

**CONSEIL METROPOLITAIN DU  
JEUDI 28 MARS 2024**

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

**QUORUM : 41**

Le Conseil Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué le jeudi 28 mars 2024, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN.

Secrétaire de Séance : VEYRAT-MASSON Béatrice

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
67	14	0

**OBJET DE LA DELIBERATION**

**N° 24/03/039**

**PROCEDURE DE CLOTURE  
DE LA ZAC PARC  
D'ACTIVITES DE LA  
MILLONNE SUR LA  
COMMUNE DE SIX-FOURS-  
LES-PLAGES EN  
APPLICATION DE L'ARTICLE  
R311-12 DU CODE DE  
L'URBANISME VALANT  
SUPPRESSION**

**PRESENTS :**

Mme Dominique ANDREOTTI, Mme Hélène ARNAUD-BILL, M. Gilles BALDACCHINO, Mme Valérie BATTISTI, M. Philippe BERNARDI, Mme Véronique BERNARDINI, M. Pierre BONNEFOY, M. Laurent BONNET, Mme Basma BOUCHKARA, Mme Béatrice BROTONS, M. Robert CAVANNA, M. Patrice CAZAUX, Mme Josy CHAMBON, Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Olivier CHARLOIS, M. Amaury CHARRETON, Mme Corinne CHENET, M. Anthony CIVETTINI, M. Jean-Pierre COLIN, M. Laurent CUNEO, M. Luc DE SAINT-SERNIN, Mme Anaïs DIR, M. Jean-Pierre EMERIC, Mme Nadine ESPINASSE, Mme Claude GALLI-ARNAUD, M. Jean-Pierre GIRAN, Mme Brigitte GENETELLI, Mme Delphine GROSSO, Mme Pascale JANVIER, M. Laurent JEROME, Mme Corinne JOUVE, Mme Sylvie LAPORTE, Mme Amandine LAYEC, M. Emilien LEONI, M. Philippe LEROY, Mme Geneviève LEVY, M. Mohamed MAHALI, M. Cheikh MANSOUR, 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 Audrey PASQUALI-CERNY, M. Guy RAYNAUD, Mme Valérie RIALLAND, M. Bruno ROURE, Mme Rachel ROUSSEL, M. Bernard ROUX, M. Francis ROUX, Mme Christine SINQUIN, M. Hervé STASSINOS, M. Yann TAINGUY, M. Albert TANGUY, M. Joël TONELLI, Mme Sandra TORRES, Mme Magali TURBATTE, Mme Béatrice VEYRAT-MASSON, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Gilles VINCENT, Mme Kristelle VINCENT, M. Christian SIMON.

**REPRESENTES :**

M. Thierry ALBERTINI ayant donné pouvoir à Mme Sylvie LAPORTE, M. Robert BENEVENTI ayant donné pouvoir à Mme Delphine GROSSO, Mme Nathalie BICAIS ayant donné pouvoir à M. Cheikh MANSOUR, M. Guillaume CAPOBIANCO ayant donné pouvoir à Mme Kristelle VINCENT, M. François CARRASSAN ayant donné pouvoir à M. Francis ROUX, M. Yannick CHENEVARD ayant donné pouvoir à M. Amaury CHARRETON, M. Franck CHOUQUET ayant donné pouvoir à Mme Marie-Hélène CHARLES, M. Arnaud LATIL ayant donné pouvoir à M. Christian SIMON, Mme Edwige MARINO ayant donné pouvoir à M. Jean-Pierre GIRAN, M. Jean-David MARION ayant donné pouvoir à Mme Cécile MUSCHOTTI, M. Erick MASCARO ayant donné pouvoir à M. Laurent BONNET, M. Jean-Louis MASSON ayant donné pouvoir à Mme Hélène ARNAUD-BILL, Mme Virginie PIN ayant donné pouvoir à Mme Geneviève LEVY, Mme Chantal PORTUESE ayant donné pouvoir à Mme Isabelle MONFORT.

## **Séance Publique du 28 mars 2024**

**N° D' O R D R E : 24/03/039**

**O B J E T : PROCEDURE DE CLOTURE DE LA ZAC PARC  
D'ACTIVITES DE LA MILLONNE SUR LA COMMUNE DE  
SIX-FOURS-LES-PLAGES 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 Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 311-1, R311-5 et R311-12,

**VU** le Code Général des Impôts,

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

**VU** les délibérations du Conseil Municipal de Six-Fours-les-Plages du 19 février 2001, complétées par les délibérations du 21 mai 2001 approuvant la création/réalisation de la ZAC «Parc d'activités de la Millonne»,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Six-Fours-les-Plages du 29 janvier 2010 approuvant la modification du règlement du Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) résultant de l'annulation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Six-Fours-les-Plages par jugement du tribunal administratif de Nice intervenu le 11 décembre 2008,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n°14351 du Conseil Municipal en date du 10 avril 2015, modifié par délibération n° 18/03/91 du Conseil Métropolitain en date du 27 mars 2018 pour l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Six-Fours-les-Plage,

**VU** la délibération de la ville de Six-Fours-les-Plages en date du 28 février 2024 actant la suppression de la ZAC « Parc d'Activités de la Millonne »,

**VU** le rapport de présentation,

**VU** l'avis de la Commission Aménagement du Territoire, Planification, Stratégie Foncière et Fiscalité du 23 février 2024,

**CONSIDERANT** que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Parc d'Activités de la Millonne » a été créée par délibérations du Conseil Municipal de Six-Fours-les-Plages le 19 février 2001, complétées le 21 mai 2001,

**CONSIDERANT** que le projet de programme global des constructions, à réaliser dans la ZAC, prévoyait la valorisation d'un site de 29,6 hectares qui se décomposait en sept 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'aménagement a été réalisé en régie directe sous Maîtrise d'Ouvrage Ville de Six-Fours-les-Plages, transférée à la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée le 25 novembre 2002,

**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 de clôture des comptes a été approuvé par délibérations du Conseil métropolitain en date du 16 juin 2020,

**CONSIDERANT** la présentation au Conseil Métropolitain du rapport exposant l'historique, le bilan et les motifs de la suppression de la ZAC,

**CONSIDERANT** que, conformément à l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme, la suppression d'une ZAC est prononcée sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, en l'espèce la Ville de Six-Fours-les-Plages,

Et après en avoir délibéré,

## **D E C I D E**

### **ARTICLE 1**

**D'APPROUVER** le rapport de présentation de suppression de la ZAC « Parc d'Activités de la Millonne » annexé à la présente délibération.

### **ARTICLE 2**

**D'AUTORISER** la suppression de la ZAC « Parc d'Activités de la Millonne ».

### **ARTICLE 3**

**DE PRENDRE** acte des effets induits par la suppression de la ZAC « Parc d'Activités de la Millonne » 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% par délibération en date du 10 novembre 2021 ; ainsi que la participation pour le financement de l'assainissement collectif, le tout y compris sur les secteurs Z4, Z5-5 et Z5-6 du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) dans lesquels l'aménageur ne s'est pas porté acquéreur des terrains et où les constructions ont bénéficié des équipements publics réalisés, qui étaient soumis à une participation à la réalisation des équipements publics dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du « Parc d'Activités de la Millonne »,
- 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 approuvé le 10 avril 2015, modifié par délibération du Conseil Métropolitain de Toulon Provence Méditerranée n° 18/03/91 en date du 27 mars 2018.

### **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'une mise en ligne sur le site de la Métropole Toulon Provence Méditerranée [www.metropoletpm.fr](http://www.metropoletpm.fr) et en Mairie de Six-Fours-les-Plages 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 28 mars 2024

Jean-Pierre GIRAN

Béatrice VEYRAT-MASSON

Président de la Métropole  
Toulon Provence Méditerranée

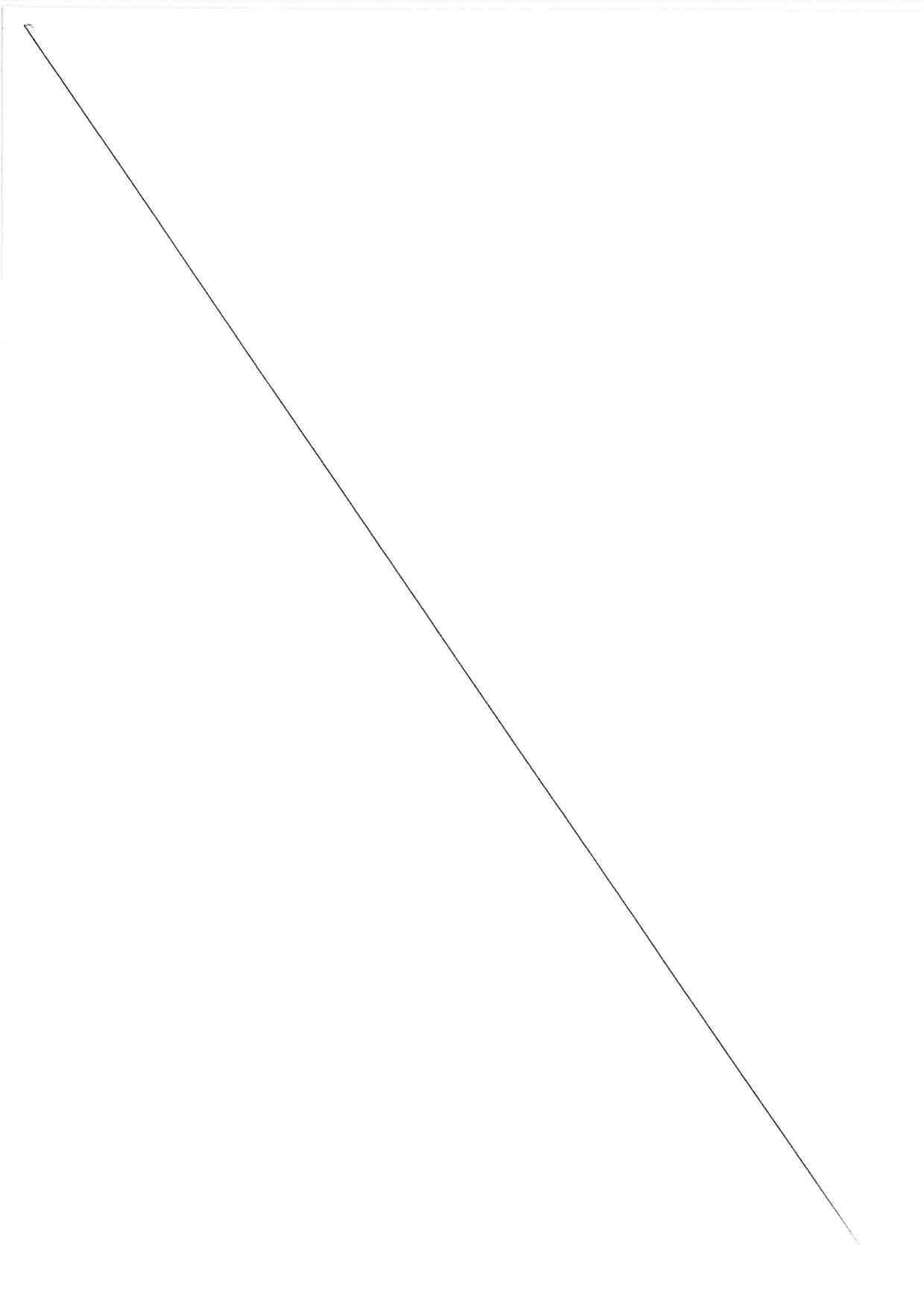
Le secrétaire de séance



POUR 81

CONTRE 0

ABSTENTION 0





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU 25 NOVEMBRE 2002

NOMBRE DE MEMBRES		
118		
Afférents au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
118	118	116

### OBJET DE LA DELIBERATION

N° 02/11/48/159

## TRANSFERT DEFINITIF DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

L'an Deux Mil deux et le 25 du mois de NOVEMBRE à 9 H.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

ETAIENT PRESENTS :

Christiane HUMMEL - Arthur PAECHT - Jean Louis MASSON - Robert BENEVENTI - Roland JOFFRE - Marc GIRAUD - Gilles VINCENT - Ange MUSSO - Michel BRUERE.

ETAIT REPRESENTE :

Léopold RITONDALE par Francis ROUX  
Jean-Sébastien VIALATTE par Madame DUCASSE

## VICE PRESIDENTS

Marie Thérèse CHEVALY - René LAUGIER - Robert MASSON - Danièle TONELLI - Edmond BACCI - Sylviane BELLEOD - François CARRASSAN - Gérard DAZIANO - Isabelle DURAND - Guy LE FRANC - Jacques LOBRY - Jean Louis OZENDA - Christine PILON - Sylvie REVEST - Hélène ARNAUD-BILL - Yvonne CHABOT-DELPLACE - Marc DUQUESNE - Jean Pierre HASLIN - Roger MURENA - Anne Marie RINALDI-RENAND - Bernadette ROUX-ARZEL - Jacques VANKERREBROUK - Michèle JOYAN - Françoise POUCHOT-LOUAT - Joseph MINNITI - Dominique BAVIERA - Gabriel JAUFFRET - Denise PEUCHOT- Janine FOGLINO - Jean Pierre LASSIGNARDIE - Alain AJELLO - Sabine BAUX - Serge DANINOS - Francisque LUMINET - Jean Luc BRUNO - Thierry ALBERTINI - Isabelle BOURGEOIS - Jacques COUTURE - Pierre Louis GALLI - Jean Claude GRACIANO - Martine NAVARIN - Alain NOIRE - Roland TMM - Jean WEINGAERTNER - Maryse BASTOUL - Jean Michel BRUNI - Roger GELY - Jean François JUBE - Claude MESANGROAS - Michèle BROCHEN - Michel GERODEZ - Richard NGUYEN VAN NUOI - René SIMIAN - Lucien DECUGIS - Jean Michel HUGUET - Odette PINORI - Michel THULLIER - Richard TOGNETTI - Alain BALLESTER - Georges FLORY - Marie France GIOVANNELLI - Françoise MONTAGNE - Claudine BURGOT - Alain CAILLET - Danièle CAYOL - Alain CLEMENT - Hervé FABRE - Sylvie MAHIEU - Joseph MULE - Joël TONELLI - Robert ALFONSI - Hélène AUDIBERT - Martine BERARD - Pierre Yves BOUTTEFROY - Michel CAMELI - Robert CAVANNA - Amaury CHARRETON - Jean Marie CHARRIEZ - Yannick CHEVENARD - Jean Guy DI GIORGIO - Florence FEUNTEUN - Gérard GACHOT - Marcelle GHERARDI - Colette GLUCK - Laurent JEROME - Guy LE BERRE - Emilien LEONI - Geneviève LEVY - Lorenzo MATEOS - Jérôme NAVARRO - Ghislaine RUMIRA - Philippe SANS - Philippe UNIA - Sophie VERDERY-COCHETEL

### CONSEILLERS COMMUNAUTAIRES

ETAIENT REPRESENTES :

Daniel BARBAROUX par Jacques LOBRY  
Georges CASTEL par Guy LEFRANC  
Gérard PASTOR par Roger MURENA  
Thierry MAS SAINT GUIRAL par Hervé FABRE  
Jean Claude AVERSO par Hélène AUDIBERT

12/01/2020

Caroline DEPALLENS par Muriel COCHET  
Jean Pierre GOUALLEC par Hubert FALCO  
Jacqueline MARTIN-LOMBARD par Karima MATHISOUTI  
Pierre Antoine PETITJEAN par Pierre Yves BOUTEFROY  
Julie ROY par Emilien LEONI

12/01/2020

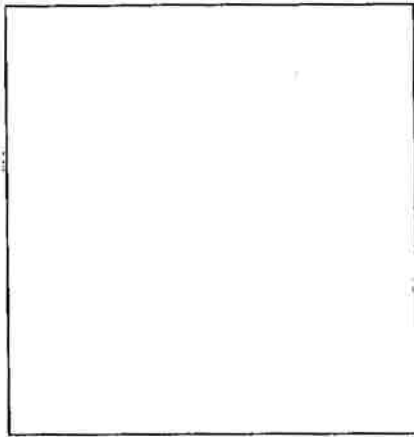
ABSENTS EXCUSES :

Serge PUGET

12/01/2020

ABSENTS :

Martine HENRY







TOULON  
PROVENCE  
MÉDITERRANÉE

NOU  
VEAU

Séance Publique du Lundi 25 Novembre 2002

XXXXXXXXXXXX

N° D'ORDRE : 02/11/48/159

O B J E T :

Transfert définitif des Zones d'Activités  
Economiques

M. le Président expose :

Mes chers collègues,

Je vous rappelle la délibération du Conseil Communautaire du 14 mars 2002 par laquelle nous avons confirmé le principe du transfert de l'ensemble des Zones d'Activités Economiques à la Communauté d'Agglomération à l'exception des situations de transition souhaitées par les communes concernées.

Il convient aujourd'hui de procéder au transfert en pleine propriété des Zones d'Activités Economiques qui ont été déclarées d'Intérêt Communautaire (au nombre de 62) et pour cela, de définir une méthode de valorisation et un prix de cession des biens concernés au vu des considérations suivantes :

☐ Sur les Zones d'Activités Economiques d'Intérêt Communautaire

Au vu des travaux et études réalisés depuis le début de l'année 2002, et compte tenu des débats et conclusions de la Commission de Développement Economique, l'Intérêt Communautaire est reconnu pour les 62 zones dont la liste est jointe en annexe.



RECU

2019-2020

☐ Sur les modalités financières et patrimoniales de transfert

Le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) a posé une exception au principe général de mise à disposition des biens nécessaires à l'exercice des compétences transférées en matière de Zones d'Activités Economiques (ZAE) dans son article L 5211-5.

Les biens des Zones d'Activités Economiques sont à transférer à titre onéreux, en pleine propriété comme nous l'avons déjà exposé mais il semble utile de le rappeler. Les biens concernés doivent donc être valorisés.

Je vous rappelle que l'entretien de ces Zones d'Activités Economiques sera pris en compte dans le cadre du transfert des charges pour lesquelles une autre délibération doit être adoptée après avis de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées.

Sur les 62 Zones d'Activités Economiques, il y a 52 Zones d'Activités Economiques non concernées par la valorisation. Il s'agit des zones entièrement achevées et commercialisées ou des zones en projet, sans terrains qui soient propriété des communes.

En voici la liste :

Commune	Zones d'activités
Toulon	SAINTE MUSSE
Toulon	GENERAL PRUNEAU
Toulon	PORT MARCHAND
La Garde	4 CHEMINS
La Garde	ZI TOULON EST
La Garde	ZAC PLUS
La Garde	LE POUVEREL
La Garde	LA GRANDE CHABERTE
La Garde	BEAULIEU
La Garde	PLANTADES
La Garde	PIERRASCAS
La Garde	PAULINE I
Le Pradet	LE FORUM (secteur ZAC)
Le Pradet	LA BAYETTE
Le Pradet	Zone NA LES CLAPIERS
La Seyne sur Mer	Zone Commerciale AUCHAN
La Seyne sur Mer	CAMP LAURENT
La Seyne sur Mer	BREGAILLON
La Seyne sur Mer	LA PROVENCALE
Six Fours	KENNEDY
Six Fours	LA MILLONE
Six Fours	PREBOIS
Six Fours	A.U.
Six Fours	BASSAQUET
Six Fours	COURRENS
Six Fours	LA CAPPELLANE
La Valette	VAL SUD
Carqueiranne	ZONE III NA DE LA DILIGENCE
Carqueiranne	ZA LA BENOTTE
Carqueiranne	ZONE IV NA DE PENO
Carqueiranne	ZONE IV NA DE BEAU RIVAGE
Carqueiranne	ZONE I NA LA TRELETTE
Saint Mandrier	BASE AERONAVALE
Saint Mandrier	PORT DE PLAISANCE
Hyères	ROUBAUD CENTRE AZUR
Hyères	ROUBAUD GARE
Hyères	LES ROUGIERES
Hyères	ZONE ARTISANALE DU PALYVESTRE
Hyères	ZONE NA DU PALYVESTRE
Hyères	COUPIANE SAINT MARTIN
Hyères	ZI DE SAINT MARTIN
Hyères	PRES SALINS D'HYERES
Hyères	AERODROME
Hyères	BERGERIE
Hyères	SAINT GERVAIS
Hyères	POLE HORTICOLE DE ST GERVAIS
Ollioules	LE CLOS DU HAUT
Ollioules	LAGOUBRAN
Ollioules	LA GIRANNE
Ollioules	CARREFOUR
Ollioules	FREDERIC MISTRAL
Ollioules	JEAN MERMOZ
Ollioules	LA JULIETTE
Ollioules	LA GARE

- Transfert de biens à titre onéreux :

Dix ZAE sont concernées par le transfert à titre onéreux. La méthode de valorisation diffère selon le degré d'avancement de l'aménagement. Deux cas de figure sont décrits ci-après :

- le transfert des terrains aménagés
- le transfert des terrains ou opérations en cours d'aménagement.

\* Sur la valorisation des terrains aménagés :

#### *Méthode de valorisation retenue*

La valeur de cession est la valeur vénale, telle qu'estimée à ce jour par les communes, sous réserve de validation par le service des Domaines.

#### *Modalités de transfert*

Le transfert de ces zones nécessite l'établissement d'un acte authentique.

#### *Zones concernées*

Deux ZAE sont concernées :

Commune	Zones d'activités	Valeur vénale du terrain
Toulon	Malbousquet	138 821 €
La Garde	Pauline II	609 796 €
	Total	748 617 €

\* Sur la valorisation des terrains ou opérations en cours d'aménagement (8 zones sont concernées)

#### *Méthode de valorisation retenue :*

La méthode de valorisation des opérations d'aménagement en cours repose sur un principe : le partage de la responsabilité de l'aménagement entre les communes qui ont initié ces opérations et la communauté d'agglomération chargée de leur achèvement. Ce partage est défini par l'avancement de l'opération à la date du transfert, ce qui se traduit dans le calcul de la valeur de cession par le partage de la marge prévue en fin d'opération en fonction du taux d'avancement des recettes au 31.12.99.

Les prix de rachat indiqués dans cette délibération sont le résultat de l'application de cette méthode. Les dépenses et les recettes réalisées au cours de l'année 2002 ne pouvant être connues avec certitude qu'à la date du 31.12.2002, il est acté que les prix seront définitivement fixés en intégrant les données définitives de 2002 et en appliquant strictement cette méthode. Une autre délibération sera proposée avec de nouveaux bilans s'il y avait des ajustements à faire.

## Zones concernées

### Parc d'activité de la Millone – Commune de Six Fours

Cette ZAE est réalisée en régie par la Commune de Six-Fours. Au 31 décembre 2002, le bilan de la zone s'établit comme suit :

(Le bilan définitif au 31 décembre 2002 sera connu ultérieurement.)

Bilan en € HT	Réalisé au 31/12/2002	Reste à réaliser	Bilan prévisionnel au 31/12/02
<b>Dépenses</b>	<b>11 505 141 €</b>	<b>11 614 328 €</b>	<b>13 119 470 €</b>
Etudes	208 855 €		208 855 €
Acquisitions foncières	1 212 498 €	2 565 869 €	3 778 367 €
Travaux d'infrastructures	71 115 €	5 933 621 €	6 004 736 €
Rémunération aménageur		423 808 €	423 808 €
Frais financiers	53 354 €	1 252 978 €	1 306 333 €
TVA non récupérable	-59 608 €	623 212 €	563 604 €
Autres dépenses	18 926 €	814 840 €	833 766 €
<b>Recettes</b>	<b>52 442 €</b>	<b>13 013 810 €</b>	<b>13 066 253 €</b>
Cessions foncières		10 366 533 €	10 366 533 €
Subventions diverses	52 442 €	1 822 376 €	1 874 818 €
Cessions à l'initiateur			
Participation d'équilibre (initiateur)			
Autres recettes		824 902 €	824 902 €
<b>Solde opérationnel</b>	<b>-1 452 699 €</b>	<b>-1 399 482 €</b>	<b>-53 217 €</b>

Au 31 décembre 2002, le solde prévisionnel de l'opération s'établit à - 53 217 €.

Au 31/12/1999, le taux d'avancement de l'opération est de 0%, fixant le prix de rachat de la zone à 1 452 699 € (équivalent aux dépenses réalisées au 31.12.2002).

Le transfert de cette zone nécessite l'établissement d'un acte authentique (transfert physique de terrains propriété de la commune).

