

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS

N° 277/06

**Objet de l'arrêté :**

**Approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains concernant le lot 32 situé dans la ZAC de LAVALDUC sur la Commune de Fos sur Mer.**

Le Président du Syndicat d'Agglomération Nouvelle OUEST PROVENCE,

**VU** le code de l'Urbanisme et plus particulièrement l'article L 311-6 relatif aux modalités de cession de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté,

**VU** l'arrêté préfectoral de création de la ZAC de FOS LAVALDUC à Fos-sur-Mer en date du 22 juin 1990,

**VU** l'arrêté préfectoral approuvant le PAZ et le programme d'équipements publics en date du 11 octobre 1991,

**VU** la convention publique d'aménagement en date du 19 juillet 2002, conclue entre le SAN et l'EPAD,

**CONSIDERANT** que la ZAC de FOS-LAVALDUC a pour vocation d'accueillir des activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services,

**CONSIDERANT** que les dispositions particulières du Cahier des charges de Cession de Terrains de cette opération sont compatibles avec le PAZ,

**ARRETE**

**Article 1 :**

Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le cahier des Charges de Cession de Terrains du lot 32 situé dans la ZAC de LAVALDUC sur la Commune de Fos sur Mer.

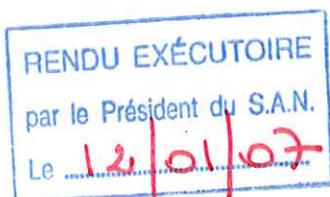
**Article 2 :**

Conformément à l'article R421-5 du Code de Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**Article 3 :**

M. le Directeur Général du SAN est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Istres, le 13 décembre 2006



Pour le Président de  
Ouest Provence  
et par délégation  
  
Le Vice Président  
Gilbert DEL CORSO

  
Le Président,  
Pour le Président de  
Ouest Provence  
et par délégation  
Bernard GRANIE  
  
Le Vice Président  
Gilbert Del Corso

**ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT OUEST PROVENCE**

**ZAC DE LAVALDUC  
COMMUNE DE FOS SUR MER**

**Cahier des Charges de Cession de Terrain  
établi en application de l'article L 311-6  
du Code de l'Urbanisme**

**LOT 32**



**Pour le Président de  
Ouest Provence  
et par Délégation**

**Le Vice Président  
Gilbert Del Corso**

## SOMMAIRE

### **PREAMBULE**

**I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS**

**II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR**

**III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES**

**IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS**

**V - DOCUMENTS GRAPHIQUES**

## PREAMBULE

La ZAC de FOS-LAVALDUC à FOS SUR MER a été créée par arrêté de Monsieur le Commissaire de la République, Préfet des Bouches-du-Rhône, en date du 22 juin 1990.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le programme des équipements publics ont été approuvés le 11 octobre 1991 par Monsieur le Commissaire de la République, Préfet des Bouches-du-Rhône.

La ZAC de FOS-LAVALDUC a pour vocation d'accueillir des activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services.

Suivant la Convention Publique d'Aménagement en date du 19 juillet 2002, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Nord Ouest de l'Étang de Berre a confié à l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence la poursuite de la réalisation de ladite ZAC.

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L311.6 du code de l'urbanisme.

## I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

### 1) *Désignation du vendeur et de l'acquéreur*

La présente cession est consentie par l'EPAD Ouest Provence à la **SCI SYMPHONIE**, représentée par **Mademoiselle Dominique Malfettes**, dont le siège social est **Allée Jean Perrin 13270 FOS-SUR-MER**, ci-après désigné "l'acquéreur" ou à toute personne morale ou privée qu'il se substituerait avec l'accord de l'EPAD Ouest Provence.

### 2) *Désignation des terrains*

Le lot n° 32 cédé est classé en secteur UE au PAZ de la ZAC de Lavalduc et porte sur la **parcelle n° 2900** de la section **B** au Cadastre de la Commune de FOS SUR MER.

La superficie du lot est d'environ **1 532 m<sup>2</sup>**.

### 3) *Utilisation des terrains*

Le terrain susvisé est cédé en vue de la réalisation d'un programme d'activités tertiaires et de services (communication, services aux entreprises).

La surface hors œuvre nette totale autorisée est de **750 m<sup>2</sup>**.

### 4) *Conditions de Cession*

L'utilisation des terrains cédés doit être conforme aux dispositions du PAZ, du règlement de la ZAC et aux prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales énoncées au titre III, pendant la durée de la réalisation de la zone.

## **II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR**

### **1) *Obligations de l'EPAD Ouest Provence***

L'EPAD Ouest Provence s'engage à mettre à la disposition de l'acquéreur l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement des terrains cédés, étant ici précisé que la livraison du terrain équipé se fera au plus tôt courant du quatrième trimestre 2006.

### **2) *Délais d'exécution***

L'acquéreur s'engage à :

- 2.1. Déposer la demande de permis de construire en conformité avec le PAZ, dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la promesse de vente.
- 2.2. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 2.3. Avoir terminé les travaux et obtenu leur conformité dans un délai maximum de 16 mois à compter de la date de début des travaux.

### **3) *Prolongation éventuelle des délais***

Les délais d'exécution prévus ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, 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 et de la durée de l'empêchement est à la charge de ce dernier.

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

### **4) *Sanctions à l'égard de l'acquéreur***

En cas d'inobservation de l'une des obligations du Cahier des Charges, de l'acte de cession, l'EPAD Ouest Provence pourra, selon la nature de l'infraction commise, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

#### **4.1. Dommages et intérêts**

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article II.2) Délais d'exécution, l'EPAD Ouest Provence le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 2.1. et 2.2., ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 2.3.

