



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



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2014
PRESIDENCE DE MONSIEUR RICHARD MALLIÉ

2014_B484

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC Communautaire de Bertoire 2 à Lambesc – Modification du cahier des charges de cession type

Le 28 novembre 2014, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à la salle des Fêtes de Puyricard (Aix-en-Provence), sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 21 novembre 2014, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales

Etaient Présents :

ALBERT Guy, membre du bureau, Jouques – AMIEL Michel, vice-président, Les Pennes-Mirabeau - BARRET Guy, membre du bureau, Coudoux – BOULAN Michel, membre du bureau, Châteauneuf-le-Rouge – BURLE Christian, membre du bureau, Peynier – CANAL Jean-Louis, membre du bureau, Rousset – CESARI Martine, membre du bureau, Saint-Estève-Janson – CHARDON Robert, vice-président, Venelles – CHARRIN Philippe, membre du bureau, Vauvenargues – CIOT Jean-David, membre du bureau, Le Puy-Sainte-Réparate – de SAINTDO Philippe, membre du bureau, Aix-en-Provence – DELAVET Christian, membre du bureau, Saint-Antonin-sur-Bayon – FABRE-AUBRESPY Hervé, vice-président, Cabriès – FERAUD Jean-Claude, vice-président, Trets – FREGEAC Olivier, membre du bureau, Peyrolles-en-Provence – GALLESE Alexandre, vice-président, Aix-en-Provence - GERARD Jacky, vice-président, Saint-Cannat – GROSSI Jean-Christophe, membre du bureau, Aix-en-Provence - GUINIERI Frédéric, membre du bureau, Puyloubier - JOISSAINS Sophie, membre du bureau, Aix-en-Provence - JOUVE Mireille, membre du bureau, Meyrargues - LEGIER Michel, membre du bureau, Le Tholonet – LHEN Hélène, vice-président, Fuveau - MALLIÉ Richard, vice-président, Bouc-Bel-Air – MANCEL Joël, membre du bureau, Beaurecueil – MARTIN Régis, membre du bureau, Saint-Marc-Jaumegarde - MEÏ Roger, vice-président, Gardanne – PELLENC Roger, vice-président, Pertuis - RAMOND Bernard, vice-président, Lambesc – SERRUS Jean-Pierre, membre du bureau, La Roque d'Anthéron - TALASSINOS Luc, membre du bureau, Gréasque

Excusé(e)s avec pouvoir :

CORNO Jean-François, membre du bureau, Rognes, donne pouvoir à LHEN Hélène – FILIPPI Claude, membre du bureau, Ventabren, donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé - GACHON Loïc, vice-président, Vitrolles, donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – PIZOT Roger, membre du bureau, Saint-Paul-lez-Durance, donne pouvoir à FREGEAC Olivier

Excusé(e)s :

ARDHUIN Philippe, membre du bureau, Simiane-Collongue – BRAMOULLÉ Gérard, vice-président, Aix-en-Provence – CRISTIANI Georges, vice-président, Mimet – DAGORNE Robert, vice-président, Eguilles – JOISSAINS MASINI Maryse, président - LAGIER Robert, membre du bureau, Meyreuil

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

BUREAU DU 28 NOVEMBRE 2014

Rapporteur : Roger PELLENC

Politique publique : Développement économique et emploi

Thématique : Zones d'activités

Objet : ZAC Communautaire de Bertoire 2 à Lambesc – Modification du Cahier des Charges de Cession Type

Décision du Bureau

Mes Chers Collègues,

Le Bureau du 11 octobre 2012 a approuvé le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) type de la ZAC de Bertoire 2 élaboré par la SPLA Pays d'Aix Territoires, concessionnaire de la ZAC, en concertation avec les services de la CPA et de la ville de Lambesc. Suite à une année de commercialisation, le dernier comité de pilotage a proposé de modifier le CCCT afin de limiter certaines contraintes et ainsi mieux l'adapter aux projets des entreprises qui souhaitent s'implanter sur la ZAC. Il s'agit donc d'approuver un CCCT type modifié.

Exposé des motifs :

Le CCCT type de la ZAC de La Bertoire approuvé en octobre 2012 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.

Il 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 (types de végétaux autorisés, entretien..) ou encore l'environnement (utilisation d'énergie solaire, orientation des bâtiments, etc...)

Par ailleurs, 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.

La volonté initiale de privilégier des activités liées aux éco-métiers de la construction s'est traduite par la mise au point d'un CCCT imposant de fortes prescriptions d'aménagement, réduisant ainsi les possibilités techniques d'implantation de projets portés par des entreprises pourtant désireuses de respecter les objectifs de qualité paysagère et d'intégration architecturale de la zone.

Ainsi, compte tenu de ces éléments, mais également de la conjoncture économique actuelle impactant la commercialisation de la zone, le dernier comité de pilotage a proposé d'apporter certaines évolutions et adaptations au document actuel. L'objectif est de mettre en adéquation les possibilités d'accueil de la zone avec la diversité des projets proposés tout en conservant les conditions d'une intégration paysagère et architecturale de qualité et sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Ainsi les éléments modifiés ont notamment permis :

- D'autoriser un plus grand choix de végétaux et de permettre des possibilités d'implantation et d'aménagement plus nombreuses des espaces verts ;
- De diversifier les possibilités de gestion des eaux pluviales ;
- D'ajuster le processus de mise au point du projet entre la SPLA, la CPA et l'acquéreur.

Les évolutions apportées ont été faites en concertation entre la SPLA, la CPA et la commune de Lambesc.

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 de Bertoire 2 conformément aux éléments détaillés précédemment.

