

ZAC DES VERGERAS
COMMUNE DE SAINT-ESTEVE-JANSON

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

LOT N°1
SCCV PROMOTION VERGERAS

2023



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 en cas d'inobservation des délais

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, location, division des terrains cédés

ARTICLE 8 - Nullité

ARTICLE 9 - Délimitation des terrains cédés

ARTICLE 10 - Durée d'application du Titre I

TITRE II – Droits et obligations du vendeur et de l'acquéreur pendant la durée des travaux

CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces publics

ARTICLE 11 – Obligations du vendeur

ARTICLE 12 – Voies, places et espaces publics

CHAPITRE II - Terrains cédés ou loués

ARTICLE 13 – Réalisation du projet de l'acquéreur

ARTICLE 14 – Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

ARTICLE 15 - Clôtures plantations - affichage

ARTICLE 16 - Desserte des terrains cédés ou loués

ARTICLE 17 - Branchements et canalisations

ARTICLE 18 – Réalisation du projet de l'acquéreur

ARTICLE 19 – Durée d'application du Titre II

Titre III - Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 20 - Entretien des espaces publics

ARTICLE 21 - Servitudes

ARTICLE 22 - Tenue générale de la ZAE

ARTICLE 23 – Sanctions du défaut de respect des obligations à la charge des acquéreurs

ARTICLE 24 – Association Syndicale autorisée

ARTICLE 25 - Assurances

ARTICLE 26 - Modifications

ARTICLE 27 - Litiges - subrogation

ARTICLE 28 – Insertion aux actes de vente

ANNEXE 1 - Cahier des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

ANNEXE 2 - Dispositions techniques

*** 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 le vendeur et les acquéreurs. Il permet d'imposer à l'acquéreur, 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.

*** PREAMBULE**

La ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson est une zone d'activité économique d'une emprise de 6 ha, déclarée d'intérêt communautaire par le Conseil de Communauté du 18 décembre 2000 dont le dossier de création a été approuvé par délibération du 25 mars 2005.

La réalisation de cette ZAC s'inscrit dans une démarche d'aménagement du territoire et de rééquilibrage du développement au Nord de l'espace communautaire afin de créer un maillage économique en mesure d'apporter plus de diversité et de proximité dans la répartition des pôles d'emploi.

Les typologies d'activités prévues sont des activités artisanales, industrielles non nuisantes et de services.

Le dossier de réalisation ainsi que le Programme des Equipements Publics de la ZAC ont été approuvés au Conseil Communautaire du 8 octobre 2015, conformément aux dispositions de l'article R311-7 du code de l'urbanisme.

Aux termes d'une convention approuvée par délibération du Bureau Communautaire en date du 26 septembre 2013, passée en application des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Communauté du Pays d'Aix (remplacée par la Métropole Aix-Marseille-Provence au 1^{er} janvier 2016) a concédé à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires (SPLA Pays d'Aix Territoires), l'aménagement de la ZAC des Vergeras.

La SPLA Pays d'Aix Territoires est donc chargée d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération, en concertation avec les services de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ainsi, toutes les cessions, concessions d'usage ou locations consenties par la SPLA Pays d'Aix Territoires sont préalablement validées par délibération du concédant, sur avis du Comité de Pilotage.

Pour atteindre les objectifs de la ZAC des Vergeras, l'aménageur tient à la disposition de l'acquéreur, conformément au présent cahier des charges (Art. 14), 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 et 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, prise par l'autorité compétente.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « **acquéreur** » tout assujetti 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 de « vendeur », l'aménageur de la zone, la SPLA Pays d'Aix Territoires.
- 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 acquéreurs 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 du vendeur et de l'acquéreur 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 le vendeur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre le vendeur et chaque acquéreur. 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 le vendeur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, le vendeur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

A l'expiration de la concession d'aménagement liant le vendeur 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 l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

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 le vendeur est déposé au rang des minutes de Maître Jean-Christophe LETROSNE, 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 le vendeur. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, le vendeur entend diviser et céder les terrains de la ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson, 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 publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme « acquéreur ».

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.

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - Objet de la cession ou de la location

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme immobilier de la SCCV PROMOTION VERGERAS. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et à celles du présent Cahier des Charges.

Il s'agit du lot n°1 d'une surface de 2.337 m². Sont autorisées les constructions d'une emprise au sol de 934,80 m². La constructibilité de la parcelle (surface de plancher) est de 1.495,68 m².

