



**COMMUNE DE TOURRETTES**

## **Z. A. C. DE TERRE BLANCHE**

### **AVENANT n° 1 À LA CONVENTION D'AMÉNAGEMENT CONCLUE LE 26 OCTOBRE 2000**

vu pour être annexé à  
la délibération du conseil  
municipal du 5/07/2010

Le Maire



**VU EXECUTOIRE**  
en application de l'article 2 de la  
loi 82 213 du 2 Mars 1982,  
Accusé de Réception DRAGUIGNAN, LE 9.03.11  
A Tourrettes, le 16.03.11

Le Maire :



DOMAINE DE TERRE BLANCHE  
golf club resort

**GOLF - RESORT « TERRE BLANCHE »  
AMENAGEUR**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**La Commune de TOURNETTES** (Var), représentée par son Maire en exercice, Monsieur Camille BOUGE, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 25/03/2008

ci-dessous dénommée « **la Commune** »,

de première part,

**ET**

**GOLF – RESORT « TERRE BLANCHE »**, Société par actions simplifiée au capital social de 82.269.200 € dont le siège social est à Tourrettes (Var), Château de Terre Blanche - 83440, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Draguignan sous le N° 423 195 544, représentée par sa Présidente, D&O Management, Société A Responsabilité Limitée, au capital social de 1 238 400 € dont le siège social est à Tourrettes (Var), Château de Terre Blanche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Draguignan sous le N°492 843 230, elle-même représentée par Monsieur François VAUGOUDE son Gérant en exercice et habilité aux présentes,

ci-dessous dénommée « **l'Aménageur** »,

de seconde part,

**IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT**

## **EXPOSE PRÉALABLE**

### **■ La Z.A.C. initiale créée le 15 juin 1989**

La Z.A.C. de Terre Blanche, située au Sud-Est de la Commune de Tourrettes, a été créée par délibération du Conseil Municipal le 15 juin 1989. Son Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.), approuvé à la même date, avait défini les orientations d'aménagement d'un projet à dominante touristiques et de loisirs. Cet arrêté a été modifié par deux délibérations du Conseil Municipal du 29 novembre 1989 et du 28 février 1990.

Par délibération en date du 16 juin 1995 de son Conseil Municipal, la Commune de Tourrettes a désigné un premier aménageur de cette Z.A.C.

Après achèvement des procédures évoquées ci-dessus et dans le cadre des dispositions des dossiers approuvés, diverses études ainsi que des travaux ont été réalisés par l'aménageur. Ces travaux d'équipements privés ou collectifs avaient essentiellement pour objet :

- le défrichement d'une partie de l'emprise des parcours de golf ;
- les terrassements et mouvements de sol pour la construction d'une partie des parcours de golf.

Cet aménageur a également versé à la Commune, dans le cadre des participations aux travaux d'équipements publics nécessités par les besoins de l'opération telles que fixées dans sa convention d'aménagement, la somme de 4 050 000,00 F (Quatre millions cinquante mille Francs) qui se répartissent comme suit :

- Construction du réservoir d'eau potable du Pibonnet et des canalisations pour un montant de 3 600 000,00 F
- Station de refoulement et réseaux pour un montant de 450 000,00 F

La Commune de TOURRETTES a pour sa part réalisé, dans le cadre du programme des équipements publics du dossier de réalisation initial :

- les travaux d'adduction d'eau potable primaire et les travaux de construction du réservoir du Pibonnet.
- les travaux relatifs à la construction des ouvrages et du réseau d'assainissement des eaux usées entre la limite de la Z.A.C. et la station d'épuration existante à cette époque.

### **■ La Z.A.C. modifiée le 30 juin 2000**

Par délibération du 19 mai 1998, le Conseil Municipal de TOURRETTES a souhaité donner de nouvelles orientations programmatiques et qualitatives à la Z.A.C. de Terre Blanche, afin de promouvoir un programme d'une plus grande qualité ainsi qu'un concept d'aménagement beaucoup mieux adapté à la configuration du site et moins dense que le projet initial de 1989, dispositions devant garantir à la fois une meilleure intégration à l'environnement une attractivité accrue de l'opération.

L'aménageur qui avait été désigné lors de la délibération du 16 juin 1995 ne souhaitant pas poursuivre sa mission, la Société GOLF – RESORT « TERRE BLANCHE » été retenue, par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 1999, comme nouvel aménageur pour mettre en œuvre cet ambitieux projet, sur la base des nouveaux objectifs définis par le Conseil Municipal.

La signature de la convention d'aménagement de la Z.A.C. de Terre Blanche conclue entre la COMMUNE DE TOURETTES et la société GOLF – RESORT « TERRE BLANCHE », est intervenue le 26 octobre 2000.

Le projet initial de la Z.A.C. de Terre Blanche étant profondément remanié, avec notamment une réduction de moitié des droits à construire initiaux, il était nécessaire de procéder à la modification de la Z.A.C. et de son P.A.Z.

Un dossier de création modificatif et un nouveau P.A.Z. ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2000.

Ainsi modifié, le programme d'aménagement et de construction de la nouvelle Z.A.C. de Terre Blanche a pu, à partir de 2001, être mis en œuvre par la Société GOLF – RESORT « TERRE BLANCHE ».

Par ailleurs, consciente des besoins en matière de logement pour actifs qui pouvaient découler de la mise en œuvre de l'opération de Terre Blanche, la COMMUNE DE TOURETTES avait parallèlement décidé d'ouvrir à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), la zone NAa dite de Riou Blanc, pour permettre la réalisation d'une opération mixte d'habitat et d'équipements publics et de loisirs.

#### ■ La Z.A.C. modifiée le 6 juillet 2009

Les programmes de la Z.A.C. de Terre Blanche étant pour l'essentiel réalisés, la Commune a souhaité procéder, après sept années de vie du domaine golfique, hôtelier et résidentiel, à une évaluation basée sur une confrontation entre la « réalité sur le terrain » et les objectifs initiaux assignés à l'opération, en intégrant dans ce bilan le secteur de Riou Blanc dont l'aménagement est complémentaire de celui du Domaine de Terre Blanche.