Visas :

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5216-5 ;

VU la délibération n°2005_A320 du Conseil communautaire 8 décembre 2005 déclarant d'intérêt communautaire l'extension de la ZAC du plateau de Bertoire à Lambesc;

VU la délibération n° 2006_A296 du Conseil communautaire du 20 octobre 2006 créant la ZAC ;

VU la délibération n°2008_A077 du Conseil communautaire du 26 juin 2008 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;

VU la délibération n°2011_B010 du Bureau communautaire du 21 janvier 2011 décidant la concession d'aménagement de la ZAC de Bertoire 2 à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;

VU le traité de concession de l'opération à la SPLA Pays d'Aix Territoires notifié le 21 avril 2011 et notamment son article 25;

VU la délibération n°2012_B329 du Bureau communautaire du 11 octobre 2012 approuvant le Cahier des Charges de Cession de Terrain type ;

VU la délibération n°2014_A088 du Conseil communautaire du 22 mai 2014 déléguant une partie des attributions du Conseil au Bureau et notamment de procéder aux acquisitions et cessions foncières ;

VU l'avis du comité de pilotage de la ZAC du 09 juillet 2014 ;

VU l'avis de la commission développement économique et emploi du 10 novembre 2014.

Dispositif :

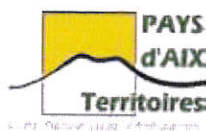
Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le Cahier des Charges de Cession de Terrain type de la ZAC de Bertoire 2 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.

Date:

Pour la SPLA

L'acquéreur:



PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 2 : DIVISIONS DES TERRAINS.....	6
TITRE I : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT.....	6
LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS.....	6
ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION.....	6
ARTICLE 4 : DELAIS D'EXECUTION.....	6
ARTICLE 5 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	7
ARTICLE 6 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS.....	7
ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CEDES	9
ARTICLE 8 : NULLITE.....	9
ARTICLE 9 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION APRES REALISATION DES TRAVAUX.....	10
ARTICLE 10 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES.....	10
ARTICLE 11 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE.....	10
TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX.....	11
ARTICLE 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR.....	11
ARTICLE 13 : PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS.....	12
ARTICLE 14 : RACCORDEMENT DES LOTS AUX RESEAUX.....	14
ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT DU LOT ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE 16 : ECONOMIE D'ENERGIE DANS LES CONSTRUCTIONS.....	18
ARTICLE 17 : COORDINATION DES TRAVAUX.....	20
ARTICLE 18 : DEROULEMENT DU CHANTIER DE L'ACQUEREUR.....	20
ARTICLE 19 : RECOLLEMENT DES OUVRAGES.....	21
ARTICLE 20 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE II.....	22
TITRE III - SERVITUDES ET REGLES GENERALES.....	23
ARTICLE 21 : SERVITUDES.....	23
ARTICLE 22 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES.....	23
ARTICLE 23 : AFFICHAGE.....	24
ARTICLE 24 : OBLIGATION D'ENTRETIEN.....	24

ARTICLE 25 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.....	24
ARTICLE 26 : INSERTION AUX ACTES DE VENTE.....	25

PREAMBULE

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

a) Présentation générale

Au titre de sa compétence en matière de développement économique et de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Communauté du Pays d'Aix (CPA) a déclaré d'intérêt communautaire la ZAC de « Bertoire », en extension de la zone d'activités économiques du « Plateau de Bertoire ». L'aménagement et la commercialisation de cette zone d'activités sont réalisés directement par la SPLA Pays d'Aix Territoires.

La ZAC de « Bertoire » a pour vocation d'accueillir toutes les activités, qu'elles soient artisanales, tertiaires et industrielles. Elle contribue au développement de l'offre foncière d'activités sur le Bassin Ouest de la CPA, renforce la zone existante et permet un redéploiement des entreprises de ce bassin d'emplois par des lots de surface plus importante.

Une des orientations fortes en termes de développement durable de la ZAC est notamment de participer à la réduction de consommation des énergies fossiles en produisant de l'énergie renouvelable à partir de systèmes d'exploitation solaire et ainsi, de proposer des conditions d'implantation attractives et spécifiques aux entreprises. Ces orientations font l'objet de dispositions particulières au sein du présent CCCT qui propose par exemple :

- Le choix d'un système de noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales qui est un élément qualitatif important pour la zone
- Des incitations fortes auprès des entreprises dans le règlement et le présent cahier des charges de cession des terrains pour réaliser des économies d'énergies dans leur projet de construction et respecter une certaine qualité paysagère et architecturale.

NOTA BENE : CONDITIONS PARTICULIERES DU TERRAIN

Les terrains de la ZAC de Bertoire présentent des conditions géotechniques particulières dues à la constitution du sol en calcaire franc à partir d'environ 90 centimètres. Les pentes des terrains cessibles sont comprises entre 6% et 15%. Le vendeur mettra à disposition un plan des courbes de niveaux à chaque acquéreur dès la phase esquisse.

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du CU et de l'article R-311 19 du code de l'urbanisme, la SPLA a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

La création, l'organisation et le fonctionnement de la zone, les droits et les obligations de l'aménageur, des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composants la ZAC, sont régis par les prescriptions réglementaires du POS ou PLU et les

prescriptions du présent cahier des charges ainsi que des autres documents constituant le dossier de la ZAC.

Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains est destiné à permettre un aménagement pérenne de la zone d'activités, à préserver les réalisations de la SPLA et à régler les rapports de droit privé s'installant entre la SPLA et les propriétaires ou détenteurs de lots.

L'acquéreur du fait même de la signature de l'acte de vente le faisant propriétaire d'un ou plusieurs lots de la zone accepte le présent Cahier des Charges et s'engage à l'appliquer et à le notifier à tout locataire ou autres utilisateurs de son ou ses lots.

b) Applications du présent cahier des charges

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois Titres :

Le Titre I : Détermine les prescriptions réglementaires imposées aux constructeurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre II : Définit les droits et obligations réciproques de la SPLA et du constructeur pendant la durée des travaux de viabilisation de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs. Le Titre II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre l'aménageur et l'acquéreur. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emportent toujours sur celles de ce Titre II.

Le Titre III : Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec la SPLA. Le Titre III s'impose à tous les propriétaires anciens et nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi que leur héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce sans limitation dans la durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis, le vendeur déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux. L'acquéreur est tenu d'informer tout occupant du terrain ou des constructions des dispositions du Titre III.

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 et/ou location ou de mutations successives.

Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes du notaire de l'opération, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, seront désignés :

- Sous le vocable de « acquéreur » tous les assujettis au présent Cahier des Charges de Cession de Terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc... ;

- Sous le vocable de « vendeur », l'aménageur de la zone : la SPLA Pays d'Aix Territoires (SPLA).

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SPLA. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SPLA entend diviser et céder les terrains du lotissement dans les conditions ci-après.

ARTICLE 2 : DIVISIONS DES TERRAINS

Les terrains constituant la ZAC feront l'objet d'une division entre d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie publique, d'autre part les terrains destinés à être cédés aux acquéreurs.

Les terrains affectés aux acquéreurs seront divisés en lots distincts faisant l'objet de propriétés divisées et dont la définition exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente.

Cette division opérée par le vendeur ne sera pas soumise aux formalités du permis d'aménager en vertu des dispositions du Code de l'Urbanisme.

TITRE I : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT

LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie en vue de la construction du programme immobilier de [nom de l'acquéreur]

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions de la zone NAEa du POS en vigueur de la commune de Lambesc ainsi qu'aux dispositions du titre II ci-après.

La constructibilité (Surface de Plancher) de la parcelle cédée ou louée est déterminée dans les clauses particulières annexées au présent CCCT.

ARTICLE 4 : DELAIS D'EXECUTION

Afin de permettre à la ZAC d'acquiescer au plus vite son caractère définitif, l'acquéreur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le POS ou PLU sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et échanger avec l'urbaniste conseil de la ZAC avant le dépôt de la demande de permis de construire ;

2. Déposer une demande de permis de construire recevable et complète auprès de la commune de Lambesc dans un délai de quatre mois à compter de la signature du compromis de vente ou de location ;

3. Transmettre à la SPLA au moins un mois avant le dépôt de la demande de permis, le dossier programme décrit à l'article 13 et obtenir l'avis favorable de la SPLA, étant admis que la SPLA disposera d'un mois pour informer l'acquéreur de sa décision à compter de la réception du dossier complet (1 exemplaire papier et un exemplaire informatique). Dans l'hypothèse d'un avis défavorable, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du vendeur. L'avis de la SPLA devra être joint au dossier de permis de construire déposé en mairie.

4. Terminer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire en ayant effectué toutes les formalités pour purger de tous recours administratifs et juridictionnels. Les exécutions de cette obligation seront considérées comme remplies par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur ;

5. Dans le cas où l'acquéreur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera au vendeur un programme mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles étant précisé que la première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 50% de la surface totale de plancher. Ce programme échelonné de réalisation par tranches annuelles sera présenté au vendeur dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis.

Toutefois des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. Le vendeur pourra même accorder des dérogations dans les cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Si l'inobservation des délais est due à un cas de force majeure, ils seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure de la durée de l'empêchement incombe à l'acquéreur, en tout état de cause des difficultés de financement ne peuvent constituer un cas de force majeure.

ARTICLE 6 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation des délais imposés par l'acte de vente ou de location ou leurs annexes le vendeur pourra, selon la nature du manquement constate et à son choix, soit obtenir des

dommages et intérêts, soit à résoudre la vente ou la location le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

a) Dommages et intérêts : Si l'acquéreur n'a pas respecté ses délais prévus par l'article 4, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations sous 15 jours en ce qui concerne les délais fixés aux paragraphes 1,2 et 3 et sous un délai de trois mois pour ce qui concerne le paragraphe 4 ;

Si passé ce délai l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000ème du prix de cession HT par jour de retard avec un maximum de 10% du dit-prix. Lorsque ce maximum sera atteint, le vendeur pourra prononcer la résolution de contrat dans les conditions prévues ci-après.

b) Résolution de la vente ou de la location

1. La cession ou la location pourront être résolues de plein droit par la décision du vendeur notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de location ou de leurs annexes.

2. La résolution de la cession ou de la location ne pourra cependant intervenir que faute pour l'acquéreur de satisfaire à ses obligations dans un délai déterminé par une mise en demeure notifiée par acte d'huissier à la requête du vendeur, le délai imparti à l'acquéreur ne pourra être inférieur à un mois.

3. En cas de résolution de la vente ou de la location, le constructeur aura droit à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déduction faite de 10% à titre de dommages intérêts forfaitaires.

- 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 au terrain par les travaux réalisés par l'acquéreur sans toutefois que la somme due puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre, utiles à la réalisation. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value résultant des travaux exécutés. La plus ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du vendeur étant l'administration des domaines, celui de l'acquéreur étant désigné par celui-ci.

Toutefois si ce dernier ne pourvoit pas sa désignation, un expert sera désigné par le président du Tribunal compétent sur requête du vendeur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente. En cas de réalisation des constructions par tranches ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra porter, au choix du vendeur, que sur les seules parties du terrain non utilisées dans les délais fixés.

c) **Frais de résiliation** : Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayants grevé l'immeuble ou le bail de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixes à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CEDES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus. Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser le vendeur de ses intentions au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de rétrocession amiable entre l'acquéreur et l'aménageur, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le vendeur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, le vendeur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés au vendeur.

Toute division ultérieure sera soumise au respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

Aucune location des immeubles ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu les affectations prévues. L'acquéreur s'engage en outre à soumettre au vendeur et à la commune, pour agrément préalable tout candidat à la location. Dans sa demande l'acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat locataire ainsi que la nature de son activité. le vendeur fera connaître sa réponse au plus tard dans le mois faisant suite à sa saisine. Le délai est décompté de quantième en quantième.

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'immeubles à construire.

ARTICLE 8 : NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concessions d'usage etc.... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions et restrictions ou obligations stipulées dans le titre Ier du présent cahier des charges, seront 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 le vendeur sans préjudice dans le cas échéant des réparations civiles.

ARTICLE 9 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes éventuelles, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

Le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement du POS ou PLU de la commune pour le secteur concerné.

ARTICLE 10 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale et le bornage du terrain à l'échelle 1/500 seront établis par le vendeur à ses frais. Ce plan parcellaire comportera la contenance exacte du lot.