ARTICLE 2 - Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé ou loué, conformément à l'article 14 qui définit les modalités d'obtention du permis de construire, à échanger avec l'urbaniste conseil de la ZAC et à communiquer au vendeur son projet définitif de construction.
2. Présenter, si le projet nécessite plusieurs phases d'exécution, à l'approbation du vendeur, un calendrier échelonné pour chacune des tranches. Chaque tranche devra être présentée dans son état définitif (bâtiments, espaces verts...). 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. Transmettre au vendeur au moins un mois avant le dépôt de la demande de permis, le dossier de programme décrit à l'article 14 et obtenir l'avis favorable de celui-ci étant admis qu'il disposera d'un mois pour informer l'acquéreur de sa décision à compter de la réception du dossier complet (1 exemplaire papier et un exemplaire informatique). Dans l'hypothèse d'un avis défavorable, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai de un mois à partir de la notification de l'avis du vendeur.

4. Déposer sa demande de permis de construire recevable et complète dans un délai de quatre mois à dater de la signature du compromis ou de la promesse de vente.
5. Présenter l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par son architecte et vérifiée par le vendeur, dans un délai de vingt-quatre mois, après l'obtention du permis de construire définitif.

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 3 et 5 s'appliqueront.

Dans le cas d'un permis de construire modificatif, les délais visés ci-dessus aux paragraphes 3 et 5 s'entendront à partir de la date d'obtention du permis de construire modificatif.

Par ailleurs, et parallèlement au dépôt de la demande de permis de construire, l'acquéreur doit déposer, si un défrichement est à réaliser, 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 Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) qui fourniront les indications nécessaires (liste des pièces, procédure, personnes à contacter...). Le dossier de demande d'autorisation de défrichement sera instruit par la DDTM.

Le vendeur 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 trois étapes, information de l'acquéreur, concertation pendant l'élaboration du projet et contrôle du projet et de sa réalisation.

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 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 l'acquéreur.

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

Mais, dans ce cas, l'acquéreur 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 en cas d'inobservation des délais

En cas d'inobservation des obligations mise à la charge de l'acquéreur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, le vendeur 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:

Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 2, le vendeur peut le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 3 et 4 ou dans un délai de 1 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 5.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur 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 TTC pouvant être majorée de 450 euros par jour de retard à compter de la mise en demeure.

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 du vendeur

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.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision du vendeur 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.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, 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 le vendeur 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 du vendeur étant l'administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal compétent sur la requête du vendeur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal compétent, 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 du vendeur que sur les parties de terrains non utilisées dans les délais fixés.

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

Dans tous les cas, le vendeur conservera le montant des produits financiers versés par l'acquéreur au titre d'éventuelles facilités de paiement consenties par le vendeur.

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 de l'acquéreur. 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.

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 lors du compromis de vente.

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 le vendeur et les acquéreurs.

L'acquéreur 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 à l'acquéreur, 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 le vendeur 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 relatif au secteur dans lequel l'acquéreur 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 de l'acquéreur, devra obligatoirement aviser le vendeur 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, location, division des terrains cédés

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus. Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser le vendeur de ses intentions au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de rétrocession amiable entre l'acquéreur et le vendeur, 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 le vendeur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, le vendeur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés au vendeur.

Aucune location des immeubles ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu les affectations prévues. L'acquéreur s'engage en outre à soumettre au vendeur et à la commune, pour agrément préalable tout candidat à la location au moins 6 mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans sa demande l'acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat locataire ainsi que la nature de son activité. Le vendeur fera connaître sa réponse au plus tard dans le mois faisant suite à sa saisine. Le délai est décompté de quantième en quantième.

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'immeubles à construire.

Toutefois, en cas de raisons majeures, dont seul le vendeur appréciera le bien fondé, l'acquéreur pourra procéder à la cession totale ou partielle des terrains ou du bail à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

L'acquéreur est autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc... qui seraient consentis par l'acquéreur 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 le vendeur ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 9 : Délimitation des terrains cédés

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale et le bornage du terrain à l'échelle 1/200 seront établis par le vendeur à ses frais. Ce plan parcellaire comportera la contenance exacte du lot.

L'acquéreur pourra désigner un géomètre pour qu'il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, un procès-verbal de l'opération de bornage. Ce bornage et la définition de la superficie, auront lieu avant le jour de la vente. La présence du Géomètre-Expert du vendeur à ce bornage contradictoire est obligatoire sous peine de nullité.