Cette évaluation a permis de constater que les objectifs fixés par la COMMUNE DE TOURETTES ont été atteints et que l'ensemble ainsi constitué s'inscrit harmonieusement dans les sites et paysages du territoire communal. Au plan économique, les retombées directes et indirectes telles qu'elles avaient pu être évaluées lors du lancement de l'opération sont aujourd'hui largement confirmées et l'on peut facilement remarquer que Terre Blanche participe pleinement au développement de l'activité touristique et économique du canton de Fayence.

L'examen de la situation a toutefois également permis de constater que le programme de construction n'a pu être que partiellement réalisé et que la couverture du secteur de Riou Blanc et de la Z.A.C. de Terre Blanche par des documents d'urbanisme distincts : P.O.S. d'une part, Plan d'Aménagement de Zone<sup>1</sup> d'autre part, pose un problème de gestion et de cohérence urbanistique.

Ces constats ont conduit la Commune à décider de faire évoluer le projet, en étendant le territoire opérationnel au secteur de Riou Blanc, de manière à parachever l'opération de Terre Blanche et offrir ainsi un complexe résidentiel, de loisir, d'accueil et d'équipement parfaitement adapté aux besoins actuels et encore plus respectueux de l'environnement et du cadre de vie.

<sup>1</sup> - Conformément aux anciens articles L.311-4 et L.123-6 du C.U. (désormais abrogés), un Plan d'Aménagement de Zone définissant les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de la Z.A.C. actuelle de Terre Blanche a été établi. Bien que la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 ait supprimé la possibilité d'élaborer un P.A.Z. dans le cadre d'une procédure de Z.A.C., ce document d'urbanisme ayant été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi, demeure applicable conformément aux mesures transitoires édictées par l'article L.311-7 du C.U. (Cf. Chapitre III).

Pour permettre cette évolution, une modification du dossier de création de la Z.A.C. a été opérée en application de l'article R.311-12 du code de l'Urbanisme. Cette procédure, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2009, a notamment eu pour effet d'étendre le périmètre de la Z.A.C. au secteur de Riou Blanc afin d'assurer une cohérence urbanistique et garantir une gestion unitaire de l'ensemble ainsi constitué.

Il a également été procédé à une modification du P.A.Z. approuvé le 30 juin 2000 afin qu'il couvre la totalité du territoire inclus dans le nouveau périmètre opérationnel de la Z.A.C. et de manière à mettre en cohérence les modes d'occupation et d'utilisation des sols avec le parti d'aménagement et le programme de construction retenus. Le P.A.Z. ainsi modifié a été approuvé par délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 14 décembre 2009.

Corollairement, une procédure de modification du document d'urbanisme communal a été mise en œuvre concomitamment à celle du P.A.Z., afin d'exclure du champ d'application du P.O.S., le secteur de Riou Blanc inclus dans le nouveau périmètre de la Z.A.C. de Terre Blanche. Le P.O.S. ainsi modifié a été approuvé par délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 14 décembre 2009.

Enfin, un dossier de réalisation et un Programme des Équipements Publics modificatifs de la nouvelle Z.A.C. de Terre Blanche ont été établis sur la base d'études urbanistiques, programmatiques, techniques et financières ayant permis de définir précisément le projet d'aménagement modifié dans toutes ses composantes. Ces pièces ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal lors de sa séance du 5 juillet 2010.

**En conséquence, le présent avenant n°1 à la convention d'aménagement de la Z.A.C. de Terre Blanche en date du 26 octobre 2000 a pour objet :**

- **de prendre acte, au regard des dispositions de la convention d'aménagement de la Z.A.C. de Terre Blanche en date du 26 octobre 2000, de l'état de la réalisation des équipements publics de l'opération, du versement des participations financières consenties par l'Aménageur et des opérations foncières effectuées ;**
- **de prendre en compte les modifications apportées à la Z.A.C. telle qu'elle est définie par le dossier de création modificatif approuvé le 6 juillet 2009, par le P.A.Z. et le P.O.S. modifiés approuvés le 14 décembre 2009, ainsi que par le dossier de réalisation et le Programme des Équipements Publics modifiés approuvés le 5 juillet 2010 ;**
- **d'actualiser les droits et obligations réciproques des cocontractants tels qu'ils résultent des évolutions et des constats ci-avant évoqués.**

**N.B. :** Dans les développements qui suivent, les articles amendés ou actualisés par rapport à ceux de la convention d'aménagement de la Z.A.C. de Terre Blanche du 26 octobre 2000 sont indiqués par la mention : « *portant modification de l'article ...<sup>2</sup>* » ; les articles créés par le présent avenant n°1 sont indiqués par la mention : « *nouvel article* ».

---

<sup>2</sup> Numéro de l'article figurant dans la convention d'aménagement du 26 octobre 2000.

## **TITRE 1<sup>ER</sup> - CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1<sup>er</sup> (portant modification de l'article 1<sup>er</sup>)**

La **Commune** confie à l'**Aménageur** la réalisation de l'ensemble des études, l'aménagement et l'équipement de la Zone d'Aménagement Concerté dite de Terre Blanche, la commercialisation des îlots cessibles, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. et, de manière générale, le financement, la gestion et la coordination des tâches et moyens nécessaires à la bonne réalisation de l'opération.

Sont annexés et font partie de la présente convention les documents ci-dessous :

- Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal du 28 juin 1999 désignant la Société GOLF – RESORT « TERRE BLANCHE », comme aménageur de la Z.A.C. de Terre Blanche.
- Annexe 2 : Plan de délimitation de la Z.A.C. issu du dossier de création modificatif de la Z.A.C. de Terre Blanche approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2009.
- Annexe 3 : Attestations de propriété des terrains inclus dans le périmètre de la Z.A.C. de TERRE BLANCHE modifiée.
- Annexe 4 : Opérations foncières.
- Annexe 5 : P.A.Z. modifié de la Z.A.C. de Terre Blanche approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2009.
- Annexe 6 : Programme des équipements collectifs de la Z.A.C. modifiée.
- Annexe 7 : Programme des équipements publics de la Z.A.C. modifiée.
- Annexe 8 : Modalités prévisionnelles de financement des équipements collectifs et publics de la Z.A.C. modifiée - Échéancier de réalisation.
- Annexe 9 : Cahier des pièces justificatives.
- Annexe 10 : Délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2010 donnant un avis favorable à l'Avenant n°1 à la convention d'aménagement de la Z.A.C. de Terre Blanche conclue le 26 octobre 2000 entre la COMMUNE DE TOURETTES et la société GOLF – RESORT « TERRE BLANCHE » et autorisant Monsieur le Maire à signer ledit Avenant n°1.

