

**2017\_CT2\_030**

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence - Actualisation du Cahier des Charges de Cession de Terrain Type**

Le 2 février 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 27 janvier 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAROUCHE Annie - ARDHUIN Philippe – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia - BALDO Edouard – BARRET Guy – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel - BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis - CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FILIPPI Claude - FREGEAC Olivier – GACHON Loïc - GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUÉIX Roger - LAFON Henri – LHEN Héléne – MALAUZAT Irène – MANCEL Joël – MATIN Régis - MENFI Jeannot – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale - POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine - SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia - YDE Marcel

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : ALBERT Guy donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – BONTHOUX Odile donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – CORNO Jean-François donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – DELAVET Christian donne pouvoir à CESARI Martine – DEVESA Brigitte donne pouvoir à FERAUD Jean-Claude - JOISSAINS Sophie donne pouvoir à CHARRIN Philippe – JOUVE Mireille donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – LAGIER Robert donne pouvoir à CRISTIANI Georges - LENFANT Gaëlle donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – MALLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – PAOLI Stéphane donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à GALLESE Alexandre – PIZOT Roger donne pouvoir à DAGORNE Robert – ROLANDO Christian donne pouvoir à MALAUZAT Irène – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à LHEN Héléne - SUSINI Jules donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – TALASSINOS Luc donne pouvoir à MORBELLI Pascale – TERME Françoise donne pouvoir à TAULAN Francis – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à BOUDON Jacques

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : ALLIOTTE Sophie – AMEN Mireille – BURLE Christian – CIOT Jean-David – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe - LEGIER Michel – MERCIER Arnaud – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Monsieur Olivier FREGEAC** donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Développement économique et emploi**

**Zones d'activités**

■ Séance du 2 février 2017

**05\_1\_02**

**■ ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence – Actualisation du Cahier des Charges de Cession de Terrain Type**

Madame le Président soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

La ZAC de Lenfant, d'une superficie de 36ha est concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires depuis février 2010 pour son aménagement et sa commercialisation. Aujourd'hui la première tranche a été commercialisée et les travaux de la seconde tranche sont engagés.

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain type (CCCT) de la ZAC de Lenfant approuvé en novembre 2013 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 également à assurer l'intégration des projets des entreprises au sein de l'environnement de la zone en imposant des prescriptions concernant notamment l'aménagement des lots et l'aspect des constructions.

Afin de préciser les modalités d'indication de la surface constructible maximale par lot conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, il est proposé d'actualiser le CCCT type de la ZAC de Lenfant.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de Territoire du Pays d'Aix,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L311-6 définissant les modalités d'indication de la surface constructible au sein des CCCT ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°2009-A221 du Conseil communautaire de la CPA du 11 décembre 2009 créant la ZAC et approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération n°2010-B026 du Bureau communautaire de la CPA du 4 février 2010 confiant l'aménagement de la ZAC du Quartier de Lenfant à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2010-A012 du Conseil communautaire de la CPA du 25 février 2010 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ;
- La délibération n°2012-A109 du Conseil communautaire de la CPA du 12 juillet 2012 approuvant la modification du dossier de réalisation et le montant des participations aux équipements publics de la ZAC ;
- La délibération n°2013\_B465 du Bureau communautaire de la CPA du 7 novembre 2013 approuvant le Cahier des Charges de Cession de Terrain type ;
- La délibération n°2014\_B125 du Bureau communautaire de la CPA du 20 février 2014 modifiant le Cahier des Charges de Cession de Terrain type ;
- Les délibérations n°HN 088-219/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 et n°FAG 002-542/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire du Pays d'Aix ;
- L'avis de la Commission de Territoire Développement économique, Emploi et Agriculture du 12 janvier 2017.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Les modalités d'indication de la surface constructible maximale par lot définies par l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170202- 2017_CT2_030-DE Date de télétransmission : 10/03/2017 Date de réception préfecture :
---

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrain type joint au présent rapport.