Le délai pour toutes réclamations relatives à la superficie du terrain, s'il n'y a pas eu bornage contradictoire, sera d'un mois à partir de la signature de l'acte de vente. Passé ce délai, l'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur ou son Géomètre-Expert.

L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage. A partir de leur mise en place, dûment constatées par l'acquéreur, c'est à ce dernier qu'il incombe de veiller à la conservation des bornes ou piquets de délimitation de sa ou de ses parcelles. Il ne pourra rendre responsable le vendeur de leur disparition du fait des tiers.

En cas de disparition de ces bornes ou piquets, la remise en place des points disparus sera effectuée par le Géomètre-Expert de la ZAC aux frais exclusifs de l'acquéreur.

L'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur pour toute modification de superficie provenant de la disparition des bornes ou piquets ou par suite d'empiétement de construction voisine. Il appartient toujours à l'acquéreur de faire respecter l'intégrité de sa propriété. Chaque lot sera cédé dans l'état où il se trouve le jour de la cession.

ARTICLE 10 : Durée d'application du Titre 1

Il est précisé que le titre I du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC.

TITRE II

Droits et obligations du vendeur et de l'acquéreur pendant la durée des travaux

CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces publics

ARTICLE 11 - Obligations du vendeur

Le vendeur exécutera en accord avec le concédant et l'autorité administrative, conformément au PLU, et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces publics et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au Domaine public, à être remis aux organismes concessionnaires ou à une association syndicale. Les limites des prestations dues à ce titre par le vendeur sont définies par le programme des équipements publics (PEP) 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, le vendeur s'engage :

- à réaliser si besoin pour le chantier de construction des lots, une voirie provisoire permettant l'accès aux parcelles vendues.
- à réaliser, préalablement à la livraison de chaque programme de construction une voie publique de desserte des bâtiments équipée 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 l'acquéreur n'ait pas mis d'entrave à la réalisation des travaux de la voie et à la condition qu'ERDF, GRDF, les opérateurs de télécommunications, et l'ASA de Peyrolles soient en mesure d'assurer correctement et complètement les dessertes leur incombant).

Lorsque cela apparaît nécessaire le vendeur se réserve le droit de différer dans le temps le revêtement définitif des voiries publiques ainsi que certaines prestations liées (espace verts, bordure, ...).

ARTICLE 12- Voies, places et espaces publics

1. Utilisation :

- a) L'acquéreur ne pourra réaliser d'accès à son terrain ou à ses immeubles qu'aux conditions prévues par le PLU. Jusqu'à la remise à la collectivité, le vendeur pourra interdire au public et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.
- b) Les acquéreurs 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.
- c) La signalisation générale des occupants de la zone d'activités étant organisée par la collectivité, l'acquéreur ne pourra implanter sur les emprises publiques, voies et places, sa propre signalisation, sauf autorisation expresse du vendeur. Dès leur ouverture au public, le pouvoir de police sera assuré par le Maire conformément à la loi.

CHAPITRE II - Terrains cédés ou loués

ARTICLE 13 – Réalisation du projet de l'acquéreur

Dans le cadre de la vocation générale de la zone définie dans le préambule du présent Cahier des Charges, le vendeur 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 trois étapes, information de l'acquéreur, concertation pendant l'élaboration du projet et contrôle du projet et de sa réalisation.

Première étape : Information l'acquéreur

L'acquéreur 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" :

- Les éléments du PLU (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 le vendeur 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 le vendeur est en mesure de les communiquer ;
- Toute autre pièce que le vendeur jugera utile de communiquer à l'acquéreur.

Deuxième étape : Concertation pendant l'élaboration du projet

L'acquéreur devra établir son projet en concertation étroite avec le vendeur, 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 le vendeur (architecte coordonnateur, paysagiste coordonnateur, maître d'œuvre travaux).

Lorsque cela est nécessaire et possible, une visite terrain sera organisée en présence des partenaires concepteurs de l'acquéreur et du vendeur 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 de l'acquéreur ou de son représentant, de l'architecte du projet, des hommes de l'art désignés par le vendeur, du vendeur et si possible d'un représentant des services instructeurs.

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. Le vendeur et l'équipe de coordonnateurs peuvent émettre différentes remarques pouvant nécessiter des corrections de la part de l'acquéreur.

La demande de permis de construire sera alors déposée pour instruction auprès des services compétents de la commune.