L'acquéreur pourra designer un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, un procès-verbal de l'opération de bornage. Ce bornage et la définition de la superficie, auront lieu avant le jour de la vente. La présence du Géomètre-Expert du vendeur à ce bornage contradictoire est obligatoire sous peine de nullité.

Le délai pour toute réclamation relative à la superficie du terrain, s'il n'y a pas eu bornage contradictoire, sera d'un mois à partir de la signature de l'acte de vente. Passé ce délai, l'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur ou son Géomètre-Expert.

L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage. A partir de leur mise en place, dûment constatées par l'acquéreur, c'est à ce dernier qu'il incombe de veiller à la conservation des bornes ou piquets de délimitation de sa ou de ses parcelles. Il ne pourra rendre responsable le vendeur de leur disparition du fait des tiers.

En cas de disparition de ces bornes ou piquets, la remise en place des points disparus sera effectuée par le Géomètre-Expert de la ZAC aux frais exclusifs de L'acquéreur.

L'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur pour toute modification de superficie provenant de la disparition des bornes ou piquets ou par suite d'empiètement de construction voisine. Il appartient toujours à l'acquéreur de faire respecter l'intégrité de sa propriété.

Chaque lot sera cède dans l'état ou il se trouve le jour de la cession.

ARTICLE 11 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE

Il est précis que le Titre I du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

CHAPITRE 1 - VOIRIE ET ESPACES PUBLICS

ARTICLE 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR

Le vendeur exécutera conformément au POS ou PLU et au dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces publics et des réseaux des terrains destinés à être incorporés dans le domaine public et remis aux concessionnaires, les limites de prestations dues à ce titre par le vendeur sont définies dans le cahier des limites des prestations techniques annexe au CCCT.

Jusqu'à la réception des travaux d'aménagement public, le vendeur pourra interdire au public et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Ainsi, tout acquéreur devra souffrir les travaux de voirie ou d'aménagement en général qui resteront devoir être exécutés sur ses parcelles ou en bordure de ses parcelles.

Pour une bonne coordination, l'acquéreur se doit de communiquer au vendeur son planning général des travaux conformément à l'article 13.

Ces travaux de viabilité comprennent la voirie avec ses espaces verts, prévue de façon à assurer l'accès au lot cédé en limite de propriété et les réseaux divers.

Le vendeur se chargera de l'installation en souterrain de ses réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés :

a) Assainissement, eaux usées : Le réseau sera de type séparatif et remis en limite inférieure de la parcelle :

- Dans le cas général, le réseau sera remis en limite de la parcelle et de l'espace public ;

- Dans le cas où la topographie l'exige, le réseau sera remis en limite du lot inférieur, et donnera lieu à l'établissement d'une servitude prévue au Titre III.

b) Assainissement, eaux pluviales : Le vendeur se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales en des points déterminés. Le réseau sera remis en limite inférieure de la parcelle :

- Dans le cas général, le réseau sera remis en limite de la parcelle et de l'espace public ;

- Dans le cas où la topographie l'exige, le réseau sera remis en limite du lot inférieur, et donnera lieu à l'établissement d'une servitude prévue au Titre III.

c) Alimentation en eau : Le vendeur met en place un réseau d'eau public assurant l'adduction d'eau potable à chaque lot. Il appartient à l'acquéreur de gérer la pression donnée par ce réseau, en fonction des caractéristiques de ses installations. Si l'acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle issue du réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Les surpresseurs puiseront l'eau dans une réserve privée de déconnection et le réseau sur-pressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

d) Electricité : Le vendeur met en place un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension et basse tension desservies à la limite des lots.

e) Télécommunication et informatique : Le vendeur met en place un réseau de conduites multitubulaires capables de répondre à la concurrence des opérateurs de télécommunication et de recevoir un réseau informatique Très Haut Débit.

f) Incendie : Le réseau d'incendie est implanté sur l'emprise publique.

g) Réseau d'eau brute : Chaque lot sera raccordé au réseau d'arrosage mis en place sur la ZAC.

CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 13 : PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

La SPLA entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle. Cette politique qualitative comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet et contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de l'acquéreur : En dehors du levé topographique à l'échelle du 1/500, base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante, le vendeur tiendra à la disposition de l'acquéreur :

- Le plan de zonage du POS ou PLU de la ZAC et son règlement ;

Les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et côtes des divers réseaux et voiries situées ou projetées à proximité immédiate du terrain cédé ;

Les résultats d'une campagne d'investigations géotechniques qui a été réalisée par le vendeur pour l'élaboration des équipements publics, voiries et réseaux divers ;

- Le cahier des limites de prestations techniques.

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet : L'acquéreur est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services du vendeur et l'urbaniste conseil de la ZAC. L'acquéreur est tenu de respecter la procédure et les délais décrits à l'article 4.

Le dossier Permis de Construire comportera impérativement :

1. Une note de calcul sur la Surface de Planchers des bâtiments, la répartition par vocation (atelier, bureau...);
2. Une note de calcul justifiant les places de stationnement, leur surface et leur implantation ;
3. Un plan d'ensemble sur fond topographique, à l'échelle 1/500, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de l'entrée, de la desserte et des stationnements internes au lot, ainsi que le sens et les raccordements des écoulements d'eaux pluviales en surface ;
4. Le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle 1/200 ou 1/100 avec indication du total des Surfaces de Planchers ;
5. Un plan d'ensemble sur fond topographique (DWF, DXF ou PDF), à l'échelle 1/200, faisant apparaître les réseaux et leur branchement sur les réseaux collectifs, notamment la gestion de l'eau de ruissellement de la toiture aux collecteurs publics, y compris côtes de fils d'eau en données NGF Lambert III (voir les données du MOE en la matière) ;
6. Les coupes transversales et longitudinales de façon à comprendre les hauteurs du ou des bâtiments par rapport au sol naturel ;
7. L'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100e ;
8. Une ou des photos-montages du projet ;
9. Une note de synthèse sur l'impact environnemental du projet et sa qualité en matière environnementale et énergétique, présentant notamment la consommation d'énergie prévue par le bâtiment, les objectifs de consommation au regard de l'isolation thermique et des sources d'énergie mises en œuvre ;
10. Une notice descriptive sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur ;
11. Un plan des aménagements paysagers faisant apparaître obligatoirement :
 - La végétation existante avec son état phytosanitaire apparent, en précisant les végétaux supprimés, conservés ou transplantés,
 - Les plantations projetées, notamment les arbres et les massifs arbustifs, avec indications des essences conformément au POS ou PLU,

- Le système d'arrosage projeté ;

- L'entretien projeté.

