

Accusé de réception en préfecture
013-241300276-20140220-2014_B125-DE
Date de télétransmission : 26/02/2014
Date de réception préfecture : 26/02/2014



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 20 FEVRIER 2014

PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2014_B125

OBJET : Zones d'activités - ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence - Modification du Cahier des Charges de Cession Type

Le 20 février 2014, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des Terres Blanches à Bouc-Bel-Air, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 14 février 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

JOISSAINS-MASINI Maryse, président – ALBERT Guy, vice-président, Jouques – BARRET Guy, vice-président, Coudoux – BOYER Michel, vice-président, Simiane-Collongue – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – BUCCI Dominique, vice-président, Les Pennes-Mirabeau – BURLE Christian, vice-président, Peynier – CANAL Jean-Louis, vice-président, Rousset – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, vice-président, Vauvenargues – CIOT Jean-David, vice-président, Le Puy-Sainte-Réparate – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DELOCHE Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – DI CARO Sylvaine, membre du bureau, Aix-en-Provence – DUFOUR Jean-Pierre, vice-président, Saint-Estève-Janson – DUPERREY Lucien, vice-président, Saint-Antonin-sur-Bayon – GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles – GARÇON Jacques, membre du bureau, Aix-en-Provence – GERACI Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence – JOUVE Mireille, vice-président, Meyrargues – LAFON Henri, membre du bureau, Pertuis – LAGIER Robert, vice-président, Meyreuil – LEGIER Michel, vice-président, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau – LONG Danielle, vice-président, Peyrolles-en-Provence – LOUIT Christian, vice-président, Aix-en-Provence – MANCEL Joël, vice-président, Beaurecueil – MARTIN Régis, vice-président, Saint-Marc-Jaumegarde – MARTIN Richard, vice-président, Cabriès – MAUREL CHORDI Suzanne, vice-président, Gréasque – MEI Roger, vice-président, Gardanne – MONDOLONI Jean-Claude, membre du bureau, Vitrolles – MORBELLI Pascale, membre du bureau, Vitrolles – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis – PERRIN Jean-Claude, vice-président, Bouc-Bel-Air – PIN Jacky, vice-président, Rognes – SANGLINE Bruno, membre du bureau, Bouc-Bel-Air – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre, membre du bureau, Aix-en-Provence – SLISSA Monique, membre du bureau, Les Pennes-Mirabeau – TAULAN Francis, membre du bureau, Aix-en-Provence

Excusé(e)s avec pouvoir :

AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau, donne pouvoir à BUCCI Dominique – FILIPPI Claude, vice-président, Ventabren, donne pouvoir à CRISTIANI Georges – JOISSAINS Sophie, vice-président, Aix-en-Provence, donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – PAOLI Stéphane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – PERRIN Jean-Marc, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à TAULAN Francis – PIERRON Liliane, membre du bureau, Aix-en-Provence, donne pouvoir à GERACI Gérard – PIZOT Roger, vice-président, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à ALBERT Guy – VILLEVIEILLE Robert, vice-président, La Roque d'Anthéron, donne pouvoir à DUFOUR Jean-Pierre

Excusé(e)s :

BENNOUR Dahbia, membre du bureau, Aix-en-Provence – BOULAN Michel, vice-président, Châteauneuf-le-Rouge – BRUNET Danièle, membre du bureau, Aix-en-Provence – BUCKI Jacques, vice-président, Lambesc – CHORRO Jean, vice-président, Aix-en-Provence – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – FOUQUET Robert, membre du bureau, Aix-en-Provence – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence – GUINIERI Frédéric, vice-président, Puyloubier – LARNAUDIE Patricia, membre du bureau, Aix-en-Provence – RIVET-JOLIN Catherine, vice-président, Aix-en-Provence – SUSINI Jules, vice-président, Aix-en-Provence

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 20 FEVRIER 2014

Rapporteur : Roger PELLENC

Thématique : Développement économique et emploi – Zones d'activités

**Objet : ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence –
Modification du Cahier des Charges de Cession type
Décision du Bureau**

Mes Chers Collègues,

Le Bureau du 7 novembre 2013 a approuvé le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) type de la ZAC de Lenfant, élaboré par la SPLA Pays d'Aix Territoires en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement et en concertation avec les services de la CPA et de la Ville d'Aix-en-Provence. Suite à la modification du POS de la commune d'Aix-en-Provence sur le secteur de Lenfant approuvée en décembre 2013, certains ajustements doivent être apportés au CCCT et à son annexe pour prendre en compte les remarques formulées à l'occasion de cette procédure. Il s'agit donc d'approuver un nouveau CCCT type modifié.

Exposé des motifs :

Le CCCT type de la ZAC du Quartier de Lenfant approuvé en novembre dernier fixe à la fois les conditions réglementaires générales imposées aux acquéreurs des terrains, mais aussi les droits et obligations du vendeur et de l'acquéreur pendant la phase travaux.

Le Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales qui est annexé au CCCT vise à assurer l'intégration des projets des entreprises au sein de l'environnement de la zone. Pour cela, il impose aux acquéreurs des prescriptions concernant notamment les constructions (aspect extérieur, implantation, matériaux), les plantations (type de végétaux autorisé, entretien..) ou encore l'environnement (Utilisation d'énergie solaire, orientation des bâtiments, etc...)

Ainsi, le CCCT permet d'encadrer la destination des bâtiments et le processus de construction par un travail de concertation et de validation des programmes avec l'architecte urbaniste de la ZAC avant le dépôt du permis de construire.

Les ajustements opérés sur le dossier de réalisation de la ZAC en juillet 2012 ont nécessité une modification du POS de la commune d'Aix-en-Provence sur le secteur de la ZAC qui a été approuvée en décembre 2013. Au cours de la procédure, l'Architecte des Bâtiments de France a formulé des remarques qui concernaient à la fois des articles du règlement du POS (volumétrie des bâtiments et aspect extérieur) et ceux du CCCT, ce dernier pouvant être plus restrictif que le POS.

Les remarques de l'ABF relatives au règlement ont été prises en compte dans le dossier de modification du POS relative au secteur de la ZAC de Lenfant approuvé par le Conseil Municipal de la Ville d'Aix-en-Provence du 17 décembre 2013.

Pour donner suite à l'ensemble des observations de l'ABF, l'annexe du CCCT doit être complétée afin d'apporter des précisions concernant les matériaux et le dessin des clôtures que devront respecter les constructeurs, mais aussi sur les teintes autorisées en façade des futurs bâtiments.

Enfin, la SPLA profite de cette modification pour réaliser quelques ajustements sur le CCCT type. Ils précisent d'une part, la procédure d'accompagnement des acquéreurs de lots par la SPLA dans leur démarche de dépôt de Permis de Construire et d'autre part, les obligations de la SPLA concernant les conditions d'accès aux lots durant la phase travaux.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé aujourd'hui d'approuver le Cahier des Charges de Cession de terrain type de la ZAC communautaire du Quartier de Lenfant modifié conformément aux éléments détaillés précédemment.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L5211 et suivants ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L311-6 ;

VU la délibération n°2009_A143 du Conseil communautaire du 29 juillet 2009 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de procéder aux acquisitions et cessions foncières, ainsi qu'à toutes les opérations nécessaires à la réalisation de zones d'activités intercommunales dès lors que les crédits sont prévus au budget ;

Vu la délibération n°2009-A221 du Conseil Communautaire du 11 décembre 2009 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation ;

VU la délibération n°2010-B026 du Bureau communautaire du 4 février 2010 confiant l'aménagement de la ZAC du Quartier de Lenfant à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

VU la délibération n°2010-A012 du Conseil Communautaire du 25 février 2010 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;

VU la délibération n°2012-A109 du Conseil Communautaire du 12 juillet 2012 approuvant la modification du dossier de réalisation et le montant des participations aux équipement publics de la ZAC ;

VU l'article 26 du contrat de concession ;

VU la délibération n°2013-B465 du Bureau Communautaire du 7 novembre 2013 approuvant le CCCT type de la ZAC du Quartier de Lenfant ;

VU l'avis de la Commission développement économique du 4 février 2014;

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le Cahier des Charges de Cession de Terrain type de la ZAC du Quartier de Lenfant joint au présent rapport
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à prendre tout acte ou toute décision pour l'exécution de la présente délibération.

ZAC DU QUARTIER DE LENFANT

CAHIER DES CHARGES DE CESSION ET DE LOCATION DE TERRAIN

Modificatif n°1

Janvier 2014

SOMMAIRE

DEFINITIONS

PREAMBULE

TITRE I - Dispositions générales

- ARTICLE 1 - Objet de la cession
- ARTICLE 2 - Délais d'exécution
- ARTICLE 3 - Prolongation éventuelle des délais
- ARTICLE 4 - Sanctions à l'égard du constructeur
- ARTICLE 5 - Modalité de fixation du prix des terrains cédés
- ARTICLE 6 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux
- ARTICLE 7 - Vente - morcellement des terrains cédés
- ARTICLE 8 - Location ou crédit-bail consenti par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES au constructeur
- ARTICLE 9 - Nullité

TITRE II - Droits et obligations de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et du constructeur

CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics

- ARTICLE 10 – Obligations de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
- ARTICLE 11 – Voies, places et espaces libres

CHAPITRE II - Terrains cédés ou loués

- ARTICLE 12 - Architecture, urbanisme et paysage
- ARTICLE 13 - Bornage - clôtures - plantations - affichages
- ARTICLE 14 - Taxes
- ARTICLE 15 - Desserte des terrains cédés ou loués
- ARTICLE 16 - Sanctions à l'égard de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
- ARTICLE 17 - Branchements et canalisations
- ARTICLE 18 - Etablissement des projets - coordination des travaux
- ARTICLE 19 - Exécution de travaux par les entrepreneurs du constructeur

TITRE III - Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 20 - Entretien des espaces libres

ARTICLE 21 - Usages des espaces libres - servitudes

ARTICLE 22 - Tenue générale

ARTICLE 23 - Associations syndicales

ARTICLE 24 - Assurances

ARTICLE 25 - Modifications

ARTICLE 26 - Litiges - subrogation

ARTICLE 27 – Insertion

ANNEXE 1 - Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

ANNEXE 2 – Dispositions techniques

→ DEFINITIONS

ZAC, (Zone d'Aménagement Concerté)

La ZAC est une zone dans laquelle "une collectivité publique ou un établissement public, y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés" (art. L. 311-1 du code de l'urbanisme).

Les ZAC sont destinées à l'aménagement et l'équipement des terrains bâtis, ou non bâtis notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitations, de commerces, d'industries, de services, d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

CCCT, (Cahier des Charges de Cession de Terrain)

Dans le cas où il est prévu une acquisition publique des terrains dans le cadre d'une ZAC et une cession de ces terrains à des promoteurs, il est nécessaire d'établir un Cahier des Charges de cession.

Le CCCT est un document contractuel entre la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et les constructeurs. Il permet d'imposer au constructeur, au moment de la cession des terrains, outre les modalités juridiques et financières de cession, des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales qui viennent compléter ou préciser les règles du PAZ.

→ PREAMBULE

L'opération d'extension du Pôle d'Activités d'Aix en Provence vers le Sud Est a fait l'objet d'une procédure de ZAC dénommée quartier de Lenfant lancée en Juin 2006 par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix.

Située entre la ZAC Eiffel et la prison, la ZAC du quartier de Lenfant s'étend sur une superficie totale de 36ha. Ce secteur, anciennement agricole, a été classé en zone UEF lors de la révision simplifiée du POS approuvée par la Ville d'Aix en Provence le 9 Décembre 2009.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération communautaire du 11 décembre 2009 et le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Communautaire du 25 Février 2010. Il est à noter que pour prendre en compte certains changements induits par l'établissement des études de niveau PROJET d'une première phase d'aménagement de la ZAC, un modificatif du dossier de réalisation a été approuvé en 2012.

Cette opération est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces liés à l'activité de la zone.

Les objectifs prioritaires de la ZAC du quartier de Lenfant sont les suivants :

- apporter une réponse à la pénurie de foncier d'activité sur le territoire communautaire,
- renforcer l'offre de service aux usagers de la zone (centre de vie, équipements sportifs...),
- valoriser des éléments du site, en préservant les vues sur le grand paysage ainsi que la ripisylve du ruisseau Robert, en créant un espace vert tampon entre la route départementale et les premiers lots afin d'offrir une façade qualitative et un recul suffisant face au Château de Lenfant.

Aux termes d'une convention approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 4 février 2010 passée en application des articles L.321-1 et R.321-1 du Code de l'Urbanisme, la Communauté du Pays d'Aix a concédé à la Société Publique Local d'Aménagement Pays d'Aix Territoires (SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES Pays d'Aix Territoires), l'aménagement de la ZAC du quartier de Lenfant.

Pour atteindre les objectifs de la ZAC du quartier de Lenfant, l'aménageur tient à la disposition de l'acquéreur, conformément au présent cahier des charges (Art. 18), l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne compréhension du projet et se charge de conseiller l'acquéreur durant toute la phase de préparation des documents (fiche d'agrément, permis de construire, établissement des pièces techniques: réseaux...).

L'acquéreur devra respecter toutes les prescriptions du POS ou PLU quand il sera approuvé, de ses annexes, du présent Cahier des Charges, des cahiers des prescriptions complétant le Cahier des Charges.

L'acquéreur accepte toute servitude et renonce à toute réclamation en cas de servitude, quelle qu'en soit l'origine.

Il accepte en outre, toute modification du POS, ou PLU quand il sera approuvé, prise par l'autorité compétente, en particulier toute modification de surfaces constructibles visées à l'Article 26 du présent CCCT.

→ **Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :**

- d'une part, on désignera sous le vocable de **"constructeur"** tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...
- d'autre part, on désignera sous le vocable général **"acte de cession"** tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par **"location"** ou **"bail"** tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

→ **Le présent Cahier de Charges est divisé en trois titres :**

Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55.216 du trois février mille neuf cent cinquante cinq, en application des dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.

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

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent Cahier des Charges, par voie de convention avec la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

→ Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, 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.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée.

Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

→ A l'expiration de la concession d'aménagement liant la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant (la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix) sera

substitué de plein droit à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du Cahier des Charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

→ Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

→ Par ailleurs, le présent Cahier des Charges établi par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES est déposé au rang des minutes de Maître Cyril Courant Notaire à Aix en Provence qui procédera aux formalités de publicité foncière.

→ Il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES entend diviser et céder les terrains de la ZAC du Quartier de Lenfant, à Aix-en-Provence, dans les conditions prévues ci-dessous.

→ Division des terrains :

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités du lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les divisions effectuées à l'intérieur des ZAC, lorsqu'elles sont faites par la personne publique ou privée qui réalise l'aménagement de ladite zone, ne constituent pas des lotissements.

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - Objet de la cession ou de la location

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du POS ou PLU quand il sera approuvé et à celles du présent Cahier des Charges.

Le droit de construire qui s'applique à la ZAC est exprimé en mètres carrés de Surface De Plancher (SDP). Il est déterminé sur la base d'un Coefficient d'Occupation des Sols de 0.6 conformément aux dispositions du POS ou PLU quand il sera approuvé.

La SDP des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La SDP que le constructeur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession ou de location.

ARTICLE 2 - Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à :

- 1/ Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le POS ou PLU quand il sera approuvé sur le terrain qui lui est cédé ou loué, conformément à l'article 18 qui définit les modalités d'obtention du permis de construire et à communiquer à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES son projet définitif de construction.
- 2/ Présenter, si le projet nécessite plusieurs phases d'exécution, à l'approbation de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES, un calendrier échelonné pour chacune des tranches ; chaque tranche devra prévoir des bâtiments dans leur aspect définitif. La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25% de la surface de plancher développée hors œuvre totale telle que précisée dans l'acte de cession.
- 3/ Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois à dater de la signature du compromis ou de la promesse de vente. Dans l'hypothèse où le présent Cahier des Charges ne serait pas approuvé par le bureau communautaire à la date de la signature du compromis ou de la promesse de vente, le délai indiqué ci-dessus commencera qu'à partir de la date d'approbation du dit Cahier des Charges.
- 4/ Avoir commencé les travaux de la première tranche dans un délai de trois mois après obtention du permis de construire définitif.
- 5/ Présenter l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par son architecte et vérifiée par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES dans un délai de vingt quatre mois après l'obtention du permis de construire définitif.

Pour les tranches suivantes, ces délais courent à compter de la date prévue au calendrier.

Dans le cas où le bâtiment serait achevé et un nouveau permis de construire serait obtenu pour une extension, les mêmes délais que ceux visés ci-dessus aux paragraphes 4 et 5 s'appliqueront.

Dans le cas d'un permis de construire modificatif, les délais visés ci-dessus aux paragraphes 4 et 5 s'entendront à partir de la date d'obtention du permis de construire initial.

ARTICLE 3 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus, pourront être, si leur inobservation est due à un cas de force majeure dûment établi, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera 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.

ARTICLE 4 - Sanctions à l'égard du constructeur

En cas d'inobservation des obligations mise à la charge du constructeur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES pourra selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

1. Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 2, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES peut le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 3 et 4 ou dans un délai de 1 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 5.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, et pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 10% du prix de cession T.T.C. pouvant être majorée de 450 euros par jour de retard à compter de la mise en demeure.

2. Résolution de la vente

Conformément aux clauses types du décret n°55.216 du 3 février 1955, la cession pourra être résolue de plein droit par décision de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 2 ci-dessus, et ce sans qu'il soit besoin de recourir à la justice.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contre partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi :

a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% TVA en sus du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de la résolution.

b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus value, ou la moins value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence sur la requête de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance d'Aix en Provence à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES, que sur les parties de terrains non utilisées dans les délais fixés.

Tous les frais seront à la charge du constructeur défaillant.

Dans tous les cas, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES conservera le montant des produits financiers versés par le constructeur au titre d'éventuelles facilités de paiement consenties par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.

3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 5 - Modalités de fixation du prix des terrains cédés

Le prix de cession correspond à la charge foncière qui comprend notamment les travaux publics tels qu'ils ont été définis dans le dossier de réalisation, sauf si des modalités différentes sont prévues dans les promesses de vente ou compromis.

Le prix de vente au mètre carré d'un lot sera fixé définitivement à la date de passation de l'acte authentique.

Les modalités de règlement du prix de vente, les conditions de passation de l'acte authentique seront précisées dans les compromis de vente passés entre la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et les constructeurs.

Le constructeur qui ne se sera pas acquitté du prix de son terrain, conformément aux modalités de règlement prévues contractuellement, devra supporter des intérêts.

En cas de non paiement de l'échéance manifesté par la carence suite à un avis d'échéance resté infructueux plus de huit jours après le terme échu, les intérêts, au taux en vigueur lors de la signature de la convention de réservation, seront calculés sur le montant de l'échéance non réglée proportionnellement au temps de retard. Ces intérêts seront augmentés d'une pénalité de 1,5% du montant de l'échéance par mois supplémentaire de retard.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice de la résolution de plein droit de la vente prévue à l'article 4.

ARTICLE 6 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux

Après achèvement des travaux incombant au constructeur, ou éventuellement, à ses successeurs et pendant un délai de cinq ans, celui-ci sera tenu de ne pas modifier l'activité de l'établissement édifié sans avoir au préalable avisé la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et obtenu l'agrément pour la nouvelle activité compatible avec le règlement d'urbanisme.

Au delà de ce délai de cinq ans, il est fait interdiction d'exercer toute activité contraire à celles autorisées au règlement du POS ou PLU quand il sera approuvé relatif au secteur dans lequel le constructeur est implanté.

L'inobservation de cette disposition pourra entraîner la résolution de la vente dans les formes prévues à l'Article 4 du présent Cahier des Charges.

Le syndic de justice, introduisant la liquidation ou la faillite du constructeur, devra obligatoirement aviser la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments édifiés et toutes installations de quelque nature qu'elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location...).

ARTICLE 7 - Vente - morcellement des terrains cédés

Les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues dans le permis de construire.

Toutefois, en cas de raisons majeures, dont seule la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES appréciera le bien fondé, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou une partie des terrains non encore utilisés à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.

La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un constructeur 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 constructeur désigné ou agréé par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES 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.

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 SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.

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 constructeurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - Location ou crédit-bail consenti par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES au constructeur

Les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues.

Toutefois, en cas de raisons majeures, dont seules la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES appréciera le bien fondé, le constructeur pourra procéder à la cession du bail ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES au moins six mois à l'avance de ses intentions.

La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES pourra, jusqu'à expiration de ce délai, résilier le bail unilatéralement ou exiger que le bail soit cédé à un constructeur désigné ou agréé par elle.

En cas de résiliation, les conditions régissant celles-ci seront précisées dans l'acte de location; dans tous les cas, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.

ARTICLE 9 - Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayant 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 cinq ans à compter de l'acte, par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

Droits et obligations de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et du constructeur

CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres

ARTICLE 10 - Obligations de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES exécutera en accord avec le concédant et l'autorité administrative, conformément au POS et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au Domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires ou à une association syndicale. Les limites des prestations dues à ce titre par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES sont définies par le programme des travaux inclus dans le dossier de ZAC et précisées dans les prescriptions techniques particulières annexées au présent Cahier des Charges (annexe 2).

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

–A réaliser si besoin pour le chantier de construction des lots, une voirie provisoire permettant l'accès aux parcelles vendues.

–A réaliser, préalablement à la livraison de chaque programme de construction une voie publique desserte des bâtiments équipée des réseaux publics tels que définis dans le dossier de réalisation de ZAC et dans l'annexe 2 du présent document (sous la réserve expresse que le constructeur n'ai pas mis d'entrave à la réalisation des travaux de la voie et à la condition qu'EDF, GDF, télécom et SCP soient en mesure d'assurer correctement et complètement les dessertes leur incombant).