Troisième étape : Contrôle du projet et de sa réalisation

Le contrôle effectué par le vendeur ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire mais répond aux objectifs du dossier de la ZAC et aux exigences de qualité contractées mutuellement à travers le présent cahier des charges.

ARTICLE 14 – Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

1. Règlement du PLU

L'acquéreur et le vendeur s'engagent à respecter les dispositions du PLU 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 est un document réglementaire; en aucun cas, la responsabilité du vendeur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU 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

L'acquéreur s'engage à respecter l'esprit de la zone notamment dans ses composantes urbaines, architecturales, paysagères et environnementales. Pour cela, il doit respecter les prescriptions figurées en annexe 1 du présent CCCT qui doivent être un guide pour l'acquéreur et sur la base desquelles, en plus du PLU sera élaboré le projet, conformément à la démarche décrite à l'article 14 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 15 - Clôtures plantations - affichage

1. Clôtures

Tout acquéreur dont le lot est contigu à des lots non encore vendus par le vendeur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Par contre, tout acquéreur 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 et au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères (annexe 1 du CCCT). 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).

2. Plantations

Le choix des essences devra figurer sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire. L'acquéreur devra assurer 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 de PLU

Les espaces pré-verdis seront maintenus ou replantés à l'identique dans le cas où l'acquéreur les aurait endommagés.

3. Affichage, raison sociale, publicité

Une signalisation unique des entreprises sera mise en place par le vendeur à ses frais, aux entrées des voies et des lots, sur le domaine public. En ce qui concerne la dénomination de l'acquéreur sur son propre lot, elle sera implantée à ses frais; toute publicité, panneaux, enseignes sur façade ou sur mât sera soumise à l'approbation du vendeur, lors du dépôt du permis de construire.

4. Économie d'énergie dans les constructions

L'économie d'énergie pour les bâtiments de la ZAC doit répondre aux normes en vigueur sur les caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux.

La norme minimale à respecter doit satisfaire aux exigences des textes de référence :

- Décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions.

- Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

- Décret n° 2011-544 du 18 mai 2011 relatif aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie pour les bâtiments neufs ou les parties nouvelles de bâtiments.

- Arrêté du 20 juillet 2011 portant approbation de la méthode de calcul Th-B-C-E. Le preneur devra produire les attestations de prise en compte de la RT 2012 :

- Au dépôt de la demande de permis de construire : attestation par le maître d'ouvrage de la réalisation de l'étude de faisabilité

d'approvisionnement en énergie et de la prise en compte de la réglementation thermique.

- A la réception : attestation par la maîtrise d'ouvrage que le maître d'œuvre a pris en compte la réglementation thermique. L'attestation est réalisée par un contrôleur technique, un diagnostiqueur, un organisme certificateur ou un architecte.

Cependant, une adaptation de la norme selon la vocation des bâtiments est prévue :

1. Atelier dont la température d'hiver sera assurée au-dessus de 12° : calcul à l'aide de la solution technique selon les caractéristiques des matériaux utilisés pour la construction, comme suit :

Parois	Valeur de U (W/m².K)
U des murs	< 0,20
U des planchers sous comble ou rampant	< 0,13
U des toitures terrasses	< 0,13
U des planchers bas	< 0,22
U _{we} (global) des menuiseries extérieures vitrées	< 1,40
Ponts thermiques : delta U _{bat}	< 0,10 Isolation par l'extérieur, isolation répartie ou train-têtent des ponts thermiques.

2. Bâtiment de bureaux en accompagnement d'ateliers (0 à 10 personnes) : calcul du cep réf avec un objectif Cerf -50 %

3. Bâtiment d'activités tertiaires (plus 10 de personnes) : calcul du cep réf avec un objectif Cerf -50 %

Plus spécifiquement, le présent cahier des charges demande à l'acquéreur de répondre aux 4 types de prescriptions suivantes afin de favoriser une réduction de la consommation d'énergie :

a) Conception architecturale : L'orientation des bâtiments devra privilégier l'apport naturel d'énergie en hiver et intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable au moment de la construction ou ultérieurement. Les bâtiments devront également favoriser les espaces traversant pour améliorer le confort thermique d'été.