**Article 2 :**

Madame le Président du Conseil de Territoire du Pays d'Aix ou son représentant est autorisée à prendre tout acte ou toute décision pour l'exécution de la présente délibération.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

**MÉTROPOLE  
AIX-MARSEILLE  
PROVENCE**



## ZAC DU QUARTIER DE LENFANT

### CAHIER DES CHARGES DE CESSION ET DE LOCATION DE TERRAIN

Modificatif n°2

Décembre 2016

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

## 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

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

**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**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

## 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 PLU en vigueur.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

## → 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 (nouvellement Métropole Aix Marseille Provence).

Située entre la ZAC Eiffel et la prison, la ZAC du quartier de Lenfant s'étend sur une superficie totale de 36 ha. Ce secteur, anciennement agricole, a été classé en zone UEI 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 PLU en vigueur, 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 PLU en vigueur, prise par l'autorité compétente, en particulier toute modification de surfaces constructibles visées à l'Article 26 du présent CCCT.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

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

- d'une part, on désignera sous le vocable de "**constructeur**" tout assujéti 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 assujéttis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujéttis, la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujéttis.

→ A l'expiration de la concession d'aménagement liant la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES et la Métropole Aix Marseille Provence, visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant (la Métropole Aix Marseille Provence ) 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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

→ 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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

## TITRE I

### Dispositions générales

#### ARTICLE 1 - Objet de la cession ou de la location

La Cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments d'activités.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU de la commune d'Aix-en-Provence ainsi qu'aux dispositions du Cahier des Charges de Cession des Terrains.

Il s'agit du lot n° ..., d'une surface de...m<sup>2</sup>.

Sa constructibilité (surface de plancher) est de...m<sup>2</sup>.

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

#### ARTICLE 2 - Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à :

- 1/ Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU en vigueur 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 démarrera 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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

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'entendent 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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

#### **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 PLU en vigueur 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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

## 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 PLU en vigueur 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 équipés 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 :

Le constructeur ne pourra réaliser d'accès à son terrain ou à ses immeubles qu'aux conditions prévues par le PLU en vigueur.

En ce qui concerne 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.

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 prescriptions légales.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170204-  
2017\_CT2\_030 DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

- 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 m<sup>2</sup> 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 PLU en vigueur

Le constructeur et la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES s'engagent à respecter les dispositions du PLU en vigueur, 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 PLU en vigueur, 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 PLU en vigueur, 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 PLU en vigueur, 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 PLU en vigueur. 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 du PLU en vigueur.

#### **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

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

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 d'Aménagement (hors part communale), conformément à l'article L.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **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 Métropole Aix Marseille Provence, conformément aux prescriptions du PLU en vigueur, 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. Il sera également tenu de rembourser à la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES les frais de branchements (hors réseaux électricité et gaz), à savoir 5.000 € hors taxes, au plus tard à la signature de l'acte.

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 :

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

- 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 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;

et 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).

Approuvé et enregistré en préfecture  
 03200054807-20170202-  
 2017\_CT2\_030-DE  
 Date de télétransmission :  
 10/03/2017  
 Date de réception préfecture :

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 sévices 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 m<sup>2</sup> 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.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170202- 2017_CT2_030-DE Date de télétransmission : 10/03/2017 Date de réception préfecture :
---

### 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 Métropole Aix Marseille Provence, 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 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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

→ **ANNEXE 1** : Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

Document ci-joint

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

→ **ANNEXE 2 : Dispositions techniques**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

## 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

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

→ 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Les emprises vendues seront implantées et bornées par le Géomètre Expert D.P.L.G. désigné par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.</li><li>• Procès-verbal d'implantation et reconnaissance des lieux.</li></ul>

À la charge du CONSTRUCTEUR
<ul style="list-style-type: none"><li>• Repères de nivellement contrôlé par le Géomètre.</li><li>• Conservation et protection de toutes les bornes et tous les piquets d'implantation.</li><li>• Tous frais relatifs au rétablissement : des bornes et repères qui, dans tous les cas, seront réimplantés par le Géomètre</li><li>• Plan (s) de récolement des constructions.</li><li>• Plan topographique du terrain.</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

Ouverture de chantier

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un constat des lieux interviendra entre le constructeur et la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES avant toute ouverture de chantier.</li></ul>

À la charge du CONSTRUCTEUR
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• L'obtention du permis de construire</li><li>• Les installations de chantier et de stockage de matériaux seront contenues à l'intérieur des emprises vendues et délimitées par une clôture.</li><li>• Les clôtures de chantier opaques à panneaux pleins comprenant un dispositif d'ancrage offrant une forte résistance aux vents avec portails d'entrée fermés le soir sont préconisées.</li></ul> <p><b>NOTA :</b> Aucun empiètement sur le domaine public ne sera autorisé.</p>

