fixés.

2 - RESILIATION 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

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.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la Commune et la SPE au moins six mois à l'avance de ses intentions.

La SPE pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger, en cas de vente, que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou en cas de location, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire désigné ou agréé 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 SPE, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SPE pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession du bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SPE.

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

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 SPE.

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 SPE et ce, sans préjudice, s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

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 3 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, le constructeur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des bâtiments sans en avoir avisé la SPE ou le concédant au moins deux mois à l'avance.

La SPE ou le concédant pourra à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de 4 mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un locataire ou un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation.

En cas de vente ou de location le prix d'acquisition ou de location est fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

L'expert du constructeur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal Administratif à la requête de la SPE ou du concédant.

En cas d'inobservation de la précédente clause, la SPE ou le concédant pourra obtenir des dommages-intérêts correspondant à 40 % du prix de vente du terrain actualisé selon l'indice INSEE du coût de la construction.

ARTICLE 9 - 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 stipulés 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 SPE ou à défaut le Préfet du Département 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 10 - OBLIGATIONS DE LA SPE

La SPE 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.

Les limites des prestations, dues à ce titre par la SPE 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 SPE s'engage à exécuter dans les six mois de la cession de chaque lot, le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendus pour la réalisation du programme du constructeur.

ARTICLE 11 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

11.1 Utilisation

Jusqu'à leur remise à la Commune de LA SEYNE SUR MER, la SPE 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.

11.2 Entretien

Jusqu'à leur remise à la Collectivité intéressée, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc. ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² des surfaces des lots vendus aux acquéreurs à l'exclusion des lots, propriété de l'aménageur. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à la SPE seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

Dès leur remise à la Collectivité Publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 12 - ARCHITECTURE ET URBANISME

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (PAZ)

Le constructeur et la SPE 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, dont l'acquéreur a parfaite connaissance, ayant été annexé à la convention de réservation.

En aucun cas, la responsabilité de la SPE 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.

ARTICLE 13 - BORNAGE - CLOTURES

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

Le constructeur pourra désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement acte de cette opération. Dans ce cas, le constructeur prendra à sa charge les frais supplémentaires occasionnés par sa demande.

Tout acquéreur d'une parcelle contigüe à des lots non encore vendus par la SPE 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 14 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la SPE 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 des prestations générales", qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe n° 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de la SPE seront réalisés par celle-ci au nom et pour le compte de la SADOVAR dans le cadre du traité de concession conclu avec la Commune de LA SEYNE SUR MER, conformément aux prescriptions du PAZ et dans les délais fixés à l'article 10 ci-dessus.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Le constructeur devra, suivant le planning des travaux, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, et, conformément aux règlements applicables à chacun des réseaux publics concernés, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égout etc. établis par la SPE.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées en domaine public pour l'exécution de ces branchements exclusivement sous trottoir ou accotement.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement du versement des taxes et indemnités de branchements susceptibles de lui être réclamés par la Ville ou les Services Concessionnaires.

Les branchements ainsi que 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.

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'égouts

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 "cahier des limites de prestations générales", en annexe 1 du présent CCT avant leur évacuation dans les réseaux collectifs.

Le constructeur soumettra à la SPE 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 du constructeur.

c) Branchements aux collecteurs d'eaux pluviales

Il pourra-t-être exigé du constructeur la réalisation d'un bassin de rétention ou tout dispositif de retenue, à l'intérieur du lot cédé, permettant un débit maximum admissible de rejet dans le réseau public tel que défini dans l'annexe 1 au présent CCT.

d) Branchements aux réseaux électriques

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la SPE, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de transformation.

Les branchements seront réalisés conformément aux prescriptions des services EDF.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

Lorsque des postes de transformation "EDF" seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les acquéreurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux "ad hoc" répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par les services "EDF".

Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du Service Public, tous les droits nécessaires à l'Équipement et à l'exploitation de ces postes de transformations, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements de l'acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par la SPE tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du Service Public. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

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 SPE et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable conformément à l'article 4. 1°.

La Société s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes d'urbanisme 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 SPE le dossier complet de demande du permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, comprenant les pièces définies ci-dessous pour que la SPE puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettront une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La SPE 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 conformes avec le dossier de permis de construire ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par la Société 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 SPE ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Le constructeur prendra à sa charge, tout surdimensionnement de réseau qui lui serait nécessaire.

La SPE n'est pas tenue de vérifier si les constructions et ouvrages annexes réalisés ou en cours de réalisation par le constructeur sont conformes aux spécifications du Permis de Construire.

Liste des pièces complémentaires à joindre obligatoirement dans le dossier "PERMIS DE CONSTRUIRE"

- 1/ Plan de situation dans la zone
- 2/ Plan de masse
- 3/ Plan des façades avec indication des niveaux bruts et finis des sols au droit de chaque façade
- 4/ Coupe avec en particulier : pente de toiture - hauteur et tout détail concernant l'utilisation du volume bâti
- 5/ Plan des différents niveaux
- 6/ Détail de clôture et portail
- 7/ Plan V.R.D., côté NGF, précisant :
 - . type de revêtement des emprises non bâties
 - . niveau sol fini RDC
 - . niveau fil d'eau réseaux intérieurs
 - . niveau réseaux publics au raccordement
 - . position ouvrages publics afférents (candélabres, poteau d'incendie)
 - . dimensionnement du dispositif d'élimination ou de retenue des Eaux Pluviales
- 8/ Plan de composition des espaces verts, avec indication de la nature et essence des végétaux
- 9/ Programme des travaux
- 10/ Plan de coloration des façades

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeurs auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers, d'aménagement en général, ainsi qu'aux végétaux.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses 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 SPE, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Le constructeur sera redevable au plus tard, à la signature de l'acte de vente, de sa participation au compte prorata client de la ZAC telle que fixée au contrat de vente. Ce budget est destiné à financer les réparations des dégâts causés par les constructeurs aux ouvrages de voirie et réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SPE.

TITRE III**REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL****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. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

En outre, le constructeur devra se soumettre aux exigences du service public chargé du contrôle du maintien des dispositifs de retenue des eaux pluviales de son terrain et de leur bon état d'entretien.

ARTICLE 19 - 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, électricité, P & T, éclairage public, égouts etc., telles qu'elles seront réalisées par la SPE, 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 personnes.

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 SPE 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.

ARTICLE 22 - ASSOCIATION SYNDICALE

22.1 Il est créé entre tous les constructeurs des terrains compris dans le périmètre de la ZAC présents et à venir, à l'exception de la SPE et de la SADOVAR, une Association Foncière Urbaine (Association Syndicale Libre), dont feront partie de droit tous les constructeurs du fait même de leur acquisition.

Cette Association sera régie par les lois des 21 juin 1865 et 30 décembre 1967.

Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'Association aux lieu et place de son bailleur.

22.2 La répartition des voix et des charges sera obligatoirement proportionnelle au nombre de m² de terrains que chaque constructeur possède par rapport à la surface totale des terrains de la zone, à l'exception des terrains possédés par l'Association Syndicale elle-même ou par la SPE ou par la SADOVAR.

L'Association Syndicale sera automatiquement constituée par la vente ou la location du premier lot, de la zone ou du périmètre syndical.

22.3 Les statuts type de l'Association qui demeurent ci-annexés (annexe 2) précisent notamment que dans le cas de copropriété, spécialement dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par un mandataire commun et de préférence par le syndic.

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 SPE et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La SPE subroge, en tant que de 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.

Par suite, tout litige entre les constructeurs doit se vider directement entre eux sans que jamais, et sous aucun prétexte, la SPE, la SADOVAR ou la Commune de LA SEYNE SUR MER à l'expiration de la mission de cette dernière, puissent être mis en cause.

Fait à LA SEYNE SUR MER, le

Monsieur le Maire de LA SEYNE SUR MER



COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER
Département du Var

PLAN LOCAL D'URBANISME

*mis en révision par délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2002
Application de l'article R-123.9 du code de l'urbanisme*

U Z.A.C. 3

LES PLAYES

REF. ZAC DES PLAYES
DR/NT/88.7416.10

Marseille, le 17 Octobre 1988

I - INTRODUCTION :

La ZAC des Playes, créée par Arrêté Préfectoral du 03/08/87, doit permettre la réalisation à terme d'une zone d'activités de 54,5 hectares.