Les bois utilisés dans les constructions seront Eco-certifiés FSC ou PEFC et seront de préférence d'origine locale ou européenne.

b) Isolation et protection des bâtiments : La consommation conventionnelle de la construction réalisée par l'acquéreur, exprimée par le Cep (coefficient exprime en KWh/m² de SDP), devra répondre, à l'exception des ateliers, aux prescriptions déterminées dans chaque cahier des charges de cession de terrain « particulier » remis par le vendeur à l'acquéreur. Pour cela l'acquéreur sera tenu de fournir lors du dépôt de la demande de permis de construire un bilan énergétique de la construction.

L'étanchéité à l'air du bâtiment sera assurée, le traitement de la perméabilité à l'air de son enveloppe devra être appréhendé en tenant compte du comportement du bâti sur les plans thermiques, hygrothermiques, etc.

Tout comme la perméabilité à l'air, les risques de ponts thermiques qui entraînent une augmentation du besoin bioclimatique et de la consommation d'énergie devront être évités par une bonne pose des joints dans les liaisons des différents éléments du bâti. Leur mise en œuvre devra être appréhendée en tenant compte du comportement mécanique de la structure et des systèmes constructifs et des réglementations (incendie, acoustique, etc.).

ARTICLE 16 - Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par le vendeur et la définition des obligations de l'acquéreur 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 du vendeur seront réalisés par celui-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la Communauté du Pays d'Aix, conformément aux prescriptions du PLU, au dossier de réalisation et au PEP.

ARTICLE 17 - Branchements et canalisations

1. L'acquéreur supportera la totalité des frais d'établissement des réseaux privés à l'intérieur du terrain cédé.
Les branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes doivent respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le acquéreur est réputé connaître.
L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.
Dans le cas où l'acquéreur 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 Ville ou le service public concessionnaire.
2. En cas de servitude, l'acquéreur 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 :
 - 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 de l'acquéreur ci-dessus définis ont été requis par le vendeur 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 l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect des engagements, à moins que mieux ne leur plaise l'allocation de dommages et intérêts.
4. l'acquéreur est tenu de faire établir, à ses frais par le géomètre expert désigné par le vendeur, 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 - Réalisation du projet de l'acquéreur

1) Coordination des travaux

A travers le dossier programme mentionné à l'article 14, le vendeur s'assurera que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé à l'acquéreur si les ouvrages ne sont pas conformes avec les prescriptions du présent CCCT ou si la législation et réglementation en vigueur n'ont pas été respectées.

2) Déroulement du chantier de l'acquéreur

L'acquéreur s'engage à accepter jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du vendeur.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction et l'aménagement du lot pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le vendeur, sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

Par ailleurs, un schéma d'organisation et de gestion des déchets de chantier (SOGED) sera établi lors du chantier et remis au vendeur.

Avant tout démarrage des travaux les entreprises de l'acquéreur devront réaliser un constat.

L'acquéreur aura à sa charge les réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries et réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le vendeur. Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules ou la réalisation des constructions.

En cas de mise en demeure de procéder aux réparations, adressée par le vendeur à l'acquéreur demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

3) Récolement des ouvrages

Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée au vendeur, les documents suivants devront également être remis :

- Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e , sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X,Y ("LAMBERT") et Z ("N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), réseaux, trottoirs (bordures), aires de stationnement,
- Le fichier informatisé desdits plans de récolement.

Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans. Les prestations ci-dessus définies à charge de l'acquéreur seront confiées à un géomètre expert. L'acquéreur devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'œuvre, et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

Les données doivent répondre à un certain nombre de règles minimales qui sont :

- un système de projection compatible avec Lambert Zone III, avec :
 - des noms de champs en majuscules n'excèdent pas 10 caractères avec le type de champs précisé (texte, réel double, date ...) et en particulier :
 - * un champ DATEMAJ de format date, précisant la date de création de la donnée
 - * un champ ECHELLE de format texte de 20 caractères, précisant l'échelle d'utilisation de la donnée sur le principe : 1/5000
 - * un champ SOURCE de format texte de 256 caractères, précisant l'origine de la donnée
 - * un champ NOM de format texte de 20 caractères, précisant le nom de la donnée qui apparaîtra dans le site web de restitution des données de l'étude
 - un nom par couche de donnée en majuscule n'excédant pas 8 caractères doté d'un Alias en texte clair
 - un identifiant unique par objet sur chaque couche, chaque objet doit être identifié les uns par rapports aux autres (le sens de la saisie doit également être conforme à la donnée terrain).