### **Article 2 (portant modification de l'article 2)**

L'**Aménageur** pourra construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés inscrits dans le périmètre de la Z.A.C. L'**Aménageur** pourra également céder à d'autres constructeurs des terrains aménagés dans la Z.A.C., notamment par vente ou bail à construction, ou concéder l'usage desdits terrains à des tiers.

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, les cessions, locations ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur de la Z.A.C. feront l'objet d'un cahier des charges qui indiquera le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges fixera, en outre, des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. Le cahier des charges sera approuvé, lors de chaque cession, location ou concession d'usage, par le Maire de la **Commune**

A cet égard, l'**Aménageur** s'oblige à faire respecter par les constructeurs les prescriptions du Cahier des Charges de Cession de Terrain et notamment l'ensemble des prescriptions techniques, urbanistiques, paysagères et architecturales. Pour les constructions qu'il édifiera lui-même, l'**Aménageur** s'oblige également à respecter les prescriptions dudit Cahier des Charges de Cession de Terrain.

### Article 3 (portant modification de l'article 3)

Les droits à bâtir à construire maximum résultent du parti d'aménagement tel qu'il est exprimé par le P.A.Z. modifié de la Z.A.C. de Terre Blanche approuvé le 14 décembre 2009 (*annexe 5*).

La constructibilité totale autorisée est de 79 196 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. répartie dans les différents secteurs du P.A.Z. de la façon suivante :

SECTEURS	S.H.O.N.
ZA	20 930 m <sup>2</sup>
ZB	54 303 m <sup>2</sup>
ZC	1 600 m <sup>2</sup>
ZD	2 363 m <sup>2</sup>

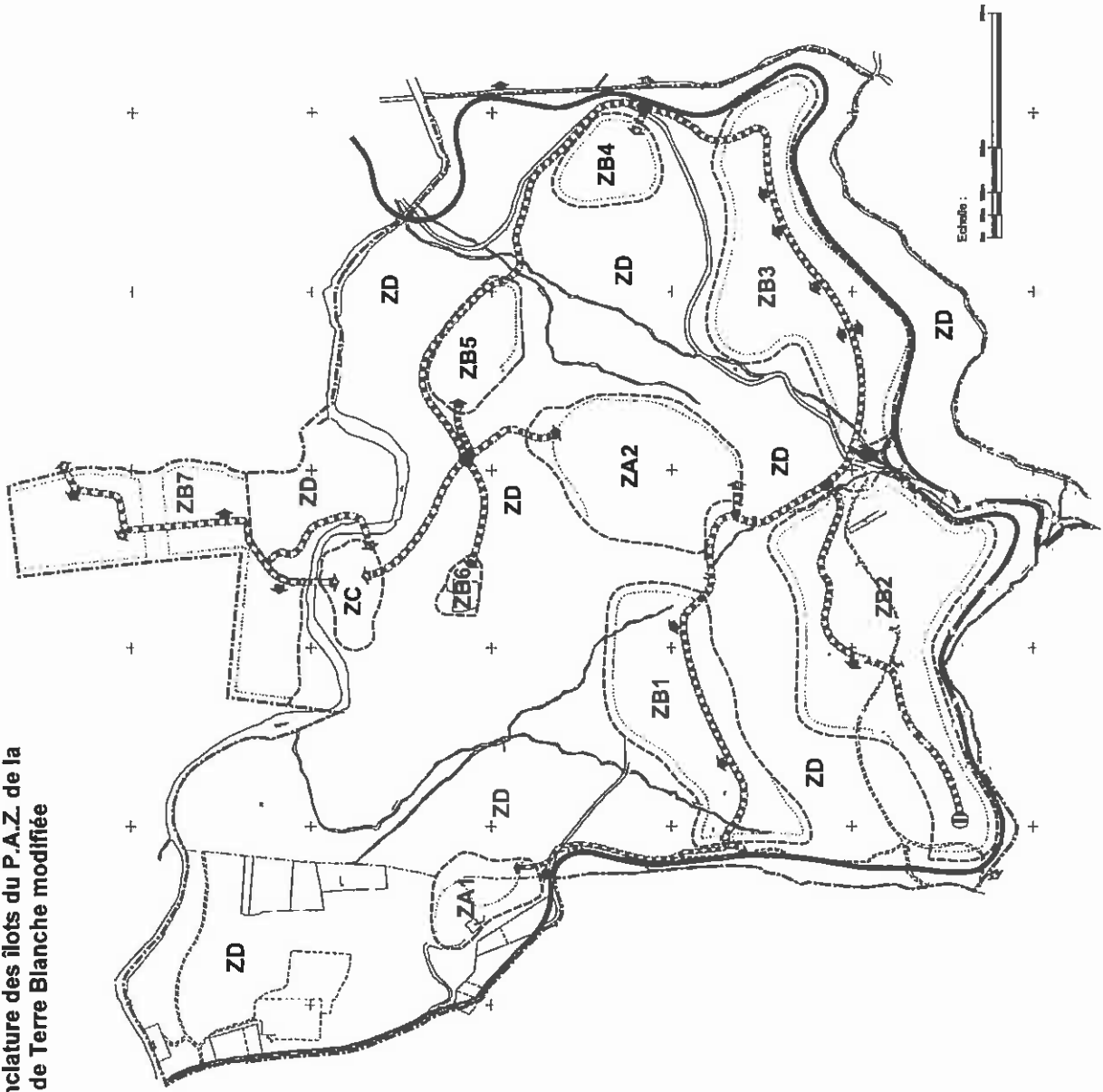
De façon strictement prévisionnelle, l'affectation des S.H.O.N. autorisées par secteur à chaque élément du programme de construction s'établit ainsi dans les différents îlots (voir la nomenclature des îlots donnée page suivante). :