Le périmètre de la ZAC englobera à terme les 28 hectares de la "Zone d'entreprise" incluant dès aujourd'hui les 16 hectares institués par le décret du 15 Juillet 1987 et les 6 hectares institués par le décret complémentaire du 15 Avril 1988.

Il apparaît opportun, dans le cadre de ce rapport de présentation, de rappeler les principales conclusions du Dossier de Création, en particulier en ce qui concerne les objectifs de développement économique de la Municipalité de la SEYNE, ainsi que les raisons ayant milité en faveur de la localisation de cette opération sur le site des Playes.

Ce document est établi conformément à l'article R. 311.10. 1 du Code de l'Urbanisme.



LES PLAYES

ZAC D'ACTIVITES

LA SEYNE SUR MER - VAR

DOSSIER DE MODIFICATION 99



S.P.E.

SOCIETE PROVENCALE
D'EQUIPEMENT

45, COURS GOUFFE
TEL 91.80.87.80.



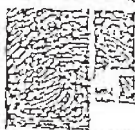
REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE

REF: 8715

DATE: 31 JUL. 1999

VU par NCUS
Commissaire-enquêteur

STERN
INTERNATIONAL



STERN INTERNATIONAL ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
83 AVENUE DE LA POINTE ROUGE 13008 MARSEILLE
TEL 04.91.17.61.61 + FAX 04.91.17.61.60.
PARIS 10 PASSAGE DU CHANTIER 75012 PARIS TEL 1/40019394

VINCENT BUZANCAIS
GEOMETRE

5 RUE CHEVALIER DE LA BARRE 83500 LA SEYNE SUR MER TEL 91 94 81 21

COMMUNE DE LA SEYNE SUR MER

ZONE D'ACTIVITES DES PLAYES

REGLEMENT DU PAZ

31 JUL. 1999

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le present Règlement est établi conformément aux dispositions de l'Article R 311 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) s'applique au territoire de la Commune de La SEYNE SUR MER, couvert par la Zone d'Aménagement Concerté à usage principal d'activités dite des PLAYES, créée par Arrêté Préfectoral du 3 Août 1987.

ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE DU REGLEMENT

Le Règlement détermine les Règles d'Aménagement applicables au titre du Plan d'Aménagement de Zone en complément du document graphique dont il est indissociable.

Les dispositions du P.A.Z. se substituent à celles du P.O.S. et à celles du R.N.U., elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit privé et de droit public sans préjudice des législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation des sols qui restent applicables.

1/ Demeurent applicables les dispositions des Articles R 111 - 2, R 111 - 3, R 111 - 3.2, R 111 - 4, R 111 - 14, R 111 - 14.2, R 111 - 15 et R 111 - 21 du Code de l'Urbanisme.

2/ S'ajoutent aux règles propres du P.A.Z., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières.
- Les espaces naturels sensibles des départements définis en application des Articles L 142 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble du territoire communal est compris dans le périmètre sensible (Arrêt Ministériel du 24 Novembre 1975).

- Les espaces boisés classés au P.O.S. en application de l'Article L 130 - i du Code de l'Urbanisme.
- Eventuellement, tous périmètres visés à l'Article R 123 - 19 du Code de l'Urbanisme.

- L'obligation d'obtenir un Permis de Demolir (Article L 430 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la ZAC est divisé en 4 secteurs délimités au document graphique selon leur affectation et les règles qui s'y appliquent.

SECTEUR ZA :

|| Secteur réservé aux activités industrielles, de bureaux, de services et de commerces.

Les bâtiments qui y seront réalisés présenteront une qualité architecturale particulière propre à permettre une identification de la zone.

SECTEUR ZB :

Secteur réservé aux activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services réalisées sur parcelles petites et moyennes.

Il comprend un secteur ZBa où sont admises les activités commerciales.

|| et un secteur ZBb où sont admises les activités commerciales, de sports, de loisirs et de détente.

SECTEUR ZC :

|| Secteur réservé aux activités artisanales, de bureaux, et de services réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.

SECTEUR ZD :

|| Secteur réservé aux activités industrielles, de bureaux et de services.

La notion "activités de services" à laquelle il est fait référence au présent règlement englobe les établissements médicaux ou paramédicaux, les maisons de retraite, les ensembles hôteliers ou parahôteliers et, de façon générale, toutes les activités qui, bien que se traduisant par une fonction d'habitat au sens occupationnel du terme, ont pour support une structure d'entreprise ou de gestion, créatrice d'emplois et de taxe professionnelle.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des Articles R 311 - 10 - 3 et L 123 - 1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan d'Aménagement de Zone, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS LOCALISES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

Le secteur ZA est réservé à l'accueil d'activités industrielles, de bureaux, de services et de commerces, non polluants et non nuisants.

Les principes suivants déterminent son aménagement :

- Création d'un ensemble bâti d'une architecture significative propre à identifier la zone des Playes.
- Réalisation d'une continuité assurant un "effet de vitrine" le long de la liaison routière entre la RD 63 & la RD 559.
- Implantation des constructions ménageant la vue sur le Fort de Six Fours.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Alinéa 1 - Rappel des occupations et utilisations soumises à autorisation

- 1/ - L'édification des clôtures est soumise à l'autorisation prévue par les articles L 441-1 et suivants et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2/ - Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Alinéa 2 - Indications des occupations et utilisations du sol admises

- 1/ - sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes
 - 1-1 Constructions à usage de bureaux, activités de services, de recherche, d'enseignement, activités industrielles, artisanales, commerciales (sous réserve des conditions indiquées à l'alinéa 3).
 - 1-2 Les restaurants d'entreprises et tous les services et équipements en rapport avec l'activité pratiquée ou nécessaires à son fonctionnement.
 - 1-3 Les équipements publics.

1-4 Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc...

Alinéa 3 - Conditions d'autorisation

- 1/ - Ne sont admises que les activités dont les nuisances ou le fonctionnement sont compatibles avec le caractère général de la zone.
- 2/ - Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.
- 3/ - Constructions existantes : sont autorisées les extensions de constructions à usage d'habitation, limitées à 50 % de la surface des planchers hors oeuvre nette existant à la date d'approbation du P.A.Z.
- 4/ - Commerces: à condition qu'il ne s'agisse pas de surface de vente de type alimentaire

ARTICLE ZA2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- 2-1/ Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire.
- 2-2/ Les dépôts de véhicules.
- 2-3/ Les constructions à usage d'habitation.
- 2-4/ Les implantations d'entreprises dont les constructions sont seulement à usage d'entrepôts.
- 2-5/ L'exploitation de toutes carrières.
- 2-6/ Les campings et les caravanings.
- 2-7/ Les constructions et activités représentant des risques technologiques majeurs.
- 2-8/ Les grandes surfaces commerciales de type alimentaire

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZA3.- ACCES ET VOIRIE

3-1/ Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.
- c) Aucun accès ne pourra être situé à moins de 25 m de l'axe d'un carrefour giratoire.
- d) Aucun accès à la voie future mentionnée A.B. au PAZ ne pourra être réalisé en dehors des accès portés au plan.
- e) Le traitement des accès à réaliser devra être soumis pour accord à l'aménageur qui pourra imposer un type de traitement particulier.

3-2/ Voirie

- a) Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination et accessibles aux véhicules de service (défense contre l'incendie, protection civile. ...).
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

ARTICLE ZA4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1/ Eau potable

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation.

4-2/ Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuración appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

- 7 -

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées jusqu'au collecteur public, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations industrielles doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou fossés.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

4-3/ Réseaux divers :

Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution eau, électricité, téléphone, assainissement et le cas échéant de distribution de gaz et de télévision, doivent être souterrains.

ARTICLE ZA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

ARTICLE ZA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au Plan d'Aménagement de Zone.

6-2/ En l'absence de marges, les règles d'implantation seront précisées lors de l'élaboration des plans de masse.

Les distances de reculement seront fixées en prenant en considération l'intensité de la circulation, l'aspect architectural et la composition d'ensemble du projet.

6-3 Les portails en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2.50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu et se raccorder à la voie par des pans coupés à 45 ° ou arrondis.

ARTICLE ZA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ Les constructions pourront être réalisées soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait de ces limites.

- 7-2 Si les constructions sont réalisées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE ZA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE ZA9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE ZA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1/ Conditions de mesure :

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égoût du toit ou l'acrotère.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

10-2/ Hauteur absolue :

- a) La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE ZA11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1/ Généralités

L'aspect extérieur des constructions sera particulièrement soigné pour tenir compte du caractère et de la qualité de l'environnement de la zone.