–Lorsque cela apparaît nécessaire la SPLA Pays d'Aix Territoire se réserve le droit de différer dans le temps le revêtement définitif des voiries publiques ainsi que certaine prestation liées (espace verts, bordure, ...)

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

ARTICLE 11 - Voies, places et espaces libres

1. Utilisation :

- a. Le constructeur ne pourra réaliser d'accès à son terrain ou à ses immeubles qu'aux conditions prévues par le POS ou PLU quand il sera approuvé.
- b. Jusqu'à la remise à la collectivité, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.
- c. La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES aura le droit de placer les candélabres, bornes, fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs etc..., en respectant les distances légales.

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

e. La signalisation générale des occupants de la zone d'activités étant organisée par la collectivité, le constructeur ne pourra implanter sur les emprises publiques, voies et places, sa propre signalisation, sauf autorisation expresse de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le maire conformément à la loi.

2. Entretien:

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou concessionnaires des réseaux, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent. La contribution pour entretien sera proportionnelle au nombre de m² de la parcelle vendue par rapport à la surface de l'ensemble des lots cessibles de la ZAC, versée dans le mois suivant l'envoi de la facture. Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 19 ci-après.

Dès la remise des ouvrages à la collectivité intéressée ou concessionnaires des réseaux, ceux-ci en assureront l'entretien.

CHAPITRE II - Terrains cédés ou loués

ARTICLE 12 - Architecture, paysage et environnement

1. Règlement du POS, ou PLU quand il sera approuvé

Le constructeur et la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES s'engagent à respecter les dispositions du POS, ou PLU quand il sera approuvé, dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, plans etc...) et de toutes modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le POS, ou PLU quand il sera approuvé, est un document réglementaire; en aucun cas, la responsabilité de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES ne pourra être engagée en raison des dispositions du POS, ou PLU quand il sera approuvé, ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date ; et en particulier toutes modifications de surfaces cessibles.

2. Prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

Le constructeur s'engage à respecter l'esprit de la zone notamment dans ses composantes architecturales, paysagères et environnementales. Pour cela, il doit respecter les prescriptions figurées en annexe 1 du présent CCCT qui doivent être un guide pour le constructeur et sur la base desquelles, en plus du POS ou PLU quand il sera approuvé, sera élaboré le projet, conformément à la démarche décrite à l'article 18 du présent document.

Ces prescriptions et recommandations sont partie intégrante des phases d'information, de concertation et de contrôle qui composent la démarche d'obtention du permis de construire.

ARTICLE 13 - Bornage - clôtures plantations - affichages

1. Bornage

La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES procédera, si elle ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain par un géomètre désigné par elle.

Le constructeur sera tenu de rembourser à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES les frais de bornage, à savoir 500 euros hors taxes par lot, au plus tard à la signature de l'acte.

Le constructeur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit procédé, à ses frais, contradictoirement, à cette opération.

En outre, dans le cas où une modification du découpage initial aurait été demandée, les frais en seraient également à la charge du constructeur.

2. Clôtures

Tout constructeur dont le lot est contigu à des lots non encore vendus par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Par contre, tout constructeur bénéficiant d'une clôture déjà existante à 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 est rappelé que la clôture ne représente pas seulement une limite et une somme de sécurité mais aussi un élément constitutif du paysage; celles-ci devront être conformes au règlement du POS ou PLU quand il sera approuvé. Les plantations constituant tout ou partie des clôtures, seront sélectionnées parmi des essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique dont la liste figure au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères (annexe I du CCCT).

3. Plantations

Le choix des essences devra figurer sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire. Le constructeur devra l'entretien et la préservation des plantations sur son lot, en aucun cas il ne pourra les abattre ou les déplacer.

Le traitement des aires de stationnement doit être conforme au règlement de POS ou PLU quand il sera approuvé.

4. Affichage, raison sociale, publicité

Une signalisation unique des entreprises sera mise en place par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES, à ses frais, aux entrées des voies et des lots, sur le domaine public. En ce qui concerne la dénomination du constructeur sur son propre lot, elle sera implantée à ses frais; toute publicité, panneaux, enseignes sur façade ou sur mât sera soumise à l'approbation de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES lors du dépôt du permis de construire.

ARTICLE 14 - Taxes

Parallèlement au dépôt de la demande de permis de construire, le constructeur doit déposer une demande d'autorisation de défrichement, conformément aux articles L 341-1 et suivants code forestier, qui doit être impérativement obtenue avant le permis de construire. Pour l'établissement de son dossier de demande d'autorisation de défrichement, le constructeur se mettra en contact avec la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et la Direction Départementales des Territoires et de la Mer (DDTM) qui fournira les indications nécessaires (liste des pièces, procédure, personnes à contacter...). Le dossier de demande d'autorisation de défrichement sera instruit par la DDTM.

Le constructeur sera tenu également au paiement de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS), conformément à l'article L.142-2 du Code de l'Urbanisme, et de la Taxe pour le financement des dépenses des CAUE, conformément à l'article 1599 B du Code Général des Impôts.

ARTICLE 15 - Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe au présent CCCT (annexe 2).

Les ouvrages à la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la Communauté du Pays d'Aix, conformément aux prescriptions du POS, ou PLU quand il sera approuvé, du dossier de réalisation et dans les délais fixés à l'article 10 ci-dessus.

ARTICLE 16 - Sanctions à l'égard de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES

En cas d'inexécution par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES 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 d'un mois, de réclamer à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES 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 la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.

ARTICLE 17 - Branchements et canalisations

1. Le constructeur supportera la totalité des frais d'établissement des réseaux privés à l'intérieur du terrain cédé.

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Ville ou aux Sociétés concessionnaires ou fermières, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire et aux prescriptions réglementaires en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire, faire exécuter à ses frais par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES ou par lui-même, après accord et sous le contrôle de celle-ci, les branchements aux différents réseaux publics : assainissement, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc... réalisés par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES conformément aux avant projets généraux approuvés. Tous les réseaux seront enterrés. Les branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes doivent respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Dans le cas où le constructeur réalise lui-même les branchements, il fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique, après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et indemnités de branchement eau et égout susceptibles de lui être réclamées par la Ville ou le service public concessionnaire.

2. En cas de servitude, le constructeur s'engage à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est à dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui des entreprises aux canalisations et locaux en cause;
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

3. Les engagements du constructeur ci-dessus définis ont été requis par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit des services concessionnaires. En conséquence, ces organismes pourront s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect des engagements, à moins que mieux ne leur plaise l'allocation de dommages et intérêts.

4. Le constructeur est tenu de faire établir, à ses frais par le géomètre expert désigné par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES, les documents après exécution des ouvrages et réseaux réalisés à l'intérieur des lots. La fourniture de ces documents conditionnera l'autorisation de branchement aux réseaux publics.

ARTICLE 18 - Etablissement des projets - coordination des travaux.

Dans le cadre de la vocation générale de la zone définie dans le préambule du présent Cahier des Charges, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** a mis en place une procédure d'accompagnement pour l'obtention du permis de construire destinée à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle. Cette procédure comporte deux étapes, information du constructeur, concertation pendant l'élaboration du projet,

Première étape : Information du constructeur

Le constructeur qui a reçu l'agrément pour son implantation sur la zone reçoit un "dossier programme" relatif au terrain support du projet.

Contenu non exhaustif du "dossier programme":

- Un relevé altimétrique du terrain comprenant si nécessaire le relevé de la végétation existante;
- Les éléments du POS ou PLU lorsqu'il sera approuvé (règlement, planches graphiques, ...) applicables dans le périmètre de la ZAC.
- Le CCCT et ses annexes;
- Les indications sur les constructions environnantes, lorsque ces dernières existent ou sont prévues et que la **SPLA Pays d'Aix Territoires** est en mesure de les communiquer;
- Les principales caractéristiques, cotes et profils des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain lorsque ces derniers existent et que la **SPLA Pays d'Aix Territoires** est en mesure de les communiquer;
- Toute autre pièce que la **SPLA Pays d'Aix Territoires** jugera utile de communiquer au constructeur.

Deuxième étape: Concertation pendant l'élaboration du projet

Le constructeur devra établir son projet en concertation étroite avec la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, pour cela il est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera avec les techniciens et hommes de l'art désignés par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** (architecte coordonnateur, paysagiste coordonnateur, maître d'œuvre travaux).

Lorsque cela est nécessaire et possible, une visite terrain sera organisée en présence des partenaires concepteurs du constructeur et de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et/ou de l'architecte coordonnateur. Elle a pour objet de fixer les orientations d'agencement du lot, de garantir la prise en compte du grand paysage et d'imaginer un traitement cohérent de la "liaison" espace public - espace privé.

D'autre part, préalablement au dépôt du permis de construire, une réunion aura lieu en présence du constructeur ou de son représentant, de l'architecte du projet, des hommes de l'art désignés par la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et si possible d'un représentant des services instructeurs de la **Ville d'Aix en Provence**.

Cette réunion a pour objet d'examiner le projet de permis et notamment le programme des constructions envisagées, les contraintes fonctionnelles et techniques, le parti architectural, la volumétrie, les matériaux et couleurs et le programme paysager. La **SPLA Pays d'Aix Territoires** et l'équipe de coordonnateurs peuvent émettre différentes remarques pouvant nécessiter des corrections de la part du constructeur.

La demande de permis de construire sera alors déposée pour instruction auprès des services compétents de la commune.

ARTICLE 19 - Exécution de travaux par les entrepreneurs du constructeur

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la **SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES**. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans le mois, des sommes qui leur sont réclamées par la **SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES**, 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 m² de plancher hors œuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Dans tous les cas, les constructeurs veilleront au respect, par les entreprises, des prescriptions visées au cahier des prescriptions techniques.

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 20 - Entretien des espaces libres

- a) Les espaces libres privatifs

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres privatifs 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.

ARTICLE 21 - Usages des espaces libres - servitudes

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les éventuelles servitudes d'utilité publique ainsi que les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, électricité, France Telecom ou autre réseau métropolitain de Telecom, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la CPA, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES, la ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 22 - Tenue générale

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon respect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à l'usage déterminé au permis de construire.

ARTICLE 23 - Association du pôle d'activité

Compte tenu de l'adhésion de la SPLA Pays d'Aix Territoires à l'Association du Pôle d'Activités, chaque acquéreur devient de fait adhérent de l'association du pôle d'activité d'Aix en Provence dont une copie des statuts est jointe en annexe.

ARTICLE 24 - Assurances

Le 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. Il devra également s'assurer contre toutes les conséquences d'un incendie se déclarant sur ce lot, sans pouvoir opposer l'article 1384 al.2 (Loi du 7 novembre 1922).

Pour obtenir le certificat de conformité, le constructeur devra joindre à sa déclaration d'achèvement des travaux, une attestation de son assureur certifiant qu'il a souscrit ces assurances et pour une valeur suffisante.

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

ARTICLE 25 - Modifications

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges, à l'exception de celles relative aux servitudes pourront être changées dans les conditions prévues par la loi.

Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

ARTICLE 26 - Litiges - subrogation

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges feront loi tant entre la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

ARTICLE 27 - Insertion

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes, seront insérées intégralement par les soins du vendeur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

→ **ANNEXE 1** : Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
Document ci-joint

→ ANNEXE 2 : Dispositions techniques

SOMMAIRE

- Généralités
- Travaux préliminaires
- Mise en état des sols
- Terrassements généraux
- Voirie et aménagement divers
- Assainissement eaux usées
- Assainissement eaux pluviales
- Adduction eau potable
- Réseau électrique
- Desserte Gaz
- Eclairage public
- Réseau téléphonique – Télédistribution
- Eaux brutes
- Espaces verts
- Aide à la conception pour la rétention en toiture

→ GENERALITES :

Les dispositions techniques du cahier des charges de cession de terrain visent à définir les limites d'intervention entre l'Aménageur et les Constructeurs dans la réalisation des travaux préliminaires, de mise en état des sols, de terrassements généraux, de voirie et d'aménagements divers, des réseaux d'assainissement EU/EP, d'AEP, d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution, d'eau brute et des espaces verts.

→ TRAVAUX PRELIMINAIRES :

Implantation des lots

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
• Les emprises vendues seront implantées et bornées par le Géomètre Expert D.P.L.G. désigné par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES. • Procès-verbal d'implantation et reconnaissance des lieux.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Repères de nivellement contrôlé par le Géomètre. • Conservation et protection de toutes les bornes et tous les piquets d'implantation. • Tous frais relatifs au rétablissement : des bornes et repères qui, dans tous les cas, seront réimplantés par le Géomètre • Plan (s) de récolement des constructions. • Plan topographique du terrain.

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
• Un constat des lieux interviendra entre le constructeur et la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES avant toute ouverture de chantier.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Toutes les démarches administratives et l'établissement des documents et plans qui sont nécessaires vis-à-vis de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et des services publics et concessionnaires. • Le respect des contraintes et servitudes conformément aux règlements, dispositions et conditions particulières auxquels l'opération est soumise dans le contexte communal, départemental, régional et même national. • L'obtention du permis de construire • Les installations de chantier et de stockage de matériaux seront contenues à l'intérieur des emprises vendues et délimitées par une clôture. • Les clôtures de chantier opaques à panneaux pleins comprenant un dispositif d'ancrage offrant une forte résistance aux vents avec portails d'entrée fermé le soir sont préconisées. NOTA : Aucun empiètement sur le domaine public ne sera autorisé.

➔ MISE EN ETAT DES SOLS :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
• Déplacement ou abandon de réseaux sauf pour ceux qui devront impérativement rester à demeure et constituer une servitude sur le terrain cédé.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• La topographie ainsi que la nature des sous-sols des emprises vendues, quelle que soit leur particularité, ne feront l'objet d'aucune réclamation de la part du constructeur qui est considéré réputé les connaître. • Réalisation d'une étude de sol spécifique pour déterminer les fondations de l'immeuble et des équipements de surface (VRD), ainsi que les circulations d'eaux souterraines dont l'exutoire en limite privative devra être conservé après travaux. • Obtention de l'autorisation de défrichement si nécessaire.

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
• Tous terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages publics d'infrastructures primaires et secondaires (voirie - réseaux généraux - aménagement des espaces publics - parkings publics en sous-sol). • Terrassements généraux relatifs aux équipements publics de superstructure (ponts-routes équipements scolaires et sociaux. • La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES mettra à titre indicatif à la disposition du constructeur, les résultats de l'étude de reconnaissance de sol générale de la zone.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Terrassements généraux de mise à la cote des plates-formes à l'intérieur de l'emprise privative. • Les terrassements généraux ne devront pas remettre en cause les écoulements naturels et ruissellements des eaux. • Terrassements et fouille des fondations et sous-sols des constructions en fonction des côtes définitives et obligées des divers réseaux installés par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES. • Évacuation des terres jusqu'aux décharges publiques, toutes sujétions comprises, sans possibilité de stockage sur le chantier sauf accord écrit de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES. • La réutilisation des matériaux issus du site sera, lorsque leurs qualités et propriétés mécaniques le permettent, privilégiée. • Conservation obligatoire de la terre végétale. • Tous travaux d'adaptation au sol de drainage et d'évacuation des eaux superficielles ou souterraines pendant toute la durée des travaux. • Le constructeur fera son affaire des dispositions qu'il serait obligé de prendre pour remédier à la présence d'eau souterraine ou superficielle et assurer leur rétention ou leur évacuation durant les travaux avec obligation de reconstituer l'écoulement des eaux souterraines vers leurs points d'exutoire en limite privative, après travaux. • Les remblais techniques utilisés en comblement des fouilles réalisées sous domaine public pour la réalisation des ouvrages périphériques (voile, fondation, soutènement, etc....) ainsi que leur mise en œuvre seront contrôlés et validés par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES avant la réalisation des revêtements finaux. La qualité des matériaux (insensible à l'eau) et le compactage (50 mPa à obtenir sur toute l'épaisseur des remblais) seront notamment contrôlés. Les remblais, leur mise en œuvre et les moyens nécessaires aux campagnes de mesures (pénétromètre, dynaplaque, etc....) seront à la charge de l'Acquéreur.

➔ VOIRIE ET AMENAGEMENT DIVERS :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
• Travaux de construction des voiries et des aménagements d'espaces publics à l'extérieur des emprises privées • Travaux de construction des éventuels parkings publics. • Travaux de construction des équipements publics de superstructure (ponts- routes- équipements scolaires et sociaux).

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Toutes les dessertes et tous les aménagements à l'intérieur des emprises acquises. • Le raccordement sur la voirie publique qui devra tenir compte de la disposition des poteaux, bornes d'incendie, candélabres d'éclairage public ainsi que la position des ouvrages divers et plantations, et de façon générale de tous ouvrages publics enterrés et en élévation. • Toutes les remises en état pour suppléer aux dégradations occasionnées sur la voirie notamment lors de la construction des murs et murets en limite de parcelle privative. • Le constructeur réalise également les stationnements, espaces verts, plantations, à l'intérieur de son lot ainsi que les clôtures autorisées en limite d'emprise privative de mitoyenneté ou de servitudes.

➔ ASSAINISSEMENT EAUX USEES:

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
• La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES réalise le réseau d'eau usée dans l'emprise des voies publiques, ainsi que les branchements jusqu'en limite de propriété. • Travaux de canalisation pour réseau public y compris les regards de visite et de branchement (comportant tabouret siphonide) suivant instruction interministérielle 77/284/int du 22 juin 1977. NOTA • Des canalisations publiques pourront néanmoins être installées dans le domaine privé des lots commercialisés. Cela donnera lieu à l'établissement d'une servitude.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Réservations, le cas échéant, dans les emprises privées, des passages de canalisations publiques (servitudes de passage). • Raccordement sur le regard public mis en attente. • Assujettissement à la redevance d'assainissement éventuelle selon le volume d'eau consommé et les tarifs en vigueur. • Relèvement éventuel de ses eaux usées pour rejet au réseau E.U. public. REMARQUES IMPORTANTES • Conformément aux dispositions réglementaires des articles L.541-21-1 et R.543-225 et suivants du Code de l'Environnement, les systèmes de rejet des eaux usées provenant des boucheries charcuterie, ainsi que des commerces de bouche et de restauration seront équipés de bacs à graisse, séparateurs à fécules ou débourbeurs/dégrilleurs permettant le traitement des eaux grasses avant rejet dans le réseau public. • Le constructeur devra fournir tous les renseignements nécessaires sur la nature et les débits de ses rejets, et signaler à l'Aménageur les rejets exceptionnels

éventuellement issus de ses constructions et dérogeant aux dispositions légales en matière de pollution des eaux (notamment loi 64.1245 du 16.12.1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution consolidé en janvier 2008, décret 67.1084 du 15.12.1967 pris pour son application et sanctionnant les infractions à la loi n°64.1245, la circulaire du 06.06.1953 relative au rejet des eaux résiduaires par les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes en application de la loi du 19.12.1917, circulaire du 10.06.1976 relative à l'assainissement des agglomérations et à la protection sanitaire des milieux récepteurs, la directive 2006/11/EC relative à la pollution causée par certaines substances dangereuses déversées dans les milieux aquatiques, la directive 2006/118/CE sur la protection des eaux souterraines contre la pollution et la détérioration, la directive 91/271/CEE relative au traitement des eaux urbaines résiduaires, et e façon plus étendue la loi sur l'Eau de 1992, la directive cadre du 23 octobre 2000 et la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30.12.2006), au règlement municipal et au règlement imposé par la station d'épuration des eaux usées de la ville d'Aix en Provence (station de la Z.I. des Milles).

- En cas de dérogation aux conditions normales de rejet fixées au Nota ci-avant, les traitements nécessaires seront étudiés par le constructeur et soumis au contrôle de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES, éventuellement, des administrations compétentes. Après autorisation, les travaux d'installation des dispositifs de traitement agréés sont à la charge du constructeur.

Ces traitements seront effectués dans une zone comportant un accès facile depuis la voirie publique, de manière à ce que les agents y aient un accès permettant de vérifier le bon fonctionnement des dispositifs. Toutes conséquences directes ou indirectes d'un traitement insuffisant ou non autorisé seraient à la charge du constructeur responsable.

- En cas de rejet d'origine domestique supérieur au débit prévu, le renforcement éventuel du réseau public est totalement à la charge du constructeur. Dans ce cas, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES pourra éventuellement imposer au constructeur de prévoir sur son emprise un dispositif de régulation des rejets permettant de ne pas perturber le réseau public.

Dans tous les cas, les débits d'origine industrielle supérieurs à 6 m3/j/1000 m2 SHON seront traités directement par le constructeur conformément au règlement de PAZ, le niveau de rejet obtenu est « e NK1 » (à adapter par équivalence aux prochaines réglementations) tout en respectant les objectifs de qualité des ruisseaux aval servant d'exutoires naturels.

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES	
• La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES réalise le réseau eaux pluviales dans l'emprise des voies publiques ainsi que les branchements jusqu'en limite de propriété. Des canalisations publiques pourront néanmoins être installées dans le domaine privé des lots commercialisés. Cela donnera lieu à l'établissement d'une servitude. • Travaux de canalisation pour réseau public y compris les regards de visite et de branchement, les ouvrages d'engouffrement des eaux superficielles de la voirie publique et les ouvrages annexes imposés par la ville d'Aix en Provence en vue de la protection de l'environnement, suivant Instruction Interministérielle n°77/284 int du 22 juin 1977.	

