



CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU VAR

Mairie de SIGNES

23 MAR. 1999

83870 (Var)

Mairie de SIGNES

5 FEV. 1999

83870 (Var)

COMMUNE DE SIGNES

PARC D'ACTIVITÉS DU PLATEAU DE SIGNES

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

00 JAN 1999

Janvier 1999

00 JAN 1999

00 JAN 1999

Photocopie certifiée conforme
à l'original présenté
A
SIGNES
le 13 AVR. 1999
Le Maire.

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
de la RÉCEPTION en pp
le 13/3/99 et de la N°
PUBLICATION ou AFFICHAGE



CAHIER DES CHARGES

PRÉAMBULE

Article 1 – Dispositions générales

1.1 -

Par une convention en date du 6/11/86 la commune de Signes a confié à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (CCIV) la maîtrise d'ouvrage de la zone d'aménagement concerté « Parc d'activités du plateau de Signes » d'une superficie de 240 hectares. La CCIV a donc établi le présent cahier des charges de cession des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

1.2 -

Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

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

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

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires, 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 CCIV. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3 -

Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la CCIV et chaque contractant.

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

CCIV

1.4 -

À l'expiration de la convention d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite convention, la commune sera substituée de plein droit à la CCIV 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 soit de cessions successives.

1.6 -

Par ailleurs, le présent cahier des charges établi par la CCIV est déposé au rang des minutes de Maître PIERONI-MIGNON, notaire à TOULON, qui procèdera aux formalités de la publicité foncière.

1.7 -

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, 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 d'un immeuble bâti situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc.

1.8 -

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession du terrain est fixé par la CCIV en accord avec la commune. Ce prix figurera dans l'acte de cession.

Cela exposé, la CCIV entend diviser et céder les terrains du Parc d'activités du plateau de Signes 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 aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme « constructeur ».

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

0000



TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 3 – Objet de la cession

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

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

La surface de plancher développée hors œuvre nette des locaux que le constructeur est autorisé à construire au titre du Plan d'Aménagement de Zone sur la parcelle cédée sera indiquée pour chaque cession dans l'acte de cession.

Article 4 – Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études des bâtiments autorisés par le PAZ sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à la CCIV son projet définitif de construction, simultanément à la demande de permis de construire. Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la CCIV un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.
2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 (trois) mois qui court à compter de la signature de l'acte sous seing privé ou de l'acte notarié valant compromis de vente, sauf dispositions contraires de l'acte de vente.
3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 (six) mois à compter de la délivrance du permis de construire.
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 36 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la CCIV.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession. La CCIV pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

00 JAN 1998

05 04 98

10 03 98

Article 5 – Prolongation éventuelle des délais

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 un cas de force majeure.

Article 6 – Sanctions à l'égard 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 leurs annexes, la CCIV pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la CCIV 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 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la CCIV pourra :

1 - une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000^e du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10 %.

2 - lorsque le montant de cette indemnité aura atteint 10 % du prix de cession hors taxes, se prévaloir de la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2 - Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la CCIV notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais lorsque l'indemnité de retard encourue telle que prévue aux alinéas précédents aura atteint le montant de 10 % hors taxes du prix de cession du terrain.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la CCIV, 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 contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la CCIV lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice TP 01 connu à la date de la résolution.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur vénale des terrains et construction au jour de la vente. 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 CCIV étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de la CCIV.

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 CCIV, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

Article 7 – Vente, morcellement, location des terrains cédés

Toute vente ou tout morcellement de terrains à l'intérieur de la zone sera soumis à l'approbation écrite de la CCIV à défaut de quoi la vente sera considérée comme nulle.

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

Tout changement d'affectation sera soumis à l'accord préalable et écrit de la CCIV (dans un délai de deux mois après demande).

7.1 – Ventes

En cas de vente, la CCIV pourra demander que les terrains cédés soient vendus à un acquéreur agréé, ou désigné par elle, ou à défaut exiger qu'ils lui soient rétrocédés.

.....

[Signature]

Ce droit de rétrocession ne pouvant s'exercer au-delà d'une période de 5 ans à compter de la première vente.

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 %.

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.

7.2 – Morcellements

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

Toutefois, le constructeur, après réalisation de la première tranche de travaux, lorsque plusieurs tranches sont prévues, pourra vendre la partie des terrains prévus, et la partie des travaux non utilisés par lui, à condition d'en avoir obtenu l'accord écrit de la CCIV au moins 6 mois à l'avance. La CCIV pourra demander que ces terrains soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle ou à défaut, exiger qu'ils lui soient rétrocédés.

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.

7.3 – Locations

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie sans l'accord préalable et écrit de la CCIV.

Cet agrément sera motivé, selon les critères suivants :

- Intégration au site,
- Création d'emplois,
- Conformité aux dispositions législatives et réglementaires.