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

Les projets de constructions intégrant le plan de masse, les façades, les matériaux, les couleurs ainsi que les clôtures, l'éclairage, les enseignes publicitaires et les plantations, devront être soumis à l'Aménageur avant tout dépôt de Permis de Construire.

11-2/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite en réaliser, elles seront constituées de haies vives ou d'arbustes et doublées ou non d'un grillage simple de type soudé-plastifié vert à maille rectangulaire.

Ce grillage sera fixé sur des potelets métalliques de même couleur. La hauteur de ce grillage n'excèdera pas 2 mètres.

Pour des motifs de sécurité ou de volonté architecturale, d'autres types de clôtures pourront être autorisés après avis de l'Aménageur.

11-3/ Aires de stockage

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage de matériaux ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la réalisation de haies végétales persistantes ou de masques bâtis appropriés. Ces aires ne sont pas acceptées le long de la liaison RD 63/RD 559, elles doivent être reportées en arrière des constructions du côté de la voirie interne.

11-4/ Les portails

Les portails devront être de forme simple. Ils seront édifiés en retrait de l'alignement de la voie de desserte de façon à interdire toute manoeuvre dangereuse des véhicules entrant ou sortant de la dite voie. Ce retrait est fixé à 2,50 m de l'alignement de la voie de desserte et les portails devront se raccorder à la voie par des pans coupés à 45° ou arrondis.

ARTICLE ZA12 - STATIONNEMENT

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation

- a) Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- b) Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers.

1./ Il doit être aménagé au minimum :

- a) Pour les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.
- b) Pour les constructions à usage de service (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 4 à 7 places par 100 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette, en fonction de l'activité et du contexte local.
- c) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.
- e) Pour les constructions à usage d'hôtels : 1 place par chambre et 1 pour 10 m² de surface hors oeuvre nette de restaurant.
- f) Pour les surfaces commerciales : entre 6 & 10 places pour 100 m² de surface de vente selon le type de commerce.
- g) Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

2./ Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 150 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre pour 2 places.

3./ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les dégagements.

ARTICLE ZA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis qui ne sont pas affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront traités de façon minérale ou végétale.

Un espace de 2 mètres de large au-delà de l'alignement NORD-OUEST de la liaison routière RD 63/RD 559 entre les points A & B portés au P.A.Z. sera réservé au traitement paysager de la façade commerciale, à la charge de l'aménageur de la ZAC.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales de construction en surface de planchers hors oeuvre nette ne pourront dépasser : 50.000 m².

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB

Le secteur ZB est réservé à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services réalisés sur parcelles petites et grandes. Il comprend un secteur ZBa dans lequel sont autorisées les activités commerciales et ZBb dans lequel sont autorisées les activités commerciales et les constructions liées aux activités de sports, de loisirs et de détente.

Les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PAZ pourront être maintenues.

Les principes suivants déterminent son aménagement :

- souplesse de dimensionnement des lots.
- mixité activité et habitat possible.
- qualité architecturale et de l'aménagement.
- maintien et développement des boisements existants.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Alinéa 1 - Rappel des occupations et utilisations soumises à autorisation

- 1/ - L'édification des clôtures est soumise à l'autorisation prévue par les articles L 441-1 et suivants et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2/ - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3/ - Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4/ - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Alinéa 2 - Indications des occupations et utilisations du sol admises

- 1/ - sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

1-1 Constructions à usage de : bureaux, activités de services, de recherche, d'enseignement, activités industrielles, artisanales, et commerciales (sous réserve des conditions indiquées à l'alinéa 3).

- 12 -
- 1-2 Dans les sous secteurs ZBa et ZBb les activités commerciales
 - 1-3 Dans le sous secteur ZBb : les activités de sports, de loisirs, détente.
 - 1-4 Les habitations (sous réserve des conditions indiquées à l'alinéa 3)
 - 1-5 Les débits d'hydrocarbures (sous réserve des conditions indiquées à l'alinéa 3)
 - 1-6 Les équipements publics
 - 1-7 Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc...

Alinéa 3 - Conditions d'autorisation

1/ - Activités

Ne sont admises que les activités dont les nuisances ou le fonctionnement sont compatibles avec le caractère général de la zone.

2/ - Habitations

2-1 Constructions nouvelles : ne sont admises que les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction et la surveillance de l'établissement ou constitue l'objet social de l'établissement (hôtels, maisons de retraite etc....)

2-2 Dans une bande de 200 m de part et d'autre des voies classées voies bruyantes au P.A.Z., les constructions à usage d'habitation et hôtelières doivent présenter des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978 modifié par arrêté du 23 Février 1983 au regard duquel cette voie est classée en voie bruyante de type I ou de type II.

2-3 Constructions existantes : sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation limitées à 50% de la surface des planchers hors oeuvre nette existant à la date d'approbation du P.A.Z.

3/ - Dépôts d'hydrocarbures : ne sont admis que les dépôts d'hydrocarbures nécessaires à l'activité de l'établissement et conformes à la réglementation en vigueur.

4/ - Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.

5/ - Commerces : dans les secteurs ZBa et ZBb exclusivement et à condition qu'il ne s'agisse pas de surface de vente de type alimentaire.

ARTICLE ZB2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Alinéa 1 : Rappel : les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au P.A.Z.

Alinéa 2 : Sont interdits :

2-1/ Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire.

2-2/ Les dépôts de véhicules.

2-3/ Les implantations d'entreprises dont les constructions sont seulement à usage d'entrepôts.

2-4/ Les campings et les caravanings.

2-5/ L'exploitation de toute carrière.

2-6/ Les constructions et activités représentant des risques technologiques majeurs.

2-7/ Les grandes surfaces commerciales de type alimentaires

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZB3 - ACCES ET VOIRIE

3-1/ Accès

- a) Pour être constructibles un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.
- c) Aucun accès ne pourra être situé à moins de 25 m de l'axe d'un carrefour giratoire.
- d) Aucun accès à la voie future mentionnée A-B au P.A.Z. ne pourra être réalisé en dehors des carrefours portés au plan.
- e) Aucun accès au CD 63 ne pourra être réalisé en dehors des carrefours portés au plan.
- f) Le traitement des accès à réaliser devra être soumis pour accord à l'aménageur qui pourra imposer un type de traitement particulier.

- a) Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination et accessibles aux véhicules de service (défense contre l'incendie, protection civile, ...).
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

ARTICLE 2B4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1/ Eau potable

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation.

4-2/ Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées jusqu'au collecteur public, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations industrielles doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou fossés.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

4-3/ Réseaux divers :

Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution eau, électricité, téléphone, assainissement et le cas échéant de distribution de gaz et de télévision, doivent être souterrains.

ARTICLE ZB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

pas de prescriptions.

ARTICLE ZB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au Plan d'Aménagement de Zone.

6-2/ En l'absence de marges, les règles d'implantation seront précisées lors de l'élaboration des plans de masse.

Les distances de reculement seront fixées en prenant en considération l'intensité de la circulation, l'aspect architectural et la composition d'ensemble du projet.

6-3/ Les portails en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2,50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu et se raccorder à la voie par des pans coupés à 45° ou arrondis.

ARTICLE ZB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7-2/ Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée :

- a) pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et caractère sensiblement identiques.
- b) dans le cas de bâtiments dont la longueur en mitoyenneté n'excède pas le 1/3 de la longueur de la limite séparative et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 4,50 mètres.

ARTICLE ZB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE ZB9 - EMPRISE AU SOL

9-1/ L'emprise au sol des bâtiments affectés aux équipements publics n'est pas réglementée.

9-2/ Coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions sera égal ou inférieur à 50%.

ARTICLE ZB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1/ Conditions de mesure :

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égoût du toit ou l'acrotère.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

10-2/ Hauteur absolue :

- a) La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 13 mètres, et 15 mètres exclusivement pour les activités de sports, de loisirs et de détente.
- b) Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE ZB11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1/ Généralités

L'aspect extérieur des constructions sera particulièrement soigné pour tenir compte du caractère et de la qualité de l'environnement de la zone.

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

Les projets de constructions intégrant le plan de masse, les façades, les matériaux, les couleurs ainsi que les clôtures, l'éclairage, les enseignes publicitaires et les plantations, devront être soumis à l'Aménageur avant tout dépôt de Permis de Construire.