À la charge du CONSTRUCTEUR	
• Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives, des passages de canalisations publiques (servitudes de passage). • Raccordement sur le regard public mis en attente. • Les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être conformes aux autorisations délivrées par les services compétents. • Lorsque les aires de stationnement seront imperméabilisées, ce raccordement sera effectué après interposition d'un séparateur d'hydrocarbures agréé par la Ville d'Aix-en-Provence, sur le regard le plus proche ou à défaut sur un regard de branchement à créer par le constructeur en accord avec l'Aménageur. • Le constructeur fera son affaire de toute nuisance et prendra toute précaution pour éviter tout risque d'infiltration et d'inondation de ses constructions ainsi que tout rejet non autorisé dans le réseau d'eau pluviale. • Le constructeur et/ou les copropriétaires seront responsables de l'entretien des ouvrages hydrauliques dans leur parcelle. NOTA • Pour les solutions de rétention de type enterré, seuls les ouvrages visitables (buses ou cuves) et curables (éléments modulaires) seront acceptés. À l'inverse toutes les solutions techniques dans lesquelles le drain inférieur est le seul élément d'ouvrage hydrocurable (solutions de type modules alvéolés, pneu déchiqueté,...) sont prosrites. • Dans l'impossibilité d'un déversement gravitaire au réseau public d'eaux pluviales des drains périphériques des ouvrages enterrés, ceux-ci seront relevés vers le collecteur public.	

→ ADDUCTION EAU POTABLE :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
- La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES réalise le réseau AEP dans l'emprise des voies publiques , ainsi que les branchements jusqu'en limite de propriété (le regard de comptage est posé par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES). - Travaux de canalisations pour réseau public, y compris tous organes généraux permettant le fonctionnement et le sectionnement des réseaux. NOTA - le débit de pointe de l'eau de consommation domestique est calculé sur la base de 250 l/j par équivalent-habitant.

À la charge du CONSTRUCTEUR
- Réservation, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de canalisations publiques (servitudes de passage). - Réservation, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de canalisations publiques (servitudes de passage). - Canalisation à partir du regard de comptage laissé en attente, en accord avec les spécifications de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et du gestionnaire du réseau public. - Installation de comptage et d'isolement en accord avec le gestionnaire du réseau public. - Fourniture et pose, si nécessaire, de suppressions, réducteurs de pression, bâches d'alimentation, installations pour traitement des eaux, organes de vidange et de purge du réseau privatif. - En cas de besoin supérieur au débit prévu, renforcement éventuel du réseau public totalement à la charge du constructeur. - Assujettissement aux frais éventuels de premier établissement et taxe de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur.

→ RESEAU ELECTRIQUE :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
- En accord avec ErDF, réalisation du réseau de distribution MT 20 kVA calculé pour une puissance découlant des ratios ErDF. - En moyenne tension de 20 kVA selon les normes ErDF. - L'énergie sera disponible : - Sous l'emprise de la voie publique depuis le réseau public, pour la M.T. 20 kVA. - Depuis les transformateurs de distribution publique ErDF pour la desserte basse tension 220/380 volts en accord avec ErDF.

À la charge du CONSTRUCTEUR
- Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de réseaux publics (servitudes de passage). - Branchements qui seront définis avec les services de l'ErDF à partir du réseau public. - Si la puissance demandée est supérieure à 250 kVA, poste MT/BT privé et liaison avec la construction (tarif vert). La technologie du poste de transformation sera fonction de la tension existant sur le réseau et de son évolution à déterminer en accord avec les services ErDF. - Si la puissance demandée est égale ou inférieure à 250 kVA, les constructeurs désireux d'être alimentés en basse tension feront leur

affaire des demandes auprès de l'ErDF et prendront à leur charge la totalité des travaux et fournitures nécessaires (tarifs jaune et bleu) y compris coffrets de comptage, selon règlements ErDF. • Tous les réseaux seront obligatoirement souterrains. • Assujettissement aux frais éventuels de premier établissement et tickets de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur de l'ErDF. • Conformément au règlement de la ZAC, les postes de transformation seront obligatoirement intégrés aux bâtiments et seront en tout point conformes aux exigences d'ErDF.
--

→ **DESSERTE GAZ :**

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES	À la charge du CONSTRUCTEUR
• En accord avec GrDF, réalisation du réseau de distribution en gaz (moyenne pression). • L'énergie sera disponible sous l'emprise de la voie publique.	• Réservations, le cas échéant, dans les emprises privées, des passages de réseaux publics (servitudes de passage). • Branchements qui seront définis en accord avec GrDF à partir du réseau public. • Assujettissement aux frais de premier établissement et taxe de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur. • Coffrets de détente et de comptage selon la réglementation GrDF. • Le chauffage des locaux, concernant les activités de production industrielle, chaque fois que le chauffage sera prévu, soit dès la construction des locaux, soit installé ultérieurement. • L'utilisation du gaz naturel en 3 usages, sur la totalité des logements construits sur le "Centre de Vie " de la ZAC. • Dans la mesure où les programmes seraient desservis par un réseau de distribution gaz, l'utilisation du gaz naturel en 3 usages pourra être imposée (cuisine, ECS, chauffage).

→ ECLAIRAGE PUBLIC :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
• En règle générale, éclairage public de toutes les voiries et espaces publics destinés à être remis à la ville d'Aix en Provence. • Travaux d'éclairage public à partir du réseau existant ou des postes de transformation ErDF de distribution publique y compris tableaux de commande.
• Réseau souterrain de câbles et appareils d'éclairage public.

→ RESEAU TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES réalise les réseaux publics téléphone et télédistribution souterrains (génie civil seulement), le câblage proprement dit étant réalisé par FRANCE TELECOM ou des sociétés spécialisées de TELEDISTRIBUTION. • Réseau public a) soit à partir du réseau existant (CENTRAL AIX), b) soit à partir de sous répartiteurs prévus au projet et réalisés par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES en accord avec FRANCE TELECOM. • Le réseau public sera conçu pour recevoir les câbles de FRANCE TELECOM, découlant des ratios de cette administration et comportera une réserve de conduites spécialisées pour la TELEDISTRIBUTION.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives pour passage de réseaux publics (servitudes de passage). • Tous travaux d'éclairage à caractère privé à l'intérieur des emprises privatives. • Conformément aux dispositions énoncées dans le volet environnemental (TITRE V), l'Acquéreur devra étudier la possibilité de recours aux énergies renouvelables pour l'alimentation des appareils d'éclairage. L'éclairage extérieur sera assuré par LEDs et il sera mis en place un système de commande sur horloge et sonde crépusculaire. L'éclairage vers le ciel et sur les végétaux est pros crit. L'Acquéreur devra l'installation de luminaires à haute efficacité de type lampes à basse consommation ou tube fluorescent « haut rendement » équipés de ballast électroniques haute fréquence. Des dispositifs de régulation et de programmation de type détecteur de présence, minuterie, gradation des luminaires seront mis en place. • Tous les réseaux de câbles seront obligatoirement souterrains.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives pour passage de réseaux publics (servitudes de passage). • Branchement de téléphone qui sera défini avec les services de France TELECOM à partir du réseau public. • Prise en charge des frais de lignes auprès de FRANCE TELECOM. • Réalisation des études, démarches et demandes de lignes auprès de France TELECOM. • Tous les réseaux de câbles seront obligatoirement souterrains. • Assujettissement aux frais éventuels de premier établissement et taxe de branchement selon les règles et tarifs en vigueur de FRANCE TELECOM.

→ EAUX BRUTES :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES réalise le réseau d'alimentation dans l'emprise des voies publiques . • Travaux de canalisation y compris tout équipement nécessaire au bon fonctionnement du réseau sur domaine public. • Bouches de lavage des voies publiques suivant directives et règlement de la voirie de la Ville d'Aix-en-Provence. NOTA • L'arrosage des espaces verts publics, sera conçu sur le réseau eau brute.

→ ESPACES VERTS :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
• Mise en place de terre végétale sur les espaces verts publics. • Plantations, aménagements d'espaces verts et mobiliers urbains publics à l'extérieur des emprises privatives et dans la limite des prévisions des bilans financiers. • Arrosage et éclairage des espaces verts publics.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Réserve si nécessaire dans l'emprise privative des passages de canalisation d'alimentation (servitude de passage). • Raccordement à la canalisation sous voie publique comprenant le franchissement des réseaux publics. • Installation de comptage et d'isolement en accord avec le gestionnaire du réseau. • L'arrosage et la protection incendie des parcelles privées seront réalisés sur l'eau brute. NOTA Pour les besoins supérieurs au débit prévu, le renforcement éventuel du réseau d'alimentation, est à la charge du constructeur et doit recevoir l'accord de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et de la Société gestionnaire du réseau eau brute.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Tous les travaux conformes au présent CCCT et ses annexes. • Tous les travaux d'aménagement et de plantation à l'intérieur des emprises privatives y compris apport de terre végétale. • Tous les talus devront être plantés. NOTA Dans certains secteurs, les zones plantées pourront contribuer à la rétention des eaux de pluie et devront dans ce cas être traitées en "creux". Il y aura lieu de prévoir alors l'entretien et le nettoyage de telles zones.

➔ AIDE A LA CONCEPTION POUR LA RETENTION EN TOITURE :

Ce chapitre donne dans les grandes lignes les principes à respecter pour mettre en œuvre ce genre de solution.

Principes généraux

Cette méthode permet de stocker provisoirement les eaux pluviales sur les toits, avec une hauteur de quelques centimètres. Les toits doivent être plats ou légèrement inclinés (pente comprise entre 0.1 et 5%).

Le principe consiste à retenir, par l'intermédiaire d'un parapet en pourtour de toiture, une hauteur d'eau, le dispositif de vidange assurant une régulation des débits.

La mise en œuvre de toits stockant est régie par plusieurs règles techniques en vigueur/

- DTU 43.1 (étanchéité des toitures terrasse) et DTU 60.11 (évacuation des eaux pluviales de toiture),
- Avis technique pour les toitures égravillonnées,
- Règles professionnelles de la chambre syndicale nationale de l'étanchéité (octobre 1978),
- Classement FIT des revêtements d'étanchéité (cahier CSTB n°2358 de septembre 1989).

Conseils de réalisation

La réalisation ne nécessite pas de technicité différente de celle indispensable à la mise en œuvre d'une toiture-terrasse classique. Respecter les règles habituelles des DTU en vigueur. Le nombre de descentes est imposé par les règles du DTU 60.11 :

- Tout point de terrasse est situé à moins de 30 m d'une descente,
- Toute bouche draine une surface maximale de 700 m².

En cas de volume important à stocker, il faut assurer une sécurité à l'effondrement de la structure. Pour cela, la toiture doit pouvoir évacuer un débit de 3 l/min/m² par des trop-pleins conformément au DTU 60-11.

La réalisation nécessite la mise en œuvre de plusieurs contrôles :

- Respect des dimensions,
- Vérification de la qualité et de la performance des matériaux vis-à-vis de l'étanchéité,
- Vérification du bon fonctionnement des organes de vidange.

Conseils sur l'entretien

La chambre syndicale nationale d'étanchéité préconise un minimum de deux visites annuelles : l'une après la période automnale pour enlever les feuilles mortes et l'autre avant la période estivale.

Il est par ailleurs nécessaire de pratiquer un enlèvement des mousses tous les 3 ans au niveau du dispositif de régulation.

Les descentes doivent avoir un diamètre minimum de 60 mm pour éviter toute obstruction et être dimensionnés suivant les règles habituelles du DTU 60-11.

L'entretien est à la charge des propriétaires. Des préconisations d'entretien peuvent être introduites au niveau du règlement de copropriété.

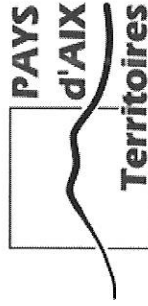
Ces informations ne sont ici données qu'à titre indicatif : elles ne sauraient se substituer à une étude complète définissant de manière détaillée le fonctionnement et la mise en œuvre d'un tel ouvrage.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être conformes aux autorisations délivrées par les services compétents.

maître d'ouvrage



COMMUNAUTE DU PAYS D'AIX
CS 40 868
13 626 Aix-en-Provence



SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
2 rue Lapière
13100 Aix-en-Provence

Société Publique Locale d'Aménagement

ZAC DU QUARTIER DE LENFANT AIX-EN-PROVENCE

ANNEXE 1 Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

maître d'oeuvre mandataire



CITTA - Architectes et paysagistes associés
27 boulevard Moncada
13 015 Marseille
T 04.91.62.07.61
F 04.91.62.43.49



BURGEAP
Parc de la Bastide Blanche - Bât B6
rue de la Bastide Blanche
13127 VITROLLES
T 04.42.77.05.15
F 04.42.31.41.23



STRADA
4 place Coimbre
13 090 Aix-en-Provence
T 04 42 20 43 42
F 04 42 20 40 85

Janvier 2014

Le présent document constitue l'annexe n° du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et vient en complément des éléments de l'Etude d'Impact du dossier de création, du Dossier au titre de la Loi sur l'Eau de la ZAC de Lenfant et des modifications apportées au Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur sur la commune de Aix-En-Provence.

Ce document est contractuel et engage les deux signataires à respecter des responsabilités réciproques avec d'une part la prise en compte des prescriptions de ce cahier et d'autre part l'accompagnement et le suivi dans cette démarche.

Au regard des enjeux urbains et paysagers présentés ci-après, ce document vise à orienter chaque projet suivant les parcelles dans un esprit de cohérence générale à l'échelle du quartier : volumétries, alignements bâti, clôtures, espaces verts, zones de stationnement... L'accompagnement restera schématique pour laisser la liberté aux concepteurs de chaque lot de s'exercer.



1.CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE DE LA ZAC DE LENFANT

Le contexte territorial

La ZAC de Lenfant constitue la **dernière tranche d'urbanisation du Pôle des Milles à l'Est**. En effet, à travers son projet de Directive Territoriale d'Aménagement, l'Etat a affirmé la volonté de préserver l'agriculture périurbaine, en désignant l'Est de la Plaine des Milles comme coupure d'urbanisation.

La ZAC de Lenfant présente ainsi une position stratégique, donnant l'occasion de **finaliser l'extension du pôle économique et marquer l'entrée d'un pôle majeur d'activités**.

A quelques centaines de mètres à l'ouest de l'A51, le site bénéficie d'une connexion au réseau autoroutier aisée avec l'échangeur des Trois Pigeons qui relie le site au reste de l'agglomération Aixoise comme à celle de Marseille et aux grandes infrastructures de transports (gare TGV, aéroport de Marseigne..).

Son **environnement agricole de qualité**, complété par la présence d'éléments patrimoniaux comme le **château de l'Enfant, les vues sur Sainte-Victoire** mais aussi des entités naturelles structurantes comme le **ruisseau Robert** constituent autant d'**éléments à respecter et valoriser** à travers l'aménagement de la ZAC de Lenfant et l'implantation des activités.

[illegible]

Echelle

1.CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE DE LA ZAC DE LENFANT

L'environnement immédiat

D'une superficie de 36ha, la ZAC de Lenfant s'étend sur un relief relativement plat. Elle présente des activités déjà implantées : Martin Brower (distributeur de McDonald), East Balt (boulangerie industrielle fournisseur de McDonald / Quick...)et le complexe autour du Zidane Sport Concept.

La ZAC s'inscrit en continuité de l'urbanisation du pôle des Milles existant à l'est et jusqu'aux portes du centre pénitencier à l'est.

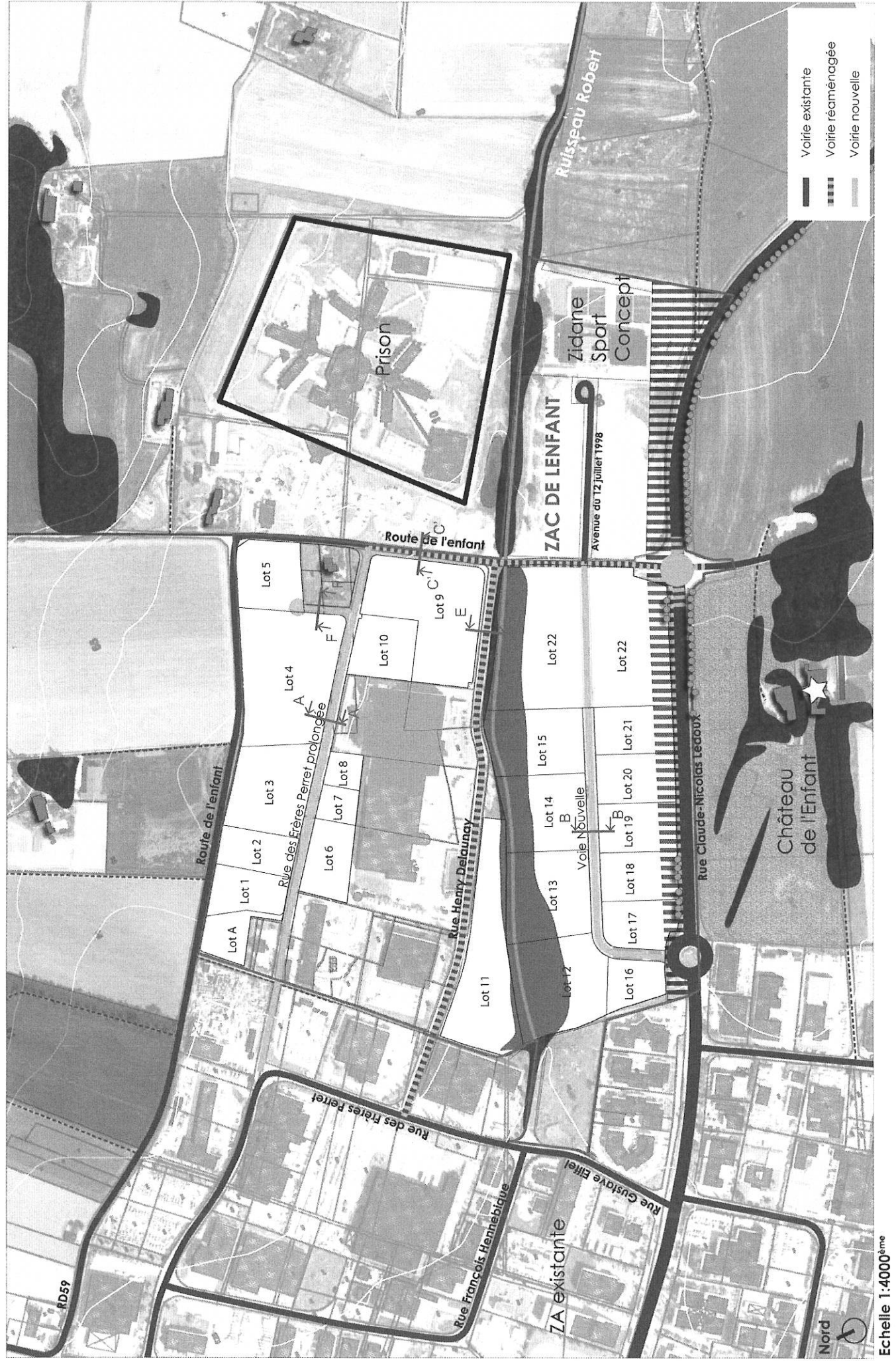
Elle compose avec un environnement agricole et patrimonial au nord et au sud, avec des enjeux différents mais importants du point de vue du paysage :

- **Au nord**, la ZAC de Lenfant est en **limite avec une colline dont les versants sont cultivés et dont le pied descend sous la route de l'Enfant** : cette transition génère des **enjeux d'intégration à la pente** pour les projets d'activités et une réflexion sur **l'intégration paysagère avec l'environnement agricole**.

- **Au sud**, la ZAC vient en limite de la rue LEDOUX, voie principale d'accès au pôle des Milles, au sud de laquelle se situe le château de l'Enfant dont les façades, le parc et la toiture sont classés. Les enjeux urbains et paysagers sont conséquents : le quartier de l'Enfant constituant une **entrée dans la zone des Milles**, la façade le long de la RD59 doit constituer une **vitrine qualitative pour la ZAC** et **respecter également la présence du château de l'Enfant** au sud, Monument Historique classé.

Enfin, le site de la ZAC est traversé d'Est en Ouest par le Ruisseau Robert, qui présente une ripisylve développée même si peu entretenue actuellement. Cet élément naturel est à intégrer à la réflexion de l'aménagement de la ZAC et de l'implantation des activités, tant du point de vue de la gestion des eaux pluviales que de sa valorisation paysagère.