Les données attributaires doivent décrire les objets graphiques de la carte. Il doit donc exister un lien dynamique entre les données graphiques, d'une part, et les

données alphanumériques (c'est-à-dire qualitatives) d'autre part. Toutes ces données doivent être stockées dans des tables dites attributaires.

Chaque table est intimement liée à sa représentation cartographique : sa couche géographique. La table attributaire sera identique à une table d'une base de données :

- chaque ligne (ou enregistrement) représentant un objet graphique du plan vecteur (ponctuel, linéaire ou surfacique)
- chaque colonne (ou champ) représentant une information (attribut)

A défaut de lien dynamique, le lien entre la donnée graphique et la donnée attributaire doit tout de même être existant. La table attributaire sera alors une table descriptive de la couche géographique.

- chaque objet (arcs, nœuds et sommets) doit respecter les règles de topologie.
Les bases de données seront, potentiellement, analysées graphiquement par la mise en place de légendes, de deux types :
la légende non attributaire : aucune relation n'est entretenue avec la table associée
les légendes thématiques qui ont un lien dynamique avec la table : on peut faire une légende pour chaque attribut de la table.

ARTICLE 19 – Durée d'application du titre II

Il est précisé que le titre II du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC.

TITRE III

Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 20 - Entretien des espaces libres

Les espaces libres privatifs :

L'acquéreur 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.

1) Végétation existante

Aucun arbre de diamètre supérieur à 0,15 mètres ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite du vendeur.

Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le vendeur concernant l'essence, la taille, et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 2 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le "vendeur".

2) Espaces verts

L'acquéreur s'oblige à procéder à un arrosage et à un entretien régulier des végétaux privatifs implantés par ses soins, ainsi que les espaces verts constituant le pré-verdissement.

3) Constructions

Chaque acquéreur sera tenu de conserver un aspect extérieur de ses constructions correct en faisant exécuter régulièrement des travaux d'entretien et plus spécialement des travaux de peinture sur les ouvrages de menuiseries métalliques ou bois ainsi que sur les habillages ou revêtements des murs de façades.

4) Réseaux

Le maintien en bon état du réseau de surface d'écoulement des eaux pluviales réalisé sur le lot est également du ressort de l'acquéreur ou de ses ayants droit. Celui-ci ne pourra en aucun cas se retourner vers la responsabilité du vendeur au regard de dysfonctionnement d'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics.

ARTICLE 21 – Servitudes

L'acquéreur 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, Telecom, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par le vendeur, la commune ou les concessionnaires ou pour leur compte, ainsi qu'une servitude de passage de véhicule pour l'entretien des réseaux

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements et aménagements de la voie publique qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou aménagements, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord du vendeur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 22 - Tenue générale de la ZAE

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 publique. 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.

Les surfaces non bâties des lots, les constructions, la voirie de desserte doivent être tenues en permanence en excellent état tant de propreté que d'entretien.

Les prescriptions suivantes devront être en tout état de cause respectées :

- Aucune construction précaire ne pourra être implantée dans le périmètre de la ZAC (baragues, wagon, véhicules, mobile home, camping cars, caravanes etc...), à l'exception des installations nécessaires pendant la réalisation des constructions ou l'aménagement de la zone.

- Les fouilles et carrières sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état.
- Les décharges sauvages (ordures, déchets, matériaux etc...) sont proscrites sur les lots, voies, espaces verts, terrains voisins ou les lots non vendus de la ZAC.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation pour la construction des bâtiments d'activité et seulement pendant cette période, peuvent être entreposés dans la limite du terrain du lot intéressé, mais en aucune façon sur l'emprise de l'espace public, d'un tiers mitoyen ou des espaces verts aménagés par le vendeur.
- De même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots.

ARTICLE 23 : Sanctions du défaut de respect des obligations à la charge des acquéreurs

Chaque acquéreur successif et/ou titulaire du droit d'usage sur le lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations, y compris consécutives à un défaut d'entretien, commises à l'encontre de la viabilité, de ses accessoires ou équipements et des autres aménagements de la ZAC, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs, ouvriers ou constructeurs.

Faute de réparation, d'entretien régulier ou de remplacement des éléments détériorés après mise en demeure, adressée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusée de réception, d'avoir à procéder à l'exécution des travaux sous un mois, il y sera procédé d'office par l'aménageur aux frais entiers de l'acquéreur responsable.

Le vendeur dans le cadre de sa mission de protection des obligations stipulées au présent cahier des charges, disposera également de la possibilité de saisir le tribunal compétent d'une action en inexécution d'une obligation de faire aux fins de solliciter une remise en état, sous astreinte, des éléments détériorés.