➔ 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Obtention de l'autorisation de défrichement si nécessaire.</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

## → TERRASSEMENTS GENERAUX :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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).</li><li>• Terrassements généraux relatifs aux équipements publics de superstructure (ponts-routes équipements scolaires et sociaux.</li><li>• La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES mettra à <b>titre indicatif</b> à la disposition du constructeur, les résultats de l'étude de reconnaissance de sol générale de la zone.</li></ul>

À la charge du CONSTRUCTEUR
<ul style="list-style-type: none"><li>• Terrassements généraux de mise à la cote des plates-formes à l'intérieur de l'emprise privative.</li><li>• Les terrassements généraux ne devront pas remettre en cause les écoulements naturels et ruissellements des eaux.</li><li>• Terrassements et fouille des fondations et sousols des constructions en fonction des côtes définitives et obligées des divers réseaux installés par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES.</li><li>• 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.</li><li>• La réutilisation des matériaux issus du site sera, lorsque leurs qualités et propriétés mécaniques le permettent, privilégiée.</li><li>• Conservation obligatoire de la terre végétale.</li><li>• Tous travaux d'adaptation au sol de drainage et d'évacuation des eaux superficielles ou souterraines pendant toute la durée des travaux.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

→ VOIE 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 privée.
- Le constructeur réalise également les stationnements, espaces verts, plantations, à l'intérieur de son lot ainsi que les clôtures autorisées en limite d'emprise privée 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 (comprenant tabouret siphoné) 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 féculés ou déboueurs/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

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE

Date de télétransmission :  
10/03/2017

Date de réception préfecture :

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 2006/18/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 200 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 m<sup>3</sup>/j/1000 m<sup>2</sup> SDP seront traités directement par le constructeur conformément au règlement du PLU en vigueur, 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.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017 CT2 030-DE

Date de télétransmission :  
10/03/2017

Date de réception préfecture :

→ ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li></ul>

À la charge du CONSTRUCTEUR
<ul style="list-style-type: none"><li>• Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives, des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).</li><li>• Raccordement sur le regard public mis en attente.</li><li>• Les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être conformes aux autorisations délivrées par les services compétents.</li><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Le constructeur et/ou les copropriétaires seront responsables de l'entretien des ouvrages hydrauliques dans leur parcelle.</li></ul> <p><b>NOTA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pour les solutions de rétention de type enterré, seuls les ouvrages visitables (buses ou cuves) et curables (éléments modulaires) seront acceptés. A l'inverse toutes les solutions techniques dans lesquelles le drain inférieur est le seul élément d'ouvrage hydrocurable (solutions de type modules alvéolés, pneu décheté, ...) sont proscrites.</li><li>• 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.</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

➔ ADDUCTION EAU POTABLE :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
<ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>Travaux de canalisations pour réseau public, y compris tous organes généraux permettant le fonctionnement et le sectionnement des réseaux.</li> </ul> <p><b>NOTA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le débit de pointe de l'eau de consommation domestique est calculé sur la base de 250 l/j par équivalent-habitant.</li> </ul>

À la charge du CONSTRUCTEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réservation, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).</li> <li>Réservation, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).</li> <li>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.</li> <li>Installation de comptage et d'isolement en accord avec le gestionnaire du réseau public.</li> <li>Fourniture et pose, si nécessaire, de suppresseurs, réducteurs de pression, bâches d'alimentation, installations pour traitement des eaux, organes de vidange et de purge du réseau privatif.</li> <li>En cas de besoin supérieur au débit prévu, renforcement éventuel du réseau public totalement à la charge du constructeur.</li> <li>Assujettissement aux frais éventuels de premier établissement et taxe de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur.</li> </ul>

➔ RESEAU ELECTRIQUE :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
<ul style="list-style-type: none"> <li>En accord avec ERDF, réalisation du réseau de distribution MT 20 kVA calculé pour une puissance découlant des ratios ERDF.</li> <li>La moyenne tension de 20 kVA selon les normes ERDF.</li> <li>L'énergie sera disponible : <ul style="list-style-type: none"> <li>Sous l'emprise de la voie publique depuis le réseau public; pour la M.T. 20 kVA.</li> <li>Depuis les transformateurs de distribution publique ERDF pour la desserte basse tension 220/380 volts en accord avec ERDF.</li> </ul> </li> </ul>

À la charge du CONSTRUCTEUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de réseaux publics (servitudes de passage).</li> <li>Branchements qui seront définis avec les services de l'ERDF à partir du réseau public. <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 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.</li> <li>b) 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</li> </ul> </li> </ul>

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

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**

- En accord avec GRDF, réalisation du réseau de distribution en gaz (moyenne pression).
- L'énergie sera disponible sous l'emprise de la voie publique.