Programme global de la Z.A.C. de Terre Blanche		
Ilots	Secteur Terre Blanche	S.H.O.N.
ZA1	Château	1 760 m <sup>2</sup>
ZA2	Hôtel	19 170 m <sup>2</sup>
ZB1	30 logements	10 011 m <sup>2</sup>
ZB2	36 logements	12 001 m <sup>2</sup>
	SPA	2 925 m <sup>2</sup>
ZB3	41 logements	13 364 m <sup>2</sup>
ZB4	4 logements	2 117 m <sup>2</sup>
ZB5	2 logements	1 742 m <sup>2</sup>
ZB6	1 logement	800 m <sup>2</sup>
ZC	Centre de maintenance	1 600 m <sup>2</sup>
ZD	Gate House	363 m <sup>2</sup>
Ilots	Secteur Riou Blanc	S.H.O.N.
ZB7	20 logements	2 043 m <sup>2</sup>
ZB7	Lot A - 28 logements	5 540 m <sup>2</sup>
ZB7	Lot B - 7 logements	1 386 m <sup>2</sup>
ZB7	Lot C - 12 logements	2 374 m <sup>2</sup>
ZD	Equipement practice - Pas de tir	2 000 m <sup>2</sup>
S.H.O.N. total du programme		79 196 m <sup>2</sup>

Ce programme, qui s'attache à répondre aux objectifs complémentaires assignés à l'opération par la **Commune**, résulte de la combinaison de plusieurs évolutions par rapport aux droits à construire autorisés antérieurement :

- la réduction de près de 40% des possibilités d'urbanisation du secteur de Riou Blanc de manière à garantir un développement moins dense et plus adapté à la nature du site, en limitant les droits à construire à 13 343 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (dont 2 043 m<sup>2</sup> déjà réalisés) contre 21 571 m<sup>2</sup> autorisés à ce jour ;
- le transfert du solde des droits à construire de Riou Blanc, soit 8 228 m<sup>2</sup>, vers le Domaine de Terre Blanche ;
- la restitution de 4 715 m<sup>2</sup> de S.H.O.N utilisés pour la réalisation d'activités économiques non prévues initialement, afin d'achever l'urbanisation des deux îlots constructibles (ZB2 et ZB3) et de réaliser les équipements collectifs nécessaires à la bonne gestion du nouvel ensemble.

**Nomenclature des îlots du P.A.Z. de la  
Z.A.C. de Terre Blanche modifiée**





L'engagement du programme de construction ayant été initiée dès 2 001 sur la base des prescriptions du P.A.Z. approuvé le 30 juin 2000, une partie significative de ce programme, a d'ores et déjà été réalisé. En conséquence, le bilan de la mise en œuvre de programme global de construction peut être ainsi détaillé :

Part de programme réalisé			Part de programme à réaliser		
lots	Secteur Terre Blanche	S.H.O.N.	lots	Secteur Terre Blanche	S.H.O.N.
ZA1	-	0 m <sup>2</sup>	ZA1	Château	1 760 m <sup>2</sup>
ZA2	Hôtel	17 857 m <sup>2</sup>	ZA2	Solde S.H.O.N. à réaliser	1 313 m <sup>2</sup>
ZB1	30 logements	10 011 m <sup>2</sup>	ZB1	-	0 m <sup>2</sup>
ZB2	13 logements	4 995 m <sup>2</sup>	ZB2	23 logements	7 006 m <sup>2</sup>
	SPA	2 925 m <sup>2</sup>		-	0 m <sup>2</sup>
ZB3	23 logements	7 881 m <sup>2</sup>	ZB3	18 logements	5 483 m <sup>2</sup>
ZB4	4 logements	2 117 m <sup>2</sup>	ZB4	-	0 m <sup>2</sup>
ZB5	2 logements	1 742 m <sup>2</sup>	ZB5	-	0 m <sup>2</sup>
ZB6	1 logement	650 m <sup>2</sup>	ZB6	Solde S.H.O.N. à réaliser	150 m <sup>2</sup>
ZC	Centre de maintenance	318 m <sup>2</sup>	ZC	Centre de maintenance	1 282 m <sup>2</sup>
ZD	Gate House	140 m <sup>2</sup>	ZD	Gate House	223 m <sup>2</sup>
<b>lots</b>	<b>Secteur Bleu Blanc</b>	<b>S.H.O.N.</b>	<b>lots</b>	<b>Secteur Bleu Blanc</b>	<b>S.H.O.N.</b>
ZB7	20 logements	2 043 m <sup>2</sup>	ZB7	-	0 m <sup>2</sup>
ZB7	-	0 m <sup>2</sup>	ZB7	Lot A - 28 logements	5 540 m <sup>2</sup>
ZB7	-	0 m <sup>2</sup>	ZB7	Lot B - 7 logements	1 386 m <sup>2</sup>
ZB7	-	0 m <sup>2</sup>	ZB7	Lot C - 12 logements	2 374 m <sup>2</sup>
ZD	-	0 m <sup>2</sup>	ZD	Equipement practice - Pas de tir	2 000 m <sup>2</sup>
		<b>21 674 m<sup>2</sup></b>	<b>S.H.O.N. totale à réaliser</b>		<b>28 517 m<sup>2</sup></b>

#### Article 4 (portant modification de l'article 4)

Article supprimé car devenu sans objet.

#### Article 5 (portant modification de l'article 5)

L'Aménageur s'engage à mettre en place des procédures de protection et de suivi des impacts environnementaux en phase aménagement et construction comme en phase exploitation : charte « chantier propre », cahier des charges architectural et paysager, ...

Pour satisfaire à cet engagement l'Aménageur à confié, dès le démarrage des opérations d'aménagement :

- sur proposition de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, une mission d'expertise, de contrôle et de suivi « faune / flore » a été confiée au bureau d'étude Espace Environnement (**Annexe 9 - pièce justificative A**) ;
- sur proposition de la Direction Départementale Eau et Forêt - Police de l'Eau, une mission d'expertise, de contrôle et de suivi « gestion de l'eau » a été confiée au bureau d'étude Eau et Perspectives (**Annexe 9 - pièce justificative B**).