11-2/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite en réaliser, elles seront constituées de haies vives ou d'arbustes et doublées ou non d'un grillage simple de type soudé, plastifié vert à maille rectangulaire.

Ce grillage sera fixé sur des potelets métalliques de même couleur. La hauteur de ce grillage n'excèdera pas 2 mètres.

Pour des motifs de sécurité ou de volonté architecturale, d'autres types de clôtures pourront être autorisés après avis de l'Aménageur.

11-3/ Entrée sur les lots

Si il existe un portail, celui-ci sera de dimensions et matériaux tels que définis en annexe (Voir Orientations Complémentaires d'Urbanisme).

11-4/ Publicité - Sigle et raison sociale

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, en acrolère au-dessus des bâtiments sont interdits.

11-5/ Eclairage public

L'éclairage extérieur, s'il doit exister, sera constitué d'un matériel de même marque (ou similaire) que celui employé sur la voirie interne.

11-6/ Aires de stockage

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage de matériaux ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la réalisation de haies végétales persistantes ou de masques bâtis appropriés. Ces aires doivent être reportées de préférence en arrière des constructions à l'opposé de la voirie.

ARTICLE ZB12 - STATIONNEMENT

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation.

- a) Pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- b) Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers.

I. Il doit être aménagé au minimum :

- a) Pour les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.
- b) Pour les constructions à usage de service (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 4 à 7 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette, en fonction de l'activité et du contexte local.
- c) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 70 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.
- d) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.
- e) Pour les surfaces commerciales : entre 6 & 10 places pour 100 m² de surface de vente, selon le type de commerce.
- f) Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

Les places de stationnement devront être aménagées sur le terrain même. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris accès et dégagement.

- 2.) Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 150 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre pour 2 places.

ARTICLE ZB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au PAZ sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13-2/ Les espaces non bâtis qui ne sont pas affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront traités de façon minérale ou végétale.

13-3/ Un espace de 2 mètres de large au-delà de l'alignement NORD-OUEST de la liaison routière RD 63/RD 559 entre les points A & B portés au P.A.Z. sera réservé au traitement paysager de la façade commerciale, à la charge de l'aménageur de la ZAC.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales de construction en surface de planchers hors oeuvre nette ne pourront dépasser : 70.000 m².

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZC

Le secteur ZC est un secteur réservé à l'accueil d'activités et de services tertiaires non polluants et non nuisants.

La réalisation des constructions se fera de préférence sous forme d'opérations d'ensemble.

Les principes suivants déterminent son aménagement :

- Respect des zones boisées de qualité.
- Regroupement des services communs.
- Autorisation d'une certaine mixité Activités-Habitat.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Alinéa 1 - Rappel des occupations et utilisations soumises à autorisation

- 1/ - L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- 2/ - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3/ - Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R. 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4/ - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans.

Alinéa 2 - Indications des occupations et utilisations du sol admises

- 1/ - sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

1-1 Constructions à usage de : bureaux, activités de services, activités industrielles et artisanales, activités commerciales (sous réserve des conditions mentionnées à l'alinéa 3).

1-2 Les habitations (sous réserve des conditions mentionnées à l'alinéa 3).

1-3 Les équipements publics.

1-4 Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc...

1-5 Les restaurants d'entreprises et tous les Services et Equipements en rapport avec l'activité pratiquée ou nécessaires à son bon fonctionnement.

Alinéa 3 - Conditions d'autorisation

1/ - Activités

Ne sont admises que les activités dont les nuisances ou le fonctionnement sont compatibles avec le caractère général de la zone.

2/ - Habitations

2-1 Constructions nouvelles : ne sont admises que les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction et la surveillance de l'établissement ou constitue l'objet social de l'établissement (hôtels, maisons de retraite etc

2-2 Dans une bande de 200 m de part et d'autre des voies classées bruyantes au P.A.Z. les constructions à usage d'habitation et hôtelières doivent présenter des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978 modifié par arrêté du 23 Février 1983 au regard duquel cette voie est classée en voie bruyante de type I ou de type II.

2-3 Constructions existantes : ne sont autorisées que les extensions des constructions à usage d'habitation limitées à 50% de la surface des planchers hors oeuvre nette existant à la date d'approbation du P.A.Z.

3/ - Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.

4/ - Les commerces si leur S.H.O unitaire ne dépasse pas 300 m² et à condition qu'il ne s'agisse pas de surface de vente de type alimentaire.

ARTICLE ZC2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Alinéa 1 : Rappel : les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au P.A.Z.

Alinéa 2 : Sont interdits :

- 2-1/ Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire.
- 2-2/ Les dépôts de véhicules.
- 2-3/ Les implantations d'entreprises dont les constructions sont seulement à usage d'entrepôts.
- 2-4/ Les campings et les caravanings.
- 2-5/ L'exploitation de toute carrière.
- 2-6/ Les constructions et activités représentant des risques technologiques majeurs.
- 2-7/ Les grandes surfaces commerciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZC3 - ACCES ET VOIRIE

3-1/ Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.
- c) Le traitement des accès à réaliser devra être soumis pour accord à l'aménageur qui pourra imposer un type de traitement particulier.

3-2/ Voirie

- a) Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination et accessibles aux véhicules de service (défense contre l'incendie, protection civile, ...).
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.

- d) L'implantation des voiries et cheminements piétons mentionnés au P.A.Z. sera fonction des plans de masse des différents îlots.

ARTICLE ZC4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1/ Eau potable

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation.

4-2/ Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être évacuées jusqu'au collecteur public, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations industrielles doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou fossés.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

4-3/ Réseaux divers :

Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution eau, électricité, téléphone, assainissement et le cas échéant de distribution de gaz et de télévision, doivent être souterrains.

ARTICLE ZC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE ZC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au Plan d'Aménagement de zone.

6-2/ En l'absence de marges, les règles d'implantation seront précisées lors de l'élaboration des plans de masse.

Les distances de reculement seront fixées en prenant en considération l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et la composition d'ensemble du projet.

Les portails en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2.50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu et se raccorder à la voie par des pans coupés à 45° ou arrondis.

ARTICLE ZC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ Les constructions pourront être réalisées soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait de ces limites.

7-2/ Si les constructions sont réalisées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE ZC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE ZC9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ZC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1/ Conditions de mesure :

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égoût du toit ou l'acrotère.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan allométrique détaillé.

10-2/ Hauteur absolue :

- a) La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 10 mètres.
- b) Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE ZC11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1/ Généralités

L'aspect extérieur des constructions sera particulièrement soigné pour tenir compte du caractère et de la qualité de l'environnement de la zone.

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

Les projets de constructions intégrant le plan de masse, les façades, les matériaux, les couleurs ainsi que les clôtures, l'éclairage, les enseignes publicitaires et les plantations, devront être soumis à l'Aménageur avant tout dépôt de Permis de Construire.

11-2/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite en réaliser, elles seront constituées de haies vives ou d'arbustes et doublées ou non d'un grillage simple de type soudé-plastifié vert à maille rectangulaire.

Ce grillage sera fixé sur des potelets métalliques de même couleur. La hauteur de ce grillage n'excèdera pas 2 mètres.

Pour des motifs de sécurité ou de volonté architecturale, d'autres types de clôtures pourront être autorisés après avis de l'Aménageur.

11-3/ Aires de stockage

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage de matériaux ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la réalisation de haies végétales persistantes ou de masques bâlis appropriés. Ces aires doivent être reportées de préférence en arrière des constructions à l'opposé de la voirie.

ARTICLE ZC12 - STATIONNEMENT

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation.

- a) Pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- b) Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers.

1-) Il doit être aménagé au minimum :

- a) Pour les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.
- b) Pour les constructions à usage de service (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 4 à 7 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette, en fonction de l'activité et du contexte local.
- c) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 70 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.
- d) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.
- e) Pour les surfaces commerciales : entre 6 et 10 places pour 100 m² de surface de vente selon le type de commerce.
- f) Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

Les places de stationnement devront être aménagées sur le terrain même. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris accès et dégagement.

- 2.) Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 150 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre pour 2 places

ARTICLE ZC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au PAZ sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13-2/ Les espaces non bâtis qui ne sont pas affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront traités de façon minérale ou végétale.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Les possibilités maximales de construction en surface de planchers hors oeuvre nette ne pourront dépasser : 42.000 m².