## Les Playes Jean Monnet – Commune de la Seyne sur Mer

Cette opération est réalisée dans le cadre d'une convention publique d'aménagement passée avec GEODIS. Au 31 décembre 2002, le bilan de la zone s'établit comme suit :

Bilan en € TTC	Réalisé au 31/12/02	Reste à réaliser	Bilan prévisionnel au 31/12/02
<b>Dépenses</b>	<b>19 446 549 €</b>	<b>2 298 016 €</b>	<b>21 744 566 €</b>
Etudes	259 468 €		259 468 €
Acquisitions foncières	7 270 141 €	96 043 €	7 366 184 €
Travaux d'infrastructures	5 043 623 €	1 144 282 €	6 187 906 €
Rémunération aménageur	636 170 €	140 101 €	776 270 €
Frais financiers	3 237 712 €	99 397 €	3 337 109 €
TVA non récupérable			
Autres dépenses	2 999 434 €	818 194 €	3 817 628 €
<b>Recettes</b>	<b>16 972 759 €</b>	<b>4 771 807 €</b>	<b>21 744 566 €</b>
Cessions foncières	14 763 620 €	3 001 721 €	17 765 341 €
Subventions diverses	365 878 €		365 878 €
Cessions à l'initiateur			
Participation d'équilibre (Initiateur)	1 712 917 €	1 250 082 €	2 962 999 €
Autres recettes	130 344 €	520 004 €	650 348 €
<b>Solde opérationnel</b>	<b>2 473 790 €</b>	<b>2 473 790 €</b>	<b>0 €</b>

Le solde final de la participation d'équilibre versée par la ville est évalué à 2 962 999€..

Le taux d'avancement de l'opération est de 52% au 31.12.1999 ; ce qui ramène le prix de rachat de l'opération à 157 652€.

Le transfert de cette zone nécessite la conclusion d'une convention financière.

## Parc d'activités les Playes – Commune de Six Fours

Cette zone est aménagée par la CCIV. Lors des cessions de terrains, la commune de Six Fours verse une subvention en réduction du prix au titre d'une convention d'aide conclue avec la CCIV. Au 31 décembre 2002, le bilan de la zone pour la commune s'établit comme suit :

Bilan en € TTC	Réalisé au 31/12/2002	Reste à réaliser	Bilan prévisionnel 31/12/2002
<b>Dépenses</b>	<b>581 134 €</b>	<b>11 631 €</b>	<b>592 765 €</b>
Etudes			
Acquisitions foncières			
Travaux d'infrastructures			
Rémunération aménageur			
Frais financiers			
TVA non récupérable			
Autres dépenses	581 134 €	11 631 €	592 765 €
<b>Recettes</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Cessions foncières			
Subventions diverses			
Cessions à l'initiateur			
Participation d'équilibre (initiateur)			
Autres recettes			
<b>Solde opérationnel</b>	<b>581 134 €</b>	<b>-11 631 €</b>	<b>592 765 €</b>

Le solde final des subventions communales est anticipé à 592 765€.

Au 31 décembre 1999, le taux d'avancement de l'opération est de 47%, ramenant le prix de rachat de la zone à 301 775€.

Le transfert de cette zone nécessite la conclusion d'une convention financière.

## Valgora lots 0 à 1 – Commune de la Valette

Cette zone est réalisée dans le cadre d'une convention publique d'aménagement passée avec la SEMEXVAL. Au 31 décembre 2002, le bilan de la zone pour la commune s'établit comme suit :

Bilan en € TTC	Réalisé au 31/12/02	Reste à réaliser	Bilan prévisionnel au 31/12/02
<b>Depenses</b>	<b>18 842 250 €</b>	<b>4 110 376 €</b>	<b>22 952 626 €</b>
Etudes			
Acquisitions foncières			
Travaux d'infrastructures			
Rémunération aménageur			
Frais financiers	2 593 535 €	795 521 €	3 389 056 €
TVA non récupérable			
Autres dépenses	16 248 715 €	3 314 855 €	19 563 570 €
<b>Recettes</b>	<b>8 367 000 €</b>	<b>974 900 €</b>	<b>9 341 900 €</b>
Cessions foncières			
Subventions diverses	6 937 000 €	304 900 €	7 241 900 €
Cessions à l'initiateur			
Participation d'équilibre (initiateur)			
Autres recettes	1 430 000 €	670 000 €	2 100 000 €
<b>Solde opérationnel</b>	<b>-10 475 250 €</b>	<b>-3 135 476 €</b>	<b>-13 610 726 €</b>

La convention publique d'aménagement prévoit que le déficit d'aménagement sera supporté par la commune. Dans ce contexte, le solde à répartir est de - 13 610 726 €.

Le taux d'avancement de l'opération au 31 décembre 1999 est de 51%, ramenant le prix de rachat de la zone à 3 520 169 €.

Le transfert de cette zone nécessite la conclusion d'une convention financière.



## Valgora Lots 2 à 6 – Commune de la Valette

Cette zone est réalisée en régie. Au 31 décembre 2002, le bilan de la zone s'établit comme suit :

Bilan en € TTC	Réalisé au 31/12/02	Reste à réaliser	Bilan prévisionnel au 31/12/02
<b>Dépenses</b>	<b>1 547 426 €</b>	<b>2 696 008 €</b>	<b>4 243 434 €</b>
Etudes	435 000 €		435 000 €
Acquisitions foncières			
Travaux d'infrastructures	1 227 000 €	2 812 000 €	4 039 000 €
Rémunération aménageur			
Frais financiers	-218 574 €	-115 992 €	-334 566 €
TVA non récupérable			
Autres dépenses	104 000 €		104 000 €
<b>Recettes</b>	<b>2 210 003 €</b>	<b>615 997 €</b>	<b>2 826 000 €</b>
Cessions foncières	1 388 000 €	134 000 €	1 522 000 €
Subventions diverses	645 000 €		645 000 €
Cessions à l'initiateur			
Participation d'équilibre (initiateur)			
Autres recettes	177 003 €	481 997 €	659 000 €
<b>Solde opérationnel</b>	<b>662 577 €</b>	<b>-2 080 011 €</b>	<b>-1 417 434 €</b>

Au 31 décembre 2002, le solde prévisionnel de l'opération s'établit à -1 417 434€.

Le taux d'avancement de l'opération est de 92% au 31 décembre 1999, fixant le prix de rachat de l'opération à -1 966 616€ (versement par la commune de la Valette à TPM).

Le transfert de cette zone nécessite la conclusion d'une convention financière.

## Roubaud Saint Jean – Commune de Hyères

Cette opération est réalisée dans le cadre d'une convention privée. Au 31 décembre 2002, le bilan de la zone s'établit comme suit :

Bilan en € HT	Réalisé au 31/12/2002	Reste à réaliser	Bilan prévisionnel 31/12/2002
<b>Dépenses</b>	<b>3 268 479 €</b>	<b>1 341 551 €</b>	<b>4 610 030 €</b>
Etudes	21 315 €		21 315 €
Acquisitions foncières			
Travaux d'infrastructures	3 247 164 €	1 341 551 €	4 588 715 €
Rémunération aménageur			
Frais financiers			
TVA non récupérable			
Autres dépenses			
<b>Recettes</b>	<b>3 247 164 €</b>	<b>1 341 551 €</b>	<b>4 588 715 €</b>
Cessions foncières			
Subventions diverses	3 247 164 €	1 341 551 €	4 588 715 €
Cessions à l'initiateur			
Participation d'équilibre (initiateur)			
Autres recettes			
<b>Solde opérationnel</b>	<b>-21 315 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-21 315 €</b>

Au 31 décembre 2002, le solde prévisionnel de l'opération s'établit à -21 315€.

Le taux d'avancement de l'opération est de 0% au 31 décembre 1999, fixant le prix de rachat de la zone à 21 315€.

Le transfert de cette zone nécessite la conclusion d'une convention financière.

## Olliolis – Commune d'Ollioules

La zone est réalisée dans le cadre d'un PAE. Au 31 décembre 2002, le bilan de la zone s'établit comme suit :

Bilan en € TTC	Réalisé au 31/12/2002	Reste à réaliser	Bilan prévisionnel au 31/12/02
<b>Dépenses</b>	<b>3 549 708 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 549 708 €</b>
Etudes			
Acquisitions foncières	186 277 €		186 277 €
Travaux d'infrastructures	2 516 850 €		2 516 850 €
Rémunération aménageur			
Frais financiers	121 959 €		121 959 €
TVA non récupérable			
Autres dépenses	724 622 €		724 622 €
<b>Recettes</b>	<b>2 991 429 €</b>	<b>558 280 €</b>	<b>3 549 709 €</b>
Cessions foncières	633 153 €		633 153 €
Subventions diverses	416 338 €		416 338 €
Cessions à l'initiateur			
Participation d'équilibre (initiateur)	1 941 938 €	558 280 €	2 500 218 €
Autres recettes			
<b>Solde opérationnel</b>	<b>-558 280 €</b>	<b>558 280 €</b>	<b>1 €</b>

Au 31 décembre 2002, le solde prévisionnel de l'opération s'établit à 0 €.

Le taux d'avancement de l'opération est de 0% au 31 décembre 1999, fixant le prix de rachat de la zone à 558 280 € (équivalent aux dépenses réalisées au 31.12.2002).

Le transfert de cette zone nécessite la conclusion d'une convention financière.

## Piedardan – commune d'Ollioules

La zone est réalisée dans le cadre d'un PAE . Au 31 décembre 2002, le bilan de la zone s'établit comme suit :

Bilan en € HT/TTC ?	Réalisé au 31/12/02	Reste à réaliser	Bilan prévisionnel au 31/12/02
<b>Dépenses</b>	<b>672 471 €</b>	<b>2 894 594 €</b>	<b>3 567 065 €</b>
Etudes	38 630 €	248 523 €	287 153 €
Acquisitions foncières		300 000 €	300 000 €
Travaux d'infrastructures	633 264 €	2 238 186 €	2 871 450 €
Rémunération aménageur			
Frais financiers			
TVA non récupérable			
Autres dépenses	577 €	107 885 €	108 462 €
<b>Recettes</b>	<b>105 580 €</b>	<b>3 461 485 €</b>	<b>3 567 065 €</b>
Cessions foncières			
Subventions diverses			
Cessions à l'initiateur			
Participation d'équilibre (initiateur)			
Autres recettes	105 580 €	3 461 485 €	3 567 065 €
<b>Solde opérationnel</b>	<b>566 891 €</b>	<b>566 891 €</b>	<b>0 €</b>

Au 31 décembre 2002, le solde prévisionnel de l'opération s'établit à 0 €.

Le taux d'avancement de l'opération est de 0% au 31 décembre 1999, fixant le prix de rachat de la zone à 566 891 €. (équivalent aux dépenses réalisées au 31.12.2002).

Le transfert de cette zone nécessite la conclusion d'une convention financière.

RECUE

2011-02

11/01/03

Après avoir entendu le rapport du Président,

## LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 5211-5 relatif au transfert des biens situés en Zones d'Activités Economiques,

VU la loi N° 99-586 du 12 juillet 1999,

VU l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2001 portant création de la Communauté d'Agglomération à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2002,

VU l'avis de la Commission Développement Economique,

Et après en avoir délibéré,

## DECIDE

### ARTICLE 1<sup>er</sup>:

**D'APPROUVER** les modalités financières et patrimoniales de transfert des biens situés dans les 62 zones d'activités reconnues d'Intérêt Communautaire.

### ARTICLE 2 :

**DE PRECISER** que toutes les conventions, contrats, dossiers de subventions, appels d'offres, Cahiers des Charges de cession, tous les documents et procédures relatifs à ces zones sont transférés en l'état à la Communauté d'Agglomération TOULON PROVENCE MEDITERRANEE.

### ARTICLE 3 :

**D'AUTORISER** le Président à prendre toutes les mesures nécessaires au transfert effectif des Zones d'Activités Economiques au 1<sup>er</sup> janvier 2003.

RECUE

2011-02

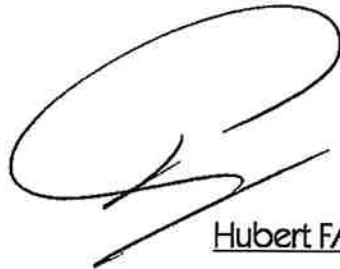
ARTICLE 4 :

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer tout acte ou document se rapportant à ce dossier.

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

Fait à TOULON, le 29 NOV. 2002

Le Président de La Communauté d'Agglomération  
TOULON PROVENCE MEDITERRANEE



Hubert FALCO



POUR : 116  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

NOU

2012

2012

## ANNEXE N°1 : LISTE DES ZAE D'INTERET COMMUNAUTAIRE

N°	Commune	ZAE	Problématique de transfert
1	Toulon	SAINTE MUSSE	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
2	Toulon	GENERAL PRUNEAU	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
3	Toulon	MALBOUSQUET	Transfert de terrains aménagés
4	La Garde	4 CHEMINS	Transfert de charge uniquement
5	La Garde	ZI TOULON EST	Transfert de charge uniquement
6	La Garde	ZAC PLUS	Transfert de charge uniquement
7	La Garde	PAULINE II	Transfert de terrains aménagés
8	La Garde	LE POUVEREL	Transfert de charge uniquement
9	La Garde	LA GRANDE CHABERTE	Transfert de charge uniquement
10	La Garde	BEAULIEU	Transfert de charge uniquement
11	La Garde	PLANTADES	Transfert de charge uniquement
12	La Garde	PIERRASCAS	Transfert de charge uniquement
13	La Garde	PAULINE I	Transfert de charge uniquement
14	Le Pradet	LE FORUM (secteur ZAC)	Transfert de charge uniquement
15	Le Pradet	LA BAYETTE	Transfert de charge uniquement
16	Le Pradet	Zone NA LES CLAPIERS	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
17	La Seyne sur Mer	Zone Commerciale AUCHAN	Transfert de charge uniquement
18	La Seyne sur Mer	LES PLAYES JEAN MONNET	Transfert d'une opération en cours d'aménagement (bilan)
19	La Seyne sur Mer	CAMP LAURENT	Transfert de charge uniquement
20	La Seyne sur Mer	BREGAILLON	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
21	La Seyne sur Mer	LA PROVENCALE	Transfert de charge uniquement
22	Six Fours	KENNEDY	Transfert de charge uniquement
23	Six Fours	PARC D'ACTIVITES LES PLAYES	Transfert d'une opération en cours d'aménagement (bilan)
24	Six Fours	LA MILLONE	Transfert de charge uniquement
25	Six Fours	PARC D'ACTIVITES DE LA MILLONE	Transfert de terrains en cours d'aménagement (bilan)
26	Six Fours	PREBOIS	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
27	Six Fours	A.U.	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
28	Six Fours	BASSAQUET	Transfert de charge uniquement
29	Six Fours	COURRENS	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
30	Six Fours	LA CAPPELLANE	Transfert de charge uniquement
31	La Valette	VALGORA - Lots 0 & 1	Transfert d'une opération en cours d'aménagement (bilan)
32	La Valette	VALGORA - Lots 2 à 6	Transfert d'une opération en cours d'aménagement (bilan)
33	La Valette	VAL SUD	Transfert de charge uniquement
34	Carqueiranne	ZONE III NA DE LA DILIGENCE	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
35	Carqueiranne	ZA LA BENOTTE	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
36	Carqueiranne	ZONE IV NA DE PENO	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
37	Carqueiranne	ZONE IV NA DE BEAU RIVAGE	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
38	Carqueiranne	ZONE I NA LA TRELETTE	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
39	Saint Mandrier	BASE AERONAVALE	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
40	Hyères	ROUBAUD CENTRE AZUR	Transfert de charge uniquement
41	Hyères	ROUBAUD SAINT JEAN	Transfert d'une opération en cours d'aménagement (bilan)
42	Hyères	ROUBAUD GARE	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
43	Hyères	LES ROUGIERES	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
44	Hyères	ZONE ARTISANALE DU PALYVESTRE	Transfert de charge uniquement
45	Hyères	ZONE NA DU PALYVESTRE	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
46	Hyères	COUPIANE SAINT MARTIN	Transfert de charge uniquement
47	Hyères	ZI DE SAINT MARTIN	Transfert de charge uniquement
48	Hyères	PRES SALINS D'HYERES	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
49	Hyères	AERODROME	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
50	Hyères	BERGERIE	Transfert de charge uniquement
51	Hyères	SAINT GERVAIS	Transfert de charge uniquement
52	Hyères	POLE HORTICOLE DE ST GERVAIS	Transfert de charge uniquement
53	Ollioules	LE CLOS DU HAUT	Transfert de charge uniquement
54	Ollioules	LAGOUBRAN	Transfert de charge uniquement
55	Ollioules	OLLIOULIS	Transfert d'une opération en cours d'aménagement (bilan)
56	Ollioules	LA GIRANNE	Transfert de charge uniquement
57	Ollioules	CARREFOUR	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
58	Ollioules	FREDERIC MISTRAL	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
59	Ollioules	JEAN MERMOZ	Transfert de charge uniquement
60	Ollioules	LA JULIETTE	Transfert de charge uniquement
61	Ollioules	LA GARE	ZAE d'intérêt communautaire ne nécessitant aucun transfert
62	Ollioules	PIEDARDAN	Transfert d'une opération en cours d'aménagement (bilan)



ASCO

2010

PARIS

**ANNEXE N° 2 :  
REFERENCES DE MARCHE UTILISEES EN VUE DE L'ACTUALISATION DU  
PRIX DE RACHAT**

### Taux d'actualisation utilisés

	Référence de marché utilisées	Niveau du 15/11/02
Taux 1 an	OAT 25/10/2003	2,918%
Taux 2 ans	OAT 25/10/2004	3,085%
Taux 3 ans	OAT 25/10/2005	3,363%
Taux 4 ans	OAT 25/10/2006	3,589%
Taux 5 ans	OAT 25/10/2007	3,824%
Taux 6 ans	OAT 25/10/2008	3,992%

Maître d'ouvrage  
**VILLE DE SIX-FOURS LES PLAGES**



Annexé à la délibération  
n° 12567  
Pour le Maire et par délégation



**J.-M. FÉRAUD**  
Directeur Général des Services Techniques

# **PARC D'ACTIVITES DE LA MILLONNE**

**DOSSIER N°4  
DOSSIER DE CREATION / REALISATION**

**2 DOSSIER DE REALISATION**

**2.4 PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE**

**2.4.b REGLEMENT MODIFIE**

*Faint, illegible text, possibly a stamp or bleed-through.*

#### 4 - ZONAGE DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

L'opération se décompose en 7 zones de règlement de destinations différentes

- ⇒ **Le secteur 1**, qui se situe au nord du premier site du périmètre, est pressenti pour accueillir sur des parcelles de taille moyenne (superficie minimale des lots : 2500 m<sup>2</sup>) des **activités industrielles et commerciales (mais non assujetties à une autorisation de la CDEC et hors alimentaire de détail)** : équipement de la maison, de l'automobile ou de la personne. En effet, la configuration du site et un environnement favorable (présence de Métro) constituent des atouts préférentiels par rapport aux autres sites pour accueillir ce type d'activité.
- ⇒ **Le secteur 2** aurait pu accueillir le même type d'activités. Cependant, les franges au sud, le camping, des maisons **individuelles** entourées de jardins potagers et de petites exploitations familiales, doivent être protégées. Si la morphologie urbaine proposée est identique (parcelles de 2500 m<sup>2</sup> minimum et hauteurs 7 mètres), les vocations sont orientées industrie et artisanat, et non commerce, afin de réduire les nuisances liées à la fréquentation commerciale.
- ⇒ **Le secteur 3** accueillera un parcellaire plus petit (**surface minimale 1500 m<sup>2</sup>**), mais permettra, du fait de son inscription au cœur du quartier en contiguité de la zone d'activité existante, des hauteurs sensiblement supérieures (maximum 9 mètres). Joutant le sud de la ZAC et la zone industrielle classée en UG, elle permet une certaine continuité de formes et de fonctions avec les franges. Elle offre la possibilité à des **entreprises de tailles moyennes, industrielles et artisanales**, issues d'un desserrement local des activités, de s'implanter dans un secteur plus proche du centre de vie de la future ZAC.
- ⇒ **Le secteur 4**, est constitué par la partie de la ZAC qui accueille déjà une occupation du sol (activités économiques et habitations). Ce secteur n'appartient pas au programme d'acquisition foncière. Les règles de construction (parcelle minimale 2000 m<sup>2</sup> et hauteur 7 mètres) vont permettre la mutation du secteur dont l'occupation des sols et l'environnement sont actuellement dégradés.
- ⇒ **Le secteur 5**, à l'est du cœur de la ZAC, dispose de qualités certaines : centralité, effet vitrine de la voie transversale qui le prédispose à accueillir des activités diversifiées qui résultent du desserrement local: **artisanat, bureaux et services aux entreprises et aux particuliers**. Un tissu resserré (**surface minimale 1500 m<sup>2</sup>**), offrira un cadre similaire à celui d'une rue urbaine « classique ».
- ⇒ **Le secteur 6 et le secteur 7** présentent à peu près les mêmes arguments : sites privilégiés, le cadre dans lequel ils s'inscrivent est marqué par un paysage de qualité, des franges rurales et résidentielles qu'il convient de protéger. La taille des lots sera limitée (surface minimale 1500 m<sup>2</sup>), le traitement architectural plus soignée et l'environnement paysager conservé. Les entreprises qui s'implanteront seront attirées par l'effet vitrine engendré par la fréquentation du chemin de Léry, et par l'ouverture sur le paysage lointain.

Il est envisageable d'orienter la vocation des zones, la zone 6 vers l'accueil d'une **structure hôtelière** en raison de son emplacement en hauteur et de la visibilité du terrain, et la zone 7 vers un **petit parc tertiaire** dans la frange ouest (1 ha), dans un environnement privilégié propice à ce type d'activité.

	vocation dominante	surface minimale	SHON	Composition urbaine
<b>SECTEUR 1</b>	Industrie et activités commerciales (hors alimentaire et non assujetties à une autorisation de la CDEC)	2500 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>	Emprise maximale : 50 % Hauteur : 7 m Recul par rapport aux voies : - primaire : 5 m maxi 10 m - secondaire : 5 m Recul / limites séparatives : h (mini 5 m)
<b>SECTEUR 2</b>	Industrie et artisanat		21 000 m <sup>2</sup>	
<b>SECTEUR 3</b>	Industrie, artisanat et services desserrement local	1500 m <sup>2</sup>	12 400 m <sup>2</sup>	Emprise maximale : 50 % Hauteur : 9 m Recul par rapport aux voies : - primaire : 5 m maxi 10 m - secondaire : 5 m Recul / limites séparatives : h (mini 5 m)
<b>SECTEUR 4</b>	Industrie et artisanat desserrement local	2000 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>	Emprise maximale : 50 % Hauteur : 7 m Recul par rapport aux voies : - primaire : 5 m maxi 10 m - secondaire : 5 m Recul / limites séparatives : h (mini 5 m)
<b>SECTEUR 5</b>	Artisanat et services desserrement local	1500 m <sup>2</sup>	17 400 m <sup>2</sup>	Emprise maximale : 50 % Hauteur : 7 m Recul par rapport aux voies : - primaire : 10 m, maxi 15 m - ch. des Négadoux : 5m, maxi 10m - secondaire : 5 m Recul / limites séparatives : h (mini 5 m) Recul / limites de ZAC : 2 x h (mini 10 m)
<b>SECTEUR 6</b>	Artisanat et services hôtellerie	1500 m <sup>2</sup>	5 900 m <sup>2</sup>	Emprise maximale : 50 %, 30 % pour le parc tertiaire Hauteur : 7 m, 9 m pour les hôtels Recul par rapport aux voies - primaire : 5m maxi 10 m
<b>SECTEUR 7</b>	Artisanat et services parc tertiaire de bureaux	1500 m <sup>2</sup>	11 800 m <sup>2</sup>	





## Sommaire

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ILOTS URBAINS (Z) .....</b>	<b>5</b>
SECTEUR Z1 .....	6
SECTEUR Z2.....	13
SECTEUR Z3.....	20
SECTEUR Z4.....	27
SECTEUR Z5.....	34
SECTEUR Z6.....	42
SECTEUR Z7 .....	49

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de Six-Fours concernée par le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Parc d'activités de la Millonne ».