Ces experts ont ainsi pu contrôler le respect des cahiers des charges, définir des mesures compensatoires, proposer des adaptations au cas par cas dans les actions d'aménagement et de construction désormais réalisées. Leurs missions se poursuivront dans le cadre des travaux d'aménagement et de construction de la Z.A.C. restant à réaliser.

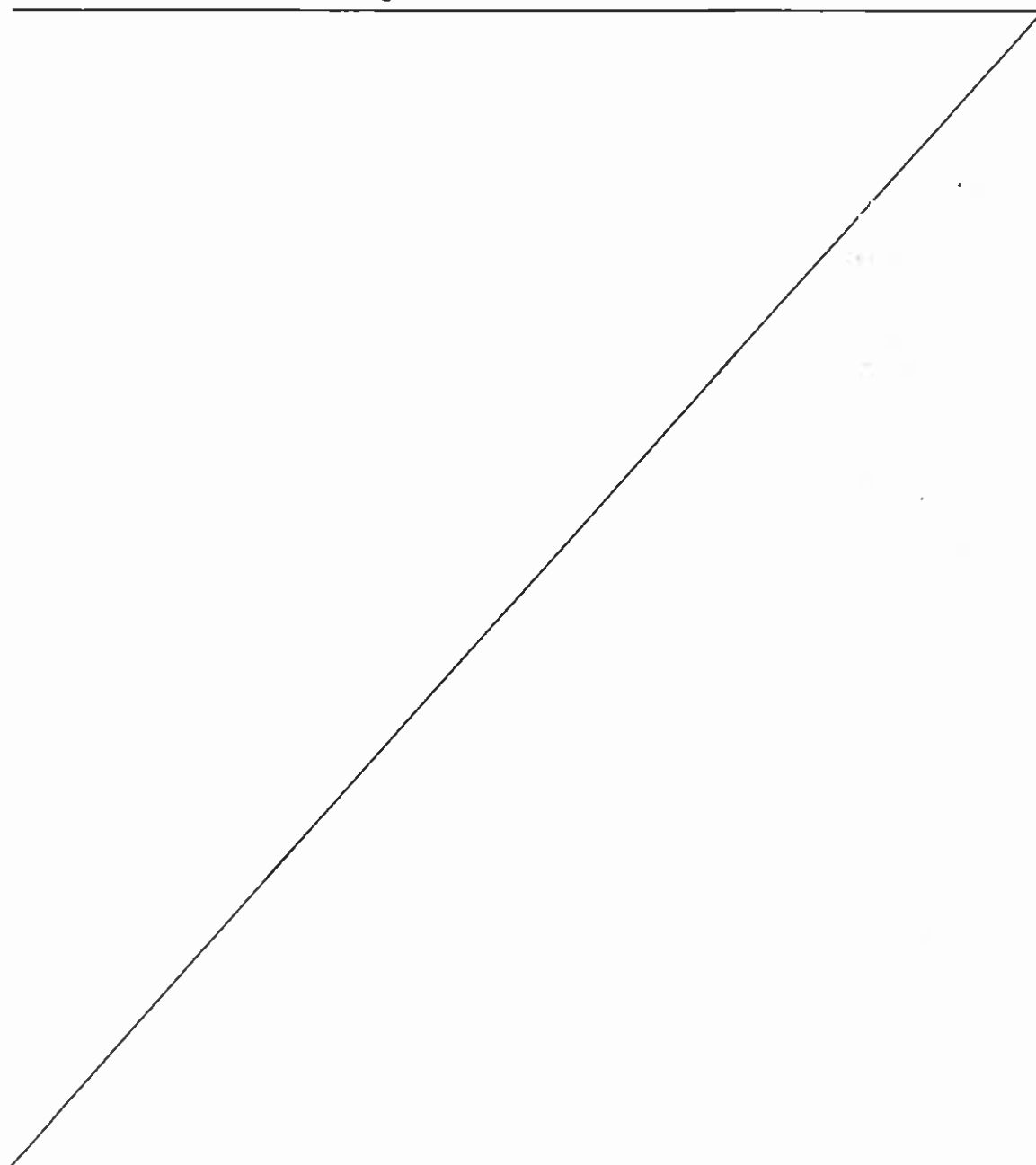
#### Article 6 (nouvel article) :

Le présent avenant n°1 à la convention d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La **Commune** notifiera à l'**Aménageur** le présent avenant n°1 par courrier recommandé avec avis de réception postale. Le présent avenant n°1 prendra effet à compter de la date de ladite notification.

Le présent avenant n°1 fixe la durée de la convention d'aménagement à 15 années civiles à compter de sa prise d'effet initiale, à savoir le 26 octobre 2000 date de sa signature. Cette durée expirera, en tout état de cause, à l'achèvement de l'opération d'aménagement et de construction. Elle pourra être prorogée en cas d'allongement des délais prévisionnels de réalisation des programmes d'aménagement et de construction. Dans ce dernier cas, les cocontractants devront conclure un avenant de prorogation qui deviendra exécutoire dans les conditions fixées ci-dessus.

**Article 7 (nouvel article) :**

Conformément aux dispositions de l'article R.300-11 du Code de l'Urbanisme, **l'Aménageur** est rémunéré par les résultats de l'opération. Cette rémunération est calculée annuellement par application d'un taux de 8% appliqué pour moitié (4%) sur le montant des dépenses portées au bilan d'aménagement actualisé hors subventions éventuelles, et pour moitié (4%) sur les recettes du bilan d'aménagement actualisé.



## **TITRE 2<sup>ème</sup> - OPÉRATIONS FONCIÈRES**

### **Article 8 (portant modification de l'article 6)**

L'Aménageur justifie être propriétaire des terrains inclus dans le plan de délimitation de la issu du dossier de création modificatif de la Z.A.C. de Terre Blanche approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2009 (**Annexe 2**).

Les attestations notariales de propriété correspondantes sont données dans **l'annexe 3**.