Article 8 – Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} 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.

CCIV

CCIV



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

Article 9 – Modifications de détail

Jusqu'à réalisation intégrale du programme, la CCIV se réserve le droit d'apporter des modifications de détail à la délimitation du terrain cédé, sans que ces modifications puissent nuire à l'utilisation du terrain sur lequel des constructions auraient été édifiées ou seraient en cours d'édification. Ces modifications ne pourront entraîner une révision du prix convenu et le constructeur sera tenu de souscrire à tout acte de régularisation qui pourrait être nécessaire, notamment en vue de la publicité foncière.

CCIV

CCIV

CCIV



TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS RÉCIPROQUES

Chapitre I

Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres

Article 10 – Obligations de la CCIV

La CCIV fera exécuter en accord avec la commune, conformément au PAZ, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires ou à une société de gestion.

Les limites des prestations dues à ce titre par la CCIV, sont définies dans le Cahier des limites de prestations générales (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la CCIV s'engage :

- A faire exécuter après demande du constructeur et dans les trois mois suivant la cession de chaque lot, une voirie provisoire permettant l'accès à la parcelle vendue, et d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante du chantier de ladite parcelle. Ces travaux seront réalisés par la CCIV en fonction des besoins du constructeur et seront à la charge de celui-ci.
Ils feront l'objet d'un devis de la CCIV, soumis à l'accord préalable du constructeur.
- A assurer la desserte réseaux des bâtiments réalisés par les constructeurs et un accès voirie dans un délai de 10 mois suivant la signature de l'acte de cession.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la CCIV si les travaux étaient retardés ou rendus irréalisables, soit du fait de la saison ou des intempéries, soit pour cause de force majeure.

Article 11 – Voies, places et espaces libres

11.1 – Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité, ou à une société de gestion, la CCIV pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur une 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

Afin de préserver la qualité de l'environnement, une société de gestion assure l'entretien des espaces libres, voies et réseaux divers de la zone.

Sa mission concerne en particulier :

- L'entretien et remise en état des voies publiques,
- L'entretien des espaces libres du domaine public,
- L'arrosage et entretien des espaces verts publics,
- L'entretien des réseaux d'assainissement pluvial, eaux usées, réseaux incendie, eau potable, électricité, gaz et PTT avant remise aux concessionnaires, dans le domaine public,
- L'entretien de l'éclairage public,
- L'entretien de la signalisation interne à la zone.

Les documents contractuels relatifs à l'intervention de cette société sont annexés à l'acte de cession et consultables à l'étude du notaire chargé de la vente (article 1.6).

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 18 ci-après.

00 00 00 00

00 00 00 00

00 00 00 00

Chapitre II

Terrains cédés

Article 12 – Obligations du constructeur

12.1 – Obligations générales

Le constructeur s'engage et s'oblige à :

- respecter les prescriptions du présent Cahier des charges,
- accepter la coordination de la CCIV pour la mise au point du projet d'utilisation de son lot, dans le cadre du présent Cahier des charges,
- respecter la réglementation en vigueur en matière d'autorisation de construire,
- respecter la réglementation en vigueur en matière de sécurité contre l'incendie,
- accepter sans réserve la forme et la configuration du terrain cédé,
- réaliser les plantations et les protections particulières exigées par la nature de ses activités (exemple, : dissimulation des installations extérieures au bâtiment proprement dit : cuves, ponts roulants extérieurs, aires de stockage extérieures, etc.),
- s'interdire sur les voiries et/ou espaces publics, le dépôt de tous déchets de quelque nature que ce soit,
- maintenir son espace privatif propre.
- s'interdire tous feux extérieurs et toute destruction par le feu à l'air libre de tous détritiques et déchets, sans autorisation des autorités compétentes,
- prendre possession de la parcelle qui lui est cédée dans l'état où elle se trouve au jour de l'entrée en jouissance et sans garantie ni réserve concernant l'état du sol ou du sous-sol,
- construire des immeubles et réaliser des installations et aménagements conformes aux dispositions reprises au plan qui auront donné lieu à l'obtention du permis de construire ou des autorisations qui en tiendront lieu,
- se soumettre strictement à la législation et à la réglementation en vigueur en ce qui concerne l'hygiène industrielle et les établissements dangereux insalubres ou incommodes.

12.2 – Urbanisme et architecture

Urbanisme

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du PAZ dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, servitudes, plan, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

En aucun cas, la responsabilité de la CCIV 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.