Cette ZAC est à usage d'activités économiques

### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT**

1. Le règlement détermine les règles d'aménagement applicables au titre du PAZ en complément des documents graphiques dont il est indispensable.
2. Les dispositions du PAZ se substituent à celles du POS de Six-Fours, à l'exception des dispositions visées aux articles R111.2, R111.3, R111.4, R111.15 et R111.21.
3. S'ajoutent aux règles propres du PAZ, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières, notamment celles qui font l'objet d'une annexe au présent règlement et qui sont reportées sur le document graphique.
4. Le territoire communal est compris dans le périmètre « espaces naturels sensibles » définis en application des articles L 142.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (arrêté ministériel du 24 novembre 1975)
5. Enfin sont applicables les articles L.146 relatifs à la loi Littoral.

### **ARTICLE 3 - AFFECTATION DU TERRITOIRE DE LA ZAC**

Le territoire de la ZAC se compose de 7 secteurs :

- Z1, destiné à accueillir des activités industrielles et commerciales non assujetties à une autorisation de la CDEC et hors alimentaires de détail,
- Z2, Z3 et Z4 destinés à accueillir des activités industrielles et artisanales,
- Z5, Z6 et Z7, destinés à accueillir des activités artisanales et de services.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

1. Les dispositions des articles 3 à 13 inclus des règlements de chacun des secteurs ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à cet égard.

### **ARTICLE 5 - RAPPEL DE PROCEDURES**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme et délibération n° 1878 du Conseil Municipal en date du 15 octobre 2007).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



~~3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L 311.1 à L 313.5 et R 313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R.431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

~~6. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R.111-30 à R.111-46, R.421-19 et R.421-23, du Code de l'Urbanisme.~~



## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ILOTS URBAINS (Z)

## **SECTEUR Z1**

**Vocation principale : industrie et commerce hors alimentaire de détail**

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

#### **ARTICLE Z1 -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

I. Sont admises, dans ce secteur les occupations et utilisations suivantes :

1. les constructions à usage industriel,
2. les constructions à usage commercial non assujetties à une autorisation de la CDEC, et à l'exclusion du commerce alimentaire de détail,
3. les équipements collectifs privés et publics,
4. les aires de stationnement,
5. les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

II. Toutefois les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

1. les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des constructions admises,
2. les constructions à usage de bureaux liées au fonctionnement des installations admises,
3. les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont indispensables aux constructions et modes d'utilisation du sol admis dans le secteur,
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### **ARTICLE Z1 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes les constructions, aménagements, opérations non autorisées à l'article Z1 -1.

## **SECTION 2    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Z1 - 3    ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente une gêne ou un risque à la circulation peut être interdit.

#### **2. Voirie**

La position et les caractéristiques des voies, places, stationnement et cheminements piétonniers sont repérés à titre obligatoire au document graphique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE Z1 - 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau d'eau potable

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées au réseau pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir des ratios suivants : 400 m<sup>3</sup> / ha et débit de rejet maximal de 30 l/s par ha drainé.

#### **4. Réseaux divers**

Les réseaux d'électricité, téléphone et de télécommunications seront enterrés.

## **ARTICLE Z1 - 5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

## **ARTICLE Z1 - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Voirie primaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, sans être inférieure à 10 mètres.

40 % de la superficie de la bande comprise entre la limite de l'îlot et la construction doit être végétalisée.

### **2. Voirie secondaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z1 - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z1 - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z1 - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % (annexes comprises) de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z1 -10    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris à partir de l'égout des couvertures jusqu'au niveau du sol naturel ou excavé.

La hauteur absolue des constructions, mesurée dans ces conditions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur absolue des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif, ne peut excéder 15 mètres.

## **ARTICLE Z1 -11    ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Composition architecturale**

- Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion dans son environnement, notamment par une harmonie de caractère, de proportion, de rythme avec la trame bâtie environnante.
- Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et du paysage.
- Les façades donnant sur les voies devront faire l'objet d'un traitement capable d'assurer l'homogénéité et la prégnance des fronts bâtis, en continuité ou en vis à vis. Les autres façades ou murs d'un bâtiment présenteront un traitement soigné en harmonie avec le traitement de la (des) façade (s) sur voie (s).
- Les coffrets techniques (PTT, EDF, GDF) devront être incorporés aux bâtiments ou aux clôtures et accessibles en permanence aux agents des services concessionnaires. Ils seront préférentiellement implantés dans les parties communes des bâtiments.

### **2. Implantations**

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leur accès seront limités au strict nécessaire.

### **3. Matériaux**

- Dans l'ensemble de la zone, les matériaux en parements extérieur destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés doivent être enduits.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois...
- Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau le justifie.
- Dans le cas d'utilisation de bardage, ceux-ci seront soit nervures à pose horizontale, soit en panneaux plan, bruts (acier galvanisé ou aluminium de ton naturel) ou peints de teinte mate.

- Dans les cas d'utilisation d'enduits, les enduits rustiques sont proscrits. On préférera des parements lisses frottés à effet de calepinage. La finition frottée fine est imposée.
- Les appareillages en bois naturel non peint sont autorisés comme éléments de décors sur moins de 50 % du développement des façades.
- Tout projet de façade devra faire apparaître clairement le choix des matériaux et des couleurs ainsi que les détails architecturaux.

#### 4. Toitures

- Les toitures seront conçues comme une façade à part entière, elles seront traitées sous forme de toits terrasses suivant un plan perpendiculaire aux façades. Les toitures à deux ou quatre pentes sont interdites. Toutefois il pourra être autorisé un plan incliné reliant deux lignes de toits dans la mesure où sa pente n'excède pas 20 °.
- Aucun édicule technique, aucune superstructure ne pourra dépasser le plan de toiture.
- Les matériaux employés devront être dans la mesure du possible les mêmes que ceux employés pour les façades. Les revêtements peuvent être de plusieurs types :
  - . étanchéité multicouches autoprotégées
  - . plaques de toitures teintées
  - . bacs aciers teinte mate
 Dans le cas contraire, un traitement sobre ou paysage (graviers et éléments de décors, gazon....) sera exigé. Dans le cas exclusif du traitement paysager, les toits terrasses pourront être accessibles au public.

#### 5. Couleurs

- Les couleurs employées pour les panneaux de façades, les enduits et les menuiseries devront respecter une gamme chromatique (anthracite à gris, bleu, vert, marron à beige). La polychromie pourra être autorisée sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage des couleurs.
- Au niveau des enduits, on préférera généralement une teinte plus claire pour la base des façades et une teinte plus soutenue pour les menuiseries et les décors.

#### 6. Clôtures

- Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire.
- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.
- Elles doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage en panneaux sur piquet métallique et le cas échéant d'un mur bahut (hauteur maximum 0.4 mètres), dont la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.
- Elles pourront exceptionnellement être réalisées en maçonnerie pour des exigences de sécurité motivées, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les portails doivent être implantés à 2.5 mètres minimum en retrait de l'alignement, en respectant des pans coupés de 45 °. La hauteur des piliers et portails ne pourra excéder 2 mètres.

## 7. Aires de stockage

Les aires de stockage seront couvertes et les façades perçues fermées (matériaux et couleurs compatibles avec le traitement des façades du bâtiment principal). Elles seront autant que possible rattachées au bâtiment principal.

## 8. Publicité et enseigne

Les publicités et enseignes seront conformes aux dispositions des décrets interministériels réglementant ces dispositifs : décrets n°76-148 du 11.02.1976 d'une part, et décret n°82-211 du 24.02.1982 (en application de la loi 79-1150 du 29.12.1979) d'autre part. Seules celles propres aux sociétés résidentes sont autorisées, à l'exclusion de toute autre.

Elles seront autant que possible intégrées en façade ou sur la clôture. Toutefois les ensembles et panneaux en superstructures sont autorisées, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement sobre (signaux lumineux interdits). Le projet d'enseigne devra être joint à toute demande de permis de construire ou d'aménager.

## 9. Edicules et bâtiments techniques

Ils devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone.

## 10. Panneaux solaires

Les panneaux solaires placés sur le toit des constructions sont autorisés.

# **ARTICLE Z1 -12 STATIONNEMENT**

1. Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

2. Les aires de stationnement de véhicules seront calculées sur la base de 25 m<sup>2</sup> pour les voitures particulières et de 40 m<sup>2</sup> pour les véhicules de transport industriel (y compris les accès).

3. La bande de recul exigée pour l'implantation des constructions à l'alignement des voies primaires et secondaires ne peut accueillir d'emplacement de stationnement à l'exception de ceux dévolus aux personnes à mobilité réduite.

4. Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- ~~pour les ateliers de production, une place de stationnement pour deux emplois (supprimé)~~
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 4 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 6 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.



## **ARTICLE Z1 -13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20 % de la superficie totale de l'unité foncière devra accueillir un traitement paysager, y compris les bassins de rétention.  
Il sera notamment exigé, tel que représenté au document graphique, la plantation d'une haie de cyprès en limite nord destinée à réduire les perceptions depuis l'autoroute, à raison d'un sujet tous les 7 mètres linéaires au moins.
2. Le long de la voirie primaire, ces espaces végétalisés devront être situés de manière prioritaire dans la bande de recul par rapport à l'alignement.
3. Les aires de stationnement devront être plantés d'un arbre pour trois emplacements.
4. Les espaces boisés protégés figurant au plan doivent dans la mesure du possible être préservés en l'état. Cependant un ajustement motivé des limites des ces boisements est autorisé, dans la mesure où chaque arbre défriché devra être remplacé par deux arbres de même nature. Les arbres à conserver ne font l'objet d'aucune dérogation.  
En outre, la zone de tampon située en limite nord ouest, à proximité de l'ancienne batterie de volailles, au bord du bassin à créer, devra faire l'objet d'un programme de plantation, à raison d'un arbre de haute tige pour 350 m<sup>2</sup> de terrain en espace boisé protégé.

## **SECTION 3      -      POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Z1 -14      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

La surface hors œuvre nette (SHON) totale cumulée autorisée pour le secteur Z1 est de 18 000 m<sup>2</sup>

Toutefois, ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette surface celle des constructions publiques notamment à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social, etc...

### **ARTICLE Z1 -15      DEPASSEMENT DE LA DENSITE**

Sans objet

## **SECTEUR Z2**

**Vocation principale : Industrie et Artisanat**

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

#### **ARTICLE Z2 -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

I. Sont admises, dans ce secteur les occupations et utilisations suivantes :

1. les constructions à usage industriel,
2. les constructions à usage artisanal,
3. les équipements collectifs publics et privés,
4. les aires de stationnement
5. les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

II. Toutefois les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

1. les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des constructions admises,
2. les constructions à usage de bureaux liées au fonctionnement des installations admises,
3. les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont indispensables aux constructions et modes d'utilisation du sol admis dans le secteur,
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### **ARTICLE Z2 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes les constructions, aménagements, opérations autorisés à l'article Z2-1.

## **SECTION 2    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Z2 - 3    ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente une gêne ou un risque à la circulation peut être interdit.

#### **2. Voirie**

La position et les caractéristiques des voies, places, stationnement et cheminements piétonniers sont repérés à titre obligatoire au document graphique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE Z2 - 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau d'eau potable

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées au réseau pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir des ratios suivants : 400 m<sup>3</sup> / ha et débit de rejet maximal de 30 l/s par ha drainé.

#### **4. Réseaux divers**

Les réseaux d'électricité, téléphone et de télécommunications seront enterrés.

## **ARTICLE Z2 - 5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

## **ARTICLE Z2 - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Voirie primaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, et inférieure à 10 mètres.

40 % de la superficie de la bande comprise entre la limite de l'îlot et la construction doit être végétalisée.

### **2. Voirie secondaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z2 - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z2 - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z2 - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % (annexes comprises) de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z2-10     HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris à partir de l'égout des couvertures jusqu'au niveau du sol naturel ou excavé.

La hauteur absolue des constructions, mesurée dans ces conditions, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur absolue des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif, ne peut excéder 15 mètres.

## **ARTICLE Z2-11     ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Composition architecturale**

- Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion dans son environnement, notamment par une harmonie de caractère, de proportion, de rythme avec la trame bâtie environnante.
- Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et du paysage.
- Les façades donnant sur les voies devront faire l'objet d'un traitement capable d'assurer l'homogénéité et la prégnance des fronts bâtis, en continuité ou en vis à vis. Les autres façades ou murs d'un bâtiment présenteront un traitement soigné en harmonie avec le traitement de la (des) façade (s) sur voie (s).
- Les coffrets techniques (PTT, EDF, GDF) devront être incorporés aux bâtiments ou aux clôtures et accessibles en permanence aux agents des services concessionnaires. Ils seront préférentiellement implantés dans les parties communes des bâtiments.

### **2. Implantations**

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leur accès seront limités au strict nécessaire.

### **3. Matériaux**

- Dans l'ensemble de la zone, les matériaux en parements extérieur destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés doivent être enduits.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois...,
- Les bétons pourront rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau le justifie.
- Dans le cas d'utilisation de bardage, ceux-ci seront soit nervures à pose horizontale, soit en panneaux plan, bruts (bac acier galvanisé ou aluminium de ton naturel) ou peints de teinte mate.
- Dans les cas d'utilisation d'enduits, les enduits rustiques sont proscrits. On préférera des parements lissés frotassés à effet de calepinage. La finition frotassée fin est imposée.

- Les appareillages en bois naturel non peint sont autorisés comme éléments de décors sur moins de 50 % du développement des façades.
- Tout projet de façade devra faire apparaître clairement le choix des matériaux et des couleurs ainsi que les détails architecturaux.

#### 4. Toitures

- Les toitures seront conçues comme une façade à part entière, elles seront traitées sous forme de toits terrasses suivant un plan perpendiculaire aux façades. Les toitures à deux ou quatre pentes sont interdites. Toutefois il pourra être autorisé un plan incliné reliant deux lignes de toits dans la mesure où sa pente n'excède pas 20 °.
- Aucun édicule technique, aucune superstructure ne pourra dépasser le plan de toiture.
- Les matériaux employés devront être dans la mesure du possible les mêmes que ceux employés pour les façades. Les revêtements peuvent être de plusieurs types :
  - . étanchéité multicouches autoprotégées
  - . plaques de toitures teintées
  - . bacs aciers teinte mate
 Dans le cas contraire, un traitement sobre ou paysage (graviers et éléments de décors, gazon....) sera exigé.  
 Dans le cas exclusif du traitement paysager, les toits terrasses pourront être accessible au public.

#### 5. Couleurs

- Les couleurs employées pour les panneaux de façades, les enduits et les menuiseries devront respecter une gamme chromatique (anthracite à gris, bleu, vert, marron à beige). La polychromie pourra être autorisée sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage des couleurs.
- Au niveau des enduits, on préférera généralement une teinte plus claire pour la base des façades et une teinte plus soutenue pour les menuiseries et les décors.

#### 6. Clôtures

- Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire.
- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.
- Elles doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage en panneaux sur piquet métallique et le cas échéant d'un mur bahut (hauteur maximum 0.4 mètres), dont la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.
- Elles pourront exceptionnellement être réalisées en maçonnerie pour des exigences de sécurité motivées, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les portails doivent être implantés à 2.5 mètres minimum en retrait de l'alignement, en respectant des pans coupés de 45 °. La hauteur des piliers et portails ne pourra excéder 2 mètres.

#### 7. Aires de stockage

Les aires de stockage seront couvertes et les façades perçues fermées (matériaux et couleurs compatibles avec le traitement des façades du bâtiment principal). Elles seront autant que possible rattachées au bâtiment principal.

#### 8. Publicité et enseigne

Les publicités et enseignes seront conformes aux dispositions des décrets interministériels réglementant ces dispositifs : décrets n°76-148 du 11.02.1976 d'une part, et décret n°82-211 du 24.02.1982 (en application de la loi 79-1150 du 29.12.1978) d'autre part. Seules celles propres aux sociétés résidentes sont autorisées, à l'exclusion de toute autre.

Elles seront autant que possible intégrées en façade ou sur la clôture. Toutefois les ensembles et panneaux en superstructures sont autorisés, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement sobre (signaux lumineux interdits). Le projet d'enseigne devra être joint à toute demande de permis de construire ou d'aménager.

#### 9. Edicules et bâtiments techniques

Ils devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone.

#### 10. Panneaux solaires

Les panneaux solaires placés sur le toit des constructions sont autorisés.

### **ARTICLE Z2-12 STATIONNEMENT**

1. Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
2. Les aires de stationnement de véhicules seront calculées sur la base de 25 m<sup>2</sup> pour les voitures particulières et de 40 m<sup>2</sup> pour les véhicules de transport industriel (y compris les accès).
3. La bande de recul exigée pour l'implantation des constructions à l'alignement des voies primaires et secondaires ne peut accueillir d'emplacement de stationnement à l'exception de ceux dévolus aux personnes à mobilité réduite.
4. Il doit être prévu :
  - pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON.
  - ~~pour les ateliers de production, une place de stationnement pour deux emplois (supprimé)~~
  - pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 4 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 6 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces,
  - pour les constructions à usage de restauration, une place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON.
  - des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Z2-13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20 % de la superficie totale de l'unité foncière devra accueillir un traitement paysager.
2. Le long de la voirie primaire, ces espaces végétalisés devront être situés de manière prioritaire dans la bande de recul par rapport à l'alignement.
3. Les aires de stationnement devront être plantés d'un arbre pour trois emplacements.
4. Les espaces boisés protégés figurant au plan doivent dans la mesure du possible être préservés en l'état. Cependant un ajustement motivé des limites des ces boisements est autorisé, dans la mesure où chaque arbre défriché devra être remplacé. Les arbres à conserver ne font l'objet d'aucune dérogation.

### **SECTION 3    -    POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Z2-14    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

La surface hors œuvre nette (SHON) totale cumulée autorisée pour le secteur Z2 est de 21 000 m<sup>2</sup> répartis par îlot de la manière suivante :

- Ilot Z2-1 : 15 400 m<sup>2</sup>
- Ilot Z2-2 : 5 600 m<sup>2</sup>

Toutefois, ne sont pas prises en compte pour le calcul de cette surface celle des constructions publiques notamment à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social, tec...

#### **ARTICLE Z2-15    DEPASSEMENT DE LA DENSITE**

Sans objet





## **SECTEUR Z3**

**Vocation principale : Industrie et Artisanat, Services**

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

#### **ARTICLE Z3 -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

I. Sont admises, dans ce secteur les occupations et utilisations suivantes :

1. les constructions à usage industriel,
2. les constructions à usage artisanal,
3. les constructions à usage de bureaux et services,
4. les aires de stationnement,
5. les équipements collectifs publics ou privés,
6. les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

II. Toutefois les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

1. les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des constructions admises,
2. les constructions à usage commercial liées au fonctionnement des installations admises,
3. les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont indispensables aux constructions et modes d'utilisation du sol admis dans le secteur,
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### **ARTICLE Z3 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes les constructions, aménagements, opérations autorisés à l'article Z3-1.

## **SECTION 2    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Z3 - 3    ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente une gêne ou un risque à la circulation peut être interdit.

#### **2. Voirie**

La position et les caractéristiques des voies, places, stationnement et cheminements piétonniers sont repérés à titre obligatoire au document graphique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE Z3 - 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau d'eau potable

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées au réseau pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir des ratios suivants : 400 m<sup>3</sup> / ha et débit de rejet maximal de 30 l/s par ha drainé.

#### **4. Réseaux divers**

Les réseaux d'électricité, téléphone et de télécommunications seront enterrés.

## **ARTICLE Z3 - 5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

## **ARTICLE Z3 - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Voirie primaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, et inférieure à 10 mètres.

40 % de la superficie de la bande comprise entre la limite de l'îlot et la construction doit être végétalisée.

### **2. Voirie secondaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z3 - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieur à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z3 - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z3 - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % (annexes comprises) de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z3-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris à partir de l'égout des couvertures jusqu'au niveau du sol naturel ou excavé.

La hauteur absolue des constructions, mesurée dans ces conditions, ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur absolue des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif, ne peut excéder 15 mètres.

### **4. Toitures**

- Les toitures seront conçues comme une façade à part entière, elles seront traitées sous forme de toits terrasses suivant un plan perpendiculaire aux façades. Les toitures à deux ou quatre pentes sont interdites. Toutefois il pourra être autorisé un plan incliné reliant deux lignes de toits dans la mesure où sa pente n'excède pas 20 °.

- Aucun édicule technique, aucune superstructure ne pourra dépasser le plan de toiture.

- Les matériaux employés devront être dans la mesure du possible les mêmes que ceux employés pour les façades. Les revêtements peuvent être de plusieurs types :

. étanchéité multicouches autoprotégées

. plaques de toitures teintées

. bacs aciers teinte mate Dans le cas contraire, un traitement sobre ou paysage (gravier et éléments de décors, gazon....) sera exigé.

Dans le cas exclusif du traitement paysager, les toits terrasses pourront être accessible au public.

### **5. Couleurs**

- Les couleurs employées pour les panneaux de façades, les enduits et les menuiseries devront respecter une gamme chromatique (anthracite à gris, bleu, vert, marron à beige).

La polychromie pourra être autorisée sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage des couleurs.

- Au niveau des enduits, on préférera généralement une teinte plus claire pour la base des façades et une teinte plus soutenue pour les menuiseries et les décors.

### **6. Clôtures**

- Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire.

- Ce recul est obligatoire pour les parcelles qui longent la voie primaire centrale : une bande de 1.5 m en bordure extérieure du trottoir, qui reste privative, doit être plantée d'une haie vive continue. La clôture pourra alors être placée en retrait de cette bande, dans la mesure où elle est constitué d'un grillage en panneaux de type 3D. Les murs bahuts à cet endroit sont proscrits. Les essences préférentielles prescrites sont les suivantes :

Myrte

Viornes

Laurier noble

Flaire

Arbousier

Genêts divers

Coronille

Deutzia  
Abelia  
Lentisque

## **ARTICLE Z3-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Composition architecturale**

- Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion dans son environnement, notamment par une harmonie de caractère, de proportion, de rythme avec la trame bâtie environnante.
- Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et du paysage.
- Les façades donnant sur les voies devront faire l'objet d'un traitement capable d'assurer l'homogénéité et la prégnance des fronts bâtis, en continuité ou en vis à vis. Les autres façades ou murs d'un bâtiment présenteront un traitement soigné en harmonie avec le traitement de la (des) façade (s) sur voie (s).
- Les coffrets techniques (PTT, EDF, GDF) devront être incorporés aux bâtiments ou aux clôtures et accessibles en permanence aux agents des services concessionnaires. Ils seront préférentiellement implantés dans les parties communes des bâtiments.

### **2. Implantations**

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leur accès seront limités au strict nécessaire.

### **3. Matériaux**

- Dans l'ensemble de la zone, les matériaux en parements extérieur destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés doivent être enduits.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois...,
- Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau le justifie.
- Dans le cas d'utilisation de bardage, ceux-ci seront soit nervures à pose horizontale, soit en panneaux plan, bruts (bac acier galvanisé ou aluminium de ton naturel) ou peints de teinte mate.
- Dans les cas d'utilisation d'enduits, les enduits rustiques sont proscrits. On préférera des parements lisses frotassés à effet de calepinage. La finition frotassée fin est imposée.
- Les appareillages en bois naturel non peint sont autorisés comme éléments de décors sur moins de 50 % du développement des façades.

- Tout projet de façade devra faire apparaître clairement le choix des matériaux et des couleurs ainsi que les détails architecturaux.
- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.
- Elles doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage sur piquet métallique et le cas échéant d'un mur bahut (hauteur maximum 0.4 mètres), dont la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.
- Elles pourront exceptionnellement être réalisées en maçonnerie pour des exigences de sécurité motivées, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- Les portails doivent être implantés à 2 mètres minimum en retrait de l'alignement, en respectant des pans coupés de 45 °. La hauteur des piliers et portails ne pourra excéder 2.5 mètres.

#### 7. Aires de stockage

Les aires de stockage seront couvertes et les façades perçues fermées (matériaux et couleurs compatibles avec le traitement des façades du bâtiment principal). Elles seront autant que possible rattachées au bâtiment principal.

#### 8. Publicité et enseigne

Les publicités et enseignes seront conformes aux dispositions des décrets interministériels réglementant ces dispositifs : décrets n°76-148 du 11.02.1976 d'une part, et décret n°82-211 du 24.02.1982 (en application de la loi 79-1150 du 29.12.1979) d'autre part. Seules celles propres aux sociétés résidentes sont autorisées, à l'exclusion de toute autre.