SECTEURS MUTABLES ET ALLOTISSEMENT PREVISIONNEL



1.CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE DE LA ZAC DE LENFANT

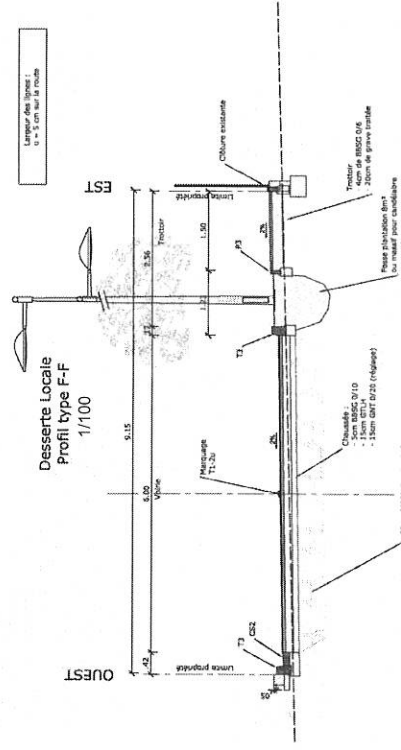
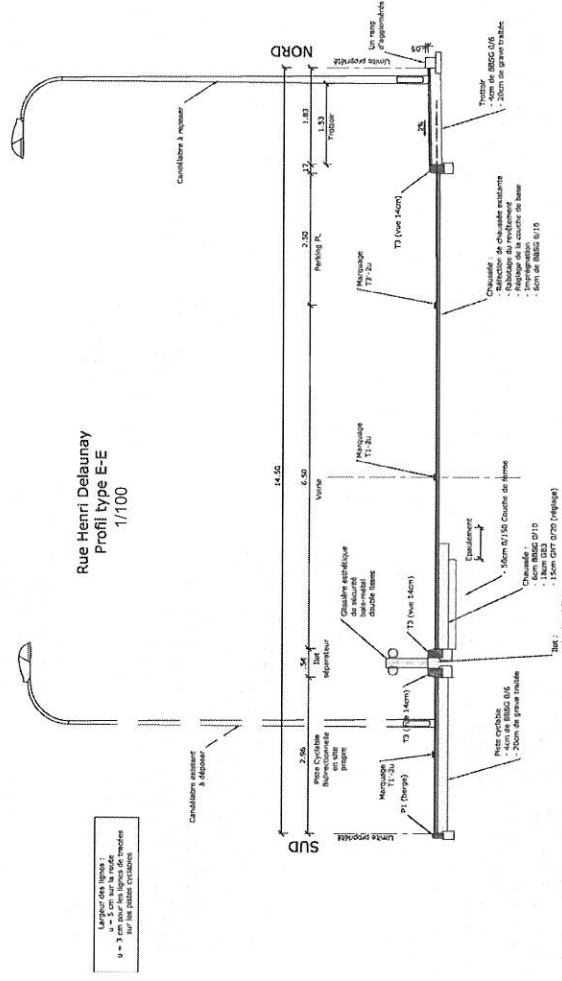
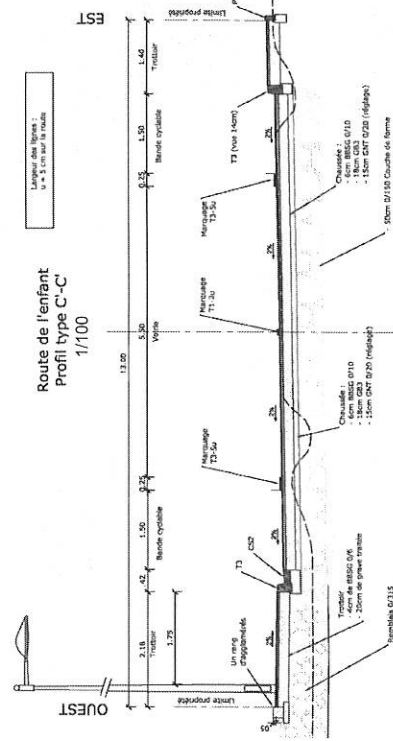
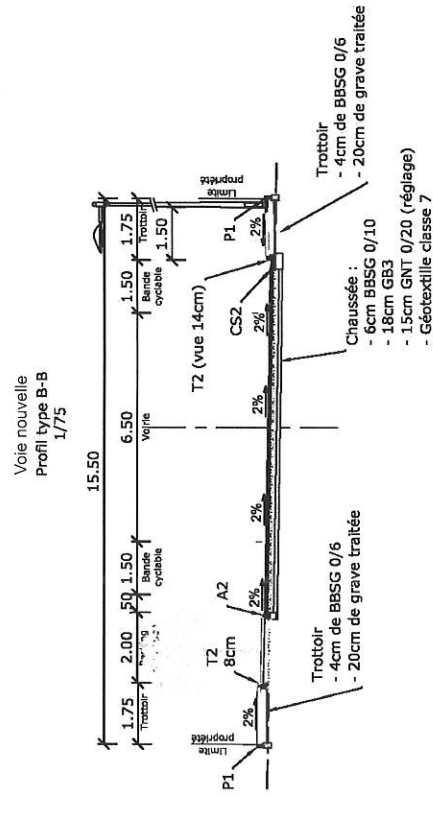
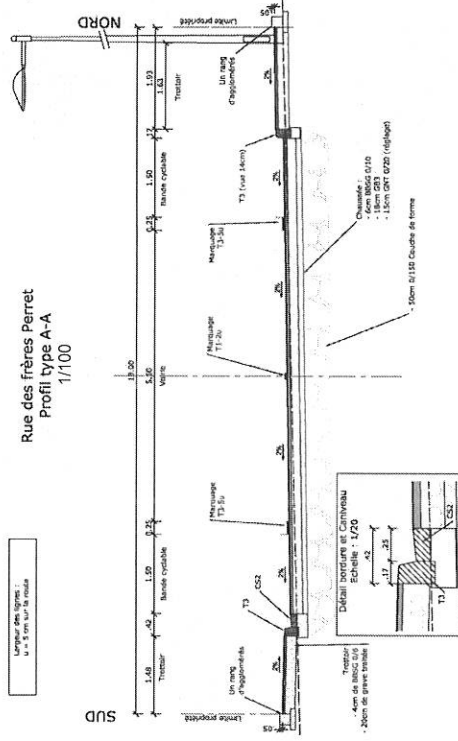
Le projet d'aménagement des espaces publics et le découpage parcellaire

L'aménagement des espaces publics prévoit les interventions suivantes :

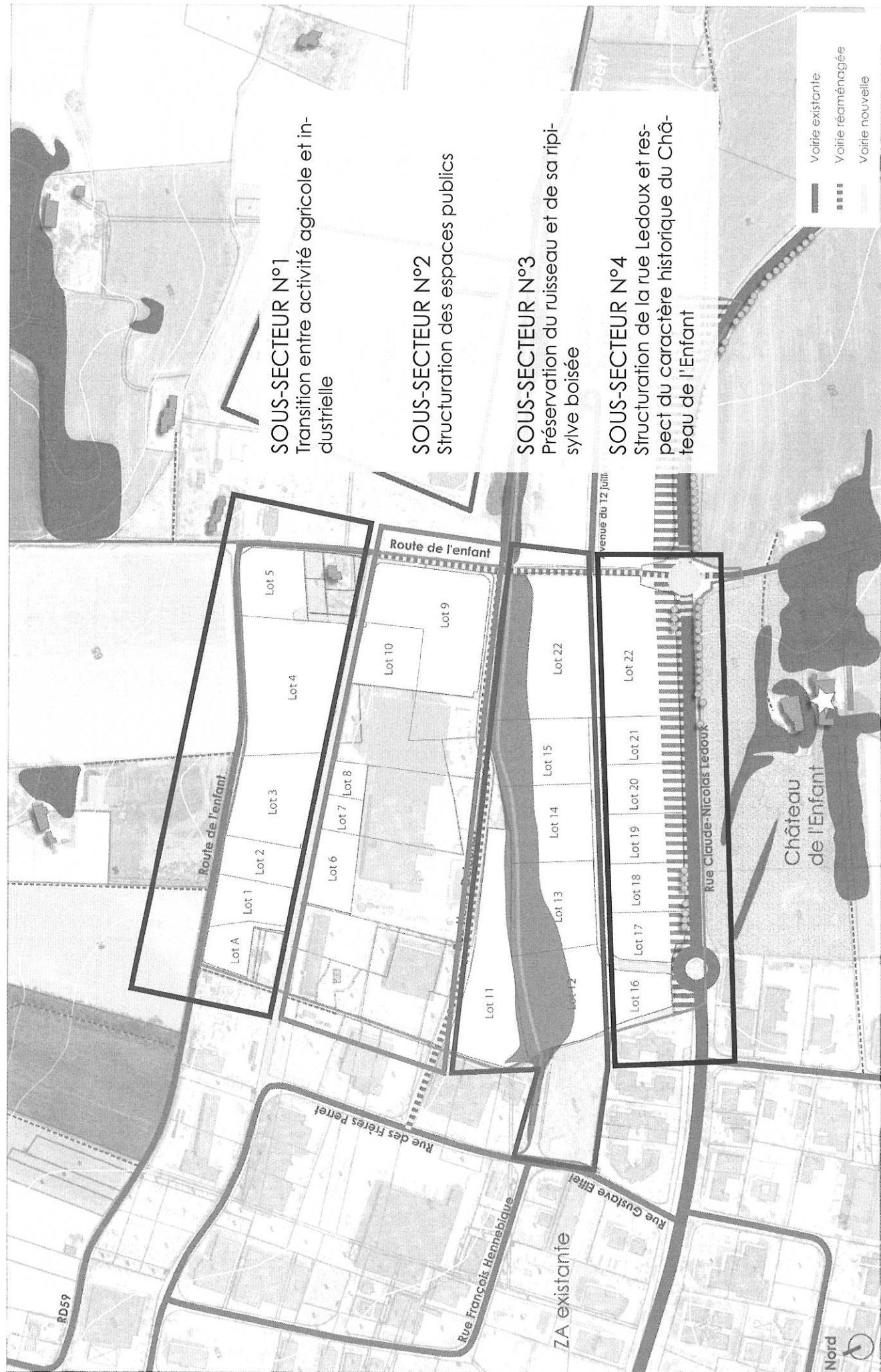
- création de la **rue des Frères Perrets** prolongées
- création d'une **voie de desserte interne** (accès lots)
- réaménagement de la **route de l'Enfant** et de la **rue Delaunay**
- création de la **voie nouvelle**
- réaménagement des abords de la **rue Claude-Nicolas Ledoux** et création d'un giratoire.

Les profils des futures voies retenus à ce jour sont présentés ci-contre.

L'aménagement de ces espaces publics a permis de dégager les espaces cessibles. Ces secteurs ont fait l'objet d'un **premier découpage par lots** à titre indicatif - voir plan ci-contre.



SOUS-SECTEUR A ENJEUX



2. PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE

Le projet de parc d'activités de la ZAC de Lenfant entre dans le cadre d'un aménagement durable du territoire. Le présent Cahier de Recommandations a pour objet de préciser les obligations des acquéreurs à participer au projet de la Zone d'Aménagement Concerté de Lenfant et de définir un ensemble de prescriptions pour permettre une harmonisation et une cohérence des volumes construits, de leur implantation et de leur paysage, en complément du Plan Local d'Urbanisme.

Ce document n'a pas pour but de restreindre les possibilités de chaque constructeur, mais au contraire de créer un cadre nécessaire à la réalisation d'un ensemble homogène, durable et de qualité. Il s'agit d'un outil d'aide à la conception qui participe d'une volonté de qualité, de cohérence architecturale et de richesse paysagère. Il permet aussi de promouvoir la spécificité méditerranéenne pour les notions de constructions et de bâtiments durables.

Ces recommandations déterminent non seulement l'esprit général dans lequel doivent s'inscrire les différents projets architecturaux mais aussi des éléments détaillés plus relatifs à l'aménagement, à la démarche de qualité durable et au paysage.

Ces exigences s'appliquent aux bâtiments et aux espaces privés de tous les types de lots sauf exception. En effet, de part leur activité, certaines entreprises, notamment industrielles, pourront être dispensées de certaines recommandations allant à l'encontre de leur fonctionnement. Cependant, ces dispenses devront être justifiées ; seules des contraintes fortes allant à l'encontre du bon fonctionnement de l'activité seront acceptées.

Par ailleurs, ces éléments de recommandations seront assurés par la présence de l'architecte conseil **Città** qui sera au côté de la **SPLA** afin de garantir la mise en oeuvre et le suivi de ces exigences tout au long des projets privés.

Il est important de noter que la ZAC de Lenfant est décomposée en 4 secteurs aux enjeux différents.

Ces secteurs ont été déterminés au regard des enjeux d'intégration au site et aux éléments en présence (le Château de l'Enfant, le ruisseau Robert, le pied de la colline agricole...) et suivant les objectifs recherchés de structuration urbaine et paysagère de ce quartier d'activités.

Les 4 secteurs sont présentés sur la carte ci-contre.

Le premier présente des enjeux d'intégration à la pente et à l'environnement agricole.

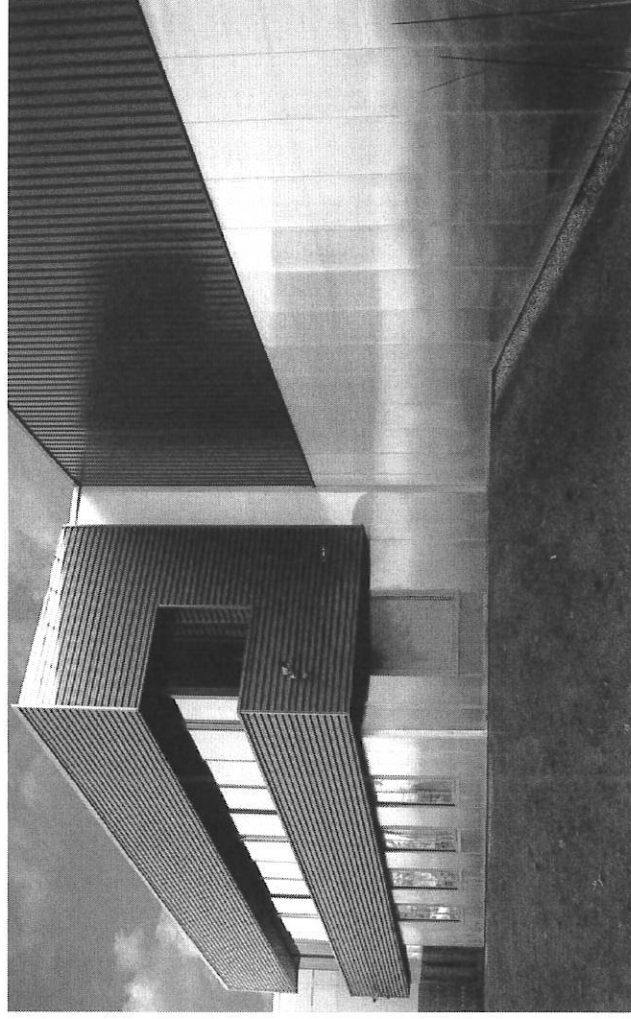
Le second et troisième vise une structuration des espaces publics et une valorisation du ruisseau Robert.

Le quatrième secteur vise la qualification de l'entrée du pôle des Milles et un développement respectueux du Château de l'Enfant.

Le présent document retranscrit ainsi les objectifs de qualité architecturale et paysagère afin d'en assurer la mise en oeuvre. Pour faciliter l'appropriation du document, celui-ci est présenté de manière progressive en abordant en premier lieu, l'organisation privilégiée de la parcelle suivant les sous-secteurs puis les exigences concernant les bâtiments et enfin l'organisation des espaces non-bâti.

Les prescriptions par thématique pourront être communes aux différents secteurs ou différenciées, suivant les enjeux et objectifs recherchés.

INTEGRATION A LA PENTE



4.1 Implantation et organisation de la parcelle

4.1.1 Généralités

L'implantation et l'organisation des parcelles vont permettre de structurer les espaces publics et le paysage de la ZAC de Lenfant. Le positionnement des bâtiments et les alignements vont ainsi déterminer :

- des lignes de forces,
- une lecture et une perception des voies et des entreprises
- des transitions paysagères entre la ZAC de Lenfant et le territoire

Les préconisations seront de 2 ordres :

- structurer l'espace public pour les sous-secteurs 2 et 3
- s'intégrer au site pour les sous-secteur 1 et 4

4.1.2 Le sous-secteur n°1

Compte tenu de la topographie du site les façades principales des bâtiments seront mises à distance de la rue des Frères Perret prolongée de manière à encastrier au mieux les bâtiments dans la pente et limiter leur émergence au niveau de la Route de l'Enfant.

4.1.3 Le sous-secteur n°2

Les façades principales des bâtiments seront préférentiellement implantées en alignement à 6m en retrait des voies existantes ou projetées de la ZAC afin de constituer un front bâti et donner de la lisibilité aux activités.

4.1.4 Le sous-secteur n°3

Comme indiqué au document graphique du POS, les bâtiments seront alignés en retrait 6m de la voie projetée de la ZAC afin de constituer un front bâti et structurer l'espace public.

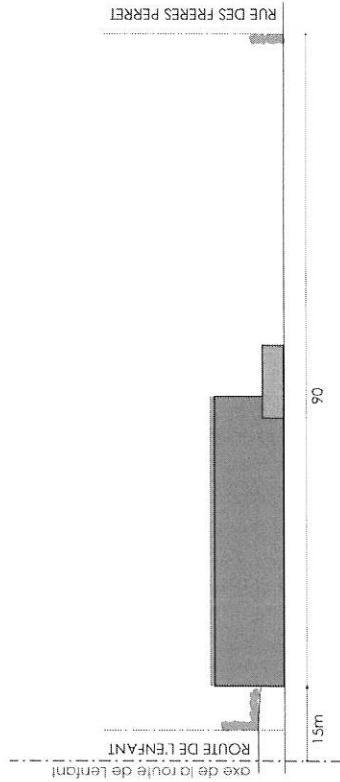
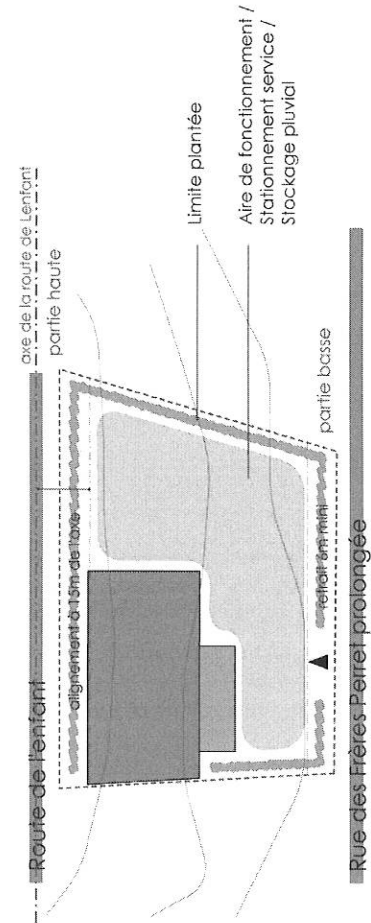
4.1.5 Le sous-secteur n°4

Comme indiqué au document graphique du POS, les bâtiments seront alignés en retrait de 5m par rapport aux espaces paysagers publics créés dans le cadre de l'Emplacement Réservé au POS le long de la rue Claude Nicolas Ledoux. L'objectif est de constituer une vitrine qualitative à la ZAC, sous la forme d'un alignement des façades des activités dont la variété des traitements animera la traversée.

Les implantations ci-après sont imposées sur l'ensemble des sous-secteurs à l'exception des lots 9 et 10 qui pourront avoir une implantation différente (voir ci-contre).

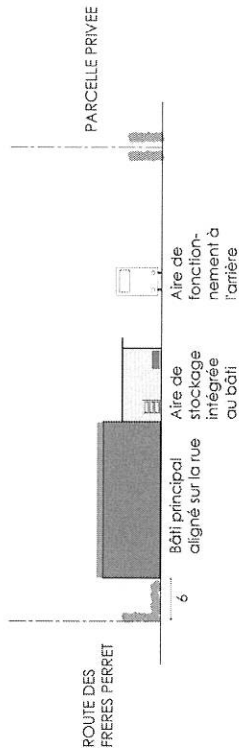
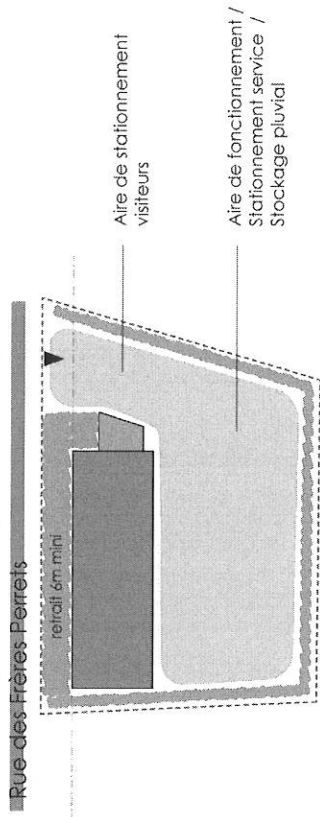
IMPLANTATION IMPOSEE* DU SOUS-SECTEUR 1

Une implantation du bâtiment principal à l'alignement du recul imposé par la réglementation est imposée : le bâtiment principal sera implanté à 15m de l'axe de la Route de Lenfant.



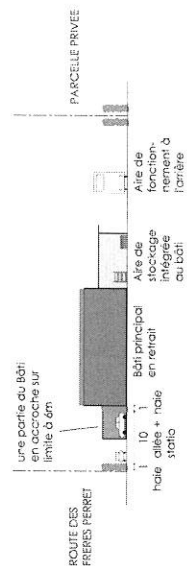
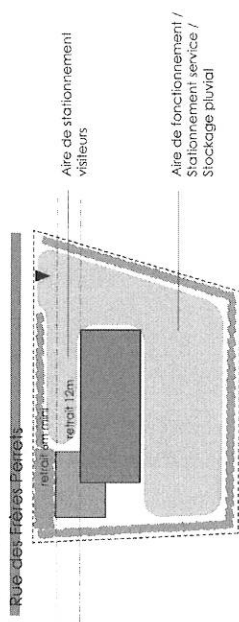
IMPLANTATION DU SOUS-SECTEUR 2 IMPOSEE* POUR LES LOTS 6-7-8 PRECONISEE POUR LES LOTS 9-10

Une implantation du bâtiment principal en retrait de 6m implique une végétalisation obligatoire.



