

## 7.4. Servitudes

### 7.4.1 – Servitudes conventionnelles de droit privé

Les Volumes seront livrés au Bénéficiaire libres de toute servitude conventionnelle passive de droit privé, à l'exception :

- de celles qui seront constituées aux termes de l'état descriptif de division en volumes relatifs aux Volumes,
- et de celles prévues aux présentes.

Le Bénéficiaire s'engage, de son côté, à consentir à titre gracieux toutes servitudes actives et passives et notamment toutes servitudes qui pourraient s'avérer nécessaires au bon fonctionnement et à la desserte des emprises ferroviaires situées au voisinage des Volumes et à faire reprendre cet engagement par la Compagnie de Phalsbourg et ses éventuels substitués.

### 7.4.2 – Servitudes administratives ou d'utilité publique

Le Bénéficiaire devra faire son affaire personnelle sans recours contre les Propriétaires :

- des contraintes et servitudes liées à la proximité du réseau ferré national et du réseau de métro, telles que rappelées aux Articles 7.7.1 et 7.7.2. ;
- des servitudes administratives ou d'utilité publique pouvant concerner les Volumes, qu'elles soient existantes ou à venir.

### 7.4.3 – Servitudes à constituer

La réalisation du Projet nécessitera la constitution des servitudes particulières suivantes lesquelles sont matérialisées sur les Plans des Servitudes demeurés annexés aux présentes après mention.

(Annexe n° 8 - Plans des Servitudes) :

#### Servitudes à constituer sur les Volumes au profit du domaine public ferroviaire

##### 1°) Implantation d'un auvent de protection du domaine ferroviaire

Nature de la servitude :

Obligation pour le propriétaire des Volumes de réaliser un auvent de protection des voies ferrées sises en dessous et en contre-bas par rapport aux façades du Projet

afin de permettre d'éviter (i) la chute d'objets sur le domaine public ferroviaire et (ii) l'intrusion sur le domaine public ferroviaire.

**Modalités d'exercice de la servitude :**

Obligation pour le propriétaire des volumes de créer et de maintenir en bon état d'entretien l'auvent de protection selon les modalités définies par les services compétents de SNCF RESEAU.

L'auvent ne devra pas obligatoirement être pourvu d'une clôture défensive en bordure des voies ferrées, sous réserve de la mise en place de dispositifs anti-chute pour les personnels chargés de l'entretien.

Etant précisé que ledit auvent devra avoir une largeur suffisante permettant une distance d'au moins 2,00 mètres entre la façade du Projet et le bord extérieur de la clôture défensive devant être réalisée sur l'auvent.

Le auvent devra être conçu afin d'empêcher tout écoulement des eaux de pluie ou de lavage sur le domaine ferroviaire.

L'auvent devra être conçu de manière à permettre l'ancrage de supports de caténaires.

L'accès à l'auvent sera restreint et limité aux seuls besoins suivants, savoir :

- son entretien ;
- l'entretien des façades des bâtiments contigus au auvent, y compris avec la nacelle de nettoyage.

L'auvent appartiendra au fonds servant.

Les modalités de surveillance et d'entretien du auvent donneront lieu à l'établissement d'une convention de surveillance entre le propriétaire des Volumes et SNCF Réseau

En tout état de cause SNCF RESEAU aura la possibilité de réaliser des travaux d'urgence sur l'auvent, aux frais du propriétaire des Volumes, en cas d'urgence engageant la sécurité des installations et des circulations ferroviaires.

Il est précisé que toute dérogation aux prescriptions ci-dessus nécessitera l'accord préalable du fonds dominant.

**2°) Implantation d'une clôture défensive en limite des parties non bâties**

Servitude d'implantation, de maintien, d'entretien et de reconstruction à l'identique en cas de destruction ou dégradation accidentelle ou du fait de l'homme, de clôtures de type défensif, en treillis-soudé (panneaux rigides) de 2 mètres de haut

minimum, sur les parties non bâties situées en limite des Volumes et du domaine public ferroviaire afin d'éviter tout accès entre les Volumes et le domaine public ferroviaire.