DOMIN



Dispositions architecturales

Elles sont définies dans le PAZ et le Cahier des prescriptions architecturales du dossier de réalisation de ZAC. Elles concernent en particulier :

- Les accès aux lots et l'implantation de l'entrée,
- Les implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives,
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- L'emprise au sol des constructions,
- La limitation de la hauteur des constructions,
- L'aspect extérieur des bâtiments. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect compatible avec une bonne économie du projet et l'harmonie d'ensemble. Dans le cas de réalisation par tranches, les extensions prévues devront apparaître sur les documents présentés en plans. En aucun cas, une réalisation partielle du projet ne devra nuire au fini de la construction de la première tranche,
- Les clôtures : aucune obligation de clôture n'est faite. Si une clôture s'avérait nécessaire, elle sera réalisée en accord avec la CCIV,
- La publicité : admise dans la mesure où elle reste une information objective sur la production de l'établissement et qu'elle respecte la réglementation en vigueur. Ces éléments de publicité devront recevoir l'approbation de la CCIV,
- Le stationnement des véhicules : interdit sur la voie publique,
- Les espaces libres et les plantations,
- Les servitudes.

Article 13 – Bornage

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

Les frais de bornage seront à la charge de la CCIV.

Article 14 – Desserte des terrains cédés

La limite des prestations dues par la CCIV et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués, est précisée dans un Cahier des limites de prestations générales qui sera annexé à l'acte de vente.

Les ouvrages à la charge de la CCIV seront réalisés par celle-ci conformément aux prescriptions du PAZ et dans les délais fixés à l'article 10 ci-dessus.

CCIV
CCIV

Article 15 – Sanctions à l'égard de la CCIV

En cas d'inexécution par la CCIV des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur peut :

- Mettre en demeure la CCIV d'exécuter les travaux nécessaires à la desserte du lot par lettre recommandée avec accusé de réception,
- Après expiration d'un délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la mise en demeure sus indiquée, et si cette dernière est restée sans effet, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus values éventuelles apportées par lui au terrain, le montant de celles-ci étant fixé par expertises contradictoires dans les conditions déterminées à l'article 6.

Article 16 – Branchements et canalisations

Le constructeur devra, suivant le programme des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, de télécommunications, etc., construites par la CCIV et conformément aux avant-projets généraux approuvés, selon les limites du Cahier des prestations générales.

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.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics ou concessionnaires ou fermiers.

Le constructeur fera son affaire du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la CCIV, les services publics ou la commune.

Pour ce qui concerne les secteurs d'activités :

a) Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions réglementaires et notamment le règlement du PAZ dont le constructeur est réputé avoir connaissance.

b) Branchement aux collecteurs d'égouts

Le réseau d'assainissement étant de type séparatif, 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 pré-traitement prévu par les textes ou le règlement du PAZ, avant leur évacuation dans le réseau collectif.



Le constructeur soumettra à la CCIV les plans et ses dispositifs de pré-traitement avant tout commencement des travaux. La CCIV donnera son accord ou imposera 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) Nettoyement

Chaque installation industrielle ayant des besoins spécifiques concernant l'évacuation des déchets, les installations correspondantes seront réalisées dans le cadre des PC à délivrer ultérieurement.

d) Branchement aux réseaux électriques

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la CCIV, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des coffrets de coupure, des câbles de bouclage du raccordement et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de transformation privé à édifier en bordure des voies et desserte.

Le constructeur aura à sa charge les frais afférents au régime des tickets EDF (bleu, jaune, vert) et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

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.

En cas de desserte aérienne provisoire, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain.

e) Branchement au réseau gaz

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz moyenne pression installé par la CCIV, frais comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison.

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (Documents Techniques Unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

.....

.....

.....

f) Services publics

Lorsque des postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les constructeurs 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 la CCIV.

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

g) Branchement au réseau vidéocommunications

Pour permettre la réalisation ultérieure d'un réseau câblé de vidéocommunications, la CCIV fera réaliser dans l'emprise du domaine public, le génie civil nécessaire à ce réseau (fourreaux, chambres de tirage).

Chaque constructeur devra donc se raccorder par des fourreaux au réseau de fourreaux du domaine public.

Le câblage ultérieur sera réalisé après convention entre la CCIV ou tout tiers s'y substituant et les constructeurs intéressés.

h) Collecte et évacuation des ordures

Le constructeur réalisera à ses frais les équipements nécessaires à la présentation des ordures ménagères et à la collecte publique : local de stockage, cheminement entre ce local et la voirie publique.

Les déchets industriels, gravats et produits de toutes sortes provenant de l'activité de l'acquéreur devront faire l'objet d'un enlèvement spécial à la charge de ce dernier.

CCIV



Article 17 - Établissement des projets, coordination des travaux

Étude des projets d'utilisation des lots cédés

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

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

Le constructeur devra communiquer à la CCIV une copie du dossier complet de demande du permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la CCIV puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). La CCIV 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.

L'examen du dossier par la CCIV ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

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

Article 18 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général exécutés par la CCIV. Le constructeur devra imposer ses 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 CCIV, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

CCIV

CCIV



Article 19 - Autorisation d'ouverture de chantier

L'acquéreur devra, avant tout commencement de travaux, solliciter de la CCIV une autorisation de pénétrer sur le terrain.