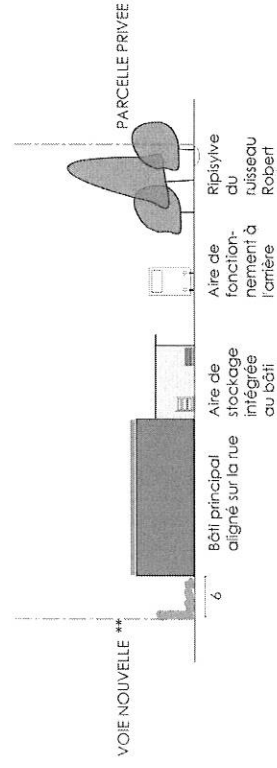
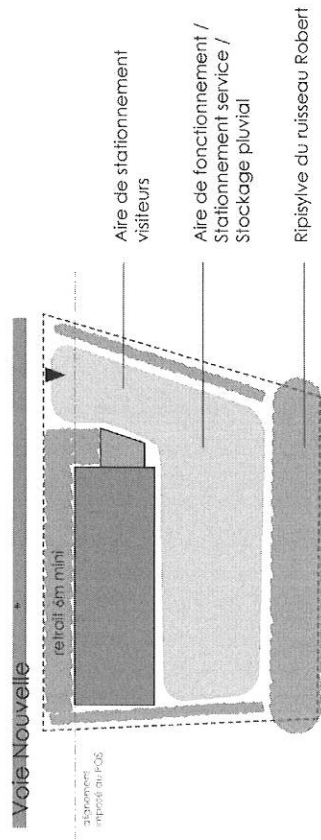
VARIANTE D'IMPLANTATION POSSIBLE DU SOUS-SECTEUR 2 POUR LES LOTS 9-10

Une accroche obligatoire à 6m et une implantation du bâtiment principal en retrait à 12m



* Pour les sous-secteurs 1, 2 et 3, les implantations sont obligatoires hors impossibilité technique avérée liée au fonctionnement de l'activité. La justification détaillée sera à l'appréciation de l'aménageur.

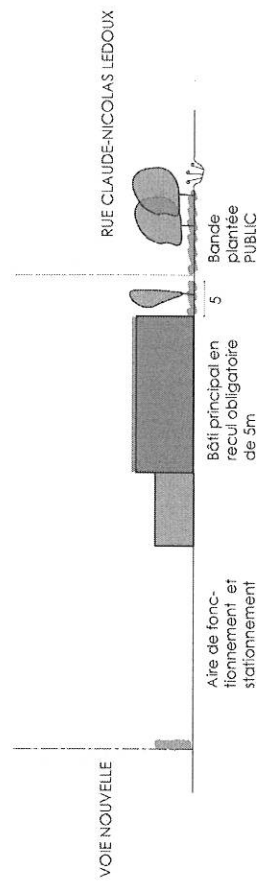
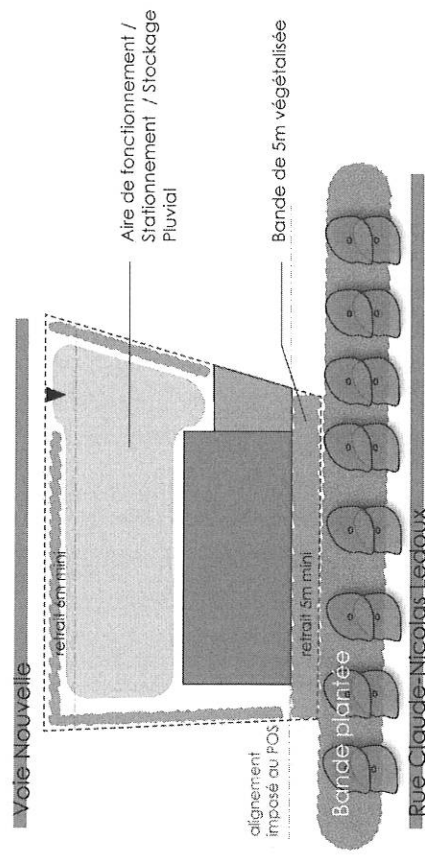
IMPLANTATION IMPOSEE* DU SOUS-SECTEUR 3



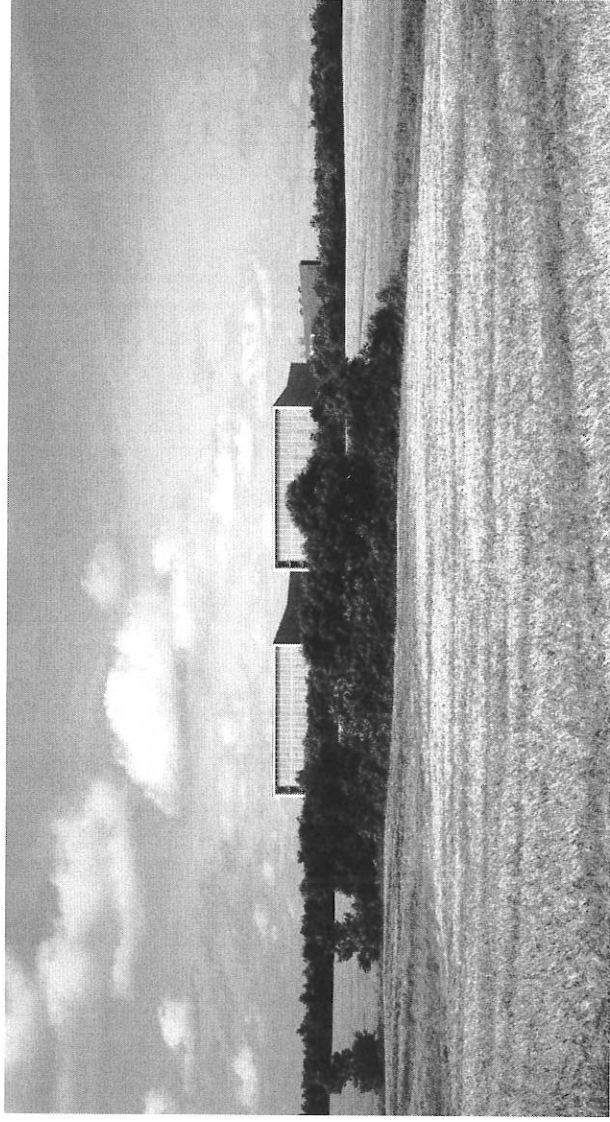
* Pour les sous-secteurs 1.2 et 3, les implantations sont obligatoires hors impossibilité technique avérée liée au fonctionnement de l'activité. La justification détaillée sera à l'appréciation de l'aménageur.

** sauf lot 11 qui s'appuie sur la rue Henry Delaunay

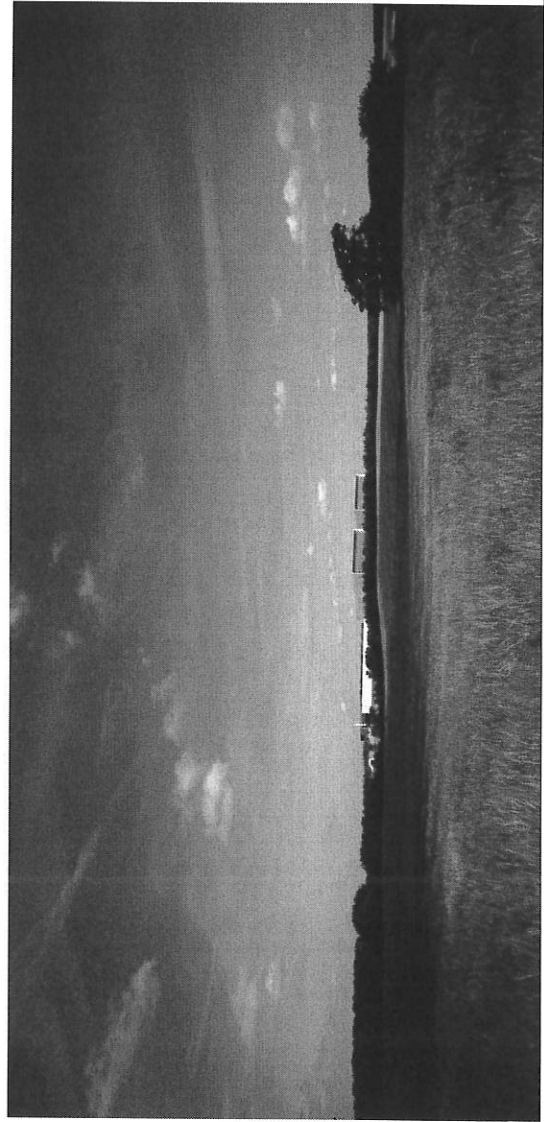
IMPLANTATION IMPOSEE DU SOUS-SECTEUR 4



FORME SIMPLES INTEGREES AU GRAND PAYSAGE



LE VOLUME IDENTIFIE LA FONCTIONNALITE DU BATI



4.2 Les bâtiments

4.2.1 Volumétrie

Compte tenu de leur situation, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leur volumétrie, leurs dimensions, au caractère des paysages naturels et urbains environnants.

Les formes bâties simples seront privilégiées. Les décrochés, retraits sur parties de bâtiments et retours sont proscrits.

Les fonctions de production et les fonctions administratives et d'accueil du public seront distinguées par des volumes différents identifiés et identifiables. Ces volumes seront rattachés physiquement au volume principal et conserveront des formes simples.

A minima 2 volumes seront distingués.

Le traitement qualitatif de chacun des volumes pourra être différent afin de marquer leur identité propre tout en respectant les préconisations sur les matériaux et façades.

4.2.2 Hauteur

La hauteur des constructions est réglementée aux documents d'urbanisme.

Cependant, la hauteur des bâtiments pourra être variable en fonction de leur activité, destination ou dans un souci architectural tout en conservant une simplicité de la volumétrie, des façades sans jamais dépasser la hauteur maximale réglementaire.

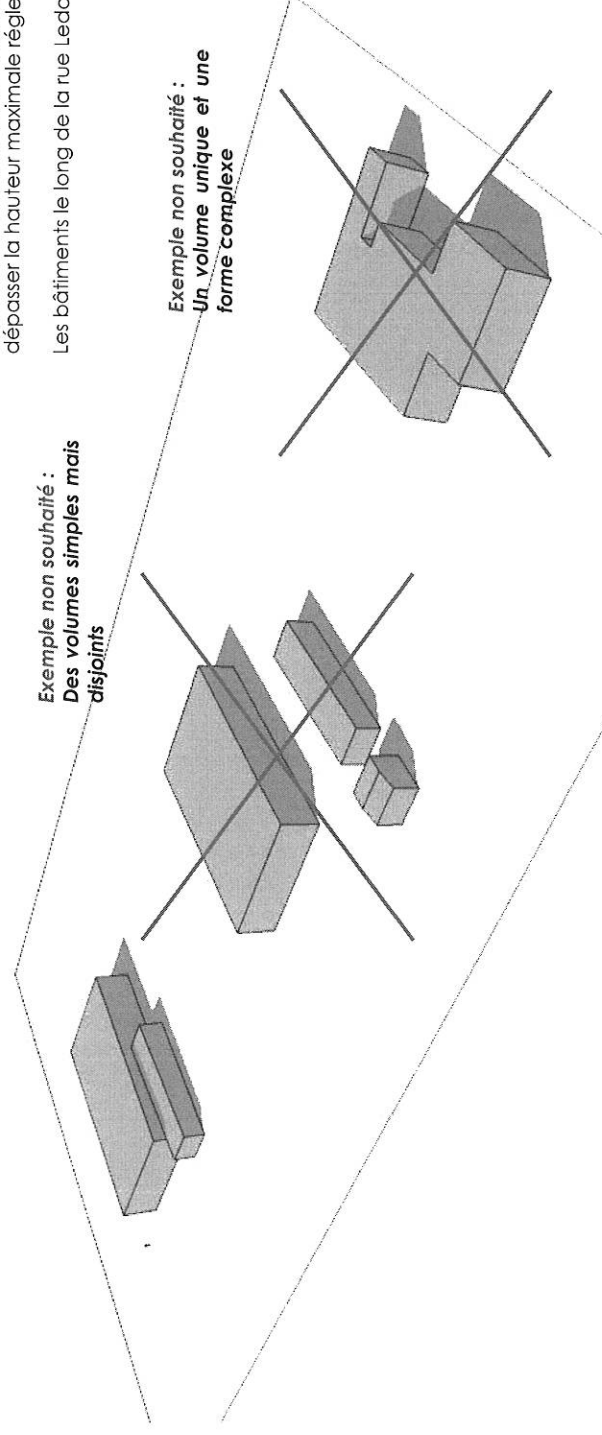
Les bâtiments le long de la rue Ledoux dans le sous secteur 4 devront avoir une hauteur de 10m.

EXEMPLES DE VOLUMETRIES

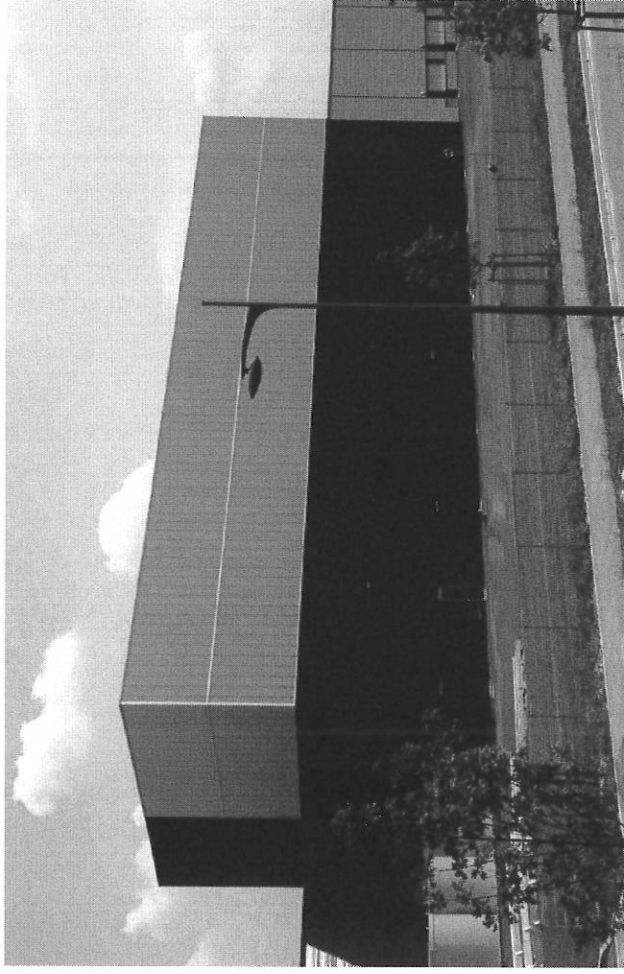
Exemple préconisé :
2 volumes simples accolés

Exemple non souhaité :
**Des volumes simples mais
disjoints**

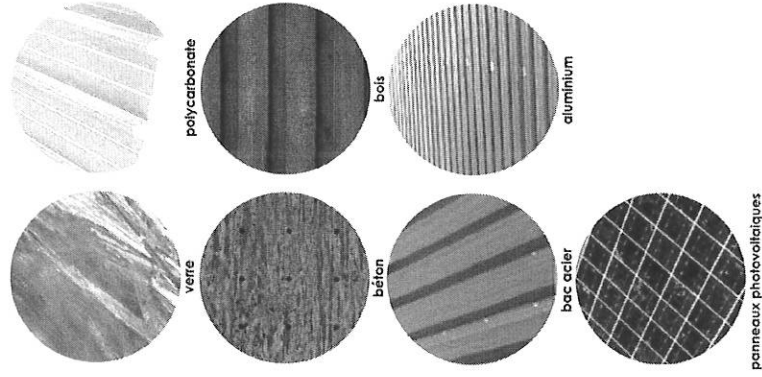
Exemple non souhaité :
**Un volume unique et une
forme complexe**



FACADES SIMPLES COMPOSEES DE 2 A 3 MATIERES / COULEURS



REFERENCES DE MATERIAUX PROPOSES



4.2.3 Façade

Couleur

La palette chromatique des bâtiments doit participer activement à la qualité du secteur. Cette coloration concernera la totalité des bâtis et constituera un apport graphique volontaire au paysage. Les couleurs utilisées concerneront aussi bien les façades que les toitures. La gamme chromatique proposée par le concepteur sera peu contrastée pour éviter les phénomènes de fragmentation graphiques. Par ailleurs, il conviendra de proscrire l'emploi de couleur claires notamment le blanc sur de grandes surfaces. Les teintes moyennes ou sombres grises et noires sont préconisées. Les couleurs seront mates et non brillantes.

La palette la plus neutre s'appliquera aux éléments les plus répétitifs du bâti ; il est possible de proposer une gamme ponctuelle que l'on utilisera pour les éléments plus anecdotiques : auvent, portique, protections diverses, etc.

La définition précise des couleurs est laissée à l'appréciation des architectes. Ces couleurs devront être indiquées et référencées lors du dépôt de permis de construire et apparaîtront sur les perspectives d'insertion. Dans tous les cas c'est la qualité du projet architectural qui déterminera la bonne tonalité.

Les éléments de serrurerie de façade seront traités dans des colorimétries neutres telles que grises ou dans un aspect harmonieux avec la coloration de la façade.

La coloration des portes sectionnelles et portes de secours sera laissée au choix des Maîtres d'ouvrage et d'oeuvre tout en conservant un aspect harmonieux avec la coloration de la façade.

Revêtement façade

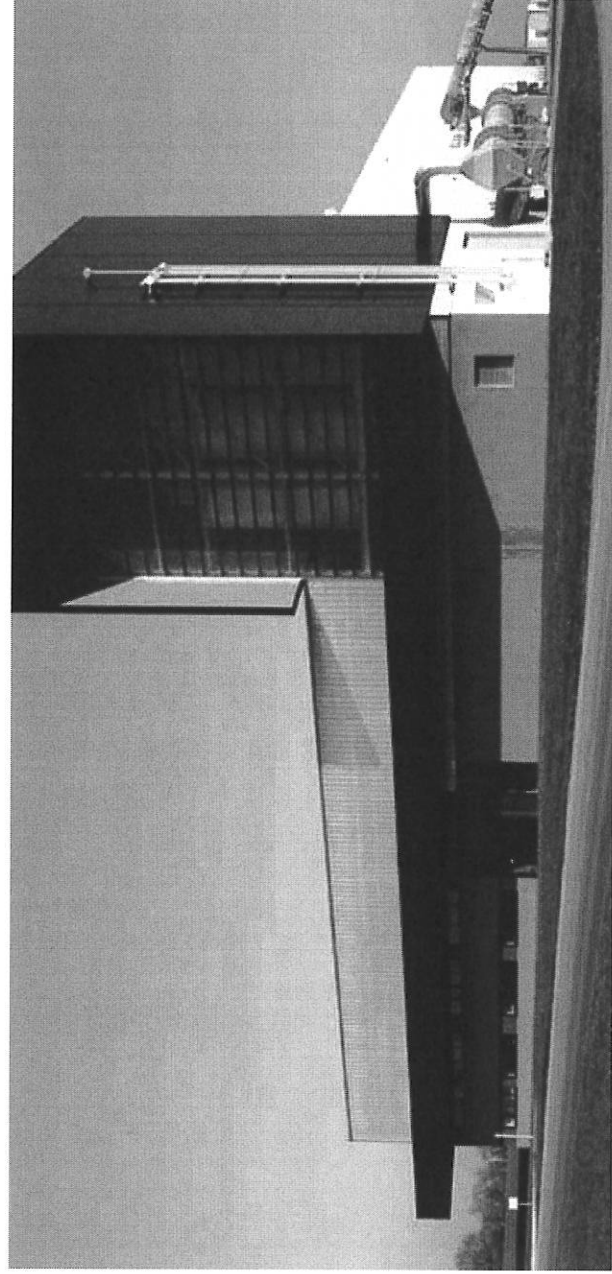
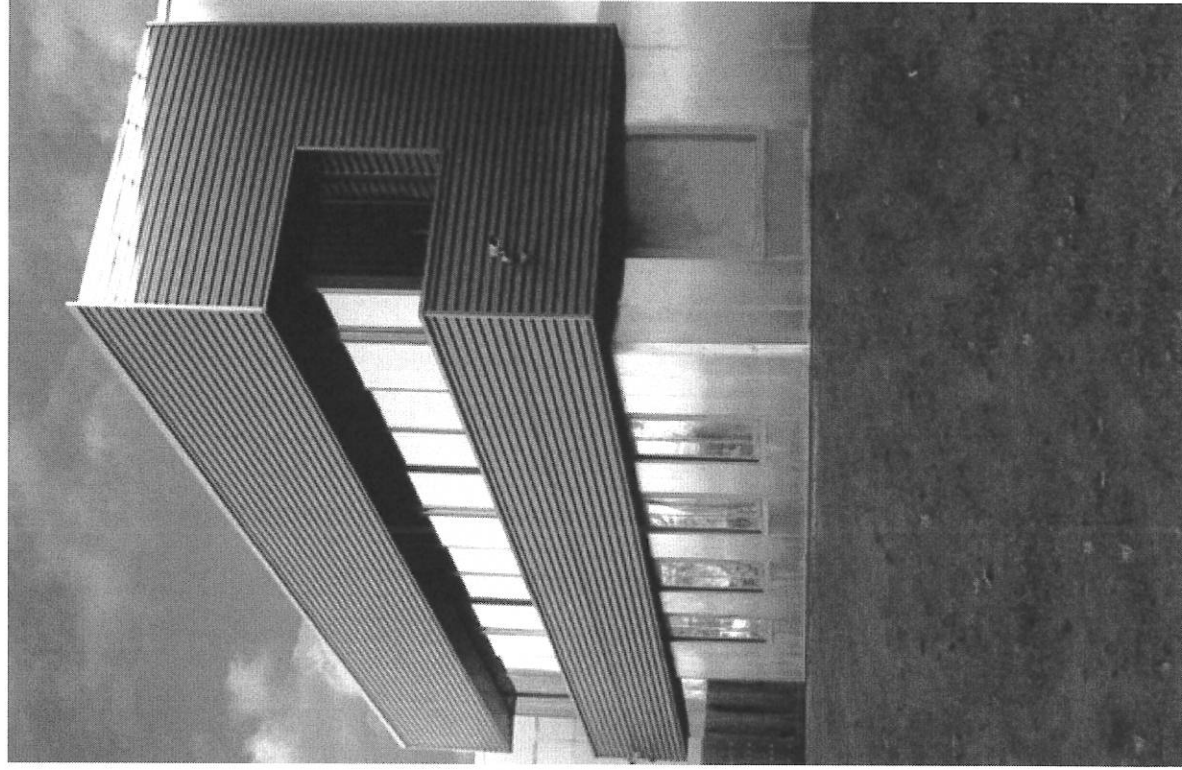
Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts est pros crit.