Cette clôture défensive devra être installée par le propriétaire des Volumes, à ses frais exclusifs, dans l'emprise des Volumes selon les prescriptions émises par les services de SNCF RESEAU.

**Servitudes à constituer sur le domaine public ferroviaire au profit des volumes et du Projet**

Les Parties déclarent que la réalisation du Projet nécessite la constitution, au profit des Volumes, d'un certain nombre de servitudes actives sur des emprises dépendant du domaine public ferroviaire en limite d'emprise des Volumes, le tout dans le cadre de l'article L2122-4 du CGPPP.

Ces servitudes seront constituées dans les actes authentiques de vente entre les Propriétaires et le Bénéficiaire.

**1°) Servitude d'aire de concentration pour la défense incendie**

Nature de la servitude :

Droit de passage et de stationnement pour les véhicules de secours incendie exclusivement afin de constituer une aire de « concentration » permettant l'accès aux bâtiments devant être édifiés dans le cadre du Projet et le stationnement, à proximité desdits bâtiments, des véhicules de défense contre l'incendie, conformément à la réglementation relative aux établissements de grande hauteur (IGH).

Modalités d'exercice de la servitude :

Cette servitude s'exercera en tout temps et à toute heure et profitera aux propriétaires et occupants successifs du fonds dominant exclusivement pour la défense incendie des bâtiments situés dans le fonds dominant.

Cette servitude s'exercera exclusivement sur une emprise telle que figurant aux Plans des Servitudes

Le surplus de l'emprise de l'aire de concentration sera situé sur le domaine public bordant le boulevard Pierre Sémard dont l'affectataire est Toulouse Métropole et le propriétaire l'Etat Français (affectataire Voies Navigables de France).

L'emprise de cette aire de concentration devra rester libre en tout temps et heure, aucun stockage, entreposage, stationnement, etc., ne pourra y être autorisé, même à titre temporaire.

Le maître d'ouvrage du Projet devra veiller à ce que l'aménagement de cette aire de concentration soit réalisé de manière à ne pas entraver l'accès au domaine public ferroviaire.

Le projet des travaux d'aménagement de l'aire de concentration devra être validé par les Propriétaires, préalablement à tout commencement de travaux.

L'aménagement de cette aire de concentration sera effectué par le maître d'ouvrage du Projet, à ses frais, dans le cadre de la réalisation du Projet.

Il est ici précisé que l'aménagement de l'aire de concentration requiert :

- l'installation, aux frais du propriétaire du fonds dominant, d'un nouveau portail situé sur le fonds servant permettant le contrôle de l'accès au domaine ferroviaire ;
- la reprise de la pente pour maintenir un accès routier aux installations ferroviaires situées à proximité, selon les prescriptions qui seront émises par les services de SNCF RESEAU.

En outre, si l'aménagement de l'aire de concentration le nécessite, le propriétaire du fonds dominant devra prendre à sa charge le déplacement, dans un local qui sera situé dans le Projet, du poste de transformation électrique actuellement situé sur le fonds servant.

Les éléments ci-dessus décrits concernant l'aménagement de l'aire de concentration sont d'ores et déjà acceptés par les Propriétaires sous réserve de la validation des conditions techniques.

L'assiette de la présente servitude ne pourra pas être ni obstruée ni fermée (à l'exception de l'installation de plots rétractables en accord avec les Propriétaires).

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par les véhicules de défense incendie et par les véhicules ayant besoin d'accéder au domaine ferroviaire. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules concernés.

## **2°) Servitude de périmètre de protection en cas d'incendie**

### **Nature de la servitude**

Servitude non altius tollendi destinée à garantir un périmètre de protection autour du Projet afin de limiter l'incidence des flux thermiques en cas d'incendie, selon la réglementation applicable aux établissements de grande hauteur.

### **Modalités d'exercice de la servitude**

Cette servitude s'exercera dans l'emprise définie sur les Plan des Servitudes au-dessus des cotes altimétriques suivantes :

- coté voies ferrées : 152,65 NGF
- coté bâtiment de la gare : 153,04 NGF

Cette servitude de protection ne s'exercera pas en-dessous des cotes ci-dessus indiquées, le maître d'ouvrage du Projet devant respecter le degré coupe-feu nécessaires au regard de la réglementation applicable sur les façades concernées du Projet situées à ces niveaux. .