12. La description de la gestion envisagée des déchets de l'entreprise ;

13. Le questionnaire sur les besoins en équipements et en infrastructures fourni par le vendeur, dûment complété.

Par ailleurs, un schéma d'organisation et de gestion des déchets de chantier (SOGED) sera établi lors du chantier et remis au vendeur.

c) Contrôle du projet et de sa réalisation : Le contrôle effectué par le vendeur ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire mais répond aux objectifs du dossier de la ZAC et aux exigences de qualité contractées mutuellement à travers le présent cahier des charges.

ARTICLE 14 : RACCORDEMENT DES LOTS AUX RESEAUX

Le vendeur réalise les aménagements nécessaires à l'accès des lots depuis la voirie publique. Il met en place les accessoires de raccordement pour l'ensemble des réseaux conformément aux exigences des services ou gestionnaires responsables de ces réseaux.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires à l'intérieur des lots et leurs raccordements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Les raccordements aux réseaux se feront conformément à l'article NAEa4 du POS ou PLU, ils devront être obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs ne doivent se brancher aux réseaux collectifs qu'en utilisant exclusivement les branchements prévus à cet effet par le vendeur.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements.

Si les nécessités le commandent, le vendeur pourra exiger des traversées de chaussées sous fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols et revêtements, immédiatement après l'exécution des travaux.

a) Voirie, circulation : Tout acquéreur se doit de réaliser à ses frais l'accès privé de son lot depuis l'emprise publique.

Les accès et voies devront être réduits au strict minimum nécessaire au profit de l'emprise des constructions et des aménagements perméables et plantes. A noter que la prise en compte des revêtements et des altitudes des voies fera l'objet d'une attention particulière du vendeur lors de la rédaction de son avis sur le projet de construction.

b) Assainissement, eaux usées et eaux industrielles : Les branchements sur le réseau public d'assainissement seront obligatoirement exécutés dans des regards ou boîtes de raccordements prévues à cet effet, le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public. L'acquéreur sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutif à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public, devront être collectés et évacués à la charge de l'acquéreur. Le vendeur pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de l'acquéreur.

c) Alimentation en eau potable : L'alimentation en eau potable dans les constructions, hors usage industriel autorisé, sera maîtrisée par la mise en œuvre d'économiseurs d'eau à chaque point fournisseur d'eau potable.

d) Réseau d'eau potable : vérifier le débit de l'eau potable avant suppression [MP]

Les acquéreurs sont également informés du passage du réseau d'eau brute de la SCP dans la ZAC. Le réseau intérieur de défense incendie y sera raccordé. Dans le cas où les installations de l'acquéreur présenteraient un risque incendie important et supérieur aux capacités de défense du réseau principal de la ZAC, il sera de sa responsabilité et à ses frais de réaliser un stockage d'eau suffisant pour répondre à la demande des services publics compétents.

e) Réseau téléphonique et informatique à Très Haut Débit : Les acquéreurs viendront se raccorder au réseau en limite de lot en accord avec le concessionnaire. Un forfait d'un montant maximal de 4500 €HT sera proposé par le concessionnaire.

f) Électricité et éclairage public : L'aménageur met en place un réseau d'alimentation électrique en basse tension et pose un boîtier de raccordement sur la limite du lot privé. Le présent lot est alimenté par un réseau électrique ne pouvant supporter qu'une puissance de :

- 36KW maximum correspondant au tarif bleu d'EDF pour les lots de 1000 m² à 3000 m² ;
- 37KW a 250KW correspondant au tarif jaune d'EDF pour les lots supérieurs à 3000 m².

L'acquéreur aura à sa charge :

- Les frais de branchement sur le boîtier en place. Il devra également intégrer soigneusement ce boîtier dans sa clôture ou son portail d'entrée ;
- Si nécessaire, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en limite des emprises publiques.

L'aménageur met en œuvre un réseau d'éclairage public indépendamment des installations d'éclairage intérieur des lots.

L'acquéreur devra prévoir des éléments d'éclairage peu consommateurs d'énergie, avec paralume pour éviter les faisceaux lumineux éclairant le ciel.

ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT DU LOT ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, conformément aux dispositions de l'article 4 de la zone NAEa, seuls 75 % de la surface des lots peuvent être imperméabilisés. Les 25 % restants seront non imperméabilisés et devront permettre une rétention ou infiltration suffisante pour ne pas dépasser un ruissellement vers l'aval supérieur au débit de fuite de la zone.

a) Espaces verts et arrosage : Les terrains sont actuellement couverts d'arbres de haute tige et de bosquets qui ont été préservés afin que l'acquéreur puisse profiter de leur ombrage et maintenir une qualité environnementale sur la ZAC.

Les arbres ou bosquets dont l'abattage est strictement interdit figurent sur un plan de repérage spécifique. Pour les autres arbres, des autorisations peuvent être accordées par la SPLA au cas par cas.

Les élagages concernant la végétation existante ne pourront être pratiqués sans l'autorisation écrite du vendeur. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 2 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le «vendeur», sauf dérogation du vendeur.

Concernant les plantations nouvelles, il est préconisé l'utilisation d'essences adaptées au milieu méditerranéen local et nécessitant très peu d'eau.

Des arbres d'ombrage seront prévus sur les aires de stationnement, avec de préférence des essences caduques de grande taille. Ces arbres pourront être plantés :

- Dans des entourages individuels ;
- Dans des bandes continues en fond des places de stationnement.
- Dans tous les cas le nombre d'arbres correspondra au quart du nombre de places de stationnement, soit un arbre pour quatre places dans le cas de places perpendiculaires. Dans le cas de places en longueur, l'écartement maximal, entre arbres sera de 10 m.