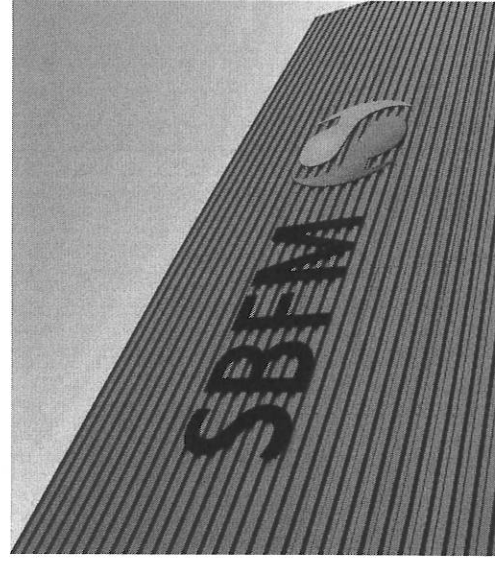
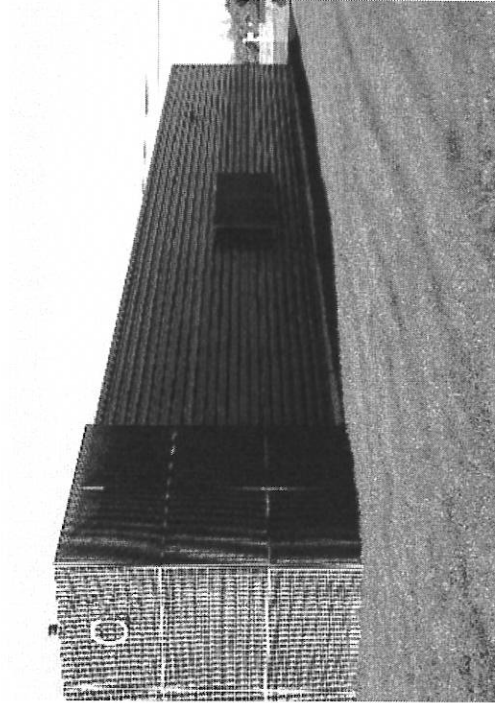
Matériaux préconisés :

- le béton : brut poli, lasuré, banché...
- l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions) le bois en bardage – dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN...) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées.
- les produits verriers : transparents clairs ou teintés (nuances de gris) sans effet miroir...

La définition des matériaux est laissée à l'appréciation des architectes. Les matériaux mis en oeuvre sur chaque projet devront être en nombre limité, ce qui permet, au même coût, d'augmenter sensiblement les qualités de vieillissement.



ENSEIGNES SUR FACADES



Structures techniques

Les superstructures techniques, comme les transformateurs électriques, les capteurs solaires, les antennes de réceptions ou d'émission, les cheminées de ventilation ou d'aération devront participer à la définition du volume bâti et faire partie de la réflexion architecturale. Quand l'intégration complète ne sera pas possible, un traitement architectural volontariste sera proposé par le concepteur pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale, ou les cas échéant faire partie des projets de clôture et d'aménagement paysager.

Auvents

Les auvents abritant l'accès aux bâtiments sont autorisés. Ils seront de conception simple et pourront être élaborés avec des profils en : bois / aluminium / acier / inox, parties couvertes en verre / polycarbonate...

Ils seront soit intégrés à la volumétrie du bâtiment soit constitués d'éléments suspendus à la façade principale.

Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, les publications ou affichages sur le bâtiment sont interdits. Toute publicité, panneaux, enseignes sur mât est proscrite.

La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont soumises à la réglementation nationale :

- loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes visibles de la voie publique ;
- décrets n°80-923 et n°80-924 du 21 novembre 1980 dit règlement national de la publicité ;
- décret n°82-211 du 24 février 1982 dit règlement national des enseignes ;
- décret n°96-946 du 24 octobre 1996 pour la demande préalable d'autorisation.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

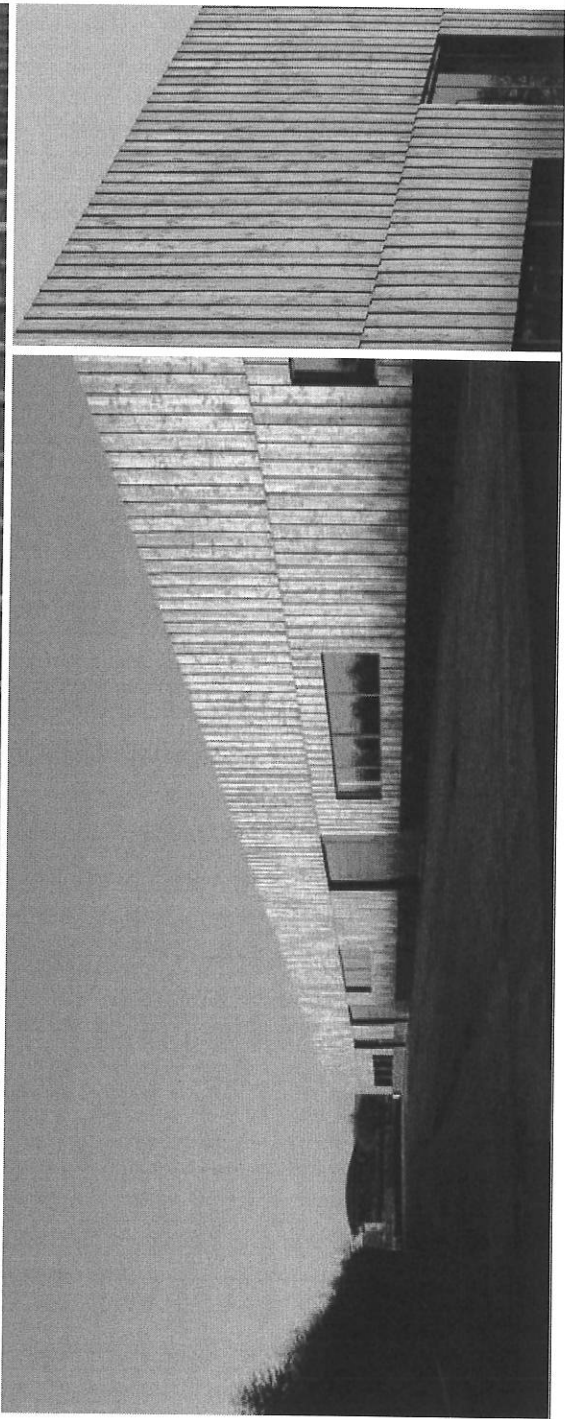
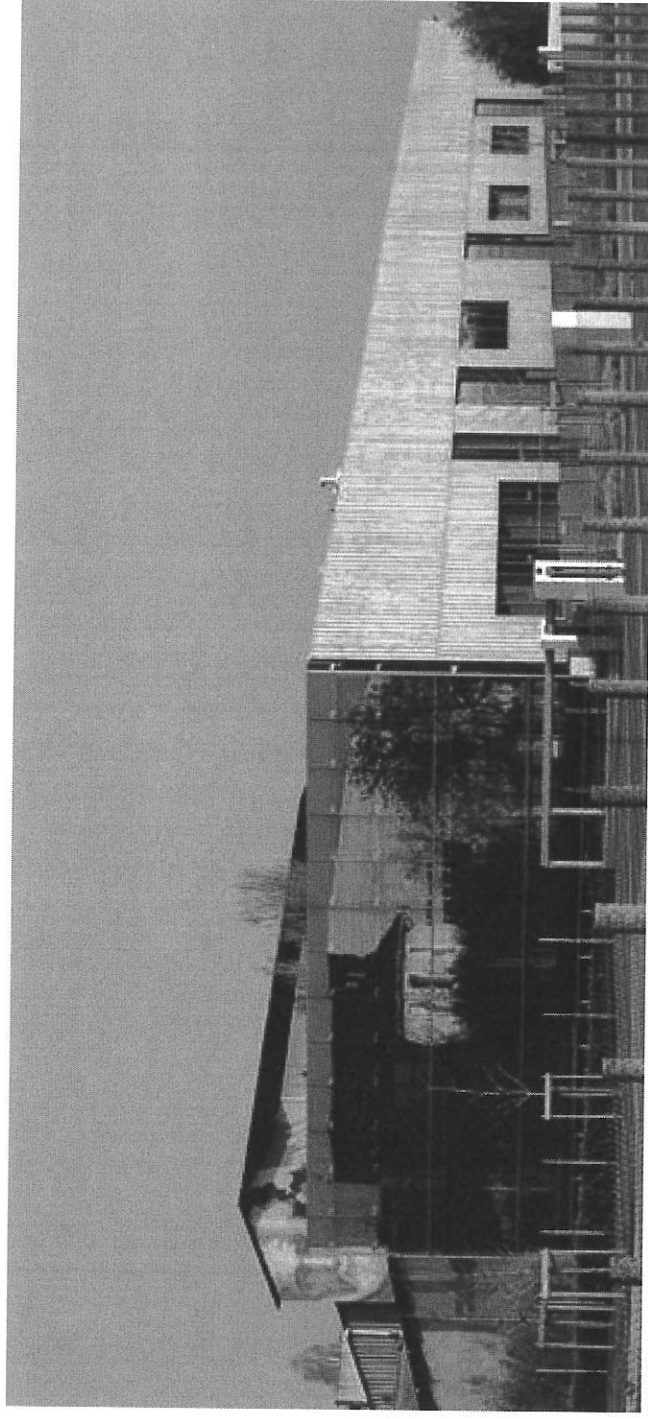
Les enseignes et les logos seront intégrés à la composition architecturale du bâtiment et resteront compris dans la hauteur générale des façades.

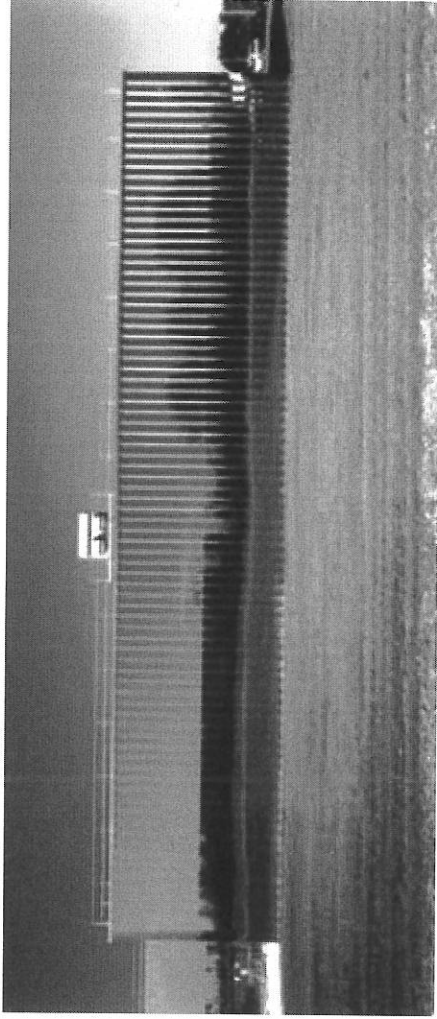
La hauteur maximale de l'enseigne sera limitée à 1,20 mètre et celle du logo à 2,50 mètres. Sur une façade, la surface occupée par les enseignes et les logos ne devra pas dépasser une surface supérieure à 1/6ème de celle de la façade les supportant.

TOITURES - APPENDICES



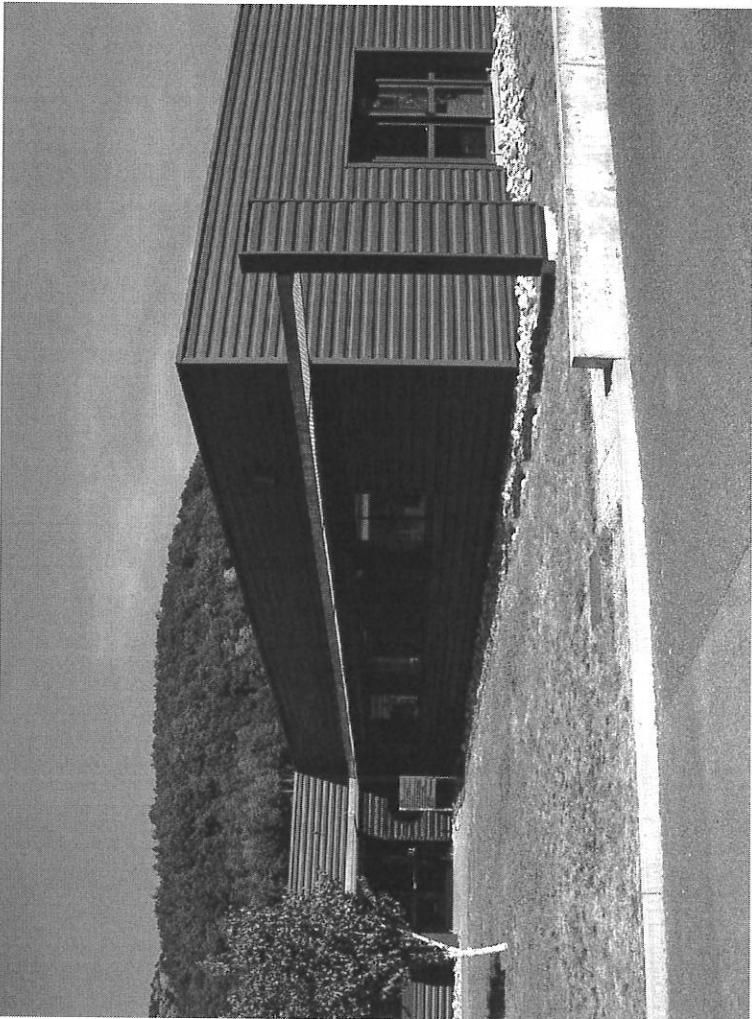
MATERIAUX





4.2.4 Toitures

La toiture sera en terrasse, terminée par un bardage ou un bandeau horizontal. Les toitures terrasses pourront recevoir des dispositifs végétaux (toitures végétalisées avec des plantes adaptées au climat méditerranéen), de la rétention sur toit ou encore des dispositifs de production d'énergie à condition que ces éléments soient intégrés et ne dépassent de plus de 2m la toiture. Un soin particulier sera apporté aux édifices et équipements techniques comme les sorties de cages d'ascenseurs, les transformateurs électriques, les antennes de réceptions ou d'émission, les cheminées de ventilation ou d'aération etc. Ces éléments devront participer à la définition du volume bâti et faire partie de la réflexion architecturale. Les sorties de ventilation ou d'aération (VMC etc.) devront être concentrées et alignées afin d'obtenir une toiture « propre ». Les équipements d'étanchéité devront présenter une coloration sobre en harmonie avec la coloration du bâtiment dans son ensemble. Si les toitures sont accessibles, les garde corps nécessaires devront être intégrés à la volumétrie et la coloration du bâtiment.



4.2.5 Matériaux et entretien

Choix des matériaux

Les matériaux et procédés seront choisis tenant des préoccupations suivantes :

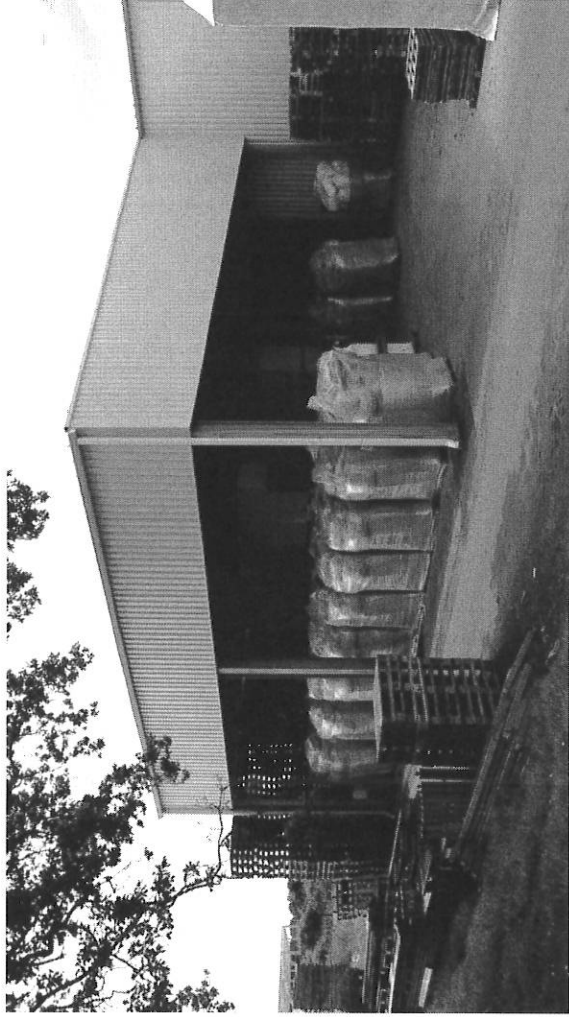
- Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés
- Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage
- Faciliter les réaménagements par la modularité des éléments des familles suivantes : trames de points porteurs, de façades, de cloisons, de faux-plafonds
- Choisir des produits selon leurs impacts environnementaux et sanitaires (éco-labels, fiches FDES...)
- Dans un contexte technico-économique pertinent, privilégier les filières locales
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés
- Choisir des matériaux présentant des facilités de recyclage

Entretien

L'exploitant sera impliqué le plus en amont possible du projet, dès la phase de conception. La conception des installations techniques sera simple, logique et permettra l'intervention aisée et sécurisée des agents et techniciens de maintenance, ainsi que le changement facilité des consommables et pièces de rechange.

L'entretien devra être réalisé avec le minimum de recours à des équipements hors site. De plus, afin de garantir la maintenance et la pérennité des performances environnementales du bâtiment, le concepteur proposera la mise à disposition de moyens pour le suivi et le contrôle des performances des installations techniques. Une Gestion Technique Centralisée du bâtiment est mise en place a minima pour les systèmes suivants :

- Chauffage et rafraîchissement
- Ventilation
- Eclairage
- Gestion de l'eau



4.2.6 Stockage

Les locaux de stockages seront intégrés à l'enveloppe bâti afin de limiter les nuisances visuelles et composer un ensemble architectural cohérent.

Cette exigence est imposée sur les sous-secteurs 1 et 4.
Elle constitue une préconisation sur les sous-secteurs 2 et 3.



STATIONNEMENT VEHICULES LEGERES ET DES 2 ROUES

4.3 Organisation des espaces non-bâti

Le concepteur veillera à proposer un aménagement de la parcelle afin de garantir une intégration exemplaire au site paysager mais également au terrain naturel mais également garantir aux usagers une qualité d'ambiance (climatique, acoustique et visuelle) des espaces extérieurs (allées piétonnes, parvis, jardins...).

4.3.1 Cheminements, accès

Les entrées et sorties de lot constituent des portes d'entrées pour l'entreprise. Elles devront être repérables et identifiables afin de permettre une lisibilité des espaces et des limites entre espaces privés et publics. Une homogénéité des entrées de lots sera assurée. Les différents cheminements et accès devront être identifiables et assurer la visibilité et la sécurité. L'aménagement prendra en compte ces éléments au niveau de l'éclairage et des matériaux utilisés.

Sous-secteur 1 : les accès seront exclusivement réalisés depuis la rue des Frères Perrets prolongée. Aucun accès ne sera ménagé sur la route de l'Enfant

Sous-secteur 4 : Aucun accès ne sera ménagé sur la rue Claude-Nicolas Ledoux.