Elles seront autant que possible intégrées en façade ou sur la clôture. Le projet d'enseigne devra être joint à toute demande de permis de construire ou d'aménager.

#### 9. Edicules et bâtiments techniques

Ils devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone.

#### 10. Panneaux solaires

Les panneaux solaires placés sur le toit des constructions sont autorisés.

### **ARTICLE Z3-12 STATIONNEMENT**

1. Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
2. Les aires de stationnement de véhicules seront calculées sur la base de 25 m<sup>2</sup> pour les voitures particulières et de 40 m<sup>2</sup> pour les véhicules de transport industriel (y compris les accès).
3. La bande de recul exigée pour l'implantation des constructions à l'alignement des voies primaires et secondaires ne peut accueillir d'emplacement de stationnement à l'exception de ceux dévolus aux personnes à mobilité réduite.

4. Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- pour les constructions à usage artisanal, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- ~~pour les ateliers de production, une place pour deux emplois (supprimé)~~
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires

dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Z3-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20 % de la superficie totale de l'unité foncière devra accueillir un traitement paysager.
2. Le long de la voirie primaire, ces espaces végétalisés devront être situés de manière prioritaire dans la bande de recul par rapport à l'alignement.
3. Les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre pour trois emplacements.
4. Les espaces boisés protégés figurant au plan doivent dans la mesure du possible être préservés en l'état. Cependant un ajustement motivé des limites des ces boisements est autorisé, dans la mesure où chaque arbre défriché devra être remplacé. Les arbres à conserver ne font l'objet d'aucune dérogation.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Z3-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

La surface hors œuvre nette (SHON) totale cumulée autorisée pour le secteur Z3 est de 12 400 m<sup>2</sup> répartis par îlot de la manière suivante :

- Ilot Z3-1 : 4 700 m<sup>2</sup>
- Ilot Z3-2 : 4 000 m<sup>2</sup>
- Ilot Z3-3 : 3700 m<sup>2</sup>

La SHON dégagée par les bâtiments existants antérieurement à l'approbation du P.A.Z. ne sera pas déduite de la SHON ainsi répartie.

Toutefois, ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette surface, celles des constructions publiques notamment à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social, etc....

### **ARTICLE Z3-15 DÉPASSEMENT DE LA DENSITE**

Sans objet

## **SECTEUR Z4**

**Vocation principale : artisanat et industrie**

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

#### **ARTICLE Z4 - 1      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

I. Sont admises, dans ce secteur les occupations et utilisations suivantes :

1. les constructions à usage industriel,
2. les constructions à usage artisanal,
3. les équipements collectifs publics et privés,
4. les aires de stationnement
5. les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

II. Toutefois les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

1. les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des constructions admises,
2. les travaux de confort, réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités,
3. les constructions à usage de bureaux liées au fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises,
4. les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont indispensables aux constructions et modes d'utilisation du sol admis dans le secteur,
5. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### **ARTICLE Z4 - 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes les constructions, aménagements, opérations autorisés à l'article Z4-1.



## **SECTION 2    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Z4 - 3    ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente une gêne ou un risque à la circulation peut être interdit.

#### **2. Voirie**

La position et les caractéristiques des voies, places, stationnement et cheminements piétonniers sont repérés à titre obligatoire au document graphique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE Z4 - 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau d'eau potable

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées au réseau pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir des ratios suivants : 400 m<sup>3</sup> / ha et débit de rejet maximal de 30 l/s par ha drainé.

#### **4. Réseaux divers**

Les réseaux d'électricité, téléphone et de télécommunications seront enterrés.

#### **ARTICLE Z4 - 5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Z4 - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1. Voirie primaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, et inférieure à 10 mètres.

40 % de la superficie de la bande comprise entre la limite de l'îlot et la construction doit être végétalisé.

##### **2. Voirie secondaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE Z4 - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE Z4 - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

#### **ARTICLE Z4 - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % (annexes comprises) de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z4-10     HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris à partir de l'égout des couvertures jusqu'au niveau du sol naturel.

La hauteur absolue des constructions, mesurée dans ces conditions, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur absolue des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif, ne peut excéder 15 mètres.

## **ARTICLE Z4-11     ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Composition architecturale**

- Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion dans son environnement, notamment par une harmonie de caractère, de proportion, de rythme avec la trame bâtie environnante.
- Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et du paysage.
- Les façades donnant sur les voies devront faire l'objet d'un traitement capable d'assurer l'homogénéité et la prégnance des fronts bâtis, en continuité ou en vis à vis. Les autres façades ou murs d'un bâtiment présenteront un traitement soigné en harmonie avec le traitement de la (des) façade (s) sur voie (s).
- Les coffrets techniques (PTT, EDF, GDF) devront être incorporés aux bâtiments ou aux clôtures et accessibles en permanence aux agents des services concessionnaires. Ils seront préférentiellement implantés dans les parties communes des bâtiments.

### **2. Implantations**

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leur accès seront limités au strict nécessaire.

### **3. Matériaux**

- Dans l'ensemble de la zone, les matériaux en parements extérieur destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés doivent être enduits.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois....
- Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau le justifie.
- Dans le cas d'utilisation de bardage, ceux-ci seront soit nervures à pose horizontale, soit en panneaux plan, bruts (bac acier galvanisé ou aluminium de ton naturel) ou peints de teinte mate.

- Dans les cas d'utilisation d'enduits, les enduits rustiques sont proscrits. On préférera des parements lisses frotassés à effet de calepinage. La finition frottée fin est imposée.
- Les appareillages en bois naturel non peint sont autorisés comme éléments de décors sur moins de 50 % du développement des façades.
- Tout projet de façade devra faire apparaître clairement le choix des matériaux et des couleurs ainsi que les détails architecturaux.

#### 4. Toitures

- Les toitures seront conçues comme une façade à part entière, elles seront traitées sous forme de toits terrasses suivant un plan perpendiculaire aux façades. Les toitures à deux ou quatre pentes sont interdites. Toutefois il pourra être autorisé un plan incliné reliant deux lignes de toits dans la mesure où sa pente n'excède pas 20 °.
- Aucun édicule technique, aucune superstructure ne pourra dépasser le plan de toiture.
- Les matériaux employés devront être dans la mesure du possible les mêmes que ceux employés pour les façades. Les revêtements peuvent être de plusieurs types :
  - . étanchéité multicouches autoprotégées
  - . plaques de toitures teintées
  - . bacs aciers teinte mate
 Dans le cas contraire, un traitement sobre ou paysage (gravier et éléments de décors, gazon....) sera exigé. Dans le cas exclusif du traitement paysager, les toits terrasses pourront être accessibles au public.

#### 5. Couleurs

- Les couleurs employées pour les panneaux de façades, les enduits et les menuiseries devront respecter une gamme chromatique (anthracite à gris, bleu, vert, marron à beige). La polychromie pourra être autorisée sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage des couleurs.
- Au niveau des enduits, on préférera généralement une teinte plus claire pour la base des façades et une teinte plus soutenue pour les menuiseries et les décors.

#### 6. Clôtures

- Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire.
- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.
- Elles doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage sur piquet métallique et le cas échéant d'un mur bahut (hauteur maximum 0.4 mètres), dont la hauteur totale ne pourra excéder 2.5 mètres.
- Elles pourront exceptionnellement être réalisées en maçonnerie pour des exigences de sécurité motivées, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent. Leur hauteur ne pourra excéder 2.5 mètres.

- Les portails doivent être implantés à 2.5 mètres minimum en retrait de l'alignement, en respectant des pans coupés de 45 °. La hauteur des piliers et portails ne pourra excéder 2.5 mètres.

#### 7. Aires de stockage

Les aires de stockage seront couvertes et les façades perçues fermées (matériaux et couleurs compatibles avec le traitement des façades du bâtiment principal). Elles seront autant que possible rattachées au bâtiment principal.

#### 8. Publicité et enseigne

Les publicités et enseignes seront conformes aux dispositions des décrets interministériels réglementant ces dispositifs : décrets n°76-148 du 11.02.1976 d'une part, et décret n°82-211 du 24.02.1982 (en application de la loi 79-1150 du 29.12.1979) d'autre part. Seules celles propres aux sociétés résidentes sont autorisées, à l'exclusion de toute autre.

Elles seront autant que possible intégrées en façade ou sur la clôture. Le projet d'enseigne devra être joint à toute demande de permis de construire ou d'aménager.

#### 9. Edicules et bâtiments techniques

Ils devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone.

#### 10. Panneaux solaires

Les panneaux solaires placés sur le toit des constructions sont autorisés.

### **ARTICLE Z4-12 STATIONNEMENT**

1. Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
2. Les aires de stationnement de véhicules seront calculées sur la base de 25 m<sup>2</sup> pour les voitures particulières et de 40 m<sup>2</sup> pour les véhicules de transport industriel (y compris les accès).
3. La bande de recul exigée pour l'implantation des constructions à l'alignement des voies primaires et secondaires ne peut accueillir d'emplacement de stationnement à l'exception de ceux dévolus aux personnes à mobilité réduite.
4. Il doit être prévu :
  - pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON.
  - pour les constructions à usage artisanal, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON.
  - ~~- pour les ateliers de production, une place de stationnement pour deux emplois~~
  - (supprimé)
  - des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE Z4-13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20 % de la superficie totale de l'unité foncière devra accueillir un traitement paysager.
2. Le long de la voirie primaire, ces espaces végétalisés devront être situés de manière prioritaire dans la bande de recul par rapport à l'alignement.
3. Les aires de stationnement devront être plantés d'un arbre pour trois emplacements.
4. Les espaces boisés protégés figurant au plan doivent dans la mesure du possible être préservés en l'état. Cependant un ajustement motivé des limites des ces boisements est autorisé, dans la mesure où chaque arbre défriché devra être remplacé. Les arbres à conserver ne font l'objet d'aucune dérogation.

#### **SECTION 3   -   POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Z4-14    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

La surface hors œuvre nette (SHON) totale autorisée pour le secteur Z4 est de 15 000 m<sup>2</sup>

La SHON dégagée par les bâtiments existants antérieurement à l'approbation du P.A.Z. ne sera pas déduite de la SHON.

Toutefois, ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette surface, celles des constructions publiques notamment à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social, etc....

#### **ARTICLE Z4-15    DEPASSEMENT DE LA DENSITE**

Sans objet

## **SECTEUR Z5**

**Vocation principale : Artisanat et Services**

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

#### **ARTICLE Z5 -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

I. Sont admises, dans ce secteur les occupations et utilisations suivantes :

1. les constructions à usage de bureaux et services,
2. les constructions à usage artisanal,
3. les constructions à usage de restauration,
4. les équipements publics ou privés,
5. les aires de stationnement,
6. les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

II. Toutefois les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

1. les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des constructions admises,
2. les constructions à usage commercial liées au fonctionnement des installations admises,
3. les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont indispensables aux constructions et modes d'utilisation du sol admis dans le secteur,
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### **ARTICLE Z5 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes les constructions, aménagements, opérations autorisés à l'article Z5-1.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Z5 - 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente une gêne ou un risque à la circulation peut être interdit.

#### **2. Voirie**

La position et les caractéristiques des voies, places, stationnement et cheminements piétonniers sont repérés à titre obligatoire au document graphique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE Z5 - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau d'eau potable

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées au réseau pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir des ratios suivants : 400 m<sup>3</sup> / ha et débit de rejet maximal de 30 l/s par ha drainé.

#### **4. Réseaux divers**

Les réseaux d'électricité, téléphone et de télécommunications seront enterrés.



## **ARTICLE Z5 - 5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

## **ARTICLE Z5 - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Voirie primaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, et inférieure à 15 mètres.

40 % de la superficie de la bande comprise entre la limite de l'îlot et la construction doit être végétalisé.

### **2. Voirie primaire - chemin des Négadoux**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, et inférieure à 10 mètres.

40 % de la superficie de la bande comprise entre la limite de l'îlot et la construction doit être végétalisé.

### **3. Voirie secondaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z5 - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. Limites séparatives des lots**

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

### **2. Limites séparatives de la ZAC**

Tout point de la construction doit être à une distance de la limite de la ZAC au moins égale à deux fois sa hauteur, et jamais inférieur à 10 mètres

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z5 - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z5 - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % (annexes comprises) de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z5-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris à partir de l'égout des couvertures jusqu'au niveau du sol naturel ou excavé.

La hauteur absolue des constructions, mesurée dans ces conditions, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur absolue des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif, ne peut excéder 15 mètres.

## **ARTICLE Z5-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Composition architecturale**

- Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion dans son environnement, notamment par une harmonie de caractère, de proportion, de rythme avec la trame bâtie environnante.

- Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et du paysage.

- Les façades donnant sur les voies devront faire l'objet d'un traitement capable d'assurer l'homogénéité et la prégnance des fronts bâtis, en continuité ou en vis à vis. Les autres façades ou murs d'un bâtiment présenteront un traitement soigné en harmonie avec le traitement de la (des) façade (s) sur voie (s).

- Les coffrets techniques (PTT, EDF, GDF) devront être incorporés aux bâtiments ou aux clôtures et accessibles en permanence aux agents des services concessionnaires. Ils seront préférentiellement implantés dans les parties communes des bâtiments.

## 2. Implantations

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leur accès seront limités au strict nécessaire.

## 3. Matériaux

- Dans l'ensemble de la zone, les matériaux en parements extérieur destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés doivent être enduits.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois....
- Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau le justifie.
- Dans le cas d'utilisation de bardage, ceux-ci seront soit nervures à pose horizontale, soit en panneaux plan, bruts (bac acier galvanisé ou aluminium de ton naturel) ou peints de teinte mate.
- Dans les cas d'utilisation d'enduits, les enduits rustiques sont proscrits. On préférera des parements lisses frotassés à effet de calepinage. La finition frotassée fin est imposée.
- Les appareillages en bois naturel non peint sont autorisés comme éléments de décors sur moins de 50 % du développement des façades.
- Tout projet de façade devra faire apparaître clairement le choix des matériaux et des couleurs ainsi que les détails architecturaux.

## 4. Toitures

- Les toitures seront conçues comme une façade à part entière, elles seront traitées sous forme de toits terrasses suivant un plan perpendiculaire aux façades. Les toitures à deux ou quatre pentes sont interdites. Toutefois il pourra être autorisé un plan incliné reliant deux lignes de toits dans la mesure où sa pente n'excède pas 20 °.
  - Aucun édicule technique, aucune superstructure ne pourra dépasser le plan de toiture.
  - Les matériaux employés devront être dans la mesure du possible les mêmes que ceux employés pour les façades. Les revêtements peuvent être de plusieurs types :
    - . étanchéité multicouches autoprotégées
    - . plaques de toitures teintées
    - . bacs aciers teinte mateDans le cas contraire, un traitement sobre ou paysage (graviers et éléments de décors, gazon....) sera exigé.
- Dans le cas exclusif du traitement paysager, les toits terrasses pourront être accessible au public.

## 5. Couleurs

- Les couleurs employées pour les panneaux de façades, les enduits et les menuiseries devront respecter une gamme chromatique (anthracite à gris, bleu, vert, marron à beige). La polychromie pourra être autorisée sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage des couleurs.
- Au niveau des enduits, on préférera généralement une teinte plus claire pour la base des façades et une teinte plus soutenue pour les menuiseries et les décors.

## 6. Clôtures

- Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire:
- Ce recul est obligatoire pour les parcelles qui longent la voie primaire centrale : une bande de 1.5 m en bordure extérieure du trottoir, qui reste privative, doit être plantée d'une haie vive continue. La clôture pourra alors être placée en retrait de cette bande, dans la mesure où elle est constituée d'un grillage en panneaux de type 3D. Les murs bahuts à cet endroit sont proscrits. Les essences préférentielles prescrites sont les suivantes :

Myrte  
Viornes  
Laurier noble  
Flaire  
Arbousier  
Genêts divers  
Coronille  
Deutzia  
Abelia  
Lentisque

- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.
- Elles doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage sur piquet métallique et le cas échéant d'un mur bahut (hauteur maximum 0.4 mètres), dont la hauteur totale ne pourra excéder 2.5 mètres.
- Elles pourront exceptionnellement être réalisées en maçonnerie pour des exigences de sécurité motivées, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent. Leur hauteur ne pourra excéder 2.5 mètres.
- Les portails doivent être implantés à 2.5 mètres minimum en retrait de l'alignement, en respectant des pans coupés de 45 °. La hauteur des piliers et portails ne pourra excéder 2.5 mètres.

## 7. Aires de stockage

Les aires de stockage seront couvertes et les façades perçues fermées (matériaux et couleurs compatibles avec le traitement des façades du bâtiment principal). Elles seront autant que possible rattachées au bâtiment principal.

## 8. Publicité et enseigne

Les publicités et enseignes seront conformes aux dispositions des décrets interministériels réglementant ces dispositifs : décrets n°76-148 du 11.02.1976 d'une part, et décret n°82-211 du 24.02.1982 (en application de la loi 79-1150 du 29.12.1979) d'autre part. Seules celles propres aux sociétés résidentes sont autorisées, à l'exclusion de toute autre.

Elles seront autant que possible intégrées en façade ou sur la clôture. Le projet d'enseigne devra être joint à toute demande de permis de construire ou d'aménager.

## 9. Edicules et bâtiments techniques

Ils devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone.

#### 10. Panneaux solaires

Les panneaux solaires placés sur le toit des constructions sont autorisés.

### **ARTICLE Z5-12 STATIONNEMENT**

1. Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation,
2. Les aires de stationnement de véhicules seront calculées sur la base de 25 m<sup>2</sup> pour les voitures particulières et de 40 m<sup>2</sup> pour les véhicules de transport industriel (y compris les accès).
3. La bande de recul exigée pour l'implantation des constructions à l'alignement des voies primaires et secondaires ne peut accueillir d'emplacement de stationnement à l'exception de ceux dévolus aux personnes à mobilité réduite.

#### 4. Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage artisanal et de services, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions à usage de restauration, une place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON,
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Z5-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20 % de la superficie totale de l'unité foncière devra accueillir un traitement paysager.
2. Le long de la voirie primaire, ces espaces végétalisés devront être situés de manière prioritaire dans la bande de recul par rapport à l'alignement.
3. Les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre pour trois emplacements.
4. Les espaces boisés protégés figurant au plan doivent dans la mesure du possible être préservés en l'état. Cependant un ajustement motivé des limites des ces boisements est autorisé, dans la mesure où chaque arbre défriché devra être remplacé. Les arbres à conserver ne font l'objet d'aucune dérogation.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Z5-14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

La surface hors œuvre nette (SHON) totale cumulée autorisée pour le secteur Z5 est de 17 400 m<sup>2</sup> répartis par îlot de la manière suivante :

- Ilot Z5-1 : 2 200 m<sup>2</sup>
- Ilot Z5-2 : 2 200 m<sup>2</sup>
- Ilot Z5-3 : 2 500 m<sup>2</sup>
- Ilot Z5-4 : 3 300 m<sup>2</sup>
- Ilot Z5-5 : 2 400 m<sup>2</sup>
- Ilot Z5-6 : 4 800 m<sup>2</sup>

Toutefois, ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette surface celles des constructions publiques notamment à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social, etc...

#### **ARTICLE Z5-15 DEPASSEMENT DE LA DENSITE**

Sans objet

## **SECTEUR Z6**

**Vocation principale : Artisanat et Services**

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

#### **ARTICLE Z6 - 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

I. Sont admises, dans ce secteur les occupations et utilisations suivantes :

1. les constructions à usage artisanal,
2. les constructions à usage de bureaux et services,
3. les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration,
4. les équipements collectifs publics ou privés,
5. les aires de stationnement,
6. les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

II. Toutefois les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

1. les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des constructions admises,
2. les constructions à usage commercial liées au fonctionnement des installations admises,
3. les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont indispensables aux constructions et modes d'utilisation du sol admis dans le secteur,
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### **ARTICLE Z6 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes les constructions, aménagements, opérations autorisés à l'article Z6-1.

20 1114  
60 1114  
1114

## **SECTION 2    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Z6 - 3    ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente une gêne ou un risque à la circulation peut être interdit.

#### **2. Voirie**

La position et les caractéristiques des voies, places, stationnement et cheminements piétonniers sont repérés à titre obligatoire au document graphique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE Z6 - 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installations nouvelles, doit être raccordée au réseau d'eau potable

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées au réseau pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir des ratios suivants : 400 m<sup>3</sup> / ha et débit de rejet maximal de 30 l/s par ha drainé.

#### **4. Réseaux divers**

Les réseaux d'électricité, téléphone, et de télécommunications seront enterrés.



## **ARTICLE Z6 - 5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

## **ARTICLE Z6 - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1. Voirie primaire**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, et inférieure à 10 mètres.

### **2. Voirie secondaire et voirie de retournement**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z6 - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z6 - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z6 - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % (annexes comprises) de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z6-10     HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris à partir de l'égout des couvertures jusqu'au niveau du sol naturel ou excavé.

La hauteur absolue des constructions, mesurée dans ces conditions, ne peut excéder 7 mètres. Toutefois, pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, ce maximum est porté à 9 mètres suivant les mêmes règles de calcul.

La hauteur absolue des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif, ne peut excéder 15 mètres.

## **ARTICLE Z6-11     ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Composition architecturale**

- Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion dans son environnement, notamment par une harmonie de caractère, de proportion, de rythme avec la trame bâtie environnante.

- Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et du paysage.

- Les façades donnant sur les voies devront faire l'objet d'un traitement capable d'assurer l'homogénéité et la prégnance des fronts bâtis, en continuité ou en vis à vis. Les autres façades ou murs d'un bâtiment présenteront un traitement soigné en harmonie avec le traitement de la (des) façade (s) sur voie (s).

- Les coffrets techniques (PTT, EDF, GDF) devront être incorporés aux bâtiments ou aux clôtures et accessibles en permanence aux agents des services concessionnaires. Ils seront préférentiellement implantés dans les parties communes des bâtiments.

### **2. Implantations**

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leur accès seront limités au strict nécessaire.

### **3. Matériaux**

- Dans l'ensemble de la zone, les matériaux en parements extérieur destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés doivent être enduits.

- Sont interdits les imitations de matériaux tels que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois.

- Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau le justifie.

- Dans le cas d'utilisation de bardage, ceux-ci seront soit nervures à pose horizontale, soit en panneaux plan, bruts (bac acier galvanisé ou aluminium de ton naturel) ou peints de teinte mate.
- Dans les cas d'utilisation d'enduits, les enduits rustiques sont proscrits. On préférera des parements lisses frottés à effet de calepinage. La finition frottée fin est imposée.
- Les appareillages en bois naturel non peint sont autorisés comme éléments de décors sur moins de 50 % du développement des façades.
- Tout projet de façade devra faire apparaître clairement le choix des matériaux et des couleurs ainsi que les détails architecturaux.

#### 4. Toitures

- Les toitures seront conçues comme une façade à part entière, elles seront traitées sous forme de toits terrasses suivant un plan perpendiculaire aux façades. Les toitures à deux ou quatre pentes sont interdites. Toutefois il pourra être autorisé un plan incliné reliant deux lignes de toits dans la mesure où sa pente n'excède pas 20 °.
- Aucun édicule technique, aucune superstructure ne pourra dépasser le plan de toiture.
- Les matériaux employés devront être dans la mesure du possible les mêmes que ceux employés pour les façades. Les revêtements peuvent être de plusieurs types :
  - . étanchéité multicouches autoprotégées
  - . plaques de toitures teintées
  - . bacs aciers teinte mate
 Dans le cas contraire, un traitement sobre ou paysage (graviers et éléments de décors, gazon....) sera exigé. Dans le cas exclusif du traitement paysager, les toits terrasses pourront être accessible au public.

#### 5. Couleurs

- Les couleurs employées pour les panneaux de façades, les enduits et les menuiseries devront respecter une gamme chromatique (anthracite à gris, bleu, vert, marron à beige). La polychromie pourra être autorisée sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage des couleurs.
- Au niveau des enduits, on préférera généralement une teinte plus claire pour la base des façades et une teinte plus soutenue pour les menuiseries et les décors.