Des rideaux coupe-vent seront prévus face aux vents dominants, composés d'un mélange d'arbres et d'arbustes,

Ces rideaux pourront se substituer aux haies de doublage de clôture (voir article spécifique).

b) Revêtements de sols : La qualité du sol de la ZAC est assez pauvre et le sous-sol présente des caractéristiques d'imperméabilité importantes à moins d'un mètre. Les ouvrages publics de rétention et canalisation en surface ont pris en considération ces données.

La nature des revêtements des surfaces de circulation et de stationnement participe au confort et à l'économie d'énergie des constructions. Un environnement trop minéral, imperméable et noir entraîne une surchauffe des surfaces et un assèchement de l'air ambiant ainsi qu'une évaporation très rapide de l'eau de pluie. L'acquéreur sera donc tenu de limiter les surfaces en enrobant à la bande de roulement de sa voirie. Les trottoirs, places de stationnement de véhicules légers et autres surfaces dédiées à de faibles contraintes doivent être recouverts d'un revêtement filtrant.

c) Système de gestion des eaux pluviales : L'acquéreur s'engage à fournir un schéma de gestion des eaux pluviales dans le cadre de la demande de permis de construire. Le réseau privé de gestion des eaux pluviales réalisé par l'acquéreur doit collecter, orienter ou canaliser les eaux issues de l'imperméabilisation des sols du lot (toitures, parkings) de façon à limiter le débit rejeté vers le réseau public de la zone, conformément au règlement du POS ou PLU et au dossier Loi sur l'eau.

Pour cela, l'acquéreur doit :

- Préserver une surface minimum perméable déterminée selon le règlement du POS ou PLU dans lequel se situe le lot ;

- Stocker les eaux issues des toitures à raison d'un volume correspondant à la surface totale imperméabilisée (toiture ou terrasse) sur une hauteur de 2 cm, soit un volume de stockage de 2 m³ par 100 m², avant d'être rejetées dans le réseau public. Les toitures terrasses végétalisées peuvent participer à la réalisation de cette rétention d'eau.

- Dans le cas d'activités classées ou présentant des risques de pollution des eaux de surface ou réalisant une surface de stationnement supérieure à 500 m², des prétraitements devront répondre aux exigences de la police des eaux.

De manière générale, les acquéreurs ne devront pas porter atteinte au libre écoulement des eaux de ruissellement vers le caniveau de la voie ou vers les noues. L'acquéreur sera tenu de gérer les eaux pluviales de son lot de façon à ne pas renvoyer les écoulements de ses espaces imperméabilisés vers les lots mitoyens.

d) Prescriptions d'implantation des constructions : Les constructions devront être implantées conformément aux documents graphiques et règlement du POS ou PLU. La prise en compte de l'ensoleillement devra être exprimée lors de la recherche de l'implantation des constructions afin de limiter la consommation d'énergie en hiver comme en été et d'optimiser l'efficacité de panneaux thermiques ou photovoltaïques et être intègre dans le bilan énergétique de la construction.

Il est rappelé que les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres des berges hautes des ouvrages publics réalisés pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public.

e) Clôtures et portails : Les règles relatives à la hauteur et aux caractéristiques des clôtures figurent à l'article NAEa11 du règlement du POS ou PLU.

Les clôtures séparant les lots ne sont pas livrées par le vendeur; elles devront être réalisées par les acquéreurs des lots. A cet égard, les clôtures séparant les lots seront impérativement réalisées en mitoyenneté, à cheval sur les limites de propriété, telles qu'elles résultent des résultats du mesurage par le géomètre (cf. Annexes graphiques, architecturales et paysagères, page 12).

Les entrées des lots seront jumelées mais doivent en tout état de cause faire l'objet d'une étude d'ensemble (matériaux, couleurs, enseignes, hauteurs.).

Les clôtures séparant les lots du domaine public devront être doublées par des haies vives située à 1mètre en retrait dans le terrain par rapport à la clôture.

f) Gestion des déchets : un espace d'accueil pour les containers à poubelles accessible par les services de ramassage collectif sera intégré dans les murs du portail. Les murs de cet espace ne devront pas dépasser la hauteur de 1,50 mètre et préserver une visibilité suffisante aux automobilistes pour effectuer une sortie dans de bonnes conditions sur la voie publique. Les services de ramassage doivent pouvoir récupérer les containers sans pénétrer dans la partie privative. En aucun cas les containers ne devront être placés sur l'espace public.

Les déchets industriels seront stockés sur des aires dédiées sur le lot et évacués à la charge de l'acquéreur. Dans l'attente de la collecte, ces lieux dédiés seront de préférence abrités et non visibles depuis la voirie publique ou les parcelles mitoyennes afin de préserver la qualité du cadre de vie. Ils devront figurer sur le permis de construire.

Les écrans masquant ces aires et les autres installations nuisantes seront couverts de plantes grimpantes exclusivement persistantes et présentant un caractère parfumé (type chèvrefeuille, jasmin, etc..) Ces plantes seront obligatoirement disposées coté extérieur de l'écran.

ARTICLE 16 : ECONOMIE D'ENERGIE DANS LES CONSTRUCTIONS

L'économie d'énergie pour les bâtiments de la ZAC doit répondre aux normes en vigueur sur les caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux.

La norme minimale à respecter doit satisfaire aux exigences des textes de référence :

- Décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.

-Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

- Décret n° 2011-544 du 18 mai 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments.

- Arrêté du 20 juillet 2011 portant approbation de la méthode de calcul Th-B-C-E. Le preneur devra produire les attestations de prise en compte de la RT 2012 :

- Au dépôt de la demande de permis de construire : attestation par le maître d'ouvrage de la réalisation de l'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie et de la prise en compte de la réglementation thermique.