4.3.2. Implantation et organisation des espaces bâtis et libres

Espaces verts :

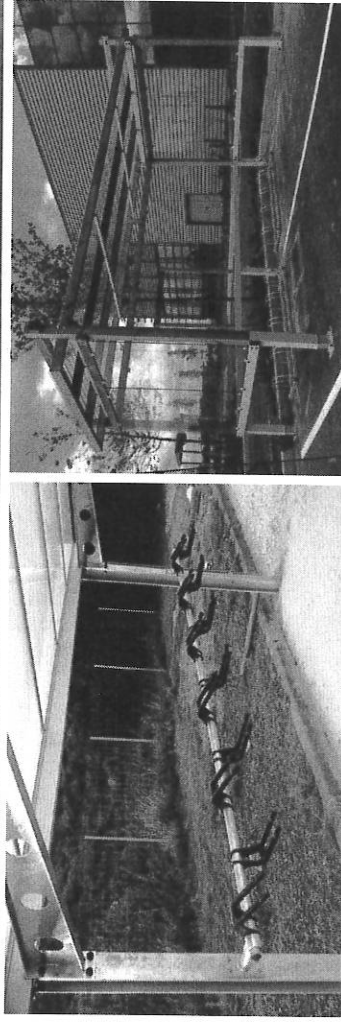
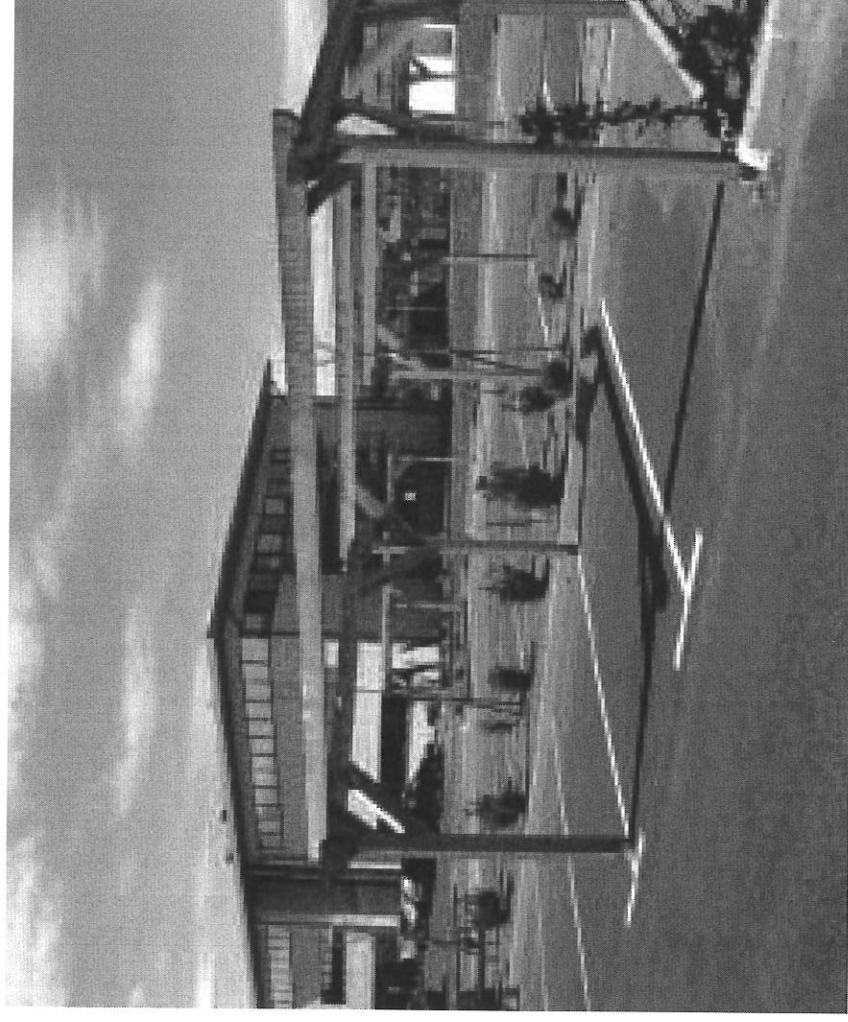
Afin de s'intégrer dans la qualité écologique du site, le concepteur devra proposer un projet de paysage en accord avec les spécificités locales méditerranéennes.

Les lots d'activités s'organiseront à partir d'une composition paysagère pensée et réfléchie. Les espaces verts de retrait et les bandes vertes paysagères permettront une insertion paysagère et une préservation des corridors écologiques.

La végétalisation de l'enceinte est recherchée, par la présence d'essences locales s'inscrivant dans les continuités végétales du milieu naturel environnant : essences de milieux humides le long de la ripisyle du ruisseau Robert, traitement type prairie en continuité des espaces agricoles...

Par ailleurs, tout espace libre (hors emprises construction, voie, parking, annexes etc.) doit être traité en espaces verts. A cet effet, une gestion différenciée de ces espaces verts devra être mise en oeuvre selon les usages et l'importance des espaces considérés.

L'implantation des bâtiments pourra être supérieure à la marge de recul réglementaire pour permettre la création d'espaces végétalisés, parkings etc. De préférence, la façade « dite noble » du bâtiment sera implantée de manière perceptible depuis les voiries principales ou les espaces publics.



4.3.3 Stationnements :

Les places de stationnement visibles depuis l'espace public ou privé seront masquées par des dispositifs végétalisés qui pourront s'appuyer sur une structure en bois ou métallique.

Positionnement : Les places de stationnement véhicules à l'air libre et les aires de livraison seront positionnées de manière à qu'elles soient le moins perceptible possible des voies publiques. Le stationnement des 2 roues (cycles et motos) sera réalisé au plus proche des accès principaux des bâtiments.

Traitement : Des dispositions particulières appropriées (végétalisées ou autre mais faisant partie de la composition architecturale du bâtiment) seront réalisées pour les masquer depuis l'espace public afin d'éviter tout désordre visuel sur la zone. L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques pour couvrir le stationnement est autorisée.

Des pergolas végétalisées seront installées pour les garages 2 roues.

Le même dispositif pourra être proposé pour les véhicules afin de les intégrer au paysage et d'apporter de l'ombre.

Faible imperméabilisation : Pour les emplacements de stationnement véhicules légers (personnel notamment), un revêtement enherbé ou semi-perméable (sols stabilisés, pavés drainants, parkings engazonnés...) sera exigé.

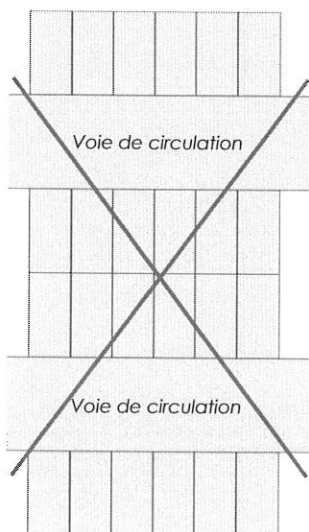
Espace vert :

Afin d'éviter l'effet « nappe d'enrobé » et de s'intégrer au paysage, les stationnements des véhicules feront l'objet d'une végétalisation d'accompagnement obligatoire :

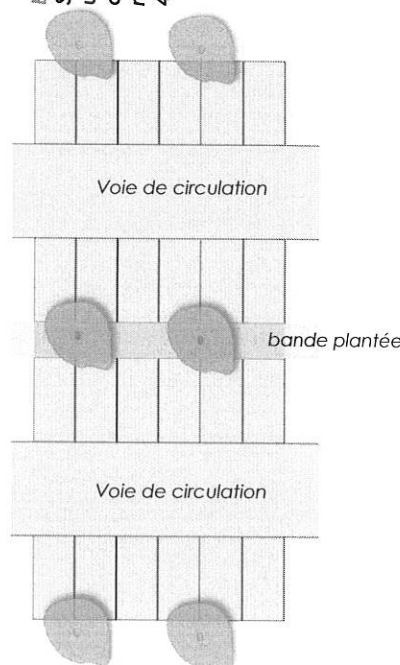
- Les arbres implantés sur les zones de stationnement seront sélectionnés dans la palette végétale rubrique arbres d'alignement et rubrique arbres d'ombrage.
- Les bandes de stationnement contiguës seront séparées par une bande plantée dont les essences sont définies dans la palette végétale rubrique arbustes et rubrique couvre-sol.
- Les pergolas installées préconisées pour les garages 2 roues et éventuellement pour les stationnements des véhicules légers seront accompagnées par des plantations de la rubrique grimpantes de la palette végétale.

EXEMPLES DE TRAITEMENT DES STATIONNEMENTS

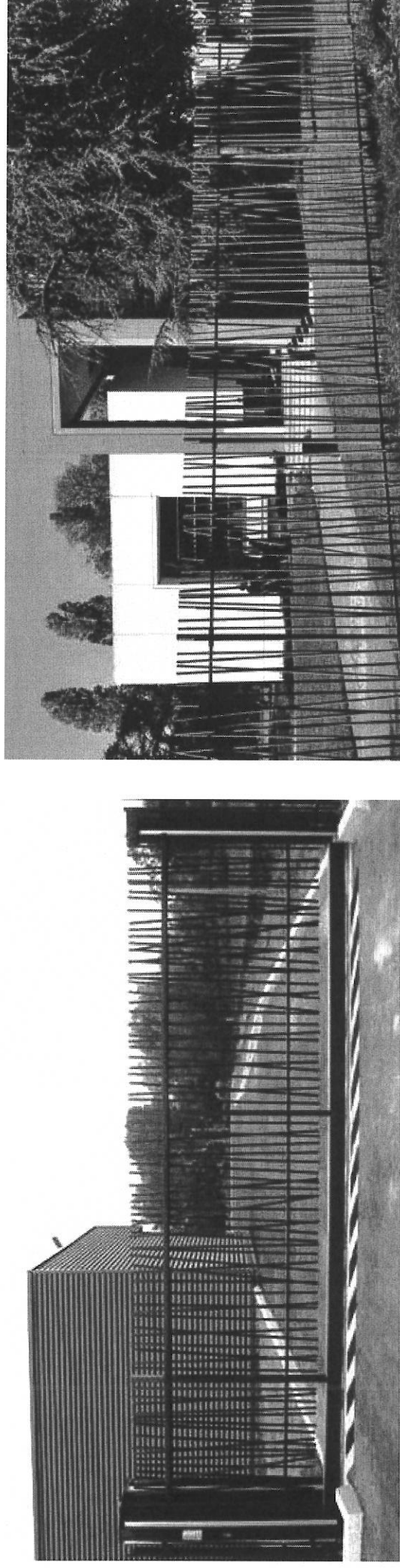
Exemple non souhaité et non autorisé :
Stationnement véhicules sans traitement paysager



Exemple préconisé :
Stationnement véhicule intégrant une bande plantée entre 2 bandes continues de stationnement et respectant le ratio d'un arbre pour 4 places



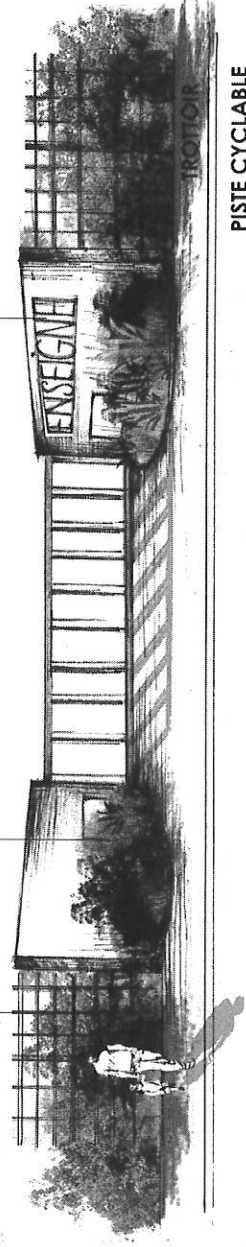
TRAITEMENT DES CLOTURES



Clôture en élément de ferronnerie noir accompagnée obligatoirement de plantations arbustives (haie mixte combinant 5 essences minimum) et grimpantes (une essence minimum)

Espaces plantés qualifiant et annonçant l'entrée de l'activité

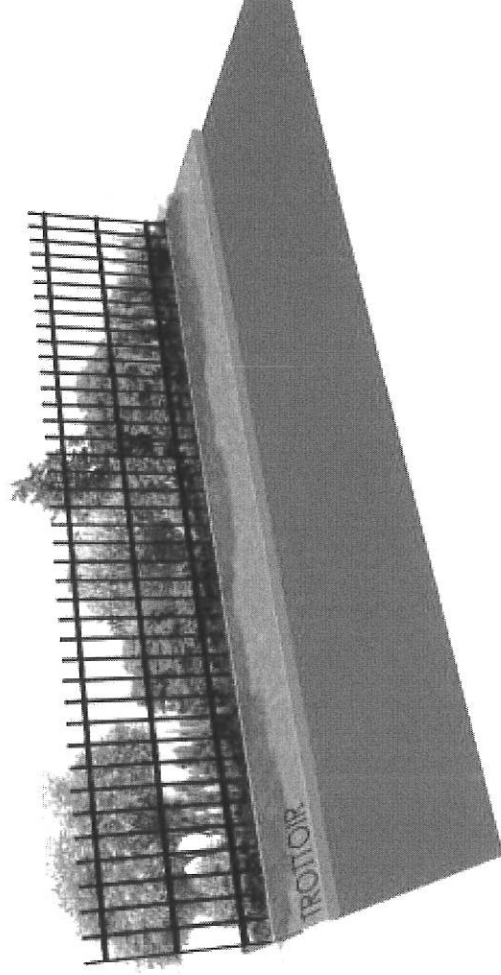
Mur d'accompagnement du portail dans lequel sont intégrés tous les coffrets techniques, l'enseigne, adressage, boîte aux lettres, le local poubelle



PISTE CYCLABLE

RUE DE DESSERTE

CLOTURE IMPOSEE
Clôture en éléments de ferronnerie
noire implantée en limite public/privé
doublée à l'arrière obligatoirement de plantations
arbusives (haie mixte combinant 5 essences mini-
mum) et grimpantes (une essence minimum)



4.3.4 Clôture et portail

Le portail pour le passage des véhicules sera reporté à 5 m à l'intérieur de la parcelle afin de permettre le stockage temporaire d'un véhicule légers dans la parcelle.

Le portail pourra être coulissant ou à vantaux, sa largeur sera supérieure à 5 mètres et d'une hauteur maximale de 2m.

Un portillon pourra être intégré dans la clôture sur le domaine public pour le passage des visiteurs ou du personnel.

Les clôtures en limite de domaine public seront :

- de couleur noire
- de hauteur égale à 2m
- les murs sont proscrits sauf dans le traitement des entrées
- transparentes
- doublées d'une haie plantée soit de plantes arbusives, soit de plantes grimpantes - voir palette végétale - rassemblant 5 essences différentes minimum

Les clôtures en limite d'espace public seront réalisées en éléments de ferronnerie. La proposition de clôture sera soumise à la validation de l'architecte en chef de la ZAC et de la SPLA Pays d'Aix Territoires.

Pour les clôtures en limite d'espace privé, les structures légères seront acceptées. L'ossature métallique conservera la transparence des vues et évitera les ruptures brutales. Ces clôtures seront doublées d'une haie plantée soit de plantes arbusives, soit de plantes grimpantes - voir palette végétale - rassemblant 5 essences différentes minimum.

La réalisation de clôture en grillage à mouton en acier galvanisé posé sur piquet d'acier galvanisé est préconisée.

Un mur d'une hauteur comprise entre 1,8 et 2m viendra marquer l'entrée de la parcelle, intégrer les coffrets, boîte aux lettres, enseigne, numéro de la rue. Ce mur marquera l'entrée et sera particulièrement soigné. Le local poubelle y sera intégré pour permettre un accès direct depuis la voie publique.

La couleur du portail sera du même ton que celle des clôtures.

La couleur retenue pour toutes les clôtures et portails sera obligatoirement de RAL noir. Les autres couleurs sont proscrites.

4.3.5 Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit se traduire par la réalisation d'un dispositif permettant de gérer les eaux de pluies.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales en aérien ou au sol sont proscrits.

La rétention sera réalisée par des ouvrages enterrés et/ou en toiture.

Les systèmes enterrés seront réalisés sous-chaussée et seront soumis à validation auprès des services de la ville d'Aix-en-Provence. Les types suivants sont préconisés :

- cuve béton
- canalisation / cadre > les systèmes devront disposer d'un minimum de 95% de vide

La mise en place de drain gomme ou de structure alvéolaire type Nidaplast sont proscrites.

Les toitures terrasses végétalisées sont encouragées et présenteront une insertion paysagère forte. Cela permettra d'utiliser le phénomène naturel d'évapo-transpiration. La végétation ne sera qu'herbacée ou arbusive. Des plantes vivaces et indigènes seront privilégiées car très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les espèces végétales pour les toitures végétalisées tendront à être adaptées à notre climat soit résistantes (exemple : plantes grasses, lichens etc.).

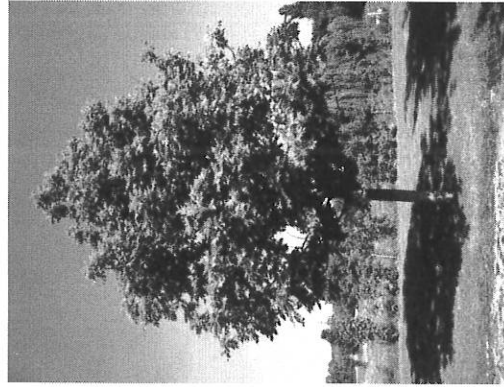
4.3.6 Déchets

Le local prévu pour les déchets doit être calibré pour le tri sélectif. Le local sera positionné en limite d'espace public, intégré au traitement de l'entrée et permettra un accès direct depuis la voie publique afin de faciliter le ramassage.

Tout local doit être traité de manière à s'intégrer au site et présentera un habillage paysager.

ARBRES ALIGNEMENT

Fraxinus angustifolia:
Frêne du midi



Platanus platano 'Vallis clausa':
Platane résistant au chancre coloré



Gleditsia tricanthos inermis:
Févier inermis (sans épines)

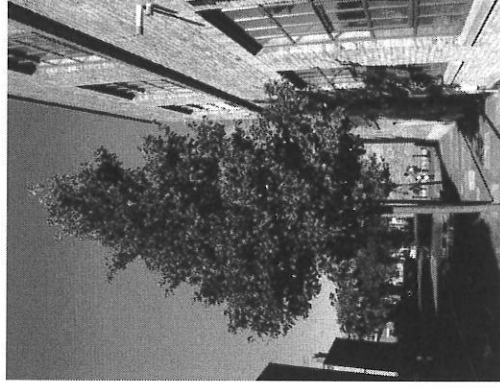


Celtis australis:
Micocaulier de Provence

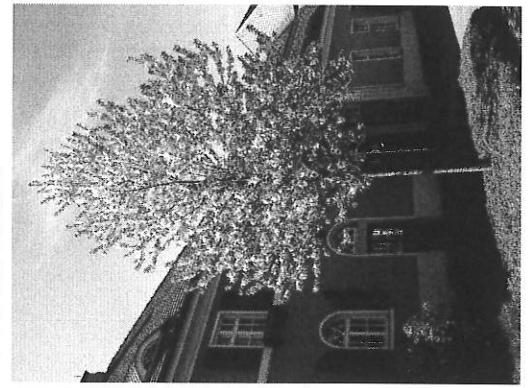


ARBRES D'OMBRAGE

Pyrus calleryana 'Chanticleer':
Poirier à fleurs



Prunus avium:
Merisier des oiseaux



Cercis siliquastrum:
Arbre de judée



Prunus 'Umineko':
Cerisier umineko (à fleurs)



4. EXIGENCES THÉMATIQUES

4.4 Paysage - espaces verts

L'aménagement de la ZAC doit s'intégrer dans le contexte paysager du site entre espaces agricoles et le parc du Château de l'Enfant.
Chaque aménagement de parcelle devra intégrer un minimum de 15% d'espaces verts en pleine terre et de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement véhicules.
Il s'agit d'un minimum.

Rappel art 4.3.2 du présent cahier :

Afin de s'intégrer dans la qualité écologique du site, le concepteur devra proposer un projet de paysage en accord avec les spécificités locales méditerranéennes.

Les lots d'activités s'organiseront à partir d'une composition paysagère pensée et réfléchie. Les espaces verts de retrait et les bandes vertes paysagères permettront une insertion paysagère et une préservation des corridors écologiques.

La végétalisation de l'enceinte est recherchée, par la présence d'essences locales s'inscrivant dans les continuités végétales du milieu naturel environnant : essences de milieux humides le long de la ripisylve du ruisseau Robert, traitement type prairie en continuité des espaces agricoles...

Par ailleurs, tout espace libre (hors emprises construction, voie, parking, annexes etc.) doit être traité en espaces verts. A cet effet, une gestion différenciée de ces espaces verts devra être mise en œuvre selon les usages et l'importance des espaces considérés.

L'implantation des bâtiments pourra être supérieure à la marge de recul réglementaire pour permettre la création d'espaces végétalisés, parkings etc.

4.4.1 Clôtures et interstices

Les clôtures seront obligatoirement accompagnées de grimpants ou de massifs arbustifs incorporant un minimum de 5 essences différentes - en référence à l'art. 4.3.4 du présent cahier de prescriptions.

4.4.2 Pergolas des stationnements

Les pergolas traitant les stationnements 2 roues et les stationnements véhicules seront agrémentées de plantes grimpantes - en référence à l'art. 4.3.3 du présent cahier de prescriptions.

4.4.3 Bandes plantées entre les bandes de stationnements

Les bandes de stationnement contiguës seront séparées par une bande plantée dont les essences sont définies dans la palette végétale rubrique arbustes et rubrique couvre-sol. - en référence à l'art. 4.3.3 du présent cahier de prescriptions.

4.4.3 Arbres

Les arbres de haute tige existants seront préservés si possible ou compensés. Les arbres qui viendront agrémenter les zones de stationnement - en référence à l'art. 4.3.3 du présent cahier de prescriptions - et/ou les espaces paysagers seront choisis parmi les essences d'alignement ou d'ombrage.

Les autres espaces verts et les bandes plantées inter-stationnement, seront traitées en utilisant les essences proposées dans la palette végétale suivante. Les couvre sols permettront notamment de limiter le développement des mauvaises herbes.

Ces arbres seront complétés au sol par des espèces végétales. Les graviers décoratifs sont interdits

en recouvrement des espaces nus en interstice des plantations afin d'éviter leur dispersion et la gêne occasionnée pour les véhicules et les circulations piétonnes et PMR.

4.4.5 Palette végétale

Cette partie détaille l'ensemble des essences préconisées en fonction des types de plantations souhaitées. Les plantations préconisées sont adaptées au milieu méditerranéen et nécessitent peu d'entretien.