#### 6. Clôtures

- Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire.
- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.
- Elles doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage sur piquet métallique et le cas échéant d'un mur bahut (hauteur maximum 0.4 mètres), dont la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

- Elles pourront exceptionnellement être réalisées en maçonnerie pour des exigences de sécurité motivées, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

- Les portails doivent être implantés à 2.5 mètres minimum en retrait de l'alignement, en respectant des pans coupés de 45 °. La hauteur des piliers et portails ne pourra excéder 2 mètres.

#### 7. Aires de stockage

Les aires de stockage seront couvertes et les façades perçues fermées (matériaux et couleurs compatibles avec le traitement des façades du bâtiment principal). Elles seront autant que possible rattachées au bâtiment principal.

#### 8. Publicité et enseigne

Les publicités et enseignes seront conformes aux dispositions des décrets interministériels réglementant ces dispositifs : décrets n°76-148 du 11.02.1976 d'une part, et décret n°82-211 du 24.02.1982 (en application de la loi 79-1150 du 29.12.1979) d'autre part. Seules celles propres aux sociétés résidentes sont autorisées, à l'exclusion de toute autre.

Elles seront autant que possible intégrées en façade ou sur la clôture. Le projet d'enseigne devra être joint à toute demande de permis de construire ou d'aménager.

#### 9. Edicules et bâtiments techniques

Ils devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone.

#### 10. Panneaux solaires

Les panneaux solaires placés sur le toit des constructions sont autorisés.

### **ARTICLE Z6-12 STATIONNEMENT**

1. Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

2. Les aires de stationnement de véhicules seront calculées sur la base de 25 m<sup>2</sup> pour les voitures particulières et de 40 m<sup>2</sup> pour les véhicules de transport industriel (y compris les accès).

3. La bande de recul exigée pour l'implantation des constructions à l'alignement des voies primaires et secondaires ne peut accueillir d'emplacement de stationnement à l'exception de ceux dévolus aux personnes à mobilité réduite.

4. Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage artisanal et de service, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON,

- pour les constructions à usage de restauration, une place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON,

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, une place par chambre,

- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires

dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Z6-13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20 % de la superficie totale de l'unité foncière devra accueillir un traitement paysager.
2. Le long de la voirie primaire, ces espaces végétalisés devront être situés de manière prioritaire dans la bande de recul par rapport à l'alignement.
3. Les aires de stationnement devront être plantées d'un arbre pour trois emplacements
4. Les espaces boisés protégés figurant au plan doivent dans la mesure du possible être préservés en l'état. Cependant un ajustement motivé des limites des ces boisements est autorisé, dans la mesure où chaque arbre défriché devra être remplacé. Les arbres à conserver ne font l'objet d'aucune dérogation.

### **SECTION 3    -    POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Z6-14    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

La surface hors œuvre nette (SHON) totale cumulée autorisée pour le secteur Z6 est de 5 900 m<sup>2</sup>.

Toutefois, ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette surface celle des constructions publiques notamment à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social, tec...

#### **ARTICLE Z6-15    DEPASSEMENT DE LA DENSITE**

Sans objet

## **SECTEUR Z7**

**Vocation principale : Artisanat et Services Secteur préférentiel pour un parc tertiaire**

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

#### **ARTICLE Z7 -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

I. Sont admises, dans ce secteur les occupations et utilisations suivantes :

1. les constructions à usage artisanal,
2. les constructions à usage de bureaux et services,
3. les équipements collectifs publics ou privés,
4. les aires de stationnement,
5. les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

II. Toutefois les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

1. les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des constructions admises,
2. les constructions à usage commercial liées au fonctionnement des constructions admises,
3. les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont indispensables aux constructions et modes d'utilisation du sol admis dans le secteur,
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, ne sont admises que lorsqu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### **ARTICLE Z7 - 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits toutes les constructions, aménagements, opérations autorisés à l'article Z7-1.

2013-2014  
2014-2015  
2015-2016  
2016-2017  
2017-2018  
2018-2019  
2019-2020  
2020-2021  
2021-2022  
2022-2023  
2023-2024  
2024-2025  
2025-2026  
2026-2027  
2027-2028  
2028-2029  
2029-2030  
2030-2031  
2031-2032  
2032-2033  
2033-2034  
2034-2035  
2035-2036  
2036-2037  
2037-2038  
2038-2039  
2039-2040  
2040-2041  
2041-2042  
2042-2043  
2043-2044  
2044-2045  
2045-2046  
2046-2047  
2047-2048  
2048-2049  
2049-2050  
2050-2051  
2051-2052  
2052-2053  
2053-2054  
2054-2055  
2055-2056  
2056-2057  
2057-2058  
2058-2059  
2059-2060  
2060-2061  
2061-2062  
2062-2063  
2063-2064  
2064-2065  
2065-2066  
2066-2067  
2067-2068  
2068-2069  
2069-2070  
2070-2071  
2071-2072  
2072-2073  
2073-2074  
2074-2075  
2075-2076  
2076-2077  
2077-2078  
2078-2079  
2079-2080  
2080-2081  
2081-2082  
2082-2083  
2083-2084  
2084-2085  
2085-2086  
2086-2087  
2087-2088  
2088-2089  
2089-2090  
2090-2091  
2091-2092  
2092-2093  
2093-2094  
2094-2095  
2095-2096  
2096-2097  
2097-2098  
2098-2099  
2099-2100  
2100-2101  
2101-2102  
2102-2103  
2103-2104  
2104-2105  
2105-2106  
2106-2107  
2107-2108  
2108-2109  
2109-2110  
2110-2111  
2111-2112  
2112-2113  
2113-2114  
2114-2115  
2115-2116  
2116-2117  
2117-2118  
2118-2119  
2119-2120  
2120-2121  
2121-2122  
2122-2123  
2123-2124  
2124-2125  
2125-2126  
2126-2127  
2127-2128  
2128-2129  
2129-2130  
2130-2131  
2131-2132  
2132-2133  
2133-2134  
2134-2135  
2135-2136  
2136-2137  
2137-2138  
2138-2139  
2139-2140  
2140-2141  
2141-2142  
2142-2143  
2143-2144  
2144-2145  
2145-2146  
2146-2147  
2147-2148  
2148-2149  
2149-2150  
2150-2151  
2151-2152  
2152-2153  
2153-2154  
2154-2155  
2155-2156  
2156-2157  
2157-2158  
2158-2159  
2159-2160  
2160-2161  
2161-2162  
2162-2163  
2163-2164  
2164-2165  
2165-2166  
2166-2167  
2167-2168  
2168-2169  
2169-2170  
2170-2171  
2171-2172  
2172-2173  
2173-2174  
2174-2175  
2175-2176  
2176-2177  
2177-2178  
2178-2179  
2179-2180  
2180-2181  
2181-2182  
2182-2183  
2183-2184  
2184-2185  
2185-2186  
2186-2187  
2187-2188  
2188-2189  
2189-2190  
2190-2191  
2191-2192  
2192-2193  
2193-2194  
2194-2195  
2195-2196  
2196-2197  
2197-2198  
2198-2199  
2199-2200  
2200-2201  
2201-2202  
2202-2203  
2203-2204  
2204-2205  
2205-2206  
2206-2207  
2207-2208  
2208-2209  
2209-2210  
2210-2211  
2211-2212  
2212-2213  
2213-2214  
2214-2215  
2215-2216  
2216-2217  
2217-2218  
2218-2219  
2219-2220  
2220-2221  
2221-2222  
2222-2223  
2223-2224  
2224-2225  
2225-2226  
2226-2227  
2227-2228  
2228-2229  
2229-2230  
2230-2231  
2231-2232  
2232-2233  
2233-2234  
2234-2235  
2235-2236  
2236-2237  
2237-2238  
2238-2239  
2239-2240  
2240-2241  
2241-2242  
2242-2243  
2243-2244  
2244-2245  
2245-2246  
2246-2247  
2247-2248  
2248-2249  
2249-2250  
2250-2251  
2251-2252  
2252-2253  
2253-2254  
2254-2255  
2255-2256  
2256-2257  
2257-2258  
2258-2259  
2259-2260  
2260-2261  
2261-2262  
2262-2263  
2263-2264  
2264-2265  
2265-2266  
2266-2267  
2267-2268  
2268-2269  
2269-2270  
2270-2271  
2271-2272  
2272-2273  
2273-2274  
2274-2275  
2275-2276  
2276-2277  
2277-2278  
2278-2279  
2279-2280  
2280-2281  
2281-2282  
2282-2283  
2283-2284  
2284-2285  
2285-2286  
2286-2287  
2287-2288  
2288-2289  
2289-2290  
2290-2291  
2291-2292  
2292-2293  
2293-2294  
2294-2295  
2295-2296  
2296-2297  
2297-2298  
2298-2299  
2299-2300  
2300-2301  
2301-2302  
2302-2303  
2303-2304  
2304-2305  
2305-2306  
2306-2307  
2307-2308  
2308-2309  
2309-2310  
2310-2311  
2311-2312  
2312-2313  
2313-2314  
2314-2315  
2315-2316  
2316-2317  
2317-2318  
2318-2319  
2319-2320  
2320-2321  
2321-2322  
2322-2323  
2323-2324  
2324-2325  
2325-2326  
2326-2327  
2327-2328  
2328-2329  
2329-2330  
2330-2331  
2331-2332  
2332-2333  
2333-2334  
2334-2335  
2335-2336  
2336-2337  
2337-2338  
2338-2339  
2339-2340  
2340-2341  
2341-2342  
2342-2343  
2343-2344  
2344-2345  
2345-2346  
2346-2347  
2347-2348  
2348-2349  
2349-2350  
2350-2351  
2351-2352  
2352-2353  
2353-2354  
2354-2355  
2355-2356  
2356-2357  
2357-2358  
2358-2359  
2359-2360  
2360-2361  
2361-2362  
2362-2363  
2363-2364  
2364-2365  
2365-2366  
2366-2367  
2367-2368  
2368-2369  
2369-2370  
2370-2371  
2371-2372  
2372-2373  
2373-2374  
2374-2375  
2375-2376  
2376-2377  
2377-2378  
2378-2379  
2379-2380  
2380-2381  
2381-2382  
2382-2383  
2383-2384  
2384-2385  
2385-2386  
2386-2387  
2387-2388  
2388-2389  
2389-2390  
2390-2391  
2391-2392  
2392-2393  
2393-2394  
2394-2395  
2395-2396  
2396-2397  
2397-2398  
2398-2399  
2399-2400  
2400-2401  
2401-2402  
2402-2403  
2403-2404  
2404-2405  
2405-2406  
2406-2407  
2407-2408  
2408-2409  
2409-2410  
2410-2411  
2411-2412  
2412-2413  
2413-2414  
2414-2415  
2415-2416  
2416-2417  
2417-2418  
2418-2419  
2419-2420  
2420-2421  
2421-2422  
2422-2423  
2423-2424  
2424-2425  
2425-2426  
2426-2427  
2427-2428  
2428-2429  
2429-2430  
2430-2431  
2431-2432  
2432-2433  
2433-2434  
2434-2435  
2435-2436  
2436-2437  
2437-2438  
2438-2439  
2439-2440  
2440-2441  
2441-2442  
2442-2443  
2443-2444  
2444-2445  
2445-2446  
2446-2447  
2447-2448  
2448-2449  
2449-2450  
2450-2451  
2451-2452  
2452-2453  
2453-2454  
2454-2455  
2455-2456  
2456-2457  
2457-2458  
2458-2459  
2459-2460  
2460-2461  
2461-2462  
2462-2463  
2463-2464  
2464-2465  
2465-2466  
2466-2467  
2467-2468  
2468-2469  
2469-2470  
2470-2471  
2471-2472  
2472-2473  
2473-2474  
2474-2475  
2475-2476  
2476-2477  
2477-2478  
2478-2479  
2479-2480  
2480-2481  
2481-2482  
2482-2483  
2483-2484  
2484-2485  
2485-2486  
2486-2487  
2487-2488  
2488-2489  
2489-2490  
2490-2491  
2491-2492  
2492-2493  
2493-2494  
2494-2495  
2495-2496  
2496-2497  
2497-2498  
2498-2499  
2499-2500  
2500-2501  
2501-2502  
2502-2503  
2503-2504  
2504-2505  
2505-2506  
2506-2507  
2507-2508  
2508-2509  
2509-2510  
2510-2511  
2511-2512  
2512-2513  
2513-2514  
2514-2515  
2515-2516  
2516-2517  
2517-2518  
2518-2519  
2519-2520  
2520-2521  
2521-2522  
2522-2523  
2523-2524  
2524-2525  
2525-2526  
2526-2527  
2527-2528  
2528-2529  
2529-2530  
2530-2531  
2531-2532  
2532-2533  
2533-2534  
2534-2535  
2535-2536  
2536-2537  
2537-2538  
2538-2539  
2539-2540  
2540-2541  
2541-2542  
2542-2543  
2543-2544  
2544-2545  
2545-2546  
2546-2547  
2547-2548  
2548-2549  
2549-2550  
2550-2551  
2551-2552  
2552-2553  
2553-2554  
2554-2555  
2555-2556  
2556-2557  
2557-2558  
2558-2559  
2559-2560  
2560-2561  
2561-2562  
2562-2563  
2563-2564  
2564-2565  
2565-2566  
2566-2567  
2567-2568  
2568-2569  
2569-2570  
2570-2571  
2571-2572  
2572-2573  
2573-2574  
2574-2575  
2575-2576  
2576-2577  
2577-2578  
2578-2579  
2579-2580  
2580-2581  
2581-2582  
2582-2583  
2583-2584  
2584-2585  
2585-2586  
2586-2587  
2587-2588  
2588-2589  
2589-2590  
2590-2591  
2591-2592  
2592-2593  
2593-2594  
2594-2595  
2595-2596  
2596-2597  
2597-2598  
2598-2599  
2599-2600  
2600-2601  
2601-2602  
2602-2603  
2603-2604  
2604-2605  
2605-2606  
2606-2607  
2607-2608  
2608-2609  
2609-2610  
2610-2611  
2611-2612  
2612-2613  
2613-2614  
2614-2615  
2615-2616  
2616-2617  
2617-2618  
2618-2619  
2619-2620  
2620-2621  
2621-2622  
2622-2623  
2623-2624  
2624-2625  
2625-2626  
2626-2627  
2627-2628  
2628-2629  
2629-2630  
2630-2631  
2631-2632  
2632-2633  
2633-2634  
2634-2635  
2635-2636  
2636-2637  
2637-2638  
2638-2639  
2639-2640  
2640-2641  
2641-2642  
2642-2643  
2643-2644  
2644-2645  
2645-2646  
2646-2647  
2647-2648  
2648-2649  
2649-2650  
2650-2651  
2651-2652  
2652-2653  
2653-2654  
2654-2655  
2655-2656  
2656-2657  
2657-2658  
2658-2659  
2659-2660  
2660-2661  
2661-2662  
2662-2663  
2663-2664  
2664-2665  
2665-2666  
2666-2667  
2667-2668  
2668-2669  
2669-2670  
2670-2671  
2671-2672  
2672-2673  
2673-2674  
2674-2675  
2675-2676  
2676-2677  
2677-2678  
2678-2679  
2679-2680  
2680-2681  
2681-2682  
2682-2683  
2683-2684  
2684-2685  
2685-2686  
2686-2687  
2687-2688  
2688-2689  
2689-2690  
2690-2691  
2691-2692  
2692-2693  
2693-2694  
2694-2695  
2695-2696  
2696-2697  
2697-2698  
2698-2699  
2699-2700  
2700-2701  
2701-2702  
2702-2703  
2703-2704  
2704-2705  
2705-2706  
2706-2707  
2707-2708  
2708-2709  
2709-2710  
2710-2711  
2711-2712  
2712-2713  
2713-2714  
2714-2715  
2715-2716  
2716-2717  
2717-2718  
2718-2719  
2719-2720  
2720-2721  
2721-2722  
2722-2723  
2723-2724  
2724-2725  
2725-2726  
2726-2727  
2727-2728  
2728-2729  
2729-2730  
2730-2731  
2731-2732  
2732-2733  
2733-2734  
2734-2735  
2735-2736  
2736-2737  
2737-2738  
2738-2739  
2739-2740  
2740-2741  
2741-2742  
2742-2743  
2743-2744  
2744-2745  
2745-2746  
2746-2747  
2747-2748  
2748-2749  
2749-2750  
2750-2751  
2751-2752  
2752-2753  
2753-2754  
2754-2755  
2755-2756  
2756-2757  
2757-2758  
2758-2759  
2759-2760  
2760-2761  
2761-2762  
2762-2763  
2763-2764  
2764-2765  
2765-2766  
2766-2767  
2767-2768  
2768-2769  
2769-2770  
2770-2771  
2771-2772  
2772-2773  
2773-2774  
2774-2775  
2775-2776  
2776-2777  
2777-2778  
2778-2779  
2779-2780  
2780-2781  
2781-2782  
2782-2783  
2783-2784  
2784-2785  
2785-2786  
2786-2787  
2787-2788  
2788-2789  
2789-2790  
2790-2791  
2791-2792  
2792-2793  
2793-2794  
2794-2795  
2795-2796  
2796-2797  
2797-2798  
2798-2799  
2799-2800  
2800-2801  
2801-2802  
2802-2803  
2803-2804  
2804-2805  
2805-2806  
2806-2807  
2807-2808  
2808-2809  
2809-2810  
2810-2811  
2811-2812  
2812-2813  
2813-2814  
2814-2815  
2815-2816  
2816-2817  
2817-2818  
2818-2819  
2819-2820  
2820-2821  
2821-2822  
2822-2823  
2823-2824  
2824-2825  
2825-2826  
2826-2827  
2827-2828  
2828-2829  
2829-2830  
2830-2831  
2831-2832  
2832-2833  
2833-2834  
2834-2835  
2835-2836  
2836-2837  
2837-2838  
2838-2839  
2839-2840  
2840-2841  
2841-2842  
2842-2843  
2843-2844  
2844-2845  
2845-2846  
2846-2847  
2847-2848  
2848-2849  
2849-2850  
2850-2851  
2851-2852  
2852-2853  
2853-2854  
2854-2855  
2855-2856  
2856-2857  
2857-2858  
2858-2859  
2859-2860  
2860-2861  
2861-2862  
2862-2863  
2863-2864  
2864-2865  
2865-2866  
2866-2867  
2867-2868  
2868-2869  
2869-2870  
2870-2871  
2871-2872  
2872-2873  
2873-2874  
2874-2875  
2875-2876  
2876-2877  
2877-2878  
2878-2879  
2879-2880  
2880-2881  
2881-2882  
2882-2883  
2883-2884  
2884-2885  
2885-2886  
2886-2887  
2887-2888  
2888-2889  
2889-2890  
2890-2891  
2891-2892  
2892-2893  
2893-2894  
2894-2895  
2895-2896  
2896-2897  
2897-2898  
2898-2899  
2899-2900  
2900-2901  
2901-2902  
2902-2903  
2903-2904  
2904-2905  
2905-2906  
2906-2907  
2907-2908  
2908-2909  
2909-2910  
2910-2911  
2911-2912  
2912-2913  
2913-2914  
2914-2915  
2915-2916  
2916-2917  
2917-2918  
2918-2919  
2919-2920  
2920-2921  
2921-2922  
2922-2923  
2923-2924  
2924-2925  
2925-2926  
2926-2927  
2927-2928  
2928-2929  
2929-2930  
2930-2931  
2931-2932  
2932-2933  
2933-2934  
2934-2935  
2935-2936  
2936-2937  
2937-2938  
2938-2939  
2939-2940  
2940-2941  
2941-2942  
2942-2943  
2943-2944  
2944-2945  
2945-2946  
2946-2947  
2947-2948  
2948-2949  
2949-2950  
2950-2951  
2951-2952  
2952-2953  
2953-2954  
2954-2955  
2955-2956  
2956-2957  
2957-2958  
2958-2959  
2959-2960  
2960-2961  
2961-2962  
2962-2963  
2963-2964  
2964-2965  
2965-2966  
2966-2967  
2967-2968  
2968-2969  
2969-2970  
2970-2971  
2971-2972  
2972-2973  
2973-2974  
2974-2975  
2975-2976  
2976-2977  
2977-2978  
2978-2979  
2979-2980  
2980-2981  
2981-2982  
2982-2983  
2983-2984  
2984-2985  
2985-2986  
2986-2987  
2987-2988  
2988-2989  
2989-2990  
2990-2991  
2991-2992  
2992-2993  
2993-2994  
2994-2995  
2995-2996  
2996-2997  
2997-2998  
2998-2999  
2999-3000  
3000-3001  
3001-3002  
3002-3003  
3003-3004  
3004-3005  
3005-3006  
3006-3007  
3007-3008  
3008-3009  
3009-3010  
3010-3011  
3011-3012  
3012-3013  
3013-3014  
3014-3015  
3015-3016  
3016-3017  
3017-3018  
3018-3019  
3019-3020  
3020-3021  
3021-3022  
3022-3023  
3023-3024  
3024-3025  
3025-3026  
3026-3027  
3027-3028  
3028-3029  
3029-3030  
3030-3031  
3031-3032  
3032-3033  
3033-3034  
3034-3035  
3035-3036  
3036-3037  
3037-3038  
3038-3039  
3039-3040  
3040-3041  
3041-3042  
3042-3043  
3043-3044  
3044-3045  
3045-3046  
3046-3047  
3047-3048  
3048-3049  
3049-3050  
3050-3051  
3051-3052  
3052-3053  
3053-3054  
3054-3055  
3055-3056  
3056-3057  
3057-3058  
3058-3059  
3059-3060  
3060-3061  
3061-3062  
3062-3063  
3063-3064  
3064-3065  
3065-3066

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Z7 - 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente une gêne ou un risque à la circulation peut être interdit.

#### **2. Voirie**

La position et les caractéristiques des voies, places, stationnement et cheminements piétonniers sont repérés à titre obligatoire au document graphique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE Z7 - 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau d'eau potable

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou installations nouvelles doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **3. Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées au réseau pluvial. Toutefois, chaque parcelle ne devant rejeter dans le réseau public qu'un débit équivalent à celui généré par le terrain avant aménagement, elle comportera donc un ouvrage individuel écrêteur d'orage dimensionné à partir des ratios suivants : 400 m<sup>3</sup> / ha et débit de rejet maximal de 30 l/s par ha drainé.

#### **4. Réseaux divers**

Les réseaux d'électricité, téléphone et de télécommunications seront enterrés.

## **ARTICLE Z7 - 5 CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

## **ARTICLE Z7 - 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions futures doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z7 - 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point de toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z7 - 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z7 - 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % (annexes comprises) de la superficie de l'unité foncière. Dans le secteur préférentiel pour l'implantation d'un parc tertiaire, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % (annexes comprises) de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises pour les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE Z7-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit être mesurée en tout point pris à partir de l'égout des couvertures jusqu'au terrain d'assiette livré par l'aménageur.



La hauteur absolue des constructions, mesurée dans ces conditions, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur absolue des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou nécessaires à des réseaux d'intérêt collectif, ne peut excéder 15 mètres.

## **ARTICLE Z7-11      ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Composition architecturale**

- Tout projet dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion dans son environnement, notamment par une harmonie de caractère, de proportion, de rythme avec la trame bâtie environnante.
- Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et du paysage.
- Les façades donnant sur les voies devront faire l'objet d'un traitement capable d'assurer l'homogénéité et la prégnance des fronts bâtis, en continuité ou en vis à vis. Les autres façades ou murs d'un bâtiment présenteront un traitement soigné en harmonie avec le traitement de la (des) façade (s) sur voie (s).
- Les coffrets techniques (PTT, EDF, GDF) devront être incorporés aux bâtiments ou aux clôtures et accessibles en permanence aux agents des services concessionnaires. Ils seront préférentiellement implantés dans les parties communes des bâtiments.

### **2. Implantations**

Les travaux de terrassements pour l'aménagement des terrains et de leur accès seront limités au strict nécessaire.

### **3. Matériaux**

- Dans l'ensemble de la zone, les matériaux en parements extérieur destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés doivent être enduits.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que les faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois...
- Les bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau le justifie.
- Dans le cas d'utilisation de bardage, ceux-ci seront soit nervures à pose horizontale, soit en panneaux plan, bruts (bac acier galvanisé ou aluminium de ton naturel) ou peints de teinte mate.
- Dans les cas d'utilisation d'enduits, les enduits rustiques sont proscrits. On préférera des parements lisses frotassés à effet de calepinage. La finition frotassée fin est imposée.
- Les appareillages en bois naturel non peint sont autorisés comme éléments de décors sur moins de 50 % du développement des façades.