**À la charge du CONSTRUCTEUR**

- 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).

Accusé de réception en préfecture  
 013-200054807-20170202-  
 2017\_CT2\_030-DE  
 Date de télétransmission : →  
 10/03/2017  
 Date de réception préfecture :

→ **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.

#### 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 proscrit. 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.

### → RESEAU TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION - THD :

#### 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 l'opérateur.

- Réseau public
- a) soit à partir du réseau existant (CENTRAL AIX),

soit à partir de sous répartiteurs prévus au projet et réalisés par la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES en accord avec l'opérateur.

Le réseau public sera conçu pour recevoir les câbles de l'opérateur, découlant des travaux 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).
- Branchement de téléphone qui sera défini avec l'opérateur à partir du réseau public.
- Prise en charge des frais de lignes auprès de l'opérateur.
- Réalisation des études, démarches et demandes de lignes auprès de l'opérateur.
- 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 l'opérateur.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE

Date de télétransmission :  
10/03/2017

Date de réception préfecture :

→ EAUX BRUTES :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
<p>La SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES réalise le réseau d'alimentation dans l'emprise des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Travaux de canalisation y compris tout équipement nécessaire au bon fonctionnement du réseau sur domaine public.</li><li>• Bouches de lavage des voies publiques suivant directives et règlement de la voirie de la Ville d'Aix-en-Provence.</li></ul> <p><b>NOTA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'arrosage des espaces verts publics, sera conçu sur le réseau eau brute.</li></ul>

→ ESPACES VERTS :

À la charge de la SPLA PAYS D'AIX TERRITOIRES
<ul style="list-style-type: none"><li>• Mise en place de terre végétale sur les espaces verts publics.</li><li>• Plantations, aménagements d'espaces verts et mobiliers urbains publics à l'extérieur des emprises privées et dans la limite des prévisions des bilans financiers.</li><li>• Arrosage et éclairage des espaces verts publics.</li></ul>

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170202-  
2017\_CT2\_030-DE  
Date de télétransmission :  
10/03/2017  
Date de réception préfecture :

→ AIDE A LA CONCEPTION POUR LA RETENTION EN TOITURE :

À la charge du CONSTRUCTEUR
<ul style="list-style-type: none"><li>• Réserve si nécessaire dans l'emprise privée des passages de canalisation d'alimentation (servitude de passage).</li><li>• Raccordement à la canalisation sous voie publique comprenant le franchissement des réseaux publics.</li><li>• Installation de comptage et d'isolement en accord avec le gestionnaire du réseau.</li><li>• L'arrosage et la protection incendie des parcelles privées seront réalisés sur l'eau brute.</li></ul> <p><b>NOTA</b></p> <p>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.</p>

À la charge du CONSTRUCTEUR
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tous les travaux conformes au présent CCCT et ses annexes.</li><li>• Tous les travaux d'aménagement et de plantation à l'intérieur des emprises privées y compris apport de terre végétale.</li><li>• Tous les talus devront être plantés.</li></ul> <p><b>NOTA</b></p> <p>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.</p>

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. Des opérations d'entretien sont nécessaires de pratiquer un enlèvement des mousses tous les 3 ans au niveau du dispositif de régulation.

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

Des préconisations d'entretien peuvent être introduites au niveau du règlement de copropriété.

**Les 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 dispositif de rétention des eaux pluviales devant être conformes aux autorisations délivrées par les services compétents.**

Accusé de réception N° 20054807 Date de transmission : 10/03/2017	Préfecture 20170202 Date de réception préfecture :
--	--

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence - Actualisation du Cahier des Charges de Cession de Terrain Type**

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	79
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	79
Majorité absolue	40
Pour	79
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le **02 MARS 2017**

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170202- 2017_CT2_030-DE Date de télétransmission : 10/03/2017 Date de réception préfecture :
---