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZD

Le secteur ZD est destiné à l'accueil des activités industrielles, de bureaux et de services.

Les constructions existantes à la date d'approbation du P.A.Z. pourront être maintenues et améliorées.

Les principes suivants déterminent son aménagement :

- Souplesse de dimensionnement des lots.
- Protection contre les nuisances.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Alinéa 1 - Rappel des occupations et utilisations soumises à autorisation

- 1/ - L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- 2/ - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3/ - Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4/ - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans.

Alinéa 2 - Indications des occupations et utilisations du sol admises

- 1/ - sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- 1-1 Constructions à usage de : bureaux, activités de services, activités industrielles, (sous réserve des conditions mentionnées à l'alinéa 3).
- 1-2 Les habitations (sous réserve des conditions mentionnées à l'alinéa 3).
- 1-3 : Les dépôts d'hydrocarbures (sous réserve des conditions indiquées à l'alinéa 3).
- 1-4 Les équipements publics.

1-5 Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que transformateurs, etc...

1-6 Les constructions à usage agricole telles que serres, abris, tunnels

Alinéa 3 - Conditions d'autorisation

1/ - Activités

Ne sont admises que les activités dont les nuisances ou le fonctionnement sont compatibles avec le caractère général de la zone.

2/ - Habitations

2-1 Constructions nouvelles : ne sont admises que les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction et la surveillance de l'établissement ou constitue son objet social.

2-2 Dans une bande de 200m de part et d'autre des voies classées bruyantes au P.A.Z. les constructions à usage d'habitation doivent présenter des normes d'isolement acoustique conformément à l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978 modifié par arrêté du 23 Février 1983 au regard duquel cette voie est classée en voie bruyante de type I ou de type II.

2-3 Constructions existantes : sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation limitées à 50% de la surface des planchers hors oeuvre nette existant à la date d'approbation du P.A.Z.

3/ - Dépôts d'hydrocarbures : ne sont admis que les dépôts d'hydrocarbures nécessaires à l'activité de l'établissement et conformes à la réglementation en vigueur.

4/ - Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.

ARTICLE ZD2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Alinéa 1 : Rappel : les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au P.A.Z.

Alinéa 2 : Sont interdits :

2-1/ Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire.

2-2/ Les dépôts de véhicules.

2-3/ Les commerces.

2-4/ Les campings et les caravanning

2-5/ L'exploitation de toute carrière.

2-6/ Les constructions et activités représentant des risques technologiques majeurs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZD3 - ACCES ET VOIRIE

3-1/ Accès

- a) Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.
- c) Aucun accès ne pourra être situé à moins de 25 m de l'axe d'un carrefour giratoire.
- d) Le traitement des accès à réaliser devra être soumis pour accord à l'aménageur qui pourra imposer un type de traitement particulier.

3-2/ Voirie

- a) Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination et accessibles aux véhicules de service (défense contre l'incendie, protection civile, ...).
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements suffisants.
- d) L'implantation des voiries et cheminements piétons mentionnés au P.A.Z. sera fonction des plans de masse des différents îlots.

ARTICLE ZD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1/ Eau potable

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation.

4-2/ Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être évacuées jusqu'au collecteur public, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations industrielles doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou fossés.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

4-3/ Réseaux divers :

Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution eau, électricité, téléphone, assainissement et le cas échéant de distribution de gaz et de télévision, doivent être souterrains.

ARTICLE ZD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE ZD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1/ Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées au Plan d'Aménagement de Zone.

6-2/ En l'absence de marges, les règles d'implantation seront précisées lors de l'élaboration des plans de masse.

Les distances de reculement seront fixées en prenant en considération l'intensité de la circulation, l'aspect architectural et la composition d'ensemble du projet.

6-3/ Toute construction doit respecter un recul minimum de 20 m du rail le plus proche vis à vis des voies S.N.C.F.

6-4/ Les portails en bordure des voies ouvertes à la circulation publique permettant l'accès aux constructions doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2.50 m par rapport à l'alignement existant ou prévu et se raccorder à la voie par des pans coupés à 45° ou arrondis

ARTICLE ZD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1/ La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

7-2/ Toutefois, sur les parcelles inférieures à 2500 m², la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7-3/ Toutefois, la construction sur la limite séparative est autorisée :

- a) pour édifier des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et caractère sensiblement identiques.
- b) dans le cas de bâtiments dont la longueur en mitoyenneté n'excède pas le 1/3 de la longueur de la limite séparative, et dont la hauteur mesurée à partir du terrain le plus bas n'excède pas 4.50 mètres

ARTICLE ZD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE ZD9 - EMPRISE AU SOL

9-1/ L'emprise au sol des bâtiments affectés aux équipements publics n'est pas réglementée.

9-2/ Coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions sera égal ou inférieur à 50%.

ARTICLE ZD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10-1/ Conditions de mesure :

- a) La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égoût du toit ou l'acrotère.
- b) Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- c) Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

10-2/ Hauteur absolue :

- a) La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone, mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 10 mètres.
- b) Ne sont pas soumis aux règles de hauteur déterminées ci-dessus, les équipements techniques lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE ZD11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1/ Généralités

L'aspect extérieur des constructions sera particulièrement soigné pour tenir compte du caractère et de la qualité de l'environnement de la zone.

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

Les projets de constructions intégrant le plan de masse, les façades, les matériaux, les couleurs ainsi que les clôtures, l'éclairage, les enseignes publicitaires et les plantations, devront être soumis à l'Aménageur avant tout dépôt de Permis de Construire.

11-2/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite en réaliser, elles seront constituées de haies vives ou d'arbustes et doublées ou non d'un grillage simple de type soudé-plastifié vert à maille rectangulaire.

Ce grillage sera fixé sur des potelets métalliques de même couleur. La hauteur de ce grillage n'excèdera pas 2 mètres.

Pour des motifs de sécurité ou de volonté architecturale, d'autres types de clôtures pourront être autorisés après avis de l'Aménageur.

11-3/ Entrée sur les lots

S'il existe un portail, celui-ci sera de dimensions et matériaux tels que définis en annexe (Voir Orientations Complémentaires d'Urbanisme).

11-4/ Publicité - Sigle et raison sociale

A l'exception de l'indication de la raison sociale du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, en acrotère au-dessus des bâtiments sont interdits.

11-5/ Eclairage public

L'éclairage extérieur, s'il doit exister, sera constitué d'un matériel de même marque (ou similaire) que celui employé sur la voirie interne.

11-6/ Aires de stockage

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surfaces de stockage de matériaux ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la réalisation de haies végétales persistantes ou de masques bâtis appropriés. Ces aires doivent être reportées de préférence en arrière des constructions à l'opposé de la voirie.

ARTICLE ZD12 - STATIONNEMENT

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation.

- a) Pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- b) Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers.

1.) Il doit être aménagé au minimum :

- a) Pour les constructions à usage industriel : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.
- b) Pour les constructions à usage de service (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 4 à 7 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette, en fonction de l'activité et du contexte local.
- c) Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 70 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.

- e) Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette.
- f) Pour les autres entreprises : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

Les places de stationnement devront être aménagées sur le terrain même. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris accès et dégagement.

- 2.) Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 150 m² doit être traité avec plantation.

ARTICLE ZD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1/ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au PAZ sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 13-2/ Les espaces non bâtis qui ne sont pas affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules seront traités de façon minérale ou végétale.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZD14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales de construction en surface de planchers hors oeuvre nette sont fixées à 90.000 m².

LES PLAYES

ZAC D'ACTIVITES

LA SEYNE SUR MER - VAR

DOSSIER DE MODIFICATION 99



S.P.E.

SOCIÉTÉ PROVENÇALE
D'ÉQUIPEMENT

45, COURS GOUFFÉ
TEL. 91.39.27.30

DESCRIPTION DU CONTENU DES OUVRAGES

REF: 8715

DATE: 31 JUIL. 1999

STERN
INTERNATIONAL



STERN INTERNATIONAL ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
83 AVENUE DE LA POINTE ROUGE 13008 MARSEILLE
TEL 04.91.17.51.51 - FAX 04.91.17.51.60
PARIS 10 PASSAGE DU CHANTIER 75012 PARIS TEL 1/40019394

VINCENT BUZANCAIS
GÉOMÈTRE

5 RUE CHEVALIER DELA BARRE 83500 LA SEYNE / MER TEL 94 14 33 21

VU par NOUS
Commissaire-enquêteur

[Signature]

DESCRIPTION DES OUVRAGES PUELCIS

I - MISE EN ETAT DES SOLS :

La mise en état des sols comprend :

- Le déplacement des réseaux gênants pour les aménagements futurs (lignes électriques aériennes notamment).
- La réalimentation des riverains et des constructions conservées (électricité - eau potable).
- Le raccordement en E.U. des constructions existantes lorsque celui-ci a fait l'objet d'accords avec l'aménageur.
- La démolition des ouvrages existants non conservés.