- Tout projet de façade devra faire apparaître clairement le choix des matériaux et des couleurs ainsi que les détails architecturaux.

#### 4. Toitures

- Les toitures seront conçues comme une façade à part entière, elles seront traitées sous forme de toits terrasses suivant un plan perpendiculaire aux façades. Les toitures à deux ou quatre pentes sont interdites. Toutefois il pourra être autorisé un plan incliné reliant deux lignes de toits dans la mesure où sa pente n'excède pas 20 °.

- Aucun édicule technique, aucune superstructure ne pourra dépasser le plan de toiture.

- Les matériaux employés devront être dans la mesure du possible les mêmes que ceux employés pour les façades. Les revêtements peuvent être de plusieurs types :

- . étanchéité multicouches autoprotégées

- . plaques de toitures teintées

- . bacs aciers teinte mate

Dans le cas contraire, un traitement sobre ou paysage (graviers et éléments de décors, gazon....) sera exigé.

Dans le cas exclusif du traitement paysager, les toits terrasses pourront être accessible au public.

#### 5. Couleurs

- Les couleurs employées pour les panneaux de façades, les enduits et les menuiseries devront respecter une gamme chromatique (anthracite à gris, bleu, vert, marron à beige).

La polychromie pourra être autorisée sous réserve que le permis de construire comporte un échantillonnage des couleurs.

- Au niveau des enduits, on préférera généralement une teinte plus claire pour la base des façades et une teinte plus soutenue pour les menuiseries et les décors.

#### 6. Clôtures

- Les propriétés pourront être clôturées en limite de parcelles ou en retrait par rapport au domaine public dès lors que la partie comprise entre la clôture et la limite du domaine public fait l'objet d'un aménagement paysager végétal dont l'entretien restera à la charge du pétitionnaire.

- Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

- Elles doivent être réalisées en haies vives doublées si nécessaire d'un grillage sur piquet métallique et le cas échéant d'un mur bahut (hauteur maximum 0.4 mètres), dont la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

- Elles pourront exceptionnellement être réalisées en maçonnerie pour des exigences de sécurité motivées, sous réserve qu'elles s'intègrent au volume bâti et qu'elles constituent un ensemble cohérent. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

- Les portails doivent être implantés à 2.5 mètres minimum en retrait de l'alignement, en respectant des pans coupés de 45 °. La hauteur des piliers et portails ne pourra excéder 2 mètres.

#### 7. Aires de stockage

Les aires de stockage seront couvertes et les façades perçues fermées (matériaux et couleurs compatibles avec le traitement des façades du bâtiment principal). Elles seront autant que possible rattachées au bâtiment principal.

#### 8. Publicité et enseigne

Les publicités et enseignes seront conformes aux dispositions des décrets interministériels réglementant ces dispositifs : décrets n°76-148 du 11.02.1976 d'une part, et décret n°82-211 du 24.02.1982 (en application de la loi 79-1150 du 29.12.1978) d'autre part. Seules celles propres aux sociétés résidentes sont autorisées, à l'exclusion de toute autre.

Elles seront autant que possible intégrées en façade ou sur la clôture. Le projet d'enseigne devra être joint à toute demande de permis de construire ou d'aménager.

#### 9. Edicules et bâtiments techniques

Ils devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone.

#### 10. Panneaux solaires

Les panneaux solaires placés sur le toit des constructions sont autorisés.

### **ARTICLE Z7-12 STATIONNEMENT**

1. Le stationnement et la manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
2. Les aires de stationnement de véhicules seront calculées sur la base de 25 m<sup>2</sup> pour les voitures particulières et de 40 m<sup>2</sup> pour les véhicules de transport industriel (y compris les accès).
3. La bande de recul exigée pour l'implantation des constructions à l'alignement des voies primaires et secondaires ne peut accueillir d'emplacement de stationnement à l'exception de ceux dévolus aux personnes à mobilité réduite.
4. Il doit être prévu :
  - pour les constructions à usage artisanal, de services et de bureaux, une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON.
  - des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE Z7-13    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. 20 % de la superficie totale de l'unité foncière devra accueillir un traitement paysager.
2. Les aires de stationnement devront être plantés d'un arbre pour quatre emplacements.
3. Les espaces boisés protégés figurant au plan doivent dans la mesure du possible être préservés en l'état. Cependant un ajustement motivé des limites des ces boisements est autorisé, dans la mesure où chaque arbre défriché devra être remplacé. Les arbres à conserver ne font l'objet d'aucune dérogation.

### **SECTION 3    -    POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Z7-14    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

La surface hors oeuvre nette (SHON) totale cumulée autorisée pour le secteur Z7 est de 11 800 m<sup>2</sup> répartis par îlot de la manière suivante :

- Ilot Z7-1 : 4 300 m<sup>2</sup>
- Ilot Z7-2 : 7 500 m<sup>2</sup>

Toutefois, ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette surface celle des constructions publiques notamment à usage scolaire, hospitalier, sanitaire ou social, etc...

#### **ARTICLE Z7-15    DEPASSEMENT DE LA DENSITE**

Sans objet

COMMUNE DE SIX-FOURS-LES-PLAGES

---

« PARC D'ACTIVITES DE LA MILLONNE »

---

Annexé à la délibération  
n° 9635



M. FERAUD  
Directeur Général des Services Techniques

CAHIER DES CHARGES DE  
CESSION DES TERRAINS

---

Zone d'Aménagement Concerté

## SOMMAIRE

### PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....	4
ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS .....	6

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION .....	6
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION .....	6
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS .....	6
ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR .....	7
ARTICLE 7 - VENTE, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES .....	8
ARTICLE 8 - NULLITE .....	9
ARTICLE 9 - MODIFICATIONS DE DETAIL .....	9

### TITRE II - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES .....	10
ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE .....	10
ARTICLE 11 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES .....	10

### CHAPITRE II - TERRAINS CEDES

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR .....	11
ARTICLE 13 - ARCHITECTURE ET URBANISME .....	11
ARTICLE 14 - BORNAGE, CLOTURE .....	12
ARTICLE 15 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES .....	12
ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNE .....	12
ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS .....	12
ARTICLE 18 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX .....	15
ARTICLE 19 - AUTORISATION D'OUVERTURE DE CHANTIER .....	16
ARTICLE 20 - PRESCRIPTIONS DE CHANTIER .....	16
ARTICLE 21 - RESPONSABILITES, EXECUTION DES TRAVAUX DE REPARATION .....	17

**TITRE III**

ARTICLE 22 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES .....	18
ARTICLE 23 - SERVITUDES .....	18
ARTICLE 24 - TENUE GENERALE .....	18
ARTICLE 25 - REGLEMENT SANITAIRE .....	18
ARTICLE 26 - GARANTIE DE BONNE FIN DE CONSTRUCTION .....	18
ARTICLE 27 - ASSURANCES .....	19
ARTICLE 28 - MODIFICATIONS .....	19
ARTICLE 29 - LITIGES, SUBROGATION .....	19

**TITRE IV**

ARTICLE 30 - ADDITIF AU CCCT .....	20
------------------------------------	----

## PREAMBULE

### ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Par la délibération n°7879 du 25 septembre 1998, le Conseil Municipal de la Commune de Six-Fours-les-Plages a décidé de réaliser l'extension du Parc d'Activités des Playes par la réalisation d'une nouvelle Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à usage d'activités économiques.

Consécutivement à une concertation initiale, une étude de faisabilité et une enquête publique, la ZAC « Parc d'activités de la Millonne » a été créée par la délibération n°8938 du Conseil Municipal, en date du 19 février 2001. En outre, à cette même date, la délibération n°8939 a porté approbation des Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), Programme des Equipements Publics (PEP) et Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE). Le P.A.E a été intégré au P.L.U le 1er avril 2001. Ces décisions ont été complétées et réaffirmées par délibérations (n°9060 et 9061) le 21 mai 2001.

D'une surface d'environ 25 hectares, la ZAC se positionne au nord-est de la commune. Elle est délimitée :

- au nord, par une bande agricole composée de cultures maraîchères et de serres, en bordure de la voie ferrée Marseille-Vintimille,
- à l'ouest, par des collines (massif de Tante Victoire) recouvertes de bois denses,
- au sud, par le CD 63 et les espaces urbanisés qui bordent la voie,
- à l'est, par la zone d'activités des Playes.

La Commune établit le présent cahier des charges de cession des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la zone et dont elle s'est rendus propriétaire.

Après réalisation des travaux d'infrastructures (voirie et réseaux divers), la Commune cédera les terrains ainsi équipés à des constructeurs qui s'engageront à édifier sur ces terrains des immeubles d'activités ou d'habitation, dans le respect du PAZ (intégré au P.L.U le 1er avril 2001) et du présent CCCT et conformément au permis de construire qui leur aura été délivré.

1.2 - Le présent cahier des charges sera annexé aux actes authentiques de cession passés entre la Commune et les constructeurs. Il est précisé que, sous le vocable « constructeur » est désignée toute personne physique ou morale, privée ou publique, assujettie sous quelque forme que ce soit au présent cahier des charges, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, cessionnaire d'usage, etc.

Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :

#### TITRE I

- Il détermine les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession et les conditions dans lesquelles cette dernière est consentie et résolue en cas d'inexécution de ces prescriptions.
- Il est conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat n°55-216 du 3 février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

#### TITRE II

- Il définit les droits et obligations réciproques de la Commune 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.



### TITRE III

- Il 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 adhéré au présent cahier des charges, par voie de convention avec la Commune.
- Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

### TITRE IV

- Il établit le principe d'un additif au CCCT propre à chaque cession.

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

Les deux autres titres s'imposent à tous les propriétaires, et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Ils s'imposent également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des charges par voie de convention avec la Commune. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ces deux titres à l'encontre des autres assujettis.

1.4 - Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement, par les soins du notaire de la partie la plus diligente, dans tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

1.5 - Le présent cahier des charges est établi pour être annexé à l'acte de vente.

1.6 - Par mesure de simplification, et pour la clarté du texte, 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.

1.7 - Le prix de première cession est fixé par la Commune. Ce prix figurera dans l'acte de cession.

Ceci exposé, la Commune entend diviser et céder les terrains de la ZAC « Parc d'activités de la Millonne » 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.

## ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie au constructeur 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 Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z intégré au P.L.U), du règlement d'urbanisme correspondant, du permis de construire et à celles du TITRE II ci-après.

La surface de plancher développée hors œuvre des locaux que le constructeur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession.

## ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

4.1 - Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le P.A.Z intégré au P.L.U sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à la Commune, pour approbation, son projet définitif de construction dans le mois précédent le dépôt de la demande de permis de construire.

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la Commune un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

4.2 - Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 (trois) mois à dater de l'acte de cession, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

En cas de réalisation par tranche, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les 6 (six) premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

4.3 - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la délivrance du permis de construire.

4.4 - Avoir réalisé les constructions dans un délai de 18 (dix-huit) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation du certificat de conformité.

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

## ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure. Le constructeur ne sera donc pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

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

### 6.3 - Frais

Tous les frais seront à la charge du constructeur. 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 par l'article L-21.3 du Code de l'Expropriation.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche de prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

## ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus, ou si le programme de l'éventuel acquéreur est agréé par la Commune.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la Commune de ses intentions au moins 4 (quatre) mois à l'avance.

La Commune pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient cédés à un acquéreur 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 Commune, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Commune pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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.

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

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 Commune.

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.

#### Prix de vente, modalités de règlement

Les prix de vente et modalités de règlement seront définis à la signature de la promesse de vente, conformément au bilan financier, éventuellement actualisé, de l'opération adopté par la Commune.

#### **ARTICLE 8 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er 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 (cinq) ans à compter de l'acte par la Commune ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

#### **ARTICLE 9 - MODIFICATIONS DE DETAIL**

Jusqu'à la réalisation intégrale du programme, la Commune 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.

2014-2015  
2014-2015  
2014-2015

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

**ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNE**

La Commune exécutera, conformément au documents d'urbanisme applicables dans le périmètre de la ZAC, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains destinés à être incorporés dans son domaine.

Les limites des prestations, dues à ce titre par la Commune, sont définies dans le « Cahier des limites de prestations » (annexe).

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

- A exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, d'une part, une voirie provisoire dite "de chantier", suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue ; et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle,
- A exécuter la voirie définitive dans un délai de 12 (douze) mois à compter de la réalisation de la voie provisoire.

Toutefois les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la Commune si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries ou d'empêchement par des tiers.

**ARTICLE 11 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES**

**11.1 - Utilisation**

Jusqu'à leur réception, la Commune pourra, si besoin, 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 de la Commune, conformément à la loi.

Aucun panneau publicitaire ou de signalisation, propre aux acquéreurs, ne sera admis sur les voies publiques.

Les propriétaires ne devront faire, sur les voies et places, et d'une façon générale sur des terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire.

**11.2 - Accès**

L'acquéreur ne pourra réaliser d'accès à son terrain ou à ses immeubles qu'aux conditions prévues par le P.A.Z intégré au P.L.U.

Les entrées charretières seront implantées par les acquéreurs avec l'accord de la Commune et les travaux correspondants seront entièrement à la charge de l'acquéreur.

### 11.3 - Entretien

La Commune de Six Fours les Plages assurera l'entretien des voies, places, réseaux, espaces libres publics. La présente clause ne pourra faire obstacle d'une part aux dispositions de l'article 20 ci-après, d'autre part, à la responsabilité biennale et décennale des entrepreneurs ayant exécuté les ouvrages et aux obligations contractuelles qui leur incombent jusqu'à la réception définitive y compris leur responsabilité civile.

Les réseaux ci-dessus comprennent les voiries, l'assainissement E.P., l'assainissement E.U., l'eau potable, l'eau brute, l'éclairage public et les plantations.

Les réseaux électricité et téléphone seront remis à E.D.F et à France Télécom.

Le réseau d'eau brute sera remis à la Société du Canal de Provence.

La remise des réseaux sera effective le jour de la réception de travaux.

Il est stipulé que tout forage et pompage dans la nappe phréatique est interdit, sauf autorisation de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

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 20 ci-après.

## CHAPITRE II - TERRAINS CEDES

### ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR

Le constructeur s'engage et s'oblige à :

- respecter les prescriptions du présent cahier des charges,
- accepter la coordination de la Commune 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 tout déchet de quelque nature que ce soit,
- maintenir son espace privatif propre,
- s'interdire tous feux extérieurs et toutes destructions par le feu à l'air libre de tous débris 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 aura 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, ainsi que celle relative aux installations classées.

### ARTICLE 13 - ARCHITECTURE ET URBANISME

Le constructeur et la Commune s'engagent à respecter les dispositions du PAZ intégré au P.L.U. dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, cahier des charges,

servitudes, plans, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par la Commune ou l'Administration.

Il est rappelé, à ce sujet, que le règlement d'urbanisme est un document réglementaire et qu'il ne constitue pas une pièce contractuelle.

#### ARTICLE 14 - BORNAGE - CLOTURE

La Commune procédera, si elle ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain ; ces travaux seront exécutés par le géomètre de l'opération. Le constructeur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais contradictoirement acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la Commune 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. Il ne pourra donc y avoir qu'une clôture séparative entre deux lots.

#### ARTICLE 15 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par la Commune et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un « Cahier des limites de prestations » qui sera annexé à l'acte de cession et dont le modèle figure en annexe au présent cahier des charges (annexe n°1).

Les ouvrages à la charge de la Commune seront réalisés par celle-ci conformément aux prescriptions du PAZ et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

#### ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNE

En cas d'inexécution par la Commune des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de 3 (trois) mois, de réclamer à la Commune une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de cette dernière.

#### ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

L'acquéreur devra, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, téléphone, etc., établis par la Commune.

Il le fera dans le respect des normes et règlements appliqués par chacun des concessionnaires. Les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

L'acquéreur aura le droit d'ouvrir des tranchées sur les accolements pour l'exécution de ses branchements mais devra remettre, sans délai, les sols dans l'état où ils se trouvaient avant ces travaux et fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires et la commune (tous les branchements sont à la charge de l'acquéreur et leurs dispositions techniques devront être soumises pour accord à la Commune). Ces tranchées sont interdites sur les portions enrobées.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les Services Publics.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux.

#### 17.1 - Eau

##### 1. Eau brute - Industrielle

Un réseau sera géré par la Société du Canal de Provence (S.C.P.). Le branchement à ce réseau pour l'arrosage des espaces verts et pour la distribution incendie intérieure au lot est obligatoire.

Pour les besoins industriels proprement dits, il est recommandé de se brancher sur ledit réseau.

Les branchements seront à la charge de l'acquéreur qui en fera son affaire auprès de la S.C.P.

Chacun des postes visés ci-dessus (eau d'arrosage, incendie et éventuellement besoins industriels) seront commandés par des compteurs séparés.

Tout besoin particulier devra être appréhendé avec le concours de la S.C.P.

##### 2. Eau potable

Les branchements seront à la charge de l'acquéreur qui en fera son affaire auprès de la régie municipale.

##### 3. Branchements

Comme il est dit par ailleurs, les branchements sont à la charge des acquéreurs.

Toutefois, dans la plupart des cas et dans toute la mesure du possible, il sera exécuté un seul branchement (eau potable + eau brute) pour deux lots.

Ces branchements seront réalisés au droit de la mitoyenneté entre les deux lots en question.

Si un seul des lots est vendu, et dans l'attente de la vente du 2<sup>ème</sup> lot, son acquéreur supportera la totalité des frais de branchement, charge à lui de se faire rembourser la part incombant au 2<sup>ème</sup> lot par l'acquéreur de ce 2<sup>ème</sup> lot qui, de son côté s'engage à procéder au remboursement sur pièces justificatives de la dépense.

Chaque acquéreur sera desservi par un ou des compteurs propres à son lot.

#### 17.2 - Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité avec les dispositions prévues dans le P.A.Z intégré au P.L.U, joint au présent cahier des charges.

Ces dispositions ne dispensent en rien le constructeur de ses obligations particulières, notamment en ce qui concerne les prescriptions réglementaires du Conseil Supérieur de l'Hygiène de France et celles concernant le rejet des eaux résiduaires des établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes.

Le constructeur est réputé avoir eu connaissance des textes législatifs ou réglementaires en vigueur auxquels il s'engage formellement à se conformer.



### 17.3 - Branchements aux collecteurs d'égouts

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement de toitures, des cours, des 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 technique, avant leur évacuation dans les réseaux collectifs.

Ainsi, chaque parcelle devra être équipée au moins d'un dispositif de rétention et de traitement des eaux pluviales, dont la construction et l'entretien seront à la charge de l'acquéreur de la parcelle. Ces dispositifs individuels seront dimensionnés afin de disposer d'un volume utile de stockage de 400 m<sup>3</sup> par hectare drainé et de permettre un débit de fuite maximal de 30 litres par seconde par hectare drainé. Chaque dispositif devra être adapté à la nature des effluents provenant de la parcelle ; il devra, de toute manière, être muni d'une vanne de confinement en sortie afin de retenir toute pollution accidentelle.

L'entretien de ces dispositifs devra être effectué au moins deux fois par an et après chaque crue importante.

Le constructeur soumettra à la Commune les plans de ces dispositifs en les annexant au permis de construire. La Commune donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires.

Par ailleurs, lors des travaux sur la parcelle, toutes les dispositions devront être prises pour éviter le déversement de produits polluants (bétons, liants, hydrocarbures, etc.) dans le réseau collectif. Le stationnement, le nettoyage, l'entretien, la réparation, le ravitaillement des engins de chantier, ainsi que le stockage d'huile ou d'hydrocarbures, se feront obligatoirement sur des aires imperméabilisées isolées des écoulements extérieurs et capables de retenir le volume d'hydrocarbures du plus gros réservoir. Les déchets végétaux, débris de chantier et terres éventuellement contaminées seront récupérés et stockés à l'écart des zones d'écoulement des eaux et seront éliminés conformément à la législation en vigueur dans le domaine des déchets.

### 17.4 - Branchement aux réseaux électriques

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par la Commune, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des coffrets de coupure, et armoires de comptages, des câbles de bouclage et 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.

Les frais d'établissement de ces différents ouvrages seront soumis au régime des tickets EDF (bleu - jaune - vert) et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement, à l'exception des postes abonnés et des coffrets comptage, qui feront l'objet d'un devis forfaitaire EDF (ticket bleu - jaune - vert).

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

La mise en service du comptage sera subordonnée à la présentation à EDF de l'accord préalable établi par une organisation de contrôle (Consuel).

#### 17.5 - Branchement au réseau gaz

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchements aux canalisations du réseau gaz moyenne pression ainsi que les frais relatifs à l'installation et l'entretien du poste de détente et de comptage acquis directement par l'acquéreur ou éventuellement loué à EDF-GDF.

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.

#### 17.6 - 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 être mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux "ad hoc" répondant aux conventions techniques qui leur seront notifiées par la Commune.

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 des 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 Commune 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.

#### 17.7 - 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.

### ARTICLE 18 - ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX

#### • Etude des projets d'utilisation des lots cédés

Le constructeur devra établir ses projets dans le respect des dispositions du PAZ intégré au P.L.U ainsi que du « Cahier des limites de prestations » susvisé.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la Commune. Il devra lui communiquer le projet définitif pour accord préalable.

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

Dès le début des négociations, et au plus tard lors d'une passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir l'accord de la Commune sur la puissance électrique installée, les débits d'eau potable brute qui lui seront nécessaires et les débits des effluents à rejeter dans les égouts et qui ne devront pas, en principe, dépasser les puissances et débits moyens ayant servi au calcul des avant-projets de réseaux. Il s'engage à ne pas dépasser ces puissances et débits donnés en annexe à l'acte de vente, sauf accord préalable de la Commune.

Au cas où un renforcement des réseaux, notamment d'électricité, se révélerait nécessaire à l'activité de l'acquéreur, le prix de vente du terrain serait augmenté du coût de ce renforcement.

Hormis le cas ci-dessus, en aucun cas, la Commune ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Le constructeur devra communiquer à la Commune une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la Commune 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 Commune pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération. Elle pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

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

#### ARTICLE 19 - AUTORISATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

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

Il devra fournir également, avant tout commencement de travaux :

- une déclaration d'ouverture de chantier,
- un échéancier 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

Sont interdites pendant toute 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 la charge de l'acquéreur une pénalité de 200 € par infraction constatée :

- en cas de dépôt de déblais excédentaires (terres végétales, déblais, gravats),
- en cas de défaut de nettoyage sur une distance de 300 m de part et d'autre des sorties et des abords du chantier. A l'intérieur du lot, il sera prévu des aires de lavage des véhicules et un dispositif de décroûtage 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'engouffrements (nettoyage des grilles, désablage des décantations,...).

A 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 Commune 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.

#### **ARTICLE 21 - RESPONSABILITE - EXECUTION DES TRAVAUX DE REPARATION**

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la Commune. 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.

Ces travaux de réparation sur le domaine public seront exécutés par la Commune qui en facturera le coût au responsable.

En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la Commune, 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 de chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

## REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

## ARTICLE 22 - 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.

Le constructeur ne pourra procéder à l'abattage des arbres existants qu'après accord de la Commune et autorisation des Services de la DDAF, lesquels pourront imposer le remplacement de certains des arbres abattus. Cette clause ne dispense pas le constructeur de l'obligation de créer des espaces verts.

Pour l'aménagement paysager de sa parcelle, le constructeur devra impérativement utiliser des végétaux à faible pollinisation.

Pour l'entretien de la végétation, l'utilisation de désherbants et de pesticides est proscrite.

## ARTICLE 23 - SERVITUDES

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

## ARTICLE 24 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, ni sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui ne 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 la déclaration préalable ou le permis de construire, sans l'accord préalable de la Commune.

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 de terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

## ARTICLE 25 - REGLEMENT SANITAIRE

L'ensemble de la zone est soumis, dans toutes ses parties, aux prescriptions du règlement sanitaire départemental.

En ce qui concerne la pollution atmosphérique, le constructeur sera tenu de se conformer en sus des obligations réglementaires, à la réglementation en vigueur à l'époque de réalisation de ses installations et aux modifications qui pourraient être apportées ultérieurement.