A l'intérieur du périmètre de protection tel que ci-dessus défini au-dessus des cotes altimétriques ci-dessus visées, aucune construction ne sera admise.

### **3°) Servitude de surplomb pour installation d'un auvent de protection du domaine ferroviaire**

Les prescriptions ferroviaires ci-après visées à l'Article 7.7.1 et objet du 1°) des servitudes à constituer sur les Volumes au profit du domaine public ferroviaire prévu à l'Article 7.4.3, imposent au maître d'ouvrage du Projet, la réalisation d'un auvent sur la façade du Projet située du côté des voies ferrées, destiné notamment à assurer la protection des voies ferrées en cas de chute d'objets.

Cet auvent sera situé pour partie dans les Volumes et pour partie sur le domaine public ferroviaire, ce qui nécessite la constitution d'une servitude de surplomb.

#### **Nature de la servitude**

Servitude de surplomb pour l'implantation de partie d'un auvent de protection des voies ferrées selon les prescriptions ferroviaires et selon les cotes, notamment altimétriques, définies aux Plans des Servitudes.

#### **Modalités d'exercice de la servitude**

Le maître d'ouvrage du Projet réalisera l'auvent, à ses frais exclusifs, en se conformant aux prescriptions techniques et de chantier qui seront émises par le gestionnaire du réseau ferroviaire.

Ce auvent restera la propriété du Maître D'ouvrage du Projet et des propriétaires successifs du fonds dominant.

L'auvent ne devra pas obligatoirement être pourvu d'une clôture défensive, en bordure des voies ferrées sous réserve de la mise en place de dispositifs anti-chute pour les personnels chargés de l'entretien.

Le propriétaire du fonds dominant devra assurer, à ses frais, l'entretien de l'auvent et respecter scrupuleusement les prescriptions qui lui seront communiquées par les services gestionnaires du réseau ferroviaire, de manière à ce que celui-ci soit constamment maintenu en parfait état d'entretien, de manière à éviter tous risques et danger pour les utilisateurs et exploitant des installations ferroviaires situées en-dessous et à proximité.

L'auvent sera grevé au profit du réseau ferroviaire de tous droits d'ancrage et d'accrochage d'équipements nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires (supports de caténaires et de signalisation, accrochage de réseaux, etc.)

La façade du Projet située côté voies ferrées et au-dessus du auvent ne devra comporter aucune ouverture à châssis ouvrant, à l'exception d'ouvrants oscillo-battants à ouverture limitée, sauf pour les besoins d'accès pour la maintenance.

#### **4°) Servitude de passage d'une nacelle de nettoyage**

##### Nature de la servitude

Servitude de passage d'une nacelle de nettoyage des façades du Projet situées côté voies ferrées et côté bâtiment de la gare ; ladite nacelle étant ancrée en toiture du Projet et descendant le long des façades du Projet.

##### Modalités d'exercice de la servitude

Cette servitude s'exercera dans l'emprise définie sur les Plans des Servitudes, au-dessus des cotes altimétriques suivantes :

- côté voies ferrées : 152,65 NGF
- côté bâtiment de la gare : 153,04 NGF

Cette servitude pourra être exercée en tous temps et heures dans le respect des prescriptions qui pourraient être émises par le gestionnaire des emprises ferroviaires.

Lors de l'utilisation de la nacelle, le propriétaire du fonds dominant devra prendre toutes les dispositions nécessaires afin de prévenir et éviter toutes chutes d'objets sur les utilisateurs et occupant des emprises situées en-dessous et à proximité.

#### **5°) Servitude de tour d'échelle**

##### Nature de la servitude

Servitude de tour d'échelle pour les besoins du nettoyage et du ravalement des façades du Projet non desservie par la nacelle de nettoyage.