Il devra fournir également avant tout commencement de travaux :

- une déclaration d'ouverture de chantier,
- un échancier détaillé de ses travaux, y compris les espaces verts,
- l'emplacement de ses installations de chantier,
- le volume et la nature des terres excédentaires, s'il y a lieu, ainsi que les moyens prévus pour leur évacuation sur des lieux prévus à cet effet,
- le modèle et l'emplacement du panneau de chantier,
- le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du maître d'ouvrage, ainsi que les noms des personnes responsables des études et du chantier.

Article 20 - Prescriptions de chantier

Lorsque le montant de l'ensemble des prix toutes taxes comprises, des divers travaux nécessaires à la réalisation d'une opération, est supérieur à 12 millions de francs, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre devront prendre toutes mesures pour l'application de la loi n° 761106 du 6 décembre 1976, relative à l'hygiène et la sécurité sur les chantiers :

- décret du 09/06/77 - Journal officiel du 15/06/77
- décret du 11/08/77 - Journal officiel du 13/08/77
- décret du 19/08/77 - Journal officiel du 03/09/77

Les prescriptions du présent cahier ne peuvent, en aucun cas, déroger à la réglementation des décrets d'application cités ci-dessus.

Les limites d'emprise de chantier devront être strictement comprises à l'intérieur des limites de la parcelle acquise.

Sont interdits pendant la durée du chantier :

- toutes installations de chantier et tous dépôts de matériaux, même provisoires, dans l'emprise de la voirie,
- le stationnement des véhicules de toute nature sur les voies autres que les voies privées.

Sera à charge de l'acquéreur une pénalité de 1 000 francs (soit 152.44 euros) par infraction constatée :

- en cas de dépôt de déblais excédentaires (terres végétales, déblais, gravats),

CCIV

- en cas de défaut de nettoyage sur une distance de 300 mètres de part et d'autre des sorties et des abords du chantier. À l'intérieur du lot, il sera prévu des aires de lavage des véhicules et un dispositif de décrottage des pneus afin d'éviter tout entraînement de boue sur les chaussées.

L'acquéreur prendra toutes dispositions pour protéger :

- les ouvrages établis dans son emprise de chantier et ses abords,
- les bornes topographiques,
- la protection des réseaux d'assainissement eaux pluviales et eaux usées en exploitation, les regards de visite, pour éviter les chutes de terre et de gravats dans les canalisations. Il aura à sa charge l'entretien des points d'engouffrement (nettoyage des grilles, dessablage des décantations,...).

À défaut par l'acquéreur de faire respecter ces prescriptions et en cas de non-réponse sous un délai de quatre semaines à notification par lettre recommandée, la CCTV fera exécuter d'office les travaux d'enlèvement et de nettoyage qui se révéleraient nécessaires : les dépenses ainsi exposées, majorées de 4 % pour frais généraux, seront à la charge de l'acquéreur.

L'implantation des grues devra respecter la limite de hauteur indiquée dans le règlement du PAZ.

00 00 00

00 00 00

00 00 00

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

Article 21 - Entretien des espaces libres

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état (hors ceux entretenus par la société de gestion) de façon permanente 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.

Avec l'accord de la commune, la CCIV fera intervenir une société de gestion privée pour assurer l'entretien des espaces libres « publics » à l'intérieur du périmètre de ZAC pour le compte de l'ensemble des constructeurs. Les conditions de l'intervention de cette société sont définies dans l'article 11.

Article 22 - Tenue générale

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 usagers. 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 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 CCIV pourra toutefois accorder des dérogations et en fixer les conditions.

Article 23 - Garantie de bonne fin de construction

Un dépôt de garantie de bonne fin de construction est exigé par la CCIV pour garantir la conformité des bâtiments et espaces verts aux documents du permis de construire.

Le montant du dépôt est fixé à 25 000 francs (soit 3 810.98 euros) et sera versé à la signature de l'acte authentique. Il sera restitué à la présentation du certificat de conformité au permis de construire fourni par le constructeur. En cas de non-présentation de ce certificat dans les six mois suivant la mise en exploitation industrielle de la parcelle, ce dépôt sera définitivement acquis à la CCIV après deux mises en demeure par lettres recommandées, l'une à 6 mois, l'autre à 6 mois + 15 jours.

Ces fonds acquis par la CCIV seront alors affectés à la réalisation des aménagements paysagers non réalisés sur la parcelle.

CCIV

CCIV



Article 24 - Assurances

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

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


Article 25 - Litiges, subrogation

Les dispositions contenues dans le titre III du présent Cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre la CCIV et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La CCIV 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.

Établi par la CCIV

A Toulon, le 11 janvier 1999



*Dominique POGGI
Président de la CCIV*

CCIV

CCIV

CCIV