## ARTICLE 26 - GARANTIE DE BONNE FIN DE CONSTRUCTION

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

Le dépôt de garantie pourra également être utilisé dans les conditions visées à l'article 19. Ce dépôt sera égal à 5 000 €.

Il sera versé à la signature de l'acte authentique.

Il sera restitué à la présentation du certificat de conformité au permis de construire fournis 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 Commune après 2 mises en demeure par lettre recommandée, l'une à 6 mois, l'autre à 6 mois + 15 jours.

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

#### ARTICLE 27 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. En outre, l'acquéreur devra contracter une assurance couvrant la responsabilité civile.

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

#### ARTICLE 28 - MODIFICATIONS

Les modifications de dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recueillir l'accord préalable du service concerné.

#### ARTICLE 29 - LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges feront loi tant entre la Commune et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La Commune subroge, en tant que de besoin, le 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.

#### TITRE IV

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### ARTICLE 30 - ADDITIF AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

Un additif au Cahier des Charges de Cession des Terrains, approuvé par Monsieur le Maire fixera les conditions particulières applicable à chaque cession.

Ce document précisera, en particulier, la surface hors d'œuvre nette dont la construction bénéficiera sur le terrain concerné.

Etabli par la COMMUNE,  
A Six-Fours-les-Plages, le

Monsieur le Maire

## **Cahier des charges des prescriptions architecturales et paysagères de la zone d'activité de la Millonne**

L'opération d'aménagement de la zone d'activité de la Millonne s'inscrit dans une démarche d'ensemble de développement des Zones d'Activité Economiques de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée.

Cette opération doit traduire des orientations stratégiques de la démarche engagée par TPM pour affirmer la vocation économique et valoriser l'identité paysagère des Z.A.E. Le paysage est un élément essentiel pour permettre une image harmonieuse de la Z.A.E. La Millonne.

Ce document complète le règlement sur les principes d'aménagement des espaces publics et privés.

### **1. Accès et voirie :**

- L'accès sur la voie publique doit être aménagé avec un retrait de façon à éviter toute perturbation sur la voie. (CF : schéma d'accès des parcelles)
- Les accès aux parcelles seront constitués par :
  - Un portail coulissant en harmonie avec la clôture, d'une hauteur maximale de 2 mètres, implanté parallèlement à l'axe longitudinal de la voie, et avec un retrait de 5 mètres minimal par rapport à l'alignement des trottoirs.
  - Deux murs de retour, implantés à 45 % par rapport à l'alignement du portail, de part et d'autre de ce dernier, d'une hauteur maximale égale à celle du portail, et destiné à recevoir les pré-enseignes commerciales. Ces murs de retour seront réalisés en maçonnerie en harmonie avec la construction et celles avoisinantes.
  - De part et d'autre, ces deux murs de retour seront prolongés par des éléments maçonnés, implantés sur la limite de la voie, et destinés à recevoir d'une part les coffrets pour compteur qui seront encastrés dans la maçonnerie, d'autre part les boîtes aux lettres et constitué la façade d'un éventuel local privatif pour stockage des déchets (containers poubelles).
  - Le seuil au droit du portail devra être situé altimétriquement à plus de 5 cm au dessus de l'axe longitudinal de la chaussée.



## 2. Desserte par les réseaux :

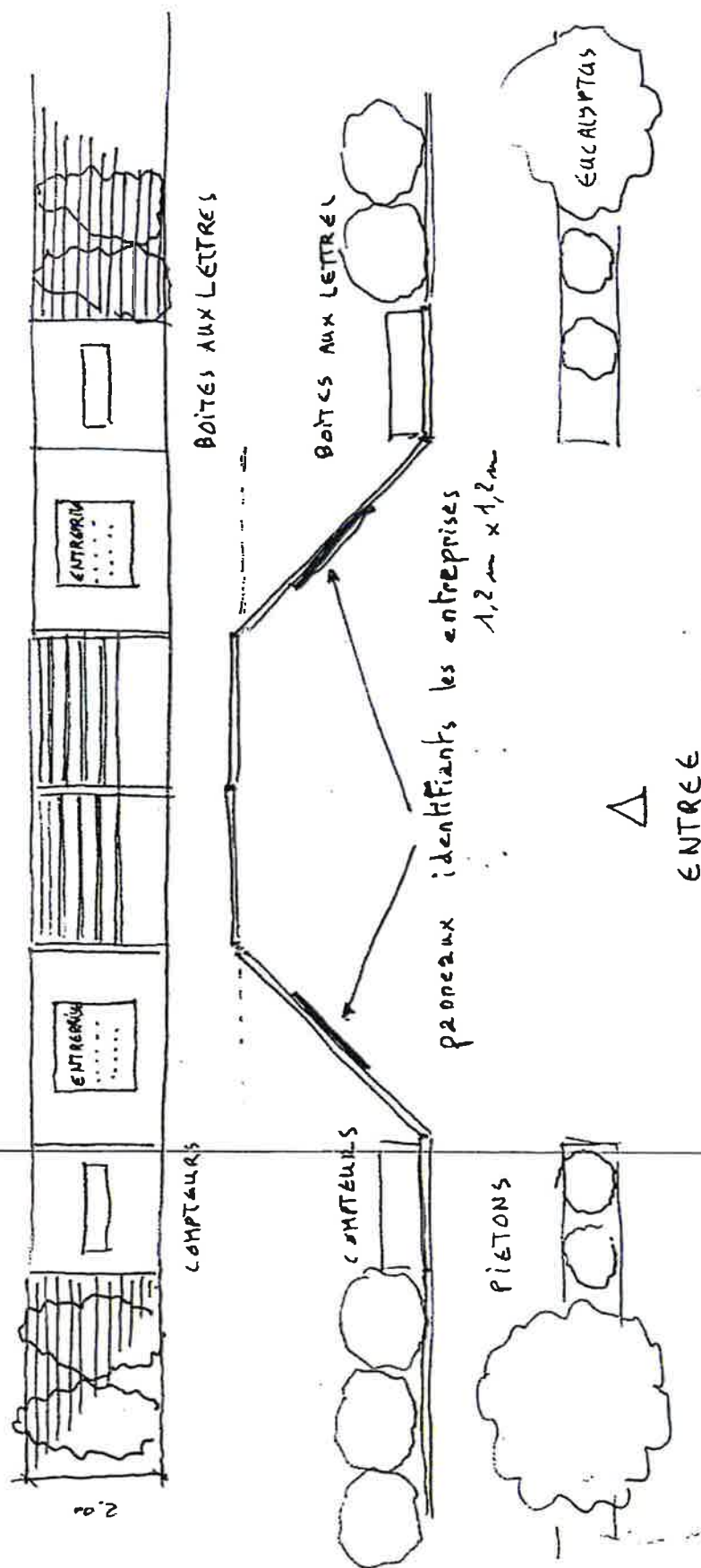
- L'acquéreur devra réaliser un emplacement pour regrouper les compteurs des différents réseaux près de l'entrée de la parcelle. (CF : schéma d'accès des parcelles).
- Les réseaux devront tous être réalisés en souterrain depuis les limites de propriété.

## 3. Implantation des constructions par rapport à la voie :

- Voie primaire et secondaire :
  - La délimitation d'une parcelle au droit des voiries publiques devra être assurée par :
    - Une haie paysagère basse dont les espèces seront les suivantes : lauriers roses, pittosporum, lauriers thym, bambous.
    - Et si une clôture est nécessaire, elle sera constituée par des panneaux rigides de treillis soudé vert, dont la hauteur n'excèdera pas 2m
  - La distance entre la limite des voies publiques et la façade sur cette voie des constructions devra être comprise entre 5 et 10 mètres.
- Zone végétalisée entre clôtures et la façade :
  - L'espace compris entre la clôture sur voie publique ou privée de la façade devra recevoir un traitement de surface de qualité dont 40 % au moins devront être végétalisés (gazon d'ornement, arbustes, arbres haute tige,...).

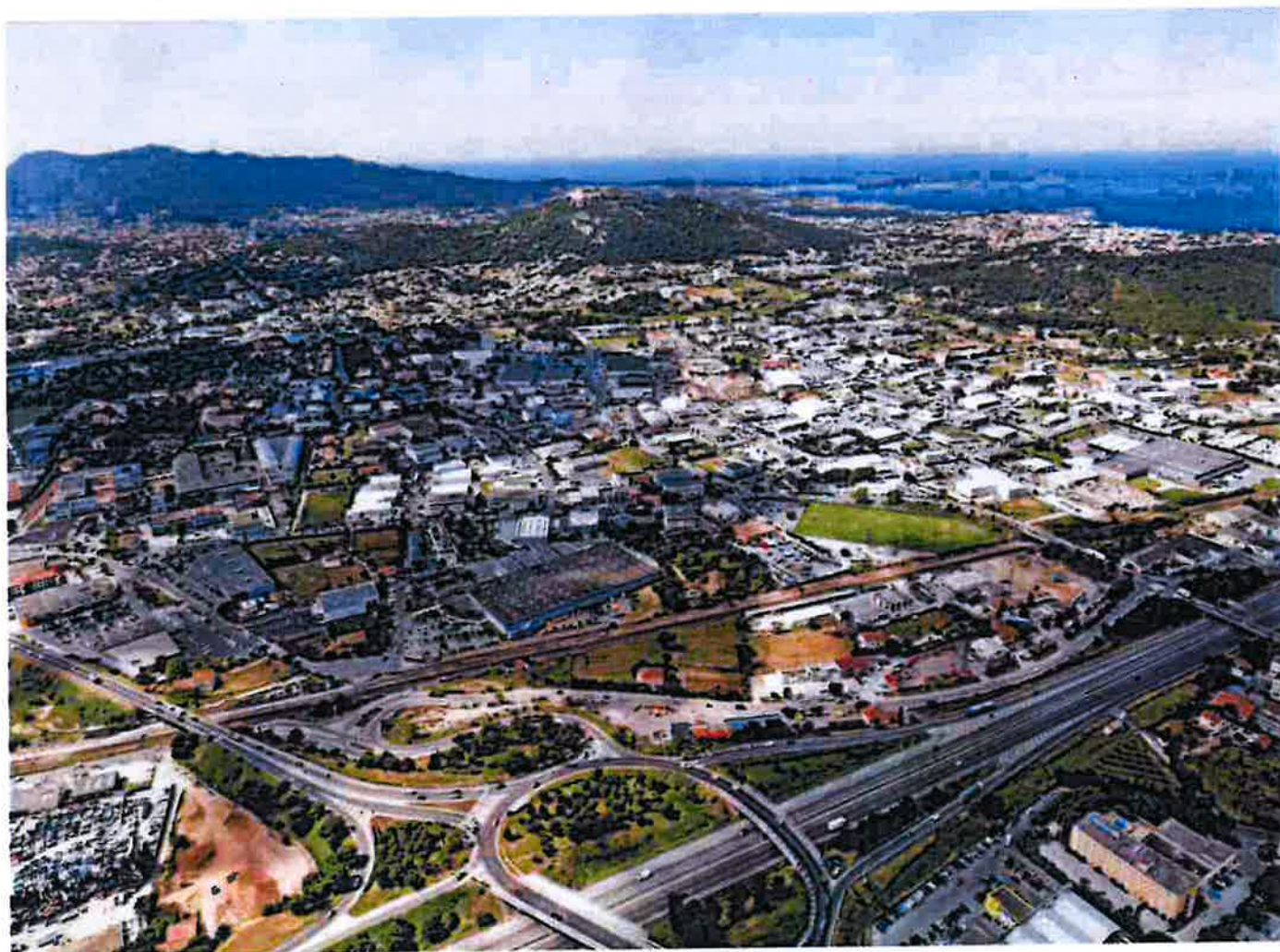
## 4. Limite séparative entre deux parcelles :

- La limite entre deux parcelles d'activité sera constituée de haies vives doublées, si nécessaires par une clôture en panneaux rigides de treillis soudé vert.



**PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES  
CONCERNANT LES ACCES AUX PARCELLES  
PRIVATIVES ET CLÔTURES SUR VOIE PUBLIQUE**

## Métropole Toulon Provence Méditerranée



### **VOLET 1/3 - Ouest Métropole**

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

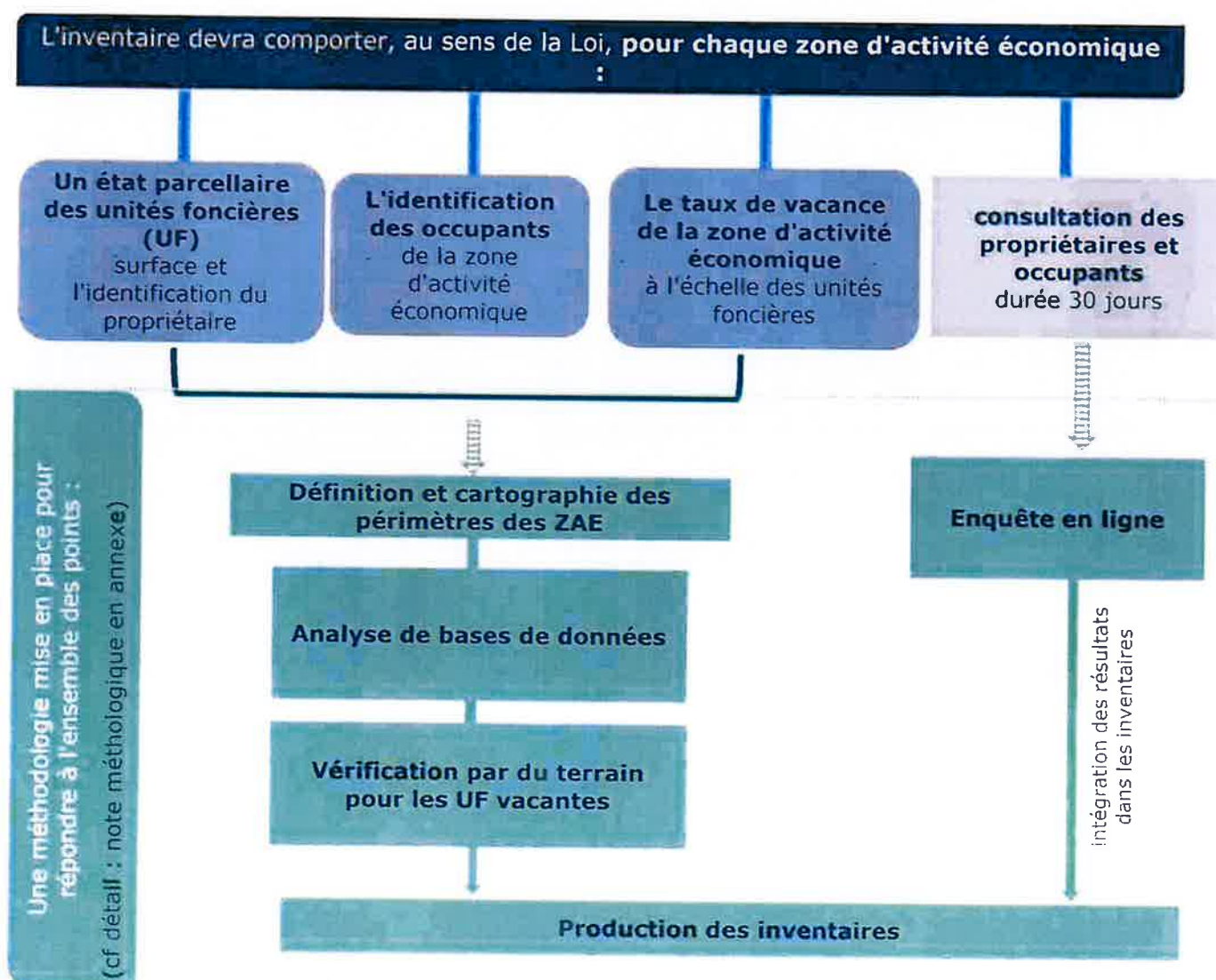


## Loi climat et résilience : les inventaires des zones d'activité économique

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.

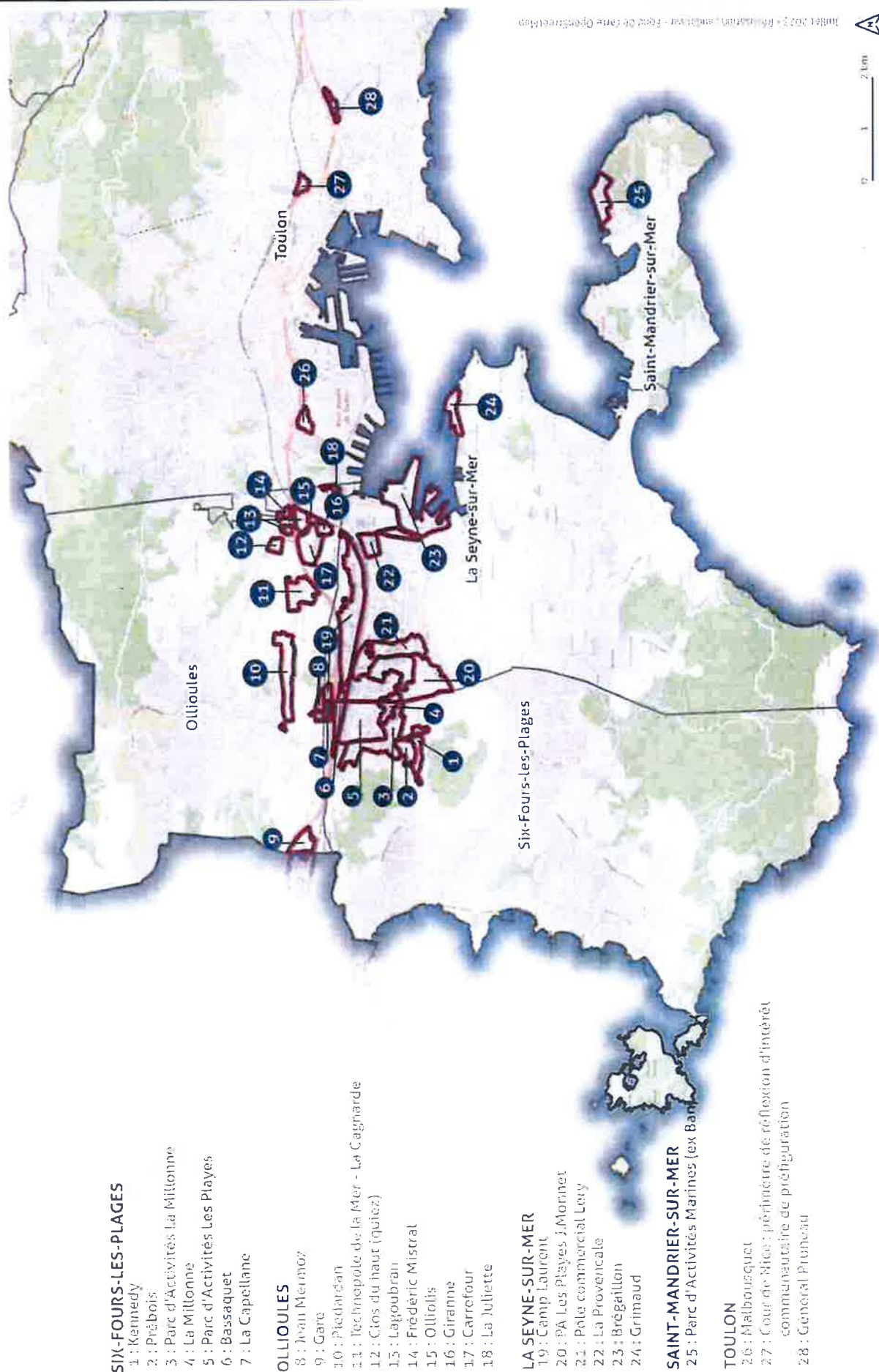
"Art. L. 318-8-2.-L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence..."

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 : Parc d' Activités La Millonne

Commune : Six-Fours-les-Plages

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

(Cf. Annexe 1)

**29,6** hectares de superficie

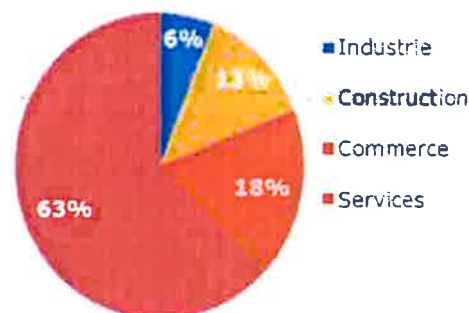
**326** établissement(s)

(sources : CAPPINANCIAL, SIRENE 09/2022)

**216** locaux d'activité \*

(source : fichiers fonciers / MAJIC)

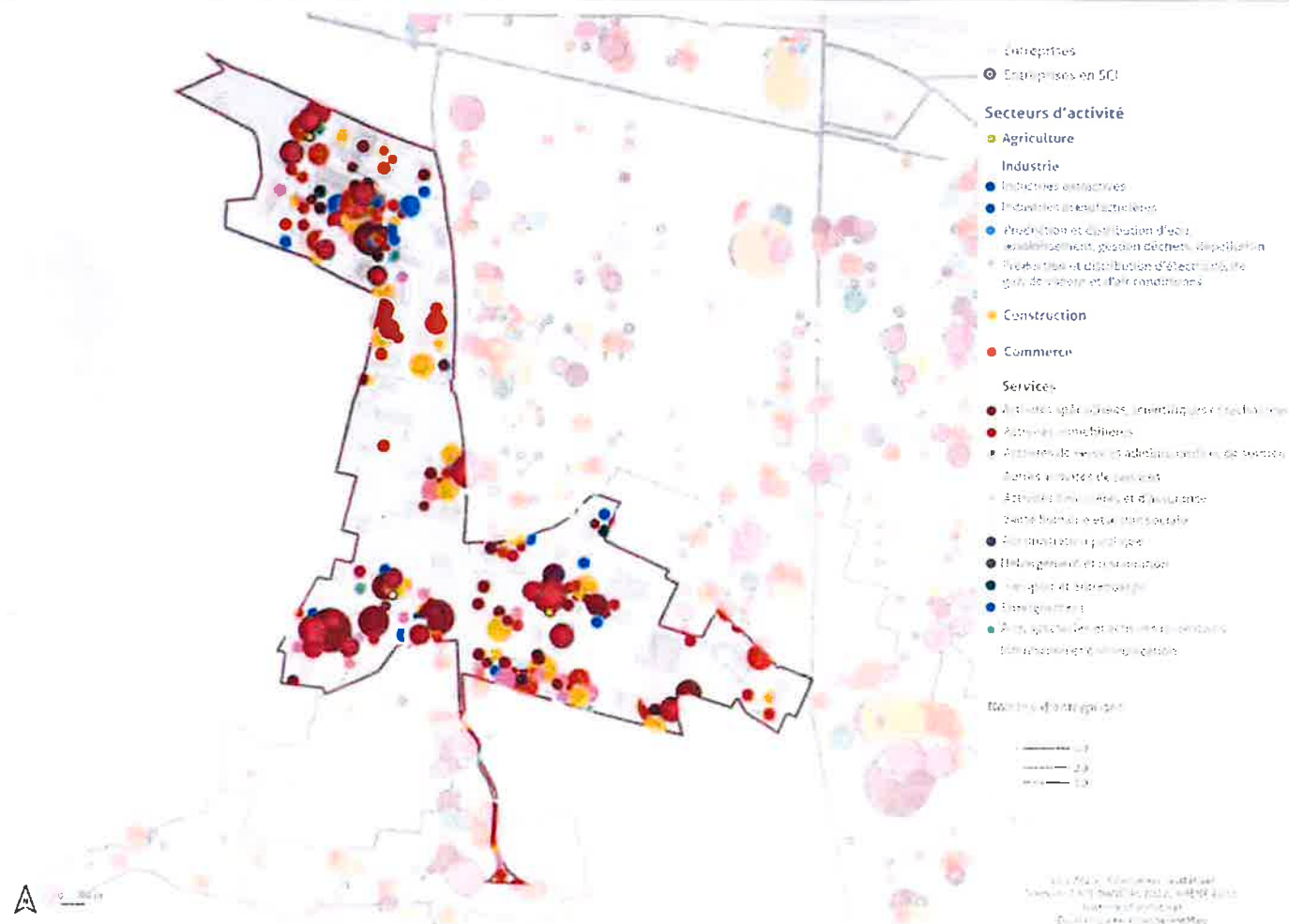
Répartition des établissements de la ZAE par secteur d'activité



\* 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)

**88** unités foncières

**162** 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

**1,1%** des unités foncières sont vacantes

**1,3%** 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 <sup>2</sup> )	Nombre de locaux vacants	Surface des locaux vacants (m <sup>2</sup> )
487297	3 834,8	1	920

### 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)

**14** unités foncières où au moins un logement est présent

**5** unités foncières occupées intégralement par des logements, soit **38 324** m<sup>2</sup>.

### 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.

**7** unités foncières au sein de la ZAE ont un CES nul, soit **7 570** m<sup>2</sup>.

Dont :

**6** 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



**SUPPRESSION DE LA ZAC**  
**« PARC D'ACTIVITES DE LA MILLONNE »**  
Commune de Six-Fours-les-Plages

**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) « Parc d'activités de la Millonne » sur la commune de Six-Fours-les-Plages*

Fait à TPM le

Pour être annexé à la délibération N° .....du..... de la Commune de Six-Fours-les-Plages

Pour être annexé à la délibération N° .....du..... 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 Conséquences sur les cahiers des charges de cession de terrain (CCCT)

## **PREAMBULE**

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Parc d'activités de la Millonne » a été créée à l'initiative de la commune de Six-Fours-les-Plages par délibération de son conseil municipal du 19 février 2001 complétée le 21 mai 2001. L'opération ZAC porte sur un périmètre de 29,6 hectares, pour un programme global de construction représentant 101 500m<sup>2</sup> de surface plancher répartis sur sept sites, destinés à plusieurs types d'activités : commerce, artisanat, industrie, activités tertiaires.