### **Article 9 (portant modification du préambule et de l'article 7)**

L'Aménageur justifie avoir cédé à la **Commune**, à titre onéreux, un terrain de 49 845 m<sup>2</sup>, tel que défini dans le préambule de la convention d'aménagement en date du 26 octobre 2000 et décrit dans l'**Annexe 4**. L'attestation notariale de cette cession foncière est donnée dans l'**Annexe 9 - pièce justificative C**.

L'Aménageur justifie avoir procédé à l'ensemble des cessions foncières gratuites au profit de la **Commune**, telles que définies à l'article 7 de la convention d'aménagement en date du 26 octobre 2000 et décrites dans l'**Annexe 4**. L'attestation notariale de ces cessions foncières est donnée dans l'**Annexe 9 - pièce justificative D**.

La **Commune** justifie avoir en contrepartie cédé gratuitement, après déclassement, à l'Aménageur les terrains d'assiette des voiries communales abandonnées ainsi que la totalité des terrains d'assiette des chemins ruraux qui traversent les terrains inclus dans le périmètre de la Z.A.C. résultant du dossier de création approuvé le 30 juin 2000, tels qu'ils sont définis à l'article 7 de la convention d'aménagement en date du 26 octobre 2000 et décrits dans l'**Annexe 4**. L'attestation notariale de ces cessions foncières est donnée dans l'**Annexe 9 - pièce justificative D**.

L'Aménageur justifie avoir remis gratuitement au **Département du Var** les terrains d'assiette de la déviation de la R.D.56, tels qu'il sont définis à l'article 7 de la convention d'aménagement en date du 26 octobre 2000 et décrits dans l'**Annexe 4**. L'attestation notariale de ces cessions foncières est donnée dans l'**Annexe 9 - pièce justificative E**.

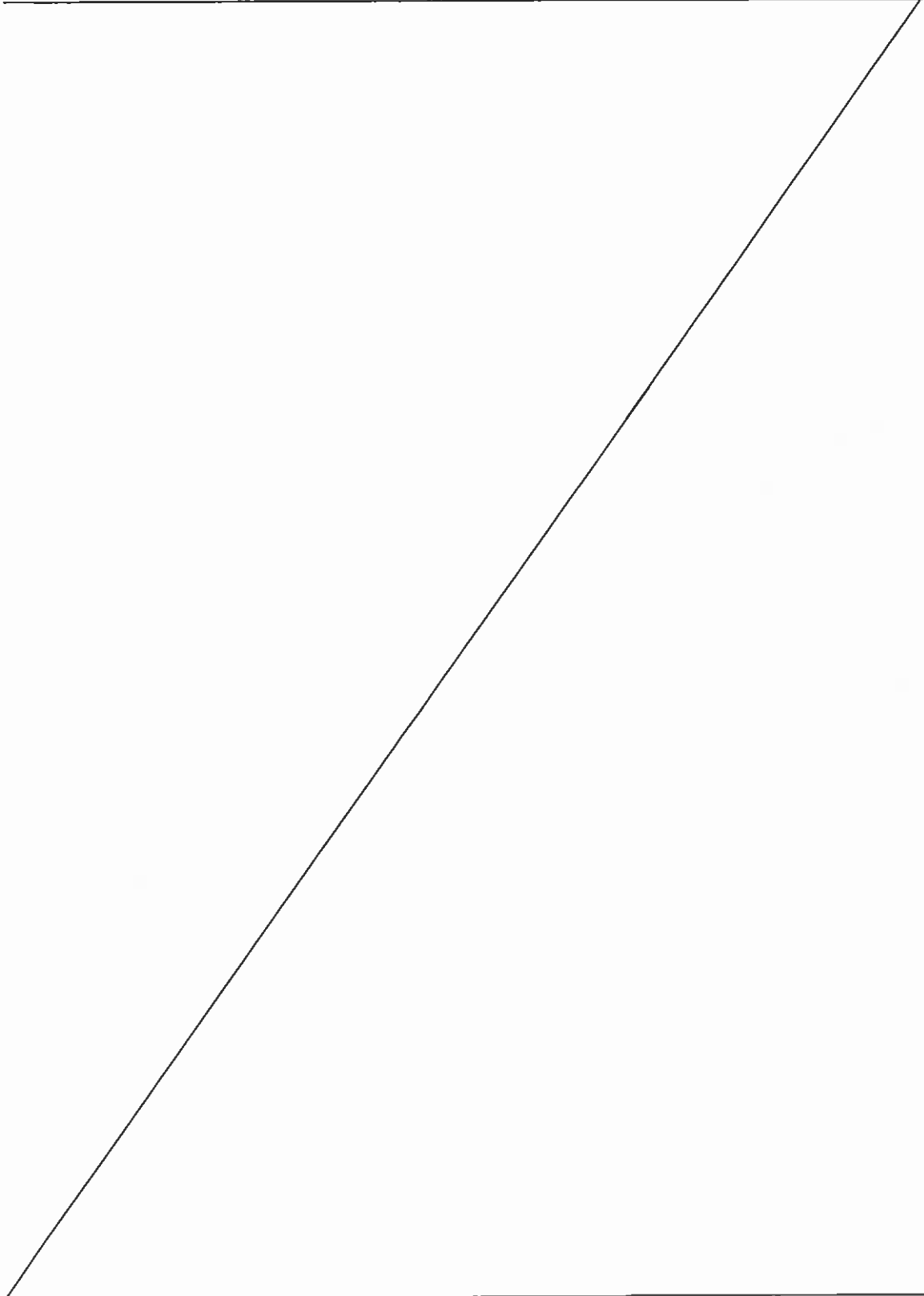
Le **Département** justifie avoir remis gratuitement à l'Aménageur les terrains d'assiette du tronçon de la R.D.56 déviée après enquête de déclassement-reclassement, tels qu'il sont définis à l'article 7 de la convention d'aménagement en date du 26 octobre 2000 et décrits dans l'**Annexe 4**. L'attestation notariale de ces cessions foncières est donnée dans l'**Annexe 9 - pièce justificative E**.

L'Aménageur s'engage à remettre gratuitement à la **Commune** les terrains d'assiette des équipements publics d'infrastructure du secteur de Riou Blanc, tels qu'ils décrits dans l'**Annexe 4**.