ARTICLE 24 - Association Syndicale Autorisée (ASA) :

Compte tenu du fait que l'emprise de la ZAC des Vergeras est située dans le périmètre de l'ASA du Canal de Peyrolles ; chaque acquéreur devient de fait adhérent de l'ASA du Canal de Peyrolles dont une copie des statuts est tenue à la disposition de l'acquéreur par le vendeur.

ARTICLE 25 – Assurances

L'acquéreur devra faire 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, l'acquéreur 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.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 26 - Modifications

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges, à l'exception de celles relatives 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 27 - Litiges - subrogation

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges feront loi tant entre le vendeur et l'acquéreur—qu'entre les différents autres acquéreurs.

Le vendeur subroge, en tant que de besoin, chaque acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

ARTICLE 28 - Insertion aux actes de vente

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au vendeur. Ainsi, toute personne qui procéderait à la passation de tout acte de vente ou location en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

*** ANNEXE 1 :**

**ZAC DES VERGERAS
COMMUNE DE SAINT-ESTEVE-JANSON**

**CAHIER DES RECOMMANDATIONS
URBAINES, ARCHITECTURALES,
PAYSAGÈRES ET
ENVIRONNEMENTALES**

*** ANNEXE 2 :**

**ZAC DES VERGERAS
COMMUNE DE SAINT-ESTEVE-JANSON**

DISPOSITIONS TECHNIQUES

SOMMAIRE DES DISPOSITIONS TECHNIQUES

1. Généralités
2. Travaux préliminaires
3. Mise en état des sols
4. Terrassements généraux
5. Voirie et aménagement divers
6. Assainissement eaux usées
7. Assainissement eaux pluviales
8. Adduction eau potable
9. Réseau électrique
10. Eclairage public
11. Réseau téléphonique – Télédistribution
12. Eaux brutes
13. Espaces verts

1. * GENERALITES :

Les dispositions techniques du cahier des charges de cession de terrain visent à définir les limites d'intervention entre l'Aménageur et les acquéreurs 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.

2. * TRAVAUX PRELIMINAIRES :

Implantation des lots

⇒ à la charge du vendeur :

→ à la charge de l'acquéreur:

- Repères de nivellement contrôlé par le Géomètre.
- Conservation et protection de toutes les bornes et tous les piquets d'implantation.
- Tous frais relatifs au rétablissement : des bornes et repères qui, dans tous les cas, seront réimplantés par le Géomètre.
 - Plan(s) de récolement des constructions.
 - Plan topographique du terrain.

Ouverture de chantier

⇒ à la charge du vendeur :

- Un constat des lieux interviendra entre l'acquéreur et le vendeur avant toute ouverture de Chantier.

→ à la charge de l'acquéreur :

- Toutes les démarches administratives et l'établissement des documents et plans qui sont nécessaires vis-à-vis du vendeur et des services publics et concessionnaires.

- 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.
 - L'obtention du permis de construire.
 - Les installations de chantier et de stockage de matériaux seront contenues à l'intérieur des emprises vendues et délimitées par une clôture.
- Les clôtures de chantier opaques à panneaux pleins comprenant un dispositif d'ancrage offrant une forte résistance aux vents, sont préconisées pour les lots bordant le CR4 et le long de leur limite Nord.

NOTA : aucun empiètement sur le domaine public ne sera autorisé.

3. * MISE EN ETAT DES SOLS :

⇒ à la charge du vendeur :

- 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 de l'acquéreur :

- 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 de l'acquéreur qui est considéré réputé les connaître.
- 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.
- Obtention de l'autorisation de défrichement si nécessaire.

4. * TERRASSEMENTS GENERAUX :

⇒ à la charge du vendeur :

- Tous terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages publics d'infrastructures primaires et secondaires (voirie - réseaux généraux - aménagement des espaces publics - parkings publics).
- Terrassements généraux relatifs aux équipements publics de superstructure (ponts routes équipements scolaires et sociaux).
- Le vendeur mettra à **titre indicatif** à la disposition de l'acquéreur les résultats de l'étude de reconnaissance de sol générale de la zone.

