



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

ZAC DE LAVALDUC COMMUNE DE FOS SUR MER

LOT 11B

(Abroge et remplace le CCCT approuvé le 14.12.2020 par arrêté n° 20/306/CM)

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



SPL SENS URBAIN - Domaine de la Méridette – RN 569 – bat 10 - 13 270 FOS-SUR-MER – 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

V - DOCUMENTS GRAPHIQUES



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 (PEP) 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^{er} janvier 2016.

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L.311-6 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.



Précisions :

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain concerne le lot 11B . L'objet du projet étant la réalisation d'une plateforme automobile sans surface de plancher affectée, le présent cahier des charges abroge et remplace le CCCT approuvé le 14.12.2020 par arrêté n° 20/306/CM ; il n'autorise aucune surface de plancher.

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 **SCI DES 3G**, représenté par **Hervé GRANIÉ**, domicilié **330 Chemin de MERY 13270 à 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 11B** cédé est classé en zone UE du PLU de la commune, et plus particulièrement en secteur UEc, au sein de la ZAC de Lavalduc et porte sur les **parcelles cadastrées section B n° 2784, 3315, 3324, 3326, 3319, 3322** au Cadastre de la Commune de FOS SUR MER.

La superficie du lot est de **6 900 m²**.

3) Utilisation des terrains

Le terrain susvisé est cédé en vue de la réalisation d'**une plateforme automobile sans bâtiment**.

Aucune surface à construire n'est autorisée en sus de la surface déjà octroyée par le précédent Cahier des Charges de Cession de Terrain (3000 m²) et déjà consommée dans le cadre de la construction existante.

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*

Sans objet

3) *Prolongation éventuelle des délais*

Sans objet

4) *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.

5) *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 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 à la SPL SENS URBAIN, une réduction de 10 % sera appliquée au prix de rétrocession. 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.

6) *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.



7) *Obligation de maintenir l'affectation des terrains*

L'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains tels qu'ils sont aménagés à la date de la cession sans en avoir avisé la SPL SENS URBAIN au moins deux mois à l'avance et avoir obtenu son accord exprès. A ce titre, il devra soumettre à l'agrément de la SPL SENS URBAIN tout projet d'aménagement du terrain cédé.

III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

1) *Dispositions générales*

Les travaux d'aménagement devront 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.

2) *Enseignes - Panonceaux*

Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception de la raison sociale et du sigle de la société.
Les projets d'enseignes devront faire l'objet d'une autorisation préalable.

3) *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 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. 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.



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 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 plateforme 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 d'aménagement.

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.