II - VOIRIE : (Plan N° 014 C).

Le projet d'aménagement comprend :

- . Les terrassements et ouvrages nécessaires à leur réalisation,
- . Les voies internes de desserte, et une participation au carrefour sur le C.O. 559.

On distingue différents types de voie :

	EMPRISE	LARGEUR CHAUSSEE	TROTTOIRS
1 -	15 m	8 m	2 x 3,50 m
2	14 m	7 m	2 x 3,50 m
3	11 m	7 m	2 x 2,00 m
4	9 m	6 m	2 x 1,50 m
5	8 m	6 m	2 x 1,00 m

Les constitutions de chaussée sont les suivantes :

Voies de transit 1/2 et 3 : . Couche de fondation G.N.T. 0/80 0.30
 . Couche de base G.T. 0.20
 . Revêtement B.B. 5 cm

Voies de desserte 4 et 5 : . Couche de fondation G.N.T. 0/80 0.20
 . Couche de base G.T. 0.20
 . Revêtement B.B. 5 cm

Au cas où la nature du sol l'exigerait, il sera interposé une couche de sable ou un non-tissé anticontaminant.

.../...

III - ASSAINISSEMENT EAUX USEES : (Plan N° 15 b).

Outre les collecteurs de desserte interne, il est prévu en accord avec la commune et la Compagnie des Eaux et de l'Ozone, un délestage du collecteur d'Ollioules vers le collecteur de la Z.I. de Camp - Laurent ainsi qu'un bouclage entre les deux conduites de l'ancien C.D. 26.

Conduite en amiante ciment ou en P.V.C. à joint caoutchouc si pente supérieure ou égale à 1 %.

IV - ASSAINISSEMENT PLUVIAL : (Plan N° 16 b).

Les eaux en provenance des bassins versants extérieurs sont collectées.

Toutefois le dimensionnement des conduites prévues, ne prend pas en compte les effets des éventuelles urbanisations futures extérieures.

La plus grande partie des eaux recueillies sur la zone d'activité sera retenue dans des bassins prévus à cet effet, afin de soulager les collecteurs existants en aval.

en outre, il est prévu une participation de la ZAC à l'aménagement des collecteurs aval en accord avec la commune.

V - EAU POTABLE : (Plan N° 17 c).

Le réseau projeté est "maillé" sur le réseau existant en 3 points.

A la demande de la S.E.E.R.C., il a été prévu la possibilité d'une liaison en conduite Ø 150 avec le réseau de la commune de SIX FOURS.

Nature du réseau : fonte Express 2 GS pour les diamètres supérieurs ou égaux à 100 mm.

Pour les conduites de section inférieures, on admettra les conduites en Pe HD série 16 bars.

Le réseau d'eau potable supportera la protection incendie déterminée de la façon suivante :

- En toutes zones : 3 Postes Incendie simultanés.
- Espacement en secteur industriel : tous les 150 m en quinconce.
- Espacement en secteur tertiaire de loisirs ou la rue industrielle : tous les 200 m

VI - ECLAIRAGE PUBLIC : (Plan N° 18 h).

Carrefours : Mats 12 m, luminaires 400 W, lampe SOHP.

Voies : Mats 9 m, luminaires 250 W, Lampe B.F.

Espacement moyen : 30 m

.../...

VII - ELECTRICITE :

L'aménagement comprend :

- . Les câbles M.T. et B.T. dans les secteurs alimentés en B.T.
- . Le Génie Civil des postes M.T./B.T. de distribution publique.

A la charge d'E.D.F. : équipements électriques des postes de distribution publique.

Les postes M.T./B.T. abonnés sont à la charge des acquéreurs.

VIII - GAZ :

La zone pourra être équipée en gaz.

Seule la tranchée est à la charge de l'aménageur.

IX - TELEPHONE :

L'équipement de la zone comprend les fourreaux et les chambres de tirage.

Le câblage est à la charge des P.T.T.

Le réseau placé sous trottoir sera enrobé de sable, seules les traversées de chaussée et les entrées dans les chambres seront enrobées de béton.

X - TELEDISTRIBUTION :

En vue de réserver la possibilité d'un futur équipement de télédistribution, il est prévu en tranchée commune avec le réseau P.T.T., la mise en place de deux fourreaux.

Métropole Toulon Provence Méditerranée



VOLET 1/3 - Ouest Métropole

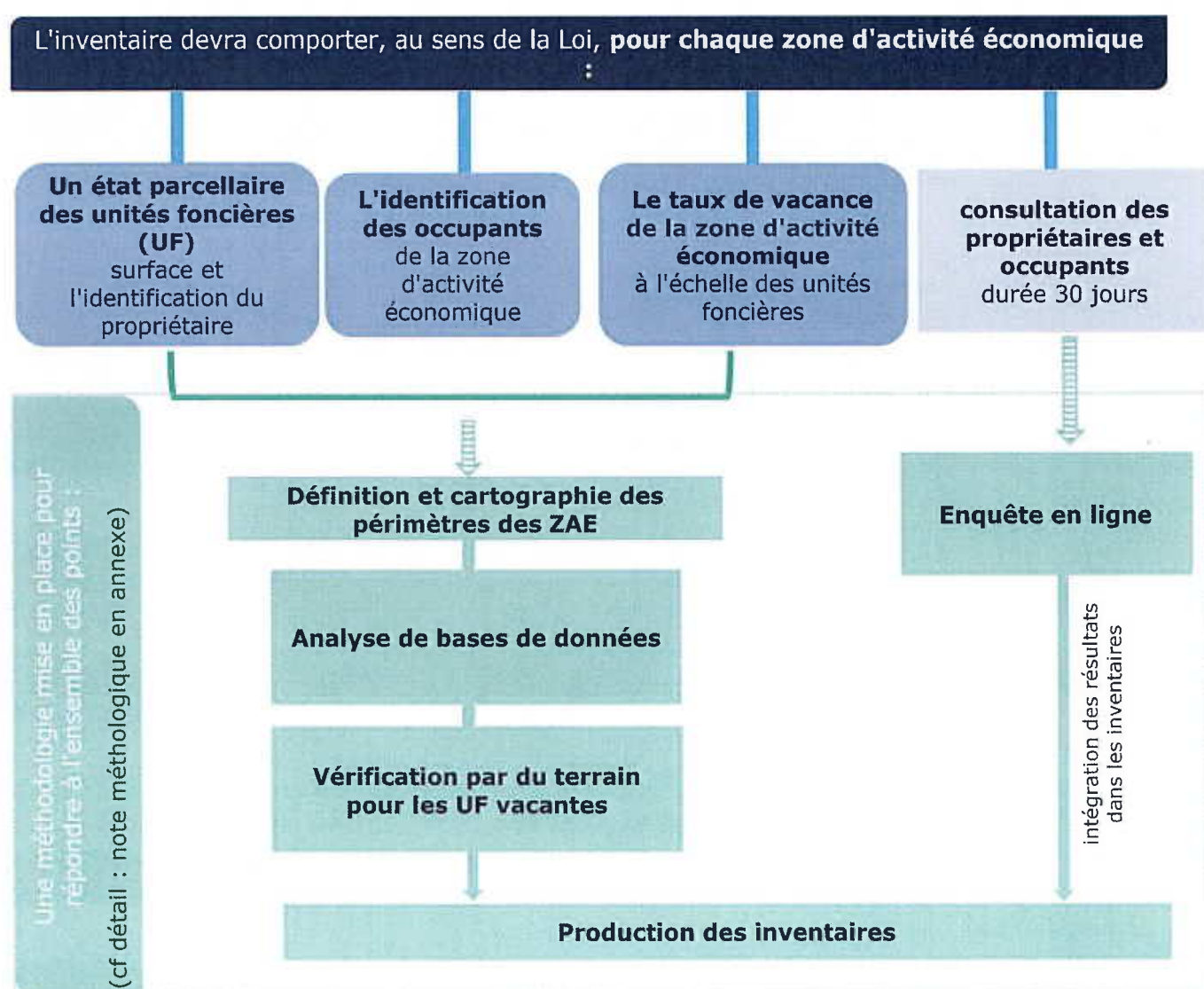
L'inventaire des ZAE de la Métropole a été scindé en trois documents

Loi climat et résilience : les inventaires des zones d'activité économique

Ce document a pour vocation de répondre à l'article L. 318-8-2 de la Loi climat et résilience demandant aux collectivités d'établir des inventaires de leurs zones d'activité économique.