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 Six-Fours-les-Plages 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 R311-12 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 « Parc d'activités de la Millonne » est située au nord-est de la commune, sur la commune de Six-Fours-les-Plages, en limite de la commune de la Seyne-sur-Mer, à proximité des principales voies de communication :

- Voie ferrée Marseille-Vintimille,
- Autoroute A50 qui relie Marseille à Toulon.

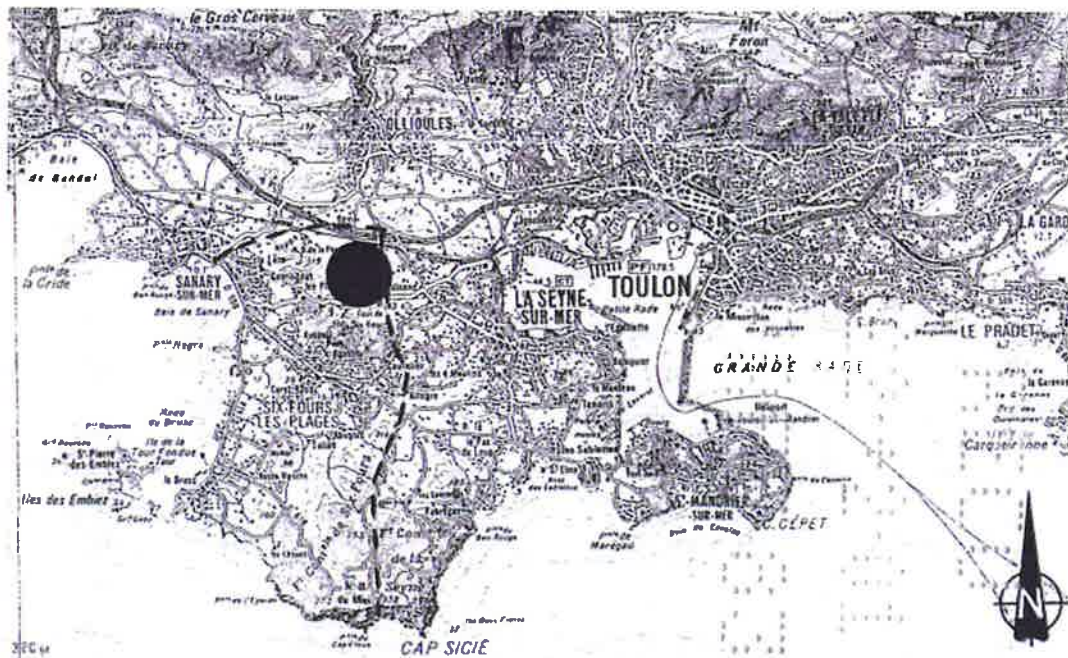
L'échangeur de la Seyne-Ollioules situé à 200 m de la ZAC permet de relier rapidement le site aux agglomérations voisines.

D'une superficie de 29,6 hectares, le périmètre de la ZAC est limité :

- au Nord, par une bande agricole qui longe la voie ferrée ;
- à l'Ouest, par un secteur bâti peu dense en transition avec le massif de Tante Victoire ;
- au Sud, par des espaces urbanisés qui bordent le CD 63 ;
- à l'Est, par la limite communale de la Seyne-sur-Mer, la Zone d'Activités (ZA) des Playes Jean Monnet.



## Plans de situation



## Plan du périmètre de la ZAC



### 1.2 Rappel des principales étapes de l'opération

- Création/réalisation de la ZAC par délibérations du Conseil municipal du 19 février 2001 complétées le 21 mai 2001 ;
- Travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage Ville pour les secteurs 2-4-5 et 6 fin 2001 -2002 ;
- Transfert de la ZAE à la Communauté d'Agglomération TPM le 25 novembre 2002 ;
- Travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage Agglomération pour les secteurs 1 et 3 de 2002 à 2008 ;
- Modification du PAZ actée par délibération du Conseil municipal le 29 janvier 2010, suite à l'annulation du PLU de Six-Fours-les-Plages ;
- Dernière cession faite au profit de la SCI MBR (Molly Braken) en date du 5 février 2018 pour les deux parcelles de terrains cadastrées AB 1467 et AB 1468, formant une unité de 6702 m<sup>2</sup> située Boulevard de Lery.

### 1.3 Le programme des constructions

Le PAZ de la ZAC prévoyait 7 secteurs à urbaniser sur l'ensemble du périmètre de la zone d'une capacité maximale d'environ de 101 500 m<sup>2</sup> de surface plancher (SP) à destination d'activités de commerce, artisanat, industrie, activités tertiaires avec des lots de différentes tailles selon les secteurs d'implantation :

- Lots > 2500m<sup>2</sup> 39 000 m<sup>2</sup> de SP
- Lots > 2000m<sup>2</sup> 15 000 m<sup>2</sup> de SP
- Lots > 1500m<sup>2</sup> 47 000 m<sup>2</sup> de SP

	vocation dominante	surface minimale	SHON	Composition urbaine
<b>SECTEUR 1</b>	Industrie et activités commerciales (hors alimentaire et non assujetties à une autorisation de la CDEC)	2500 m <sup>2</sup>	18 000 m <sup>2</sup>	Emprise maximale : 50 % Hauteur : 7 m Recul par rapport aux voies : - primaire : 5 m maxi 10 m - secondaire : 5 m Recul / limites séparatives : h (mini 5 m)
<b>SECTEUR 2</b>	Industrie et artisanat		21 000 m <sup>2</sup>	
<b>SECTEUR 3</b>	Industrie, artisanat et services desserrement local	1500 m <sup>2</sup>	12 400 m <sup>2</sup>	Emprise maximale : 50 % Hauteur : 9 m Recul par rapport aux voies : - primaire : 5 m maxi 10 m - secondaire : 5 m Recul / limites séparatives : h (mini 5 m)
<b>SECTEUR 4</b>	Industrie et artisanat desserrement local	2000 m <sup>2</sup>	15 000 m <sup>2</sup>	Emprise maximale : 50 % Hauteur : 7 m Recul par rapport aux voies : - primaire : 5 m maxi 10 m - secondaire : 5 m Recul / limites séparatives : h (mini 5 m)
<b>SECTEUR 5</b>	Artisanat et services desserrement local	1500 m <sup>2</sup>	17 400 m <sup>2</sup>	Emprise maximale : 50 % Hauteur : 7 m Recul par rapport aux voies : - primaire : 10 m, maxi 15 m - ch. des Négadoux : 5m, maxi 10m - secondaire : 5 m Recul / limites séparatives : h (mini 5 m) Recul / limites de ZAC : 2 x h (mini 10 m)
<b>SECTEUR 6</b>	Artisanat et services hôtellerie	1500 m <sup>2</sup>	5 900 m <sup>2</sup>	Emprise maximale : 50 %, 30 % pour le parc tertiaire Hauteur : 7 m, 9 m pour les hôtels Recul par rapport aux voies - primaire : 5m maxi 10 m
<b>SECTEUR 7</b>	Artisanat et services parc tertiaire de bureaux	1500 m <sup>2</sup>	11 800 m <sup>2</sup>	



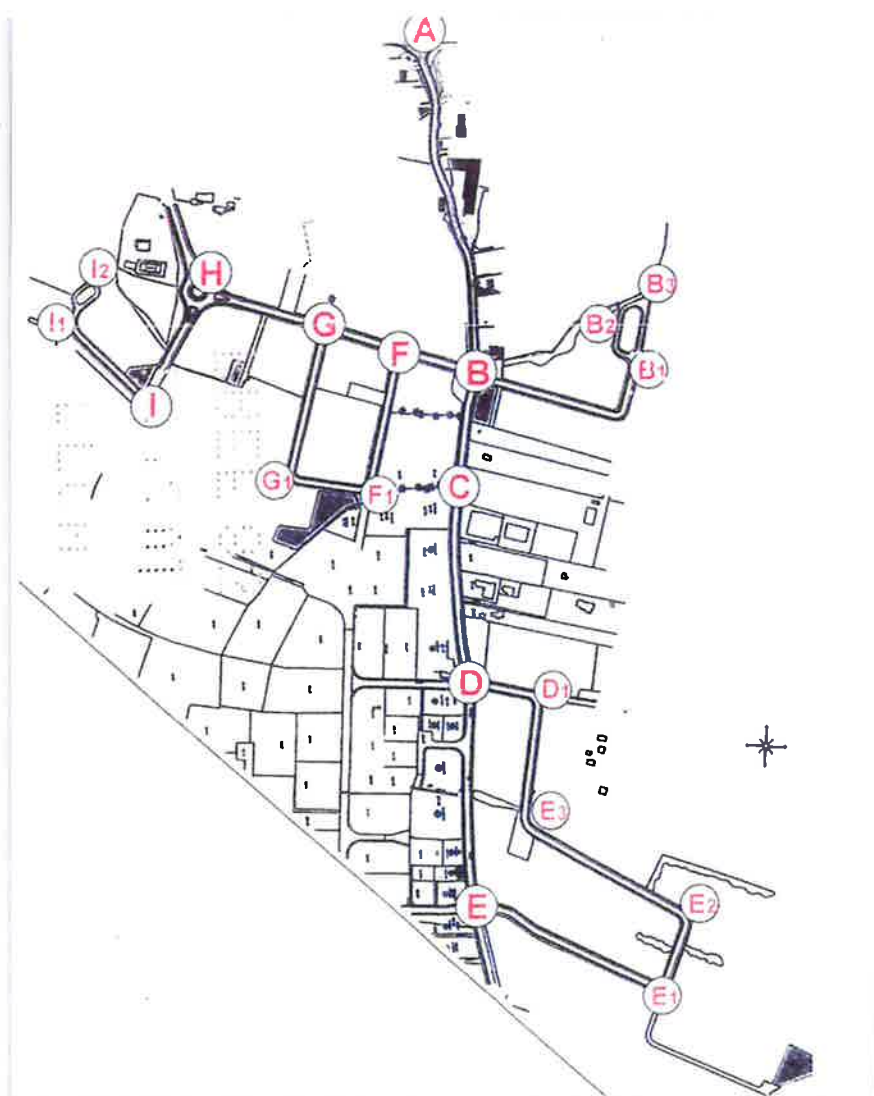
## 1.4 Le programme des équipements publics

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.

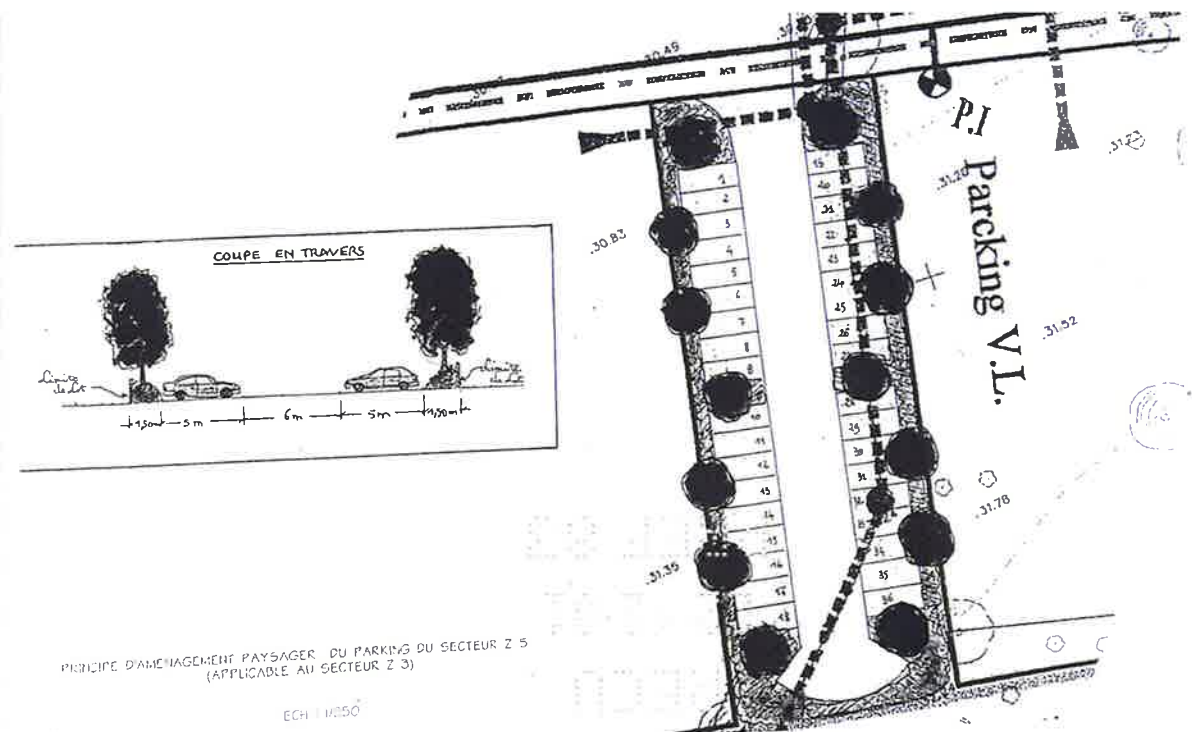
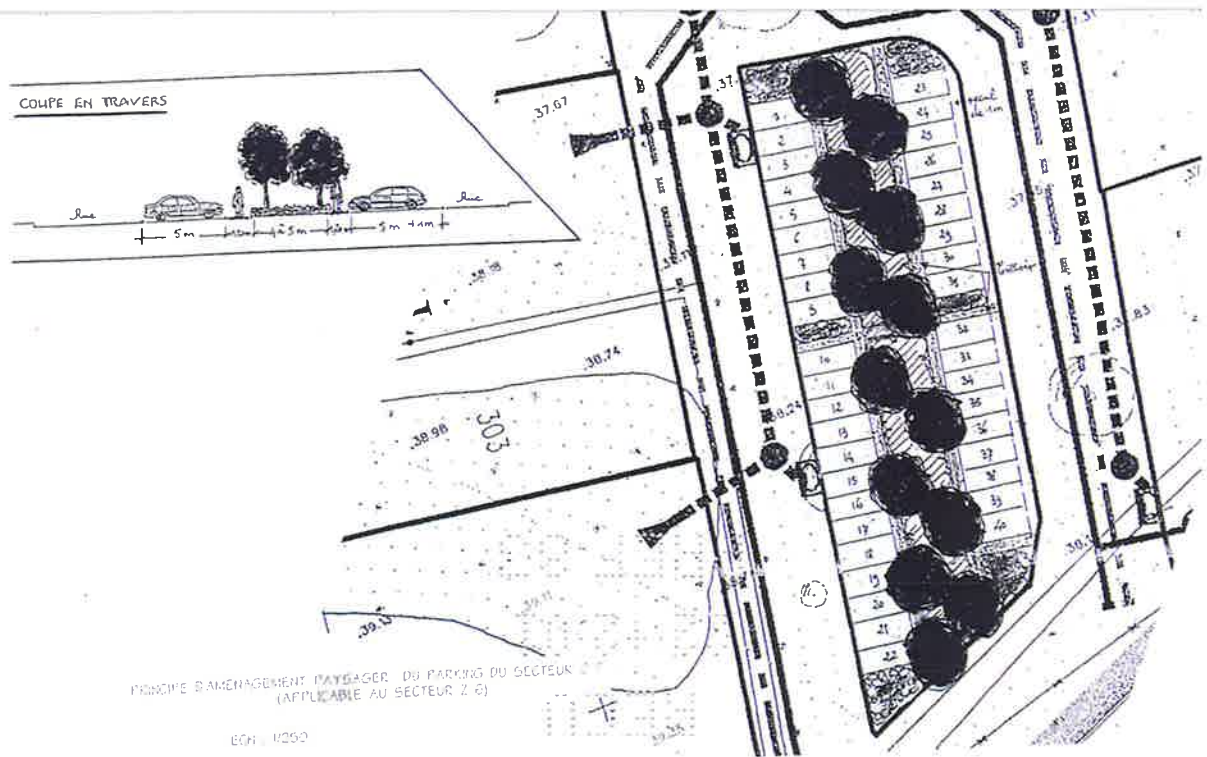
Les travaux sous maîtrise d'ouvrage Ville ont été poursuivis par la Communauté d'Agglomération après le transfert de la ZAE en 2002.

Il est à noter la réalisation d'importants ouvrages hydrauliques pour la gestion des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques physiques du site comprenant les ruisseaux du Fort du Négadoux, ainsi que la nécessaire prise en compte des bassins versants notamment le bassin versant de la Reppe et celui du Négadoux.

### Réseau viaire







## 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 :

- Convention de mandat avec VAD pour la maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux
- Ensemble des missions de maîtrise d'œuvre et de prestations d'études diverses : VRD Iris Consult, loi sur l'eau SIEE, géomètre Hospital, urbaniste conseil Citadia.

### 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 16 juin 2020 avec les éléments financiers suivants :

#### Zone d'Activité Économique La Millonne – BILAN DE CLOTURE

COMPTE	SOLDES DES COMPTES DU BA ZAE LA MILLONNE		OPERATIONS D'INTEGRATION			
	DEBITEUR	CREDITEUR	DU BA ZAE LA MILLONNE		AU BUDGET PRINCIPAL	
			DEBIT	CREDIT	DEBIT	CREDIT
1068	0,00	156 247,33	156 247,33	0,00	0,00	156 247,33
110	0,00	163 015,87	163 015,87	0,00	0,00	163 015,87
13278	0,00	1 559 178,56	1 559 178,56	0,00	0,00	1 559 178,56
44551	0,00	3 632,00	3 632,00	0,00	0,00	3 632,00
44585	55,24	0,00	0,00	55,24	55,24	0,00
445888	0,00	0,34	0,34	0,00	0,00	0,34
45104	1 882 021,97	0,00	0,00	1 882 021,97	1 882 021,97	0,00
471412	0,00	0,22	0,22	0,00	0,00	0,22
4784	0,00	2,89	2,89	0,00	0,00	2,89
<b>TOTAL</b>	<b>1 882 077,21</b>	<b>1 882 077,21</b>	<b>1 882 077,21</b>	<b>1 882 077,21</b>	<b>1 882 077,21</b>	<b>1 882 077,21</b>



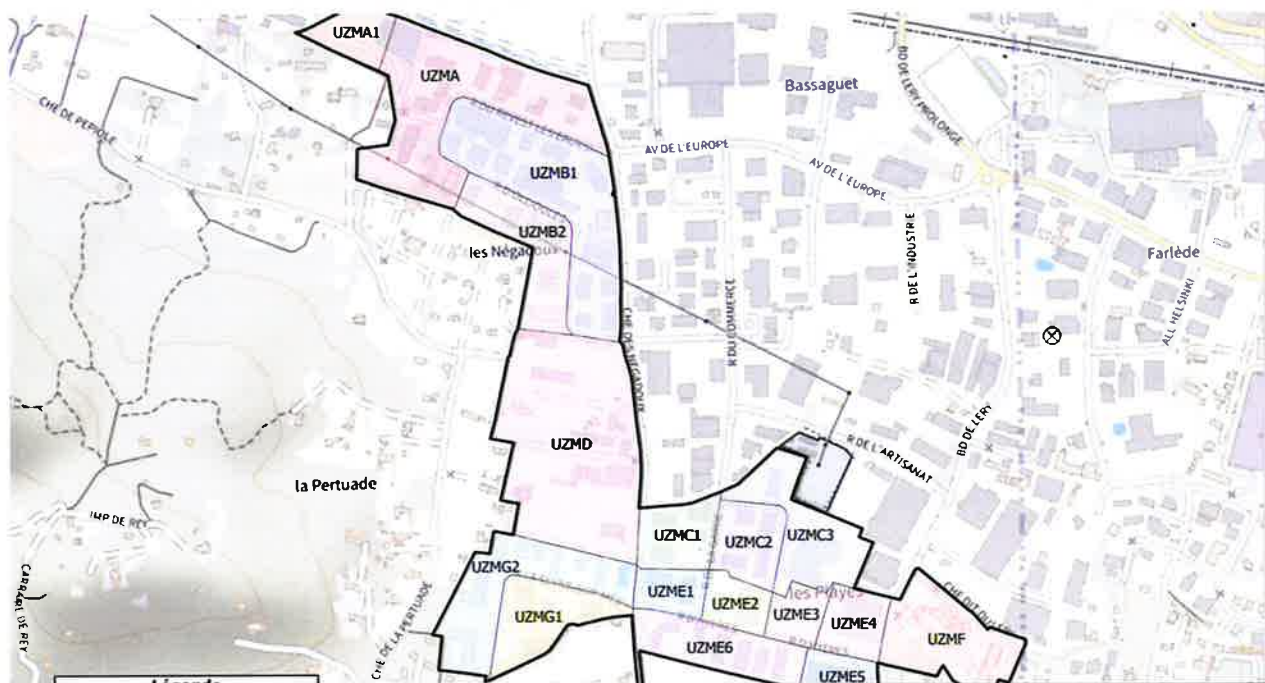
## 2.4 L'intégration du règlement de la ZAC dans le PLU de la commune

Le périmètre de la ZAC « Parc d'activités de la Millonne » a été intégré au PLU de la commune de Six-Fours-les-Plages en zone UZM conformément aux dispositions de la loi SRU.

La zone UZM correspond aux secteurs de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc d'Activités de la Millonne.

Elle comprend :

- les sous-secteurs UZMA et UZMA1 principalement à vocation d'activités commerciales et d'industrie ;
- les sous-secteurs UZMB1 et UZMB2 principalement à vocation d'industrie et d'artisanat ;
- les sous-secteurs UZMC1, UZMC2 et UZMC3 principalement à vocation d'industrie, d'artisanat et de bureaux ;
- le sous-secteur UZMD principalement à vocation d'industrie et d'artisanat ;
- les sous-secteurs UZME1, UZME2, UZME3, UZME4, UZME5 et UZME6 principalement à vocation d'artisanat, d'industrie et de bureaux ;
- le sous-secteur UZMF principalement à vocation d'artisanat, de bureaux et d'activités hôtelières ;
- les sous-secteurs UZMG1 et UZMG2 principalement à vocation d'artisanat et de bureaux.



PLU de la Commune de Six-Fours-les-Plages approuvé le 10 avril 2015

### **3/ LES CONSEQUENCES DE LA SUPPRESSION DE LA ZAC**

#### **3.1 Conséquence sur la fiscalité de l'urbanisme**

La suppression de la ZAC « Parc d'activités de la Millonne » 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 Z4, Z5-5 et Z5-6 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) du « Parc d'Activités de la Millonne ».

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 de la Millonne, le CCCT du dossier a été déposé en préfecture le 4 mars 2002. Il en ressort que tous les CCCT signés lors de la vente des lots sont obligatoirement postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi SRU (voir pièce jointe).

Ils deviennent donc tous caducs.

Pièces annexes : PAZ de la zone

Cahier des charges de cession des terrains (CCCT)

Inventaire ZAE Loi Climat