##### Modalités d'exercice de la servitude

Cette servitude s'exercera dans l'emprise définie sur les Plans des Servitudes, au-dessous des cotes altimétriques suivantes :

- côté voies ferrées : 152,65 NGF
- côté bâtiment de la gare : 153,04 NGF

Préalablement à toute intervention, le propriétaire du fonds dominant devra prendre contact avec le gestionnaire des emprises ferroviaires concernées afin de convenir de la date et des modalités d'intervention, lesquelles ne devront pas entraver la continuité du service public ferroviaire.

Lors de toute intervention, le propriétaire du fonds dominant devra se conformer à toutes les prescriptions qui pourraient être émises par le gestionnaire des emprises ferroviaires concernées.

#### **6°) Servitude de vue**

Servitude de vues se traduisant par une interdiction de construire sur le fonds servant dans les emprises ci-dessous définies.

##### Modalités d'exercice de la servitude

Cette servitude s'exercera dans les emprises définies sur les Plans des Servitudes, au-dessous des cotes altimétriques suivantes :

- coté voies ferrées : 152,66 NGF
- coté bâtiment de la gare : 153,04 NGF

#### **Principales servitudes à constituer dans l'état descriptif de division en volumes**

Outre les servitudes générales applicables entre les différents volumes dans toute division en volumes (appui, ancrage, accrochage, passages de gaines, etc.), il sera constitué aux termes de l'état descriptif de division en volumes qui sera établi préalablement à la régularisation des Actes Authentiques, les principales servitudes particulières suivantes.

Ces servitudes seront consenties dans le cadre des dispositions de l'article L2122-4 du CGPPP pour celles grevant le domaine public ferroviaire.

#### **1°) Servitude de vue grevant le Volume V1-4 au niveau des quais**

##### Nature de la servitude

Servitude de vue grevant le Volume V1-4 (SNCF RESEAU) au niveau des quais, au profit du Volume V1-6 (futur PC sécurité)

##### Modalités d'exercice

Cette servitude s'exercera sur l'emprise matérialisée sur les Plans des Servitudes pour les besoins du fonctionnement du futur PC de sécurité.

## **2°) Servitude de protection de bouches de ventilation**

### Nature de la servitude

Servitude de protection des bouches de ventilation devant être réalisées, pour les besoins du fonctionnement des systèmes de ventilation des locaux techniques du Projet (entrée et sortie d'air), sur la façade du Projet située coté quais ferroviaires.

Cette servitude grèvera les Volumes V1-4 au niveau des quais, au profit du Volume V1-6 et le volume V1-2 au niveau des quais au profit du Volume V1-0, sur les emprises matérialisées sur les Plans des Servitudes.

### Modalités d'exercice

Cette servitude se traduira par une interdiction de construire quel qu'ouvrage que ce soit dans les emprises de la servitude.

Le propriétaire du fonds servant ne devra rien faire qui pourrait obstruer les bouches de ventilation ou perturber leur fonctionnement. Il ne devra, notamment, effectuer dans les emprises de la servitude aucun stockage ou entreposage, même temporaire.

Le propriétaire du fonds dominant devra veiller

- à ce que les rejets ou prise d'air ne génèrent aucun effet de souffle ou d'aspiration sur les emprises grevées de la servitude,
- à ce que les rejets d'air soient exempts de toute odeur ou substance pouvant présenter un danger quelconque pour les personnes.

## **3°) Servitude de restriction de construire grevant les Volumes V2-6 et V2-9**

Les volumes V2-6 et V2-9 seront grevés d'une servitude interdisant toute construction, à l'exception, le cas échéant, d'ouvrages structurels en sous-sol dans les emprises délimitées sur le Plan des Servitudes, d'ouvrage de soutènement du boulevard Pierre Semard, d'une passerelle ou d'une dalle permettant l'accès aux locaux situés dans le Projet au niveau altimétrique du pont Pompidou et des ouvrages nécessaires à l'élargissement dudit pont.

Aux termes de l'état descriptif de division en volumes, les Volumes V2-6 et V2-9 ne seront dotés d'aucuns droits à construire.

## **4°) Prescriptions ferroviaires**

Le cahier des charges et servitudes relatif à la division volumétrique devra reprendre les contraintes ferroviaires applicables aux Volumes.