



SPL SENS URBAIN - Domaine de la Méridette – RN 569 – bat 10 - 13 270 FOS-SUR-MER – [bienvenue@sens-urbain.fr](mailto:bienvenue@sens-urbain.fr)

---

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

**LOT 13B1**

**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  
013-200054807-20220120-14179A-AR  
Date de télétransmission : 20/01/2022  
Date de réception préfecture : 20/01/2022



SPL SENS URBAIN - Domaine de la Mériquette – RN 569 – bat 10 - 13 270 FOS-SUR-MER – [bienvenue@sens-urbain.fr](mailto:bienvenue@sens-urbain.fr)

---

## **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**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20220120-14179A-AR  
Date de télétransmission : 20/01/2022  
Date de réception préfecture : 20/01/2022



## **PREAMBULE**

La ZAC de 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.

Le POS a été mis en révision en forme de PLU par délibération N° 2014-189 du 13 octobre 2014 du Conseil Municipal.

Le PLU a été approuvé par délibération CM n° URB 019-7911/19/CM du 19 décembre 2019.

Retrait partiel de la délibération n° URB 019-7911/19/CM du 19 décembre 2019 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fos-sur-Mer.

Ré-approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune Fos-sur-Mer par délibération CM n° URBA 014-8364/20/CM du 31 juillet 2020.

La mise à jour n° 1 du PLU a été approuvée par l'arrêté du Président du Conseil de Territoire N° 16/20 du 21 octobre 2020, annexée, et concerne les Servitudes d'Utilité Publique et les Annexes Diverses.

La mise à jour n° 2 du PLU a été approuvée par l'arrêté du Président du Conseil de Territoire N° 1/21 du 19 février 2021, annexée, et concerne les Servitudes d'Utilité Publique.

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

La SPL SENS URBAIN est désigné aménageur au titre de la convention publique d'aménagement qui lui a été transférée par la Métropole Aix Marseille Provence en date du 1<sup>er</sup> 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 la Métropole Aix-Marseille-Provence, concédant. Les conditions de cession des terrains et immeubles bâtis sont définies par le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains. Il traite du lot 13B1, partie de l'ancien lot 13B, dont le Cahier des Charges de Cession de Terrain approuvé par arrêté n° 19/097/CM, est à abroger.



## **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 la société EBI, représentée par **Monsieur Guillaume AZZOPARDI**, dont le siège social est 145B Allée Marie Curie - 13270 FOS SUR MER 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 13B1** est classé en secteur UEc au PLU en vigueur et porte sur la parcelle cadastrée section **B N° 3321** et sur une partie de la parcelle cadastrée section **B N° 3318** au Cadastre de la Commune de FOS SUR MER.

La superficie du lot est d'environ **1 925m<sup>2</sup>**.

### **3) Utilisation des terrains**

Le terrain susvisé est cédé en vue de la réalisation d'un bâtiment à usage d'atelier et de bureaux. Le logement de gardiennage n'est pas autorisé.

La surface de plancher totale autorisée est de **1 200 m<sup>2</sup>**.

**L'acquéreur sera tenu de respecter les contraintes d'utilisation des terrains, liées à la présence d'une Servitude d'Utilité Publique GRT GAZ. (cf arrêté préfectoral n° 2017-272 SUP du 13 décembre 2018, annexé au PLU en vigueur).**

### **4) Conditions de Cession**

L'utilisation des terrains cédés doit être conforme aux dispositions du secteur UEc du PLU en vigueur et aux prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales énoncées au titre III, pendant la durée de la réalisation de la ZAC.

## **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 PLU en vigueur, dans un délai de 1 mois à compter de la signature de la promesse unilatérale 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<sup>e</sup> 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 éventuellement 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 PLU en vigueur – secteur UEc correspondant au périmètre 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) Développement Durable**

Dans une démarche de développement durable, il est opportun de prévoir des installations photovoltaïques en toiture, d'utiliser des matériaux de construction durables et/ou recyclés afin de contribuer collectivement à la diminution de l'empreinte écologique du Parc d'Activité.

#### **3) 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.

#### **4) Viabilisation**

Le terrain est viabilisé à partir de la voirie publique, réalisée par l'aménageur. la SPL SENS URBAIN a réalisé ou aura à réaliser les réseaux sur lesquels l'acquéreur pourra se raccorder, à sa demande et à sa charge, au droit de la propriété (électrique (BT 36kva), eaux usées, eau potable, eau pluviale, génie civil du réseau télécom – hors gaz), mais pas nécessairement en limite mitoyenne. 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 5 litres/sec/ha du terrain imperméabilisé. L'occurrence à prendre en considération est de 20 ans. Si ce débit maximal ne peut être respecté, l'acquéreur devra écrêter le débit d'eaux pluviales avant rejet au réseau au moyen d'un bassin de rétention étanche.

## **5) Zone de servitude**

Une partie au sud du terrain est grévée par le passage d'une canalisation de transport de matières à risques qui génère un espace non constructible tel que localisé sur le plan de vente du lot. Cet espace fera l'objet d'une servitude non aedificandi constituée par devant notaire au moment de l'acte de vente. Dans le cadre de son projet de construction, l'acquéreur sera tenu de consulter l'exploitant de la canalisation GRT GAZ.

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

### **1) Gestion**

La gestion du domaine public sera assurée 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.



### **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.