### **Article 10 (portant modification de l'article 8)**

La **Commune**, a mis en place le principe d'un tri sélectif des ordures ménagères. En conséquence, l'Aménageur devra prévoir, en concertation avec la **Commune**, tous les équipements indispensables pour organiser le ramassage des déchets dans le territoire inclus dans le périmètre de la Z.A.C. modifiée.

Avant tout commencement des travaux, l'Aménageur soumettra à la Commune, pour accord, un plan d'organisation pour la collecte des déchets dans l'emprise de l'opération. Les « déchets verts » provenant des espaces verts collectifs du golf et des espaces privatifs seront traités sur les lieux dans le respect des lois et textes réglementaires, ou bien évacués par les entreprises ou par les particuliers dans des décharges ou sites autorisés.



## **TITRE 3<sup>ème</sup> - RÉALISATION DU PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE ET CONDITIONS FINANCIÈRES**

### **Article 11 (portant modification des articles 7, 9, 10 et 11)**

- 11.1. Conformément aux dispositions du 2° du I de l'article 1585 C du Code Général des Impôts et de l'article 317 quater de l'annexe 2 du même Code, les constructions à édifier dans le périmètre de la Z.A.C. de Terre Blanche modifiée sont exclues du champ d'application de la T.L.E. et de la taxe de raccordement à l'égout.
- 11.2. **La Commune** réalise les équipements publics de superstructure tels qu'ils sont décrits dans l'**Annexe 7** et selon les modalités financières définies dans l'**Annexe 8**.
- 11.3. En contrepartie :
  - 11.3.1. **L'Aménageur** prend à sa charge la totalité des équipements collectifs nécessaires à la viabilité de la zone, tels qu'ils sont décrits dans l'**Annexe 6** et selon les modalités financières définies dans l'**Annexe 8**.
  - 11.3.2. **L'Aménageur** prend à sa charge la totalité des équipements publics d'infrastructure tels qu'ils sont décrits dans l'**Annexe 7** et selon les modalités financières définies dans l'**Annexe 8**.
  - 11.3.3. **L'Aménageur** participe financièrement aux coûts de la réalisation des équipements publics de superstructure tels qu'ils sont décrits dans l'**Annexe 7** et selon les modalités financières définies dans l'**Annexe 8**.

### **Article 12 (portant modification de l'article 9)**

**La Commune** est autorisée à suivre l'exécution et à assister à la réception des réseaux et ouvrages d'eaux usées et d'eau potable constituant les équipements visés au point 11.3.1. ci-dessus.

L'entretien des équipements visés au point 11.3.1. ci-dessus demeure à la charge de **l'Aménageur** jusqu'au transfert de leur gestion à une Association Syndicale Libre (A.S.L.).

### **Article 13 (portant modification de l'article 9)**

Les avant-projets des équipements visés au 11.3.2. ci-dessus sont soumis à l'agrément de la **Collectivité Publique** destinataire de ces équipements.

**La Collectivité Publique concernée** est autorisée à suivre l'exécution des équipements visés au 11.3.2. ci-dessus, qui lui seront ensuite remis. Elle a, à tout moment, accès aux chantiers mais ne peut présenter d'observation qu'à **l'Aménageur** et non directement aux entreprises. Lorsqu'il y a lieu à réception de travaux pour ces mêmes équipements, il y est procédé par **l'Aménageur** qui appelle la **Collectivité Publique concernée** à y assister.

A cette occasion, **La Collectivité Publique concernée** fera ses observations ou réserves à **l'Aménageur** selon les options suivantes :

- soit accepter la remise sans réserve en signant le procès verbal de réception présenté par **l'Aménageur** ;

- soit accepter la remise avec réserves auquel cas les réserves doivent porter sur des points précis décrits dans le procès-verbal de remise signé par les deux parties, **l'Aménageur** devant faire le nécessaire, dans les trois mois, pour porter remède aux défauts, signalés par le rapport, des ouvrages remis à la personne destinataire de l'équipement ;
- soit refuser la remise si les défauts des ouvrages rendent ceux-ci impropres à leur mise en service.

**L'Aménageur** s'engage à transmettre les Dossiers des Ouvrages Exécutés dans un délai de deux mois à compter de la réception.

A défaut de la présence la **Collectivité Publique concernée** dûment convoqués à la réception des travaux, le silence gardé par la **Collectivité Publique concernée** vaudra remise tacite.

La **Collectivité Publique concernée** pourra, si elle le désire, se faire assister de techniciens de son choix pour effectuer le contrôle des plans d'exécution et des spécifications techniques des ouvrages. L'ensemble des contrôles susvisés sera effectué selon les règles de l'art.

A compter de la remise et à l'exception des équipements ayant fait, lors de celle-ci, l'objet de réserves, la **Collectivité Publique concernée** :

- exerce pleinement ses droits et obligations de propriétaire de l'équipement, en assure notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien ;
- a seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 du Code Civil.

En cas de remise partielle, le procès-verbal ne fait foi que pour les parties de l'équipement en faisant l'objet. Il est stipulé que l'entretien et la responsabilité de l'équipement demeurent dans ce cas à la charge de **l'Aménageur** jusqu'à ce que les réserves formulées soient levées.

#### **Article 14 (portant modification de l'article 12)**

L'échéancier prévisionnel de financement du programme d'équipement défini à l'article 11, alinéas 11.3.1 et 11.3.2, est défini à l'**Annexe 8**.

A tout moment, la **Commune** et **l'Aménageur** peuvent convenir d'un nouvel échéancier. Cependant, si l'échéancier initial venait, de ce fait, à être bouleversé de manière significative, les cocontractants seraient alors tenus de modifier en conséquence l'échéancier prévu à l'**Annexe 8**.

## **TITRE 4<sup>ème</sup> - GARANTIES**

### **Article 15 (portant modification de l'article 14)**

L'aménageur doit conclure, avec l'une des personnes morales visées à l'article 16 une convention garantissant l'achèvement des travaux de viabilité et d'aménagement à l'intérieur de la Z.A.C. ainsi que le paiement des participations financières, définis à l'article 11.