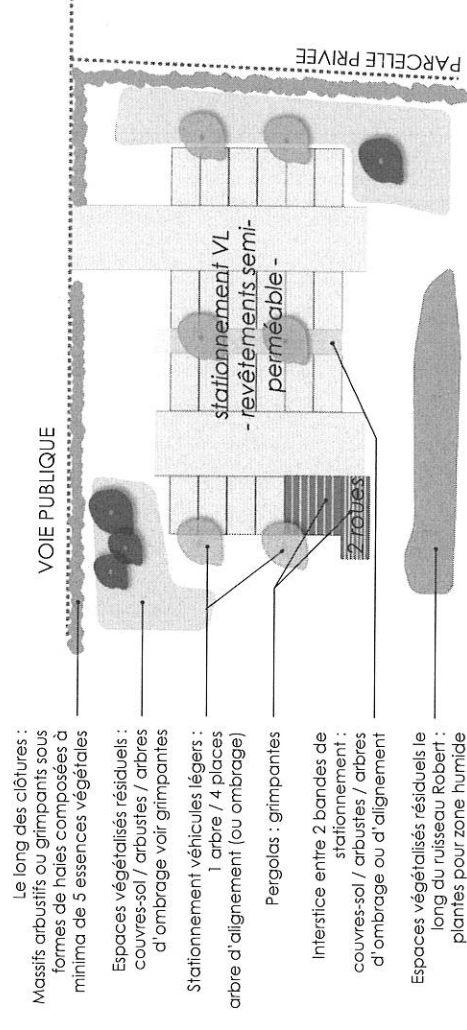
Les essences sont classées en 5 rubriques distinctes :

- **les arbres d'alignement** > Utilisation répétée sur les espaces de stationnement ou le long des voies (internes ou publiques).
- **les arbres d'ombrage** > Utilisation libre sur les espaces verts aménagés de la parcelle et/ou pour les espaces de stationnement.
- **les arbustes** > Utilisation en complément des clôtures et utilisation libre.
- **les couvre-sol** > Utilisation en interstice entre les bandes de stationnement et utilisation libre.
- **les plantes grimpantes** > Utilisation en complément des clôtures et utilisation libre.
- **les plantes pour zones humides** > Utilisation privilégiée le long du ruisseau Robert

4.4.6 Arrosage

Les espèces méditerranéennes demandant le moins d'arrosage possible seront privilégiées.
Un plan d'arrosage sera obligatoirement fourni.

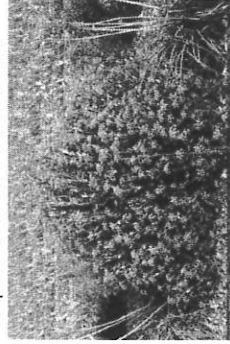
RECAPITULATIF DES TRAITEMENTS DES ESPACES VERTS



SELECTION D'ARBUSTES

L'utilisation d'arbustes variés assure un intérêt ornemental durant toute l'année, grâce à la succession des floraisons et l'évolution des feuillages au fil des saisons. Ces arbustes ne nécessitent que très peu d'entretien et la plupart d'entre eux gagnent à ne pas être taillés pour exprimer leur port naturel et la diversité des plantes assure une bonne résistance aux maladies.

Bupleurum fruticosum



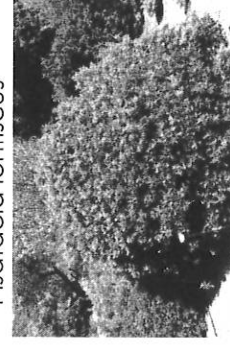
Lonicera etrusca



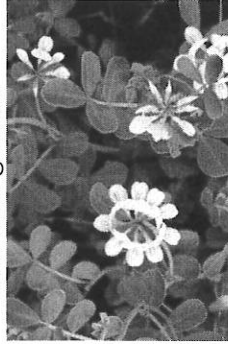
Cercis siliquastrum



Pistacia lentiscus



Coronilla glauca



Acca sallowiana



Vitex agnus-castus



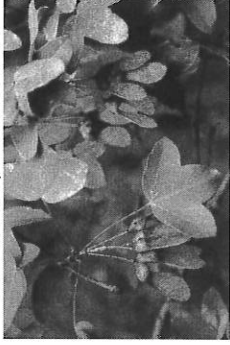
Arbutus unedo



Colutea arborescens



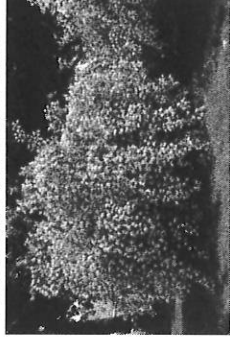
Acer monspessulanum



Viburnum lantana



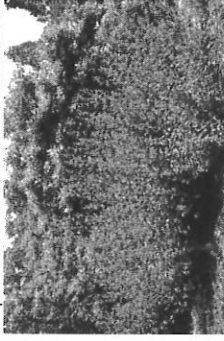
Philadelphus coronarius



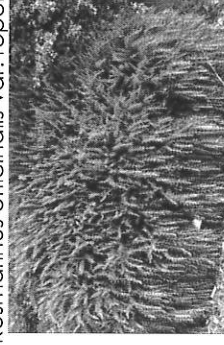
SELECTION DE PLANTES COUVRES SOLS

Ces plantes sont idéales pour créer de grands massifs avec un entretien minimum. Elles ont un feuillage persistant dense et sont assez hautes pour empêcher totalement l'herbe de pousser au travers de leur végétation (pas de désherbage nécessaire une fois le sol couvert). Il est possible de planter de grands massifs uniformes avec une seule espèce, ou au contraire mélanger plusieurs variétés dans une plantation libre, plus proche d'une ambiance naturelle et assurant une meilleure pérennité.

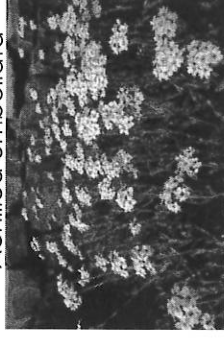
Nepeta x Fassenii 'Six Hills Giant'



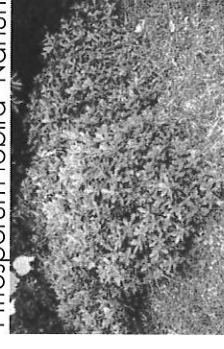
Rosmarinus officinalis var. *repens*



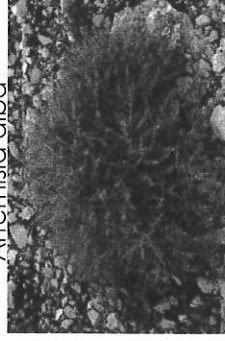
Achillea umbellata



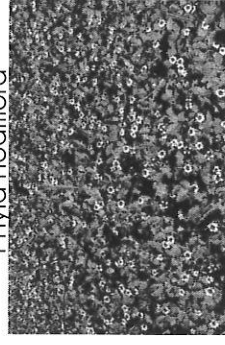
Pittosporum tobira 'Nanum'



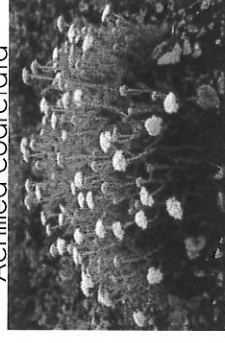
Artemisia alba



Phyla nodiflora



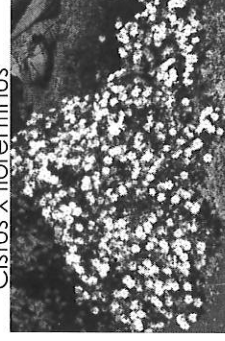
Achillea coarctata



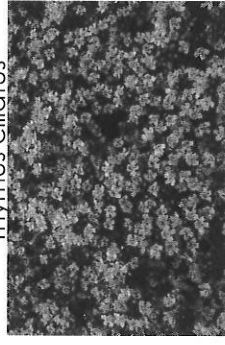
Tanacetum densum ssp. *amanii*



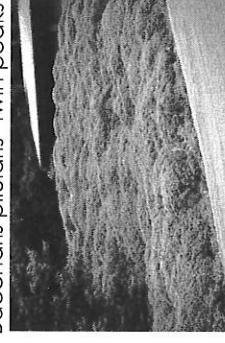
Cistus x florentinus



Thymus ciliatus



Baccharis pilularis 'twin peaks'



Teucrium x lucidrys



SELECTION DE PLANTES GRIMPANTES

L'utilisation de plantes grimpantes à feuilles caduques permet le recouvrement partiel de la structure support qui est couverte ou découverte selon les saisons.

Mandevilla laxa



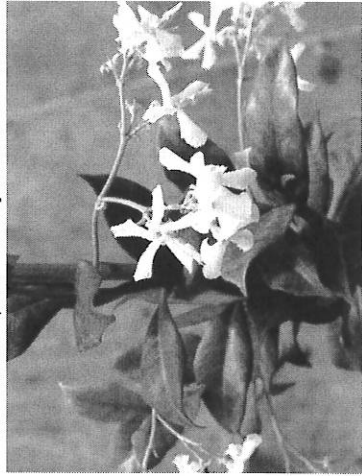
Akebia quinata



Campsis radicans



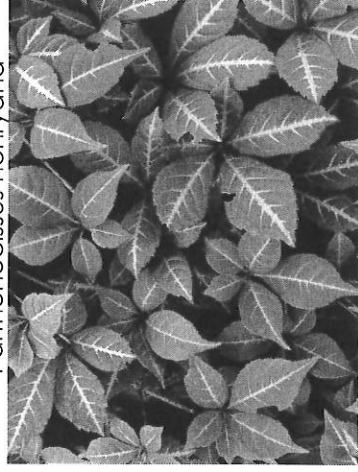
Trachelospermum jasminoides



Rosa banksiae 'Alba Plena'



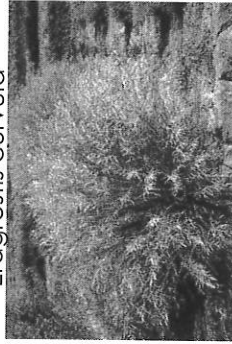
Parthenocissus henryana



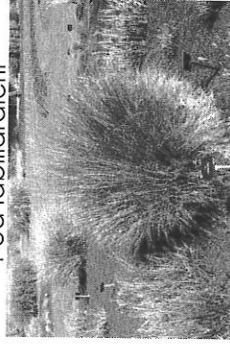
SELECTION DE PLANTES POUR ZONES HUMIDES

La plupart des plantes de terrain sec, originaires des garrigues sont adaptées aux sols pauvres et caillouteux ; dans les jardins elles nécessitent un sol soigneusement drainé. Certaines plantes semblent toutefois totalement indifférentes à la nature du sol, capables de s'acclimater même en sol lourd et argileux.

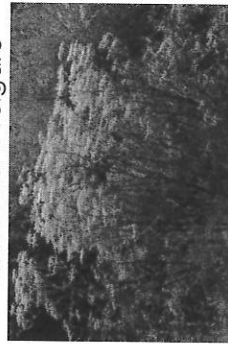
Eragrostis curvula



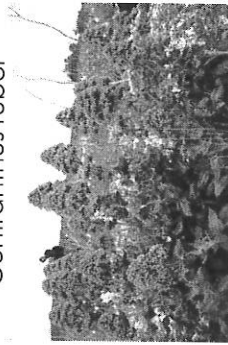
Poa labillardieri



Foeniculum vulgare



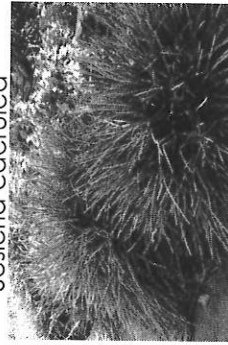
Centranthus ruber



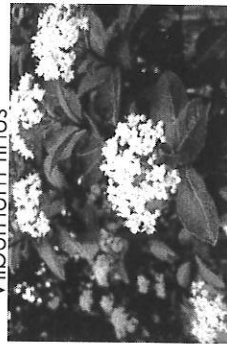
Spartium junceum



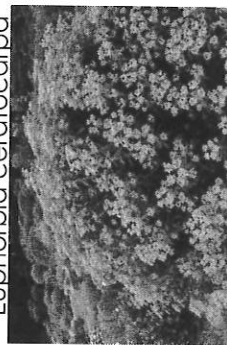
Sesleria caerulea



Viburnum tinus



Euphorbia ceratocarpa



Teucrium flavum



Pittosporum tobira 'Nanum'



Buddleja 'Lochin'



Anisodonteia malvastroides



Prescriptions environnementales

Le présent document présente les prescriptions environnementales qui seront à appliquer sur la ZAC de Lenfant pour réaliser une opération d'aménagement respectueuse de l'Environnement. Ces prescriptions environnementales intègrent les recommandations de l'étude d'impact, du Dossier de Loi sur l'Eau et de l'étude des Energies Renouvelables décrites précédemment.

Les prescriptions environnementales sont présentées selon les thèmes environnementaux suivants :

- Biodiversité
- Mobilité
- Consommations et énergies renouvelables
- Gestion des déchets
- Qualité de l'air
- Bruit

Ces prescriptions viennent en complément des obligations réglementaires détaillées dans la révision simplifiée du secteur de Lenfant du Plan d'Occupation des Sols (POS) publié le 28 avril 1982 et approuvé le 31 octobre 1984, notamment pour la zone UEF réglementant les zones à destination principale d'accueil d'activités industrielles, artisanales, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces liés à l'activité de la zone.

L'engagement environnemental sur la ZAC de Lenfant se traduit par :

- un avis donné par l'équipe de l'architecte en chef de la ZAC sur le permis de construire et le respect des orientations environnementales et paysagères du projet ;
- un suivi réalisé par l'équipe de l'architecte en chef de la ZAC qui tient à jour un tableau de bord environnemental et le renseigne avec les éléments de chaque projet ;
- l'obligation mettre en place et de suivre une charte de chantier propre sur chaque projet ;
- les démarches et certifications environnementales (HQE®, BDM®...) ainsi que les labels de performance énergétique (BBC, Efficergie) sont fortement encouragés sur la ZAC de Lenfant ;
- l'ensemble des préconisations ci-après.

1 Biodiversité

Recommandations environnementales :

Maintenir et développer les espaces et trames vertes

- Le gazon soigné pour les espaces plantés est à éviter car il implique des tontes, des déchets et une consommation d'eau ; préférer un traitement de type prairie.
- Toute haie ou tapis végétal comportera au minimum 5 espèces différentes et compatibles.
- Les essences végétales retenues seront non allergisantes.
- Les essences végétales seront choisies parmi les listes d'espèces locales présentées dans le cahier de prescriptions
- Les plantations seront choisies parmi les essences végétales les plus sobres (besoins inférieurs à 700 m3/ha.an), adaptées au sol, au climat et à leur fonction.
- le transit et la sédentarisation de la faune et flore locales seront facilitées :
 - > par un maillage d'espaces relais à l'échelle de la ZAC pour assurer le passage des insectes et oiseaux,
 - > par des choix d'espèces et de structures végétales et arbustives adaptées à la vie des espèces en question (haies fleuries, prairies avec espèces mellifères indigènes...).

Entretien

- Des solutions alternatives pour l'entretien doivent être recherchées (fauches tardives,...)
- L'utilisation de produits phytosanitaires doit être proscrite.

Limitier la pollution lumineuse

- Mettre en place des lampadaires adaptés (l'orientation vers le ciel est interdite)
- L'éclairage nocturne sera limité et l'extinction sera obligatoire entre 23h et 5h sur les espaces extérieurs de la parcelle lorsque l'entreprise est fermée. Un allumage automatique en cas de présence est possible. L'éclairage peut être maintenu en cas d'activités nocturnes. Les dispositions sur l'éclairage devront impérativement être conforme au DLE et l'Etude d'Impact.

En faire profiter

- Créer une zone de vie agréable en extérieur pour les employés (ombre, abrité du vent, vue agréable, pas de bruit, bancs, ...)

2 Mobilité

Recommandations environnementales :

Inciter à l'usage des modes doux (piéton et vélo)

Le nombre de stationnement deux roues est de 1 emplacement pour 5 salariés. (Une place de stationnement automobile, soit environ 25 m², peut être équipée de 6 à 7 arceaux et héberger 14 deux roues. Il faut compter un encombrement de 0,7 par 2 mètres par arceau pouvant accueillir deux vélos.)

Prévoir la mise en place d'un local à vélo par site.

Le local à vélo sera préférentiellement implanté au sein des bâtiments. Dans le cas contraire, il sera couvert et à proximité des bâtiments. Le local doit être protégé contre le vol et les intempéries. Prévoir à proximité du local, des vestiaires, casiers fermant à clés et des douches accessibles aux cyclistes.

3 Consommations d'énergie et énergies renouvelables

Recommandations environnementales :

Rappel :

- Les mesures concernant l'éclairage permettent d'économiser en moyenne 25% sur la facture électrique
- L'ensemble des mesures chaud/froid permettent d'économiser en moyenne 50% sur la facture énergétique
- Le simple suivi des consommations permet généralement d'économiser de 10% à 20% sur la facture énergétique

Utilisation de l'énergie solaire

- 60 % minimum de l'eau chaude sanitaire pourra être fourni par des panneaux solaires. Les ballons d'eau chaude associés à ce système seront installés à l'intérieur du bâtiment et non sur la toiture.
- La pose de panneaux photovoltaïques sera étudiée et utilisée si sa rentabilité est démontrée. Les panneaux photovoltaïques pourront se trouver en toiture des bâtiments, ou sur les parkings, sous forme d'ombrières.

Environnement lumineux de qualité

- 10% minimum de la surface extérieure du bâtiment (mur et toit) doit laisser passer la lumière afin de favoriser la lumière naturelle. L'apport de lumière naturelle à l'intérieur du bâti sera à maximiser.
- Un système doit éteindre la lumière lorsque la lumière naturelle est suffisante, dans les espaces en contact avec la paroi extérieure et ayant une surface au sol supérieure à 10% de la surface totale

Froid/chaud

- Sous réserve du respect des prescriptions liées à la présence de l'aérodrome des milles, et sans rendre le bâtiment réfléchissant à la lumière du soleil, les toitures terrasses non accessibles devront être claires ou blanches afin que le soleil ne surchauffe pas le bâtiment.
- Les parois faisant passer la lumière ne devront pas laisser passer les rayons directs l'été (mise en place de brise soleil, orientation au nord, ...)
- Coupure automatique du froid (sauf process) lors des périodes d'inoccupation.
- Coupure (ou hors gel à 7°C) automatique lors des périodes d'inoccupation.
- Des thermostats devront être installés dans les pièces et espaces chauffés.
- Coupure automatique de la ventilation (hors process) lors des périodes d'inoccupation.

Suivi de la consommation

- Des compteurs de consommation d'énergie (kWh) seront placés dans les locaux et visibles par tous. Ces compteurs seront répartis par usages (chauffage, éclairage, auxiliaires, ...) et/ou secteurs d'activité au sein de l'entreprise. On distinguera les consommations dues aux procédés industriels des autres.
- Les consommations annuelles seront communiquées à la SPLA. Une communication des consommations globales à l'échelle de la ZAC permettra de valoriser les systèmes d'économies d'énergies et de production en énergie renouvelable.

4 Gestion des déchets

Recommandations environnementales :

Maîtriser les ressources et favoriser la valorisation dans la gestion du chantier

Une charte de chantier à faible nuisance devra être appliquée lors des travaux d'aménagement. Elle couvrira, entre autres :

- la mise en œuvre des exigences réglementaires pour organiser la valorisation maximum des déchets de chantier, en fonction des filières locales de valorisation,
- la maîtrise des nuisances vis à vis des riverains
- La maîtrise des consommations d'énergie et d'eau

Stockage et Collecte

- Estimer avant l'installation les types et quantités de déchets
- Créer des locaux de rangement pour les containers à ordures, adaptables au tri sélectif, localisés sur la parcelle, en limite de l'espace public, et intégré au traitement de l'entrée. On distinguera les verres, les papiers-cartons, les métaux et les plastiques.
- Un local spécifique de stockage sera prévu pour les déchets spéciaux

Eviter la contamination des sols et des sous-sols

- Mettre en place un système de retenue sous les aires de stockage de déchets.

5 Qualité de l'air

Recommandations environnementales :

Protéger les populations présentes sur la ZAC

- Privilégier les espaces extérieurs collectifs à l'abri des nuisances (derrière des fronts bâtis)

Limiter la propagation des polluants

- Développement d'écrans (végétaux ou fronts bâtis) afin de limiter notamment la propagation des poussières liées au trafic routier et aux activités de la zone

6 Bruit

Recommandations environnementales :

Réduire le bruit

- Respecter une zone de recul des bâtiments implantés le long de la RD 59
- Eviter l'emploi de matériaux réfléchissant (dalle béton, dallage pierre)
- Effectuer un traitement architectural des façades avec une isolation renforcée des ouvertures
- Utiliser les bâtiments et les rideaux végétaux comme écrans de bruit.
- Adapter la forme des bâtiments au contexte sonore : Il s'agit de privilégier les formes de bâtiments réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe. Les plans d'ensemble en L ou en T, fermés côté bruit, permettent de limiter les nuisances acoustiques liées aux bruits extérieurs et de ménager des espaces extérieurs calmes.
- Localiser les sources de bruit (ventilation, déchargement, process, etc..) en cœur de parcelle le plus loin possible des espaces verts et cheminements extérieurs.

OBJET : Zones d'activités - ZAC Communautaire du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence - Modification du Cahier des Charges de Cession Type

VU la délibération n° 2009-A143 du 29 juillet 2009 portant délégation d'attributions au Bureau ;

Après en avoir délibéré, le Bureau de la Communauté du Pays d'Aix adopte à l'unanimité le rapport qui précède et le transforme en délibération.

Le Président de la Communauté du Pays d'Aix
Maryse JOISSAINS MASINI



25 FEV. 2014