



SPL SENS URBAIN - Domaine de la Mériquette – RN 569 – bat 10 - 13 270 FOS-SUR-MER – 04 42 47 71 68

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

LOT 13B

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211220-12976-AR
Date de télétransmission : 20/12/2021
Date de réception préfecture : 20/12/2021



SPL SENS URBAIN - Domaine de la Mériquette – RN 569 – bat 10 - 13 270 FOS-SUR-MER – 04 42 47 71 68

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211220-12976-AR
Date de télétransmission : 20/12/2021
Date de réception préfecture : 20/12/2021



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'Etang de Berre a confié à l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence la poursuite de la réalisation de ladite ZAC.

La Convention publique d'aménagement a été transférée à la SPL SENS URBAIN (ex SPL Aménagement Développement Ouest Provence) le 1 janvier 2016.

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L311.6 du code de l'urbanisme, et de l'article 11 de la Convention Publique d'Aménagement, liant la SPL SENS URBAIN, concessionnaire, à Aix Marseille Provence METROPOLE, concédant.

I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

1) Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La présente cession est consentie par la SPL SENS URBAIN à Monsieur Guillaume AZZOPARDI et Madame Anais CIPRIANI, **représentant de la SCI restant à créer**, domiciliée
ci-après désigné "l'acquéreur" ou à toute personne morale ou privée qu'il se substituerait avec l'accord de la SPL SENS URBAIN.

2) Désignation des terrains

Le **lot 13B** cédé est classé en secteur UE au PAZ (retranscrit de le PLU en révision) de la ZAC de Lavalduc et porte sur les **parcelles n°B2908 et B2910** au Cadastre de la Commune de FOS SUR MER.

La superficie du lot est d'environ **2814 m²**.



3) **Utilisation des terrains**

Le terrain susvisé est cédé en vue de la réalisation d'un bâtiment à usage de bureaux.

La surface hors œuvre nette totale autorisée est de **1 900 m²**.

Compte tenu de la proximité avec le couloir des transports de matières, fluides et gaz dangereux (pipelines entre la parcelle B2910 et RN 569), la construction ne pourra pas être un ERP.

4) **Conditions de Cession**

L'utilisation des terrains cédés doit être conforme aux dispositions du PAZ ou du PLU en cours de révision, 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 LA SPL SENS URBAIN ET DE L'ACQUEREUR**

1) **Obligations de la SPL SENS URBAIN**

La SPL SENS URBAIN s'engage à mettre à la disposition de l'acquéreur l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement des terrains cédés.

2) **Délais d'exécution**

L'acquéreur s'engage à :

2.1. Déposer la demande de permis de construire en conformité avec le PAZ et le PLU en cours de révision, 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, la SPL SENS URBAIN 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, la SPL SENS URBAIN 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, la SPL SENS URBAIN pourra prétendre à une indemnité fixée à 1/1000^e du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Lorsque cette pénalité aura atteint 10 %, la SPL SENS URBAIN 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 la SPL SENS URBAIN, 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 la SPL SENS URBAIN 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, déduction faite au montant d'un préjudice subi par la SPL SENS URBAIN, de 10 % du prix de cession HT. Le cas échéant, en cas de versement initial que d'une partie du prix de cession, l'indemnité sera égale à cette partie du prix, déduction faite au montant d'un préjudice subi par la SPL SENS URBAIN, de 10 % du prix de cession HT.



- 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 la SPL SENS URBAIN 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 la SPL SENS URBAIN.

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 la SPL SENS URBAIN 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 la SPL SENS URBAIN 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 la SPL SENS URBAIN, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, la SPL SENS URBAIN 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 la SPL SENS URBAIN 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 la SPL SENS URBAIN au moins deux mois à l'avance.

A ce titre, il devra soumettre à l'agrément de la SPL SENS URBAIN tout projet de construction et/ou aménagement du terrain cédé qui surviendrait postérieurement au permis de construire initialement obtenu.

la SPL SENS URBAIN 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 PLU en cours de révision 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 RAZ et au PLU en cours de révision.

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 est desservi à partir de la voirie publique réalisée par l'aménageur. la SPL SENS URBAIN a/aura à réaliser les réseaux sur lesquels l'acquéreur pourra raccorder, à sa demande et à sa charge, ses installations au droit de la propriété (électrique (BT 36kva), eaux usées, eau potable, génie civil du réseau télécom – hors gaz). Un seul point de desserte et un seul accès sont prévus aux frais de la SPL SENS URBAIN, toutefois, d'autres points de desserte seront éventuellement possibles, en accord avec la SPL SENS URBAIN, mais à la charge de l'acquéreur. De même, si les besoins de réseaux de l'acquéreur sont plus importants (puissance, débit...), ce dernier prendra en totalité la charge de l'acheminement en limite mitoyenne.

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

L'acquéreur fera son affaire de la collecte des eaux pluviales : les eaux provenant des ruissellements de toiture pourront être infiltrées directement.

Les eaux de ruissellement sur voirie seront rejetées dans le réseau public au droit du terrain. Le débit rejeté au réseau public ne devra pas excéder 5litres/sec/ha du terrain imperméabilisé. Si ce débit maximal ne peut être respecté, l'acquéreur devra écreter le



débit d'eaux pluviales avant rejet au réseau au moyen d'un bassin de rétention étanche.

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 100 m²** 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 prosrites 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.

3) Respect de l'environnement, pollution

Les nuisances pouvant être générées par l'exécution des travaux ou par l'activité de l'acquéreur devront être traitées par ce dernier de manière à ce qu'aucune gêne ne soit occasionnée au voisinage.

En cas de dépôts sauvages, enfouissements de déblais, nettoyage de matériel, etc..., sur les parcelles mitoyennes ou voisines, dégradation des emprises publiques, réalisés par des entreprises travaillant pour le compte des propriétaires de parcelles dans la zone d'activité, ou par les propriétaires eux-mêmes, et dûment constatés par la SPL SENS URBAIN, des poursuites seront immédiatement engagées, sans préavis, à l'encontre des contrevenants.

Ils seront tenus de remettre les lieux en état à leurs frais exclusifs.