La Convention de garantie devra être conclue au plus tard trois mois après la levée des conditions suspensives à l'application du présent avenant n°1.

### **Article 16 (portant modification de l'article 15)**

Les garanties visées à l'article 15 ci-dessus résultent de l'intervention :

- soit d'une banque, ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédits immobiliers,
- soit d'une société de caution mutuelle, constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917.

### **Article 17 (nouvel article)**

Les garanties prévues à l'article précédent prennent la forme suivante :

- a) soit de l'engagement d'avancer à l'Aménageur ou de payer pour son compte :
  - en tout début des travaux de l'aménagement considérée, les sommes nécessaires à l'achèvement des desdits travaux ;
  - à la date convenue du paiement de la participation financière considérée, les sommes correspondante à cette participation ;
- b) soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'engage et s'oblige envers la **Collectivité Publique concernée**, solidairement avec l'Aménageur :
  - à l'achèvement des équipements considérés ou au versement des sommes nécessaires à leur achèvement.
  - à la date convenue du paiement de la participation financière considérée, au versement des sommes correspondant à cette participation ;

### **Article 18 (nouvel article)**

Les garanties seront partiellement levées à l'achèvement de chacun des ouvrages ou lors du paiement de la participation financière considérée.

L'achèvement des ouvrages résulte de la constatation qui en est faite par les parties, ou lorsqu'elles ne sont pas d'accord, par une personne qualifiée dans les conditions prévues à l'article 2 du décret n° 67-116 du 22 décembre 1967. La compétence pour désigner le constatant est ici contractuellement dévolue au Président du Tribunal Administratif de TOULON, statuant en référé. Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pas pris en considération les défauts de conformité avec les prévisions du projet, lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel ou les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages impropres à leur utilisation. La constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec les projets.

Le paiement de la participation financière considérée est attesté par la **Collectivité Publique concernée**.

## **TITRE 5<sup>ème</sup> - SUSPENSION - RÉOLUTION - RÉSILIATION**

### **Article 19 (portant modification de l'article 18)**

Le présent avenant n°1 pourra être résolu de plein droit par la **Commune** sans que l'**Aménageur** puisse prétendre à percevoir une indemnité :

- Si dans un délai de un an à compter de la date de signature du présent Avenant n°1 l'**Aménageur** n'a pas mis en place les garanties prévues à l'article 15.
- Dans le cas de choix par la **Commune** de l'option de résiliation prévue à l'article 21 alinéa 2.
- Dans le cas de choix par la **Commune** de l'option de résiliation prévue à l'article 22.

De même, l'**Aménageur** pourra demander la résiliation du présent avenant n°1 dans les cas suivants :

- Annulation du dossier de création modificatif de la Z.A.C. de Terre Blanche.
- Annulation du P.A.Z. modifié de la Z.A.C. de Terre Blanche.
- Annulation du Dossier de Réalisation et/ou du Programme des Équipements Publics modifié(s) de la Z.A.C. de Terre Blanche.

En pareille hypothèse toutefois, les cocontractants s'obligent à rechercher ensemble les modalités de poursuite de l'opération, dans le cadre d'une solution négociée.

En cas de différend les cocontractants s'engagent à recourir à un expert indépendant faisant autorité en la matière, choisi par elles ou, à défaut, désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal Administratif de TOULON.

### **Article 20 (portant modification de l'article 19)**

Dans le cas où l'un des cocontractants n'aurait pas commencé les travaux mis à sa charge au moment du début des travaux telle que fixé à l'échéancier donné dans l'**Annexe 8**, les délais accordés à l'autre cocontractant par l'échéancier pour l'engagement des travaux qui sont à sa charge seront augmentés d'une durée égale au retard constaté.

### **Article 21 (portant modification de l'article 20)**

Dans le cas où l'un des cocontractants n'aurait pas commencé les travaux mis à sa charge et qu'un retard de 6 mois par rapport à la date de début des travaux telle que fixée par l'échéanciers donné dans l'**Annexe 8** serait constaté, l'autre cocontractant pourra le mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'avoir à entreprendre les travaux dans un délai qui ne pourra être inférieur à un mois.

Faute d'engagement des travaux par l'**Aménageur** au terme dudit délai, la **Commune** pourra, soit faire effectuer aux frais de l'**Aménageur** tous les travaux prévus à l'article 11 liés aux constructions déjà réalisées ou en cours compris dans la garantie prévue à l'article 7 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée, soit demander la résiliation de la convention.

Les dispositions ci-avant s'appliquent dans la limite de celles définies dans l'article 14 qui prévoit la possibilité de révision de l'échéancier.



**Article 22 (portant modification de l'article 21)**

S'il est apporté un retard de plus de six mois à l'achèvement de tout ou partie des travaux incombants à l'**Aménageur** en application de l'article 11 ci-dessus, **la Commune** pourra mettre l'**Aménageur** en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'avoir à achever les travaux dans un délai égal à celui que fixait l'échéancier en ce qui concerne la partie des travaux non exécutée, diminué du délai déjà couru et, le cas échéant, d'avoir à reprendre les travaux dans un délai qui ne saurait être inférieur à quinze jours. Au cas où l'un ou l'autre de ces délais ne serait pas respecté, **la Commune** pourra, soit mettre en œuvre les garanties prévues ci-dessus, soit demander la résiliation du présent avenant n°1.

**Article 23 (portant modification de l'article 22)**

En cas de résiliation du présent avenant n°1 à l'initiative de **la Commune**, celle-ci pourra faire effectuer, aux frais de l'**Aménageur**, tous les travaux prévus à l'article 11 liés aux constructions déjà réalisées ou en cours de réalisation, à l'exception de ceux qui sont compris dans la garantie prévue à l'article 7 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 modifiée.

Les dispositions définies ci-avant s'appliquent dans la limite de celles définies dans l'article 14 qui prévoit la possibilité de révision de l'échéancier.

---

Fait à TOURNETTES le .....

Pour **la Commune**,  
le Maire en exercice,  
Monsieur Camille BOUGE

Pour l'**Aménageur**,  
la Société D&O Management  
représentée par son Gérant,  
Monsieur François VAUGOUDE