Si passé ce nouveau délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'EPAD Ouest Provence pourra prétendre à une indemnité fixée à 1/1000<sup>e</sup> du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Lorsque cette pénalité aura atteint 10 %, l'EPAD Ouest Provence pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

#### 4.2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'EPAD Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais de l'article II.2) Délais d'exécution.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'EPAD Ouest Provence notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions de 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 cahier des charges, de l'acte de cession ou de location.

L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- 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 payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'EPAD, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession HT, indexation comprise.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus pourra être augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

Dans certains cas, une moins value sera appliquée aux travaux exécutés.

Cette plus value ou moins value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'EPAD Ouest Provence étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur la requête de l'EPAD Ouest Provence.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du concessionnaire défaillant ou de ses ayants-droit, seront reportés sur l'indemnité de résolution et de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du décret n° 77-392 du 28 mars 1977.

**5) Mise à disposition des terrains**

La mise à disposition des terrains, qui aura lieu, sauf dérogation, après signature de l'acte authentique de vente, ne pourra faire obstacle à la mission de l'EPAD concernant la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

**6) Vente - Location - Partage des terrains cédés**

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de louer les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins quatre mois à l'avance, avisé l'EPAD Ouest Provence qui pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

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 acquéreur désigné ou agréé par l'EPAD Ouest Provence, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, l'EPAD Ouest Provence pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions.

**7) Nullité**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le Cahier des Charges, seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du décret n° 77-392 du 28 mars 1977.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte de l'EPAD Ouest Provence ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

**8) Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux**

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains aménagés sans en avoir avisé l'EPAD Ouest Provence au moins deux mois à l'avance.

L'EPAD Ouest Provence pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur ou un utilisateur pour l'ensemble du fonds, s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

### III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

#### 1) *Dispositions générales*

La demande de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PAZ et le RAZ de la ZAC de Lavalduc ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de terrains.

Toutes les pièces administratives liées à cette autorisation devront répondre aux prescriptions suivantes.

#### 2) *Aspect architectural*

L'ensemble des bâtiments implantés sur une même parcelle devra assurer une unité architecturale et urbanistique au niveau de la volumétrie, du traitement des façades et des toitures (cohérence dans le type de matériaux mis en œuvre et dans le choix des couleurs).

Dans le cas de toitures non architecturées, les façades des bâtiments devront présenter des acrotères horizontaux sur l'ensemble des façades et jusqu'à l'arase du faîtage.

#### 3) *Clôtures*

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,00 m ; elles seront conformes au R.A.Z.

Elles devront être indiquées dans la demande de permis de construire et soumises à l'obtention de la conformité.

#### 4) *Enseignes - Panonceaux*

Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception :

- de l'affichage réglementaire lié au permis de construire
- de la raison sociale et du sigle de la société.

Les projets d'enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire.

#### 5) *Desserte*

Le terrain sera desservi à partir de la voirie publique réalisée par l'aménageur au plus tôt courant du quatrième 2006. Un seul accès et un seul point de raccordement aux réseaux existants ou créés par l'aménageur en limite de propriété (EDF, eaux usées, eaux pluviales, eau potable, GDF et France Télécom) seront fournis par l'EPAD. Toutefois, d'autres points de desserte seront éventuellement possibles, en accord avec l'EPAD et aux frais de l'acquéreur.

Si l'activité le nécessite, l'acquéreur sera dans l'obligation de traiter ses eaux usées et eaux pluviales avant tout rejet dans les réseaux publics.

Le traitement des eaux de ruissellement des toitures est à la charge de l'acquéreur (eaux non polluées pouvant être ré-infiltrées).

6) **Logements de fonction ou de gardiennage**

Ce bâtiment sera obligatoirement intégré à la volumétrie générale du programme, sa surface ne pourra être supérieure à 50 % de la surface affectée à l'activité, **sans pouvoir excéder 150 m<sup>2</sup>** de surface hors œuvre nette.

#### **IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS**

##### **1) *Gestion***

La gestion du domaine public sera assuré par la collectivité.

##### **2) *Tenue générale***

Les parcelles, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le sol en l'état et d'évacuer les matériaux en surplus.
- Tous les terrassements, exhaussements ou décaissements seront soumis à la législation en vigueur.
- Les décharges, (ordures, déchets, matériaux), sont proscrites sur les voies, les parcelles et terrains voisins, les espaces libres, les parkings y compris pendant les travaux de construction.
- Les acquéreurs assureront l'évacuation de leurs déchets professionnels en un lieu adapté pour les recevoir.

Chaque point numéroté correspond à un repère ou une borne



Echelle : 1 / 500

P.1070

P.1073

58.

8.96

48.19

22.00

LO  
B  
S=

P.1074

LOT 33B

~~B 2842~~

LO  
B  
S=

B 2897

S=1882 m<sup>2</sup>

P.1089

22.57

P.1076

17.00

7.07

P.1077

S=550 r

P.1090

48.65

P.1091

10.57

9.43

7.07

P.1085

LOT 32

B 2900

S=1532 m<sup>2</sup>

32.42

P.1080

17.00

B  
LO  
S=1

P.1081

38.31

P.1088

11.46

LOT :

B 29

S=134'

P.1092

17.32

P.1013

60.00

LOT 26

S = 14800 m<sup>2</sup>

87.93

70.61

B 99

LOT

S = 4200