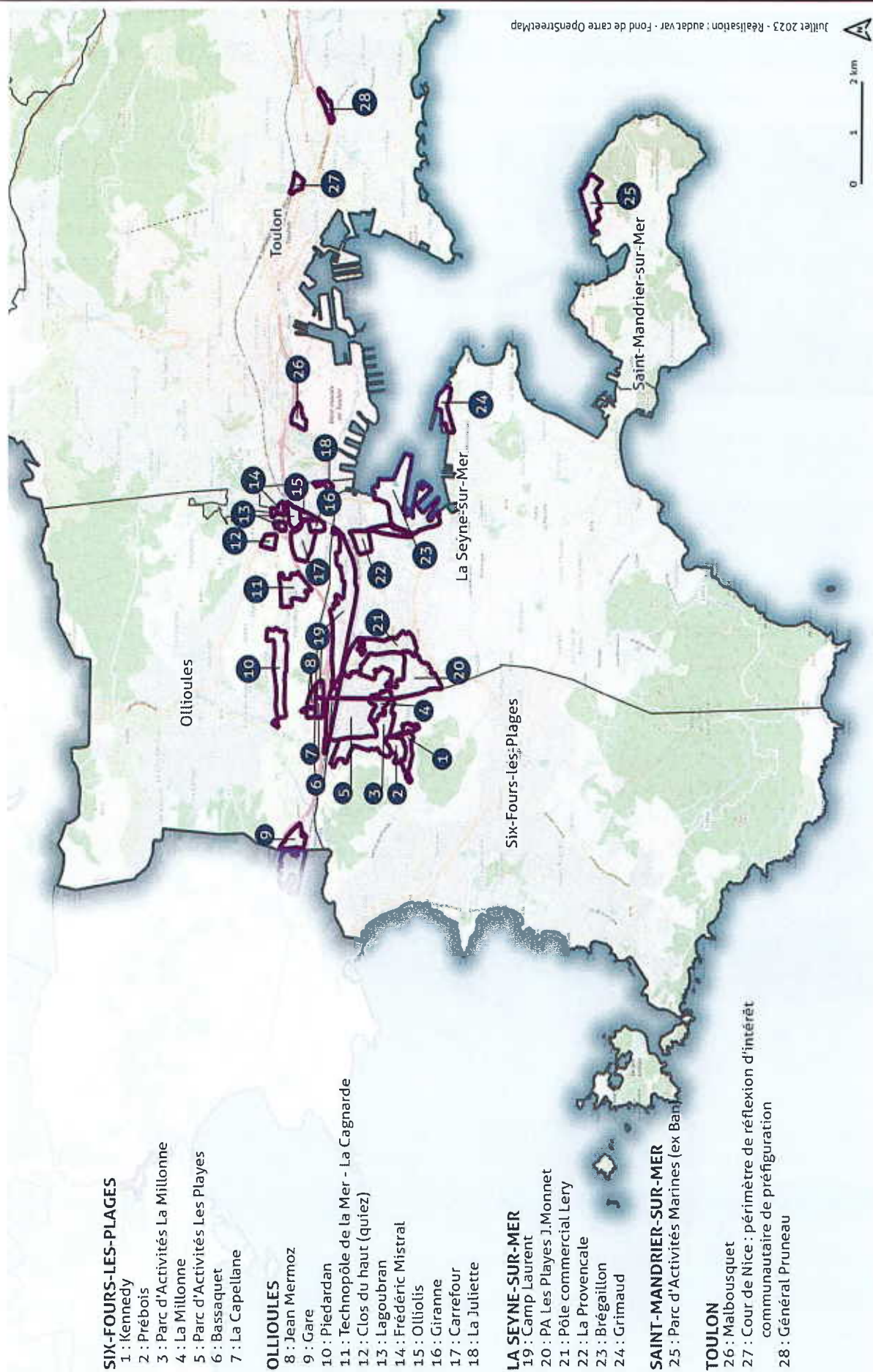
"Art. L. 318-8-2.-L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence..."

L'audat.var, en collaboration avec la collectivité a réalisé un inventaire pour chacune des ZAE du territoire, ces inventaires sont assemblés au sein de ce document. Ils reprennent chacun l'ensemble des éléments décrits dans l'article de Loi, c'est-à-dire :



Des éléments complémentaires viennent compléter ces inventaires, au-delà des informations demandées par la Loi, afin de caractériser au mieux l'occupation des unités foncières (coefficient d'emprise au sol, présence de logements, etc.).

Localisation des Zones d'Activité Economique (ZAE)



Inventaire : PA Les Playes J.Monnet

Commune : La Seyne-sur-Mer

Identification des occupants de la zone d'activité économique (ZAE)

(Cf. Annexe 1)

56,9 hectares de superficie

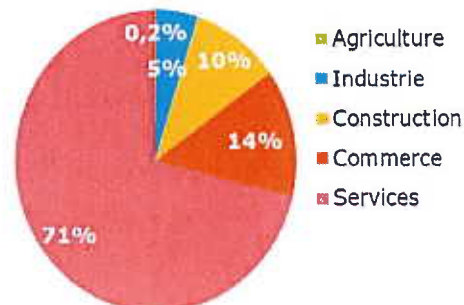
1 082 établissement(s)

(sources : CAPFINANCIAL, SIRENE 09/2022)

621 locaux d'activité *

(source : fichiers fonciers / MAJIC)

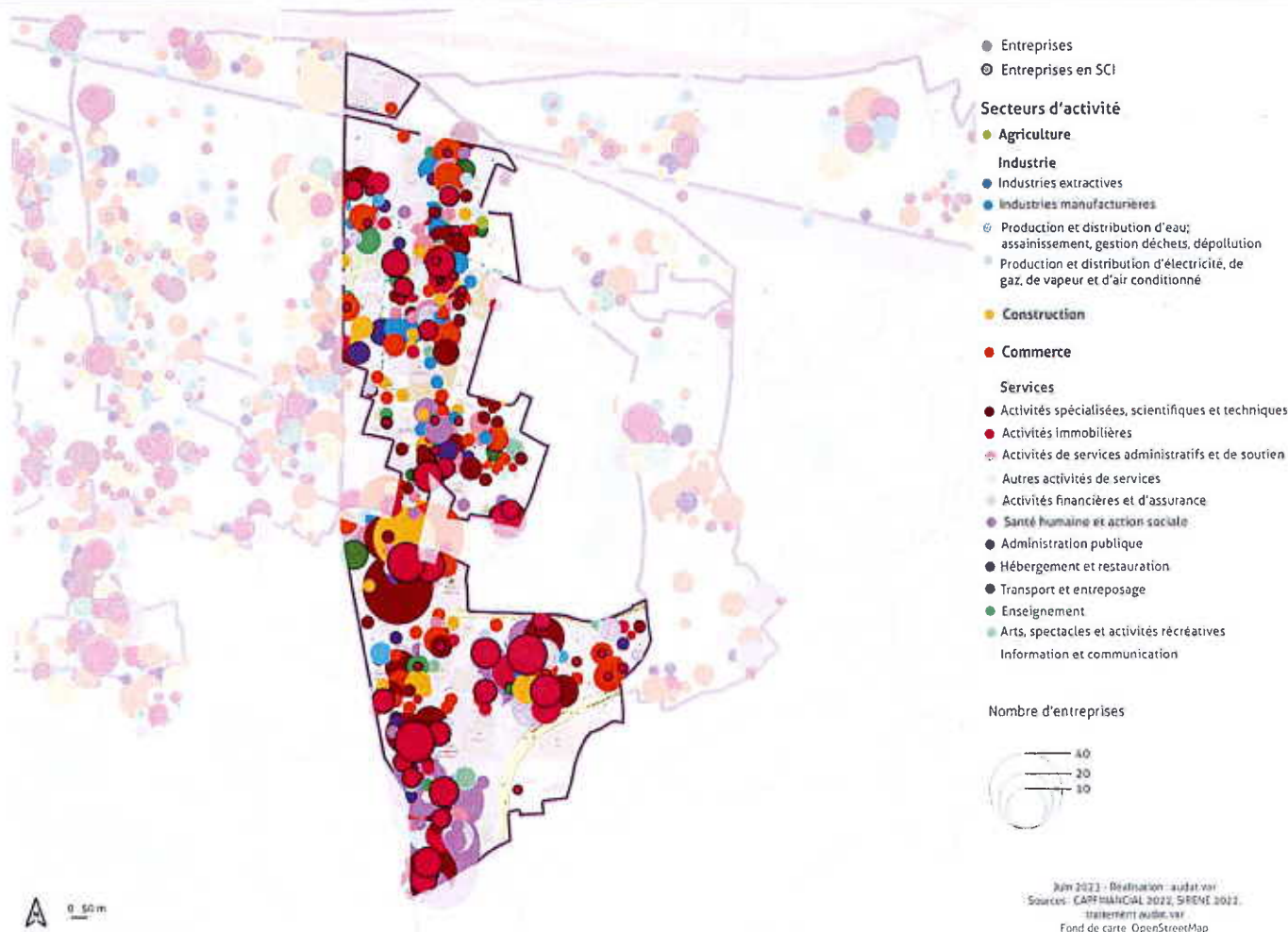
Répartition des établissements de la ZAE par secteur d'activité