- A la réception : attestation par la maîtrise d'ouvrage que le maître d'œuvre a pris en compte la réglementation thermique. L'attestation est réalisée par un contrôleur technique, un diagnostiqueur, un organisme certificateur ou un architecte.

Cependant, une adaptation de la norme selon la vocation des bâtiments est prévue :

1. Atelier dont la température d'hiver sera assurée au-dessus de 12° : calcul à l'aide de la solution technique selon les caractéristiques des matériaux utilisés pour la construction, comme suit :

Parois	Valeur de U (W/m ² .K)
U des murs	< 0,20
U des planchers sous comble ou rampant	< 0,13
U des toitures terrasses	< 0,13
U des planchers bas	< 0,22
Uwe (global) des menuiseries extérieures vitrées	< 1,40
Ponts thermiques : delta Ubat	< 0,10 Isolation par l'extérieur, isolation répartie ou train- têtent des ponts thermiques.

2. Bâtiment de bureaux en accompagnement d'ateliers (0 à 10 personnes) : calcul du cep réf avec un objectif Cerf -50 %

3. Bâtiment d'activités tertiaires (plus 10 de personnes) : calcul du cep réf avec un objectif Cerf -50 %

Plus spécifiquement, le présent cahier des charges demande à l'acquéreur de répondre aux 4 types de prescriptions suivantes afin de favoriser une réduction de la consommation d'énergie :

a) Conception architecturale : L'orientation des bâtiments devra privilégier l'apport naturel d'énergie en hiver et intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable au moment de la construction ou ultérieurement. Les bâtiments devront également favoriser les espaces traversant pour améliorer le confort thermique d'été.

Les bois utilisés dans les constructions seront Eco-certifiés FSC ou PEFC et seront de préférence d'origine locale ou européenne.

b) Isolation et protection des bâtiments : La consommation conventionnelle de la construction réalisée par l'acquéreur, exprimée par le Cep (coefficient exprime en KWh/m2 de SDP), devra répondre, à l'exception des ateliers, aux prescriptions déterminées dans chaque cahier des charges de cession de terrain « particulier » remis par le vendeur à l'acquéreur. Pour cela l'acquéreur sera tenu de fournir lors du dépôt de la demande de permis de construire un bilan énergétique de la construction.

L'étanchéité à l'air du bâtiment sera assurée, le traitement de la perméabilité à l'air de son enveloppe devra être appréhendé en tenant compte du comportement du bâti sur les plans thermiques, hygrothermiques, etc.

Tout comme la perméabilité à l'air, les risques de ponts thermiques qui entraînent une augmentation du besoin bioclimatique et de la consommation d'énergie devront être évités par une bonne pose des joints dans les liaisons des différents éléments du bâti. Leur mise en œuvre devra être appréhendée en tenant compte du comportement mécanique de la structure et des systèmes constructifs et des réglementations (incendie, acoustique, etc.).

c) Protection solaire : Des protections solaires efficaces sur les principales baies devront permettre l'ensoleillement d'hiver et la protection en été. L'aménagement du terrain et notamment la plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques doit permettre de renforcer la protection solaire des bâtiments.

d) Energies Renouvelables : Toutes les énergies renouvelables sont à favoriser sur le site. L'implantation de capteurs photovoltaïques sur les toitures terrasses est fortement préconisée en préférant les procédés considérés comme intègres et ne sera pas autorisée au sol.

e) Enseignes : Conformément au document d'urbanisme en vigueur, les enseignes lumineuses sont interdites.

ARTICLE 17 : COORDINATION DES TRAVAUX

A travers le dossier programme mentionné à l'article 13, le vendeur s'assurera que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé à l'acquéreur si les ouvrages ne sont pas conformes avec les prescriptions du présent CCCT ou si la législation et réglementation en vigueur n'ont pas été respectées.

ARTICLE 18 : DEROULEMENT DU CHANTIER DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur s'engage à accepter jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du vendeur.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction et l'aménagement du lot pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le vendeur, sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toute mesure de police et d'entretien appropriée.

Avant tout démarrage des travaux les entreprises de l'acquéreur devront réaliser un constat. L'acquéreur aura à sa charge les réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries et réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le vendeur. Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules ou la réalisation des constructions. En cas de mise en demeure de procéder aux réparations adressées par le vendeur à l'acquéreur et demeurées infructueuses, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

L'acquéreur s'engage à mettre en place et à faire respecter sur son chantier les principes d'un chantier respectueux de l'environnement (trame fournie en annexe 1).

Par ailleurs, dans la conduite des travaux, il est demandé que les matériaux extraits des terrassements soient au maximum réemployés sur site afin que les réalisations présentent un bon bilan déblais/remblais.

ARTICLE 19 : RECOLLEMENT DES OUVRAGES

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée au vendeur, les documents suivants devront également être remis :

- Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X, Y (= $\gg$ RGF93 $\gg$) et Z (= $\gg$ N.G.F. $\gg$) de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bois), voiries (limite de chaussée), réseaux, trottoirs (bordures), aires de stationnement, ... ;

- Le fichier informatisé des dits plans de récolement. Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans. Les prestations ci-dessus définies à charge de l'acquéreur seront confiées à un géomètre expert.

L'acquéreur devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'œuvre et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

Les données doivent pouvoir être intégrées au SIG communautaire qui impose des règles minimales :

1. Un système de projection compatible avec celui du SIG communautaire qui est le RGF93 ;

2. Une référence spatiale définie, celle de la SPLA étant :

- Des noms de champs en majuscules n'excèdent pas 10 caractères avec le type de champs précise (texte, réel double, date ...) et en particulier :

Un champ DATEMAJ de format date, précisant la date de création de la donnée ; Un champ ECHELLE de format texte de 20 caractères, précisant l'échelle d'utilisation de la donnée sur le principe : 1/5000 ;

Un champ SOURCE de format texte de 256 caractères, précisant l'origine de la donnée ;
Un champ NOM de format texte de 20 caractères, précisant le nom de la donnée qui apparaîtra dans le site web de restitution des données de l'étude ;

- Un nom par couche de donnée en majuscule n'excèdent pas 8 caractères doté d'un Alias en texte clair

- Un identifiant unique par objet sur chaque couche, chaque objet doit être identifié

Les uns par rapports aux autres (le sens de la saisie doit également être conforme à la donnée terrain).