* Si la géolocalisation des établissements n'a pas identifié de structure au sein de la ZAE, cela peut être lié à un mauvais adressage. Il est important de pouvoir indiquer tout de même un nombre de locaux d'activité, sur un champ restreint, par une source fiscale.

NB : l'écart entre le nombre d'établissements et de locaux activité s'explique par des sources de données et de champs différents - cf annexe méthodologique

Localisation des établissements de la ZAE



Un état parcellaire des unités foncières : surface et identification du propriétaire (Cf. Annexes 2 et 3)

214 unités foncières

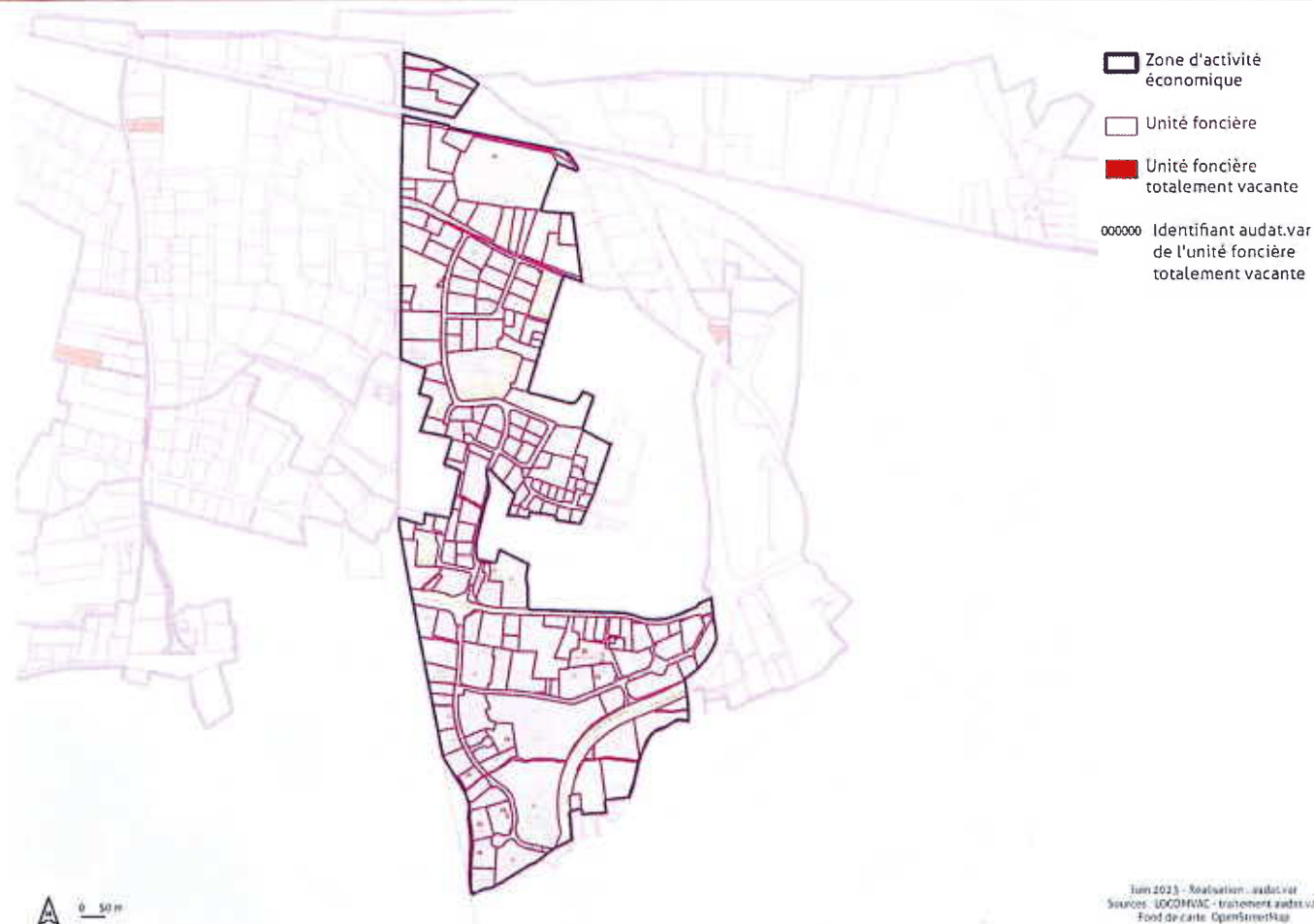
351 parcelles

Etat parcellaire des unités foncières



Identification des parcelles et des unités foncières : l'annexe 2 détaille et localise les unités foncières au travers d'une cartographie au format A3 et un tableau décrit pour chacune d'elles son ou ses propriétaires, sa surface, les parcelles qui la composent, etc.

Unités foncières totalement vacantes



Les unités foncières totalement vacantes : une unité foncière rouge sur la carte est une unité foncière où la totalité des locaux d'activité présents sont vacants depuis au moins 2 ans.

Le taux de vacance de la ZAE, à l'unité foncière

(tous les locaux d'activité présents dans les unités foncières sont vacants depuis au moins 2 ans)

Taux de vacance de la ZAE

0,0% des unités foncières sont vacantes

0,0% de la surface des unités foncières est vacante

Calcul du taux de vacance : le nombre (ou la surface) d'unités foncières totalement vacantes au sein de la zone d'activité rapporté au nombre total (ou surface totale) d'unités foncières qui la composent.

Compléments d'informations sur les unités foncières

Caractéristiques des unités foncières totalement vacantes :

ID audat.var unités foncières	Surface unités foncières (m ²)	Nombre de locaux vacants	Surface des locaux vacants (m ²)

Les éléments descriptifs des unités foncières présentés ci-dessous, ne sont pas intégrés dans le calcul de la vacance de la ZAE.

Ils apportent de la connaissance complémentaire sur les unités foncières non occupées, ou partiellement par des activités économiques au sein de la ZAE.

Présence de logements au sein des unités foncières de la zone d'activité économique (Cf. Annexe 4)

58 unités foncières où au moins un logement est présent

42 unités foncières occupées intégralement par des logements, soit **95 702** m².

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol est un rapport permettant de mesurer la densité de l'occupation du sol. Il est obtenu en divisant la surface au sol occupée par une construction par la taille de l'unité foncière qu'il occupe. Il est compris entre 0 (pas de construction au sein de l'unité foncière) et 1.

42 unités foncières au sein de la ZAE ont un CES nul, soit **47 109** m².
Dont :

35 unités foncières non soumises à une contrainte (détail des zonages ci-dessous)

Les zonages retenus dans cet inventaire comme soumis aux risques ou inconstructibles :

Zone Rouge des PPR Inondation
Zone Rouge des PPR Feux de forêt
Zone Rouge des PPR Mouvement de terrain
Espaces Boisés Classés