- Les données attributaires doivent décrire les objets graphiques de la carte. Il doit donc exister un lien dynamique entre les données graphiques, d'une part, et les données alphanumériques (c'est à dire qualitatives) d'autre part. Toutes ces données doivent être stockées dans des tables dites attributaires. Chaque table est intimement liée à sa représentation cartographique : sa couche géographique. La table attributaire sera identique à une table d'une base de données :

1. Chaque ligne (ou enregistrement) représentant un objet graphique du plan vecteur (ponctuel, linéaire ou surfacique) ;

2. Chaque colonne (ou champ) représentant une information (attribut). A défaut de lien dynamique, le lien entre la donnée graphique et la donnée attributaire doit tout de même être existant.

La table attributaire sera identique à une table de base de données :

3. Chaque objet (arc, neuf et sommet) doit respecter les règles de topologie. Les bases de données seront, potentiellement, analysées graphiquement par la mise en place de légendes, de deux types :

- La légende non attributaire : aucune relation n'est entretenue avec la table associée

- Les légendes thématiques qui ont un lien dynamique avec la table : on peut faire une légende pour chaque attribut de la table.

ARTICLE 20 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE II

Il est précisé que le titre II du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC.

TITRE III - SERVITUDES ET REGLES GENERALES

ARTICLE 21 : SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement dans les immeubles bois, des canalisations publiques, d'eau de gaz, d'électricité, de télécommunications, de réseau très haut débit, d'éclairage public, égouts, etc... Telles qu'elles seront réalisées par le vendeur, la commune ou les concessionnaires ou pour leur compte, ainsi qu'une servitude de passage de véhicule pour l'entretien des réseaux.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements et aménagements de la voie publique qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou aménagements, les dépenses correspondantes seront à sa charge et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord du vendeur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 22 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments ni sur les terrains rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité publique. Les surfaces non bâties des lots, les constructions, la voirie de desserte, doivent être tenues en permanence en excellent état tant de propreté que d'entretien.

Les prescriptions suivantes devront être en tout état de cause respectées : aucune construction précaire ne pourra être implantée dans le périmètre de la ZAC (barques, wagon, véhicules, mobile home, camping-cars, caravanes etc.), à l'exception des installations nécessaires pendant la réalisation des constructions ou l'aménagement de la zone.

Les fouilles et carrières sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état ;

Les décharges sauvages (ordures, déchets, matériaux etc.) sont proscrites sur les lots, voies, espaces verts, terrains voisins ou les lots non vendus de la ZAC ;

Les matériaux de construction en cours d'utilisation pour la construction des bâtiments d'activité et seulement pendant cette période, peuvent être entreposés dans la limite du terrain du lot intéressé, mais en aucune façon sur l'emprise de l'espace public, d'un tiers mitoyen ou des espaces verts aménagés par le vendeur ;

De même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots.

ARTICLE 23 : AFFICHAGE

Il est interdit de procéder à un affichage quelconque ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception des panneaux d'identification de l'entreprise et conformément au règlement du POS ou PLU.

Tout acquéreur sera tenu en outre, de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tout signe ou plaque relatif au nom des voies, au numérotage ainsi que des supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou autre.

Les stipulations susmentionnées relatives à l'affichage ne seront pas applicables à l'apposition ou la pose des signalisations et autres installations publiques.

ARTICLE 24 : OBLIGATION D'ENTRETIEN

1. Végétation existante : L'acheteur s'engage à entretenir la végétation existante qui ne peut être supprimée telle que figurant sur le plan de repérage spécifique annexé à l'acte de vente. L'acquéreur s'engage à respecter la qualité environnementale du site et de maintenir son lot en bon état de propreté.

2. Constructions : Chaque acquéreur sera tenu de conserver un aspect extérieur de ses constructions correct en faisant exécuter régulièrement des travaux d'entretien et plus spécialement des travaux de peinture sur les ouvrages de menuiseries métalliques ou bois ainsi que sur les habillages ou revêtements des murs de façades. Le respect de cette obligation sera laissé à l'appréciation du gestionnaire de la zone, qui pourra exiger du propriétaire, qu'il réalise les travaux nécessaires au maintien de la qualité architecturale de la zone.

3. Réseaux : Le maintien en bon état du réseau de surface d'écoulement des eaux pluviales réalise sur le lot est également du ressort de l'acquéreur ou de ses ayants droit. Celui-ci ne pourra en aucun cas se retourner vers la responsabilité du vendeur au regard de dysfonctionnement d'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics.

ARTICLE 25 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS

A LA CHARGE DES ACQUEREURS.

Chaque acquéreur successif et/ou titulaire du droit d'usage sur le lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations, y compris consécutives à un défaut d'entretien, commises à l'encontre de la viabilité, de ses accessoires ou équipement et des autres aménagements de la ZAC, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs, ouvriers ou constructeurs. Faute de réparation ou de remplacement des éléments détériorés, après mise en demeure adressée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception d'avoir à procéder à l'exécution des travaux sous un mois, il y sera procédé d'office par l'aménageur et/ou le gestionnaire du dit équipement aux frais entiers de l'acquéreur responsable.

Le vendeur dans le cadre de sa mission de protection des obligations stipulées au présent cahier des charges, disposera également de la possibilité de saisir le tribunal compétent d'une action en inexécution d'une obligation de faire, aux fins de solliciter une remise en état, sous astreinte, des éléments détériorés.

ARTICLE 26 : INSERTION AUX ACTES DE VENTE

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur les dits terrains.

Mention expresse sera en outre portée aux dits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au vendeur. Ainsi, toute personne qui procéderait à la passation de tout acte de vente ou location en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC Communautaire de Bertoire 2 à Lambesc – Modification du cahier des charges de cession type

VU la délibération n° 2014_A088 du 22 mai 2014 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



02 DEC. 2014