→ à la charge de l'acquéreur :

- Terrassements généraux de mise à la cote des plates-formes à l'intérieur de l'emprise privative.
- Les terrassements généraux ne devront pas remettre en cause les écoulements naturels et ruissellements des eaux.
- Terrassements et fouille des fondations et sous-sols des constructions en fonction des côtes définitives et obligées des divers réseaux installés par le vendeur.
- Évacuation des terres jusqu'aux décharges publiques, toutes sujétions comprises, sans possibilité de stockage sur le chantier sauf accord écrit du vendeur.
- La réutilisation des matériaux issus du site sera, lorsque leurs qualités et propriétés mécaniques le permettent, privilégiée.
- Conservation obligatoire de la terre végétale.
- Tous travaux d'adaptation au sol de drainage et d'évacuation des eaux superficielles ou souterraines pendant toute la durée des travaux.
- L'acquéreur 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.
- Les remblais techniques utilisés éventuellement 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 le vendeur 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 (pénétrömètre, dynaplaque, etc..) seront à la charge de l'acquéreur.

5. * VOIRIE ET AMENAGEMENT DIVERS :

⇒ à la charge du vendeur

- Travaux de construction des voiries et des aménagements d'espaces publics y compris les parkings publics, à l'extérieur des emprises privatives.

→ à la charge de l'acquéreur :

- 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 privative.
- L'acquéreur réalise également les stationnements, espaces verts, plantations, à l'intérieur de son lot ainsi que les clôtures autorisées en limite d'emprise privative de mitoyenneté ou de servitudes. Dans l'état du réalisé et pré verdi par le vendeur, la clôture pourrait être posée soit à la limite du lot en préservant l'aménagement et les plantations, en réalisant des massifs pour les poteaux de clôture et non des longrines, soit au bord intérieur des aménagements et plantations à l'intérieur du lot privé sous réserve d'une capacité d'entretien.

6. * ASSAINISSEMENT EAUX USEES:

⇒ à la charge du vendeur :

- Le vendeur 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 siphonide) 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 de l'acquéreur :

- Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives, 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.543225 et suivants du Code de l'Environnement, les systèmes de rejet des eaux usées provenant d'un restaurant d'entreprise qui s'installerait dans la ZAC, seront équipés de bacs à graisse, séparateurs à féculs ou débourbeurs/dégrilleurs permettant le traitement des eaux grasses avant rejet dans le réseau public.
- L'acquéreur 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 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 2006/118/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 d'une façon plus étendue la loi sur l'Eau de 1992, la directive cadre du 23 octobre 2006 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 de Saint Estève Janson.
- En cas de dérogation aux conditions normales de rejet fixées au Nota ci-avant, les traitements nécessaires seront étudiés par l'acquéreur et soumis au contrôle du vendeur, éventuellement, des administrations compétentes. Après autorisation, les travaux d'installation des dispositifs de traitement agréés sont à la charge de l'acquéreur.

- 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 de l'acquéreur responsable.
- En cas de rejet d'origine domestique supérieur au débit prévu, le renforcement éventuel du réseau public est totalement à la charge l'acquéreur. Dans ce cas, le vendeur pourra éventuellement imposer à l'acquéreur 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 m³/j/1000 m² SDP seront traités directement par l'acquéreur, 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.

- Aucun rejet ne sera toléré dans les filioles existantes.

7. * ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES:

⇒ à la charge du vendeur :

- Le vendeur réalise le réseau eaux pluviales dans l'emprise des voies publiques et espaces publics, 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.
- 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 commune de Saint Estève Janson en vue de la protection de l'environnement, suivant Instruction Interministérielle n°77/284 int du 22 juin 1977.

→ à la charge de l'acquéreur :

- Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives, des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).
- Raccordement sur le regard public mis en attente.
- Les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être conformes aux autorisations délivrées par les services compétents.
 - Lorsque les aires de stationnement seront imperméabilisées, et au-delà de 500 m², ce raccordement sera effectué après interposition d'un séparateur d'hydrocarbures agréé par la commune de Saint Estève

Janson , sur le regard le plus proche ou à défaut sur un regard de branchement à créer par l'acquéreur ~~le~~ en accord avec l'Aménageur.

- l'acquéreur 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.
- L'acquéreur et/ou les copropriétaires seront responsables de l'entretien des ouvrages hydrauliques dans leur parcelle.

NOTA :

- Pour les solutions de rétention de type enterré, seuls les ouvrages visitables (buses ou cuves) et curables (éléments modulaires) seront acceptés.
- À l'inverse toutes les solutions techniques dans lesquelles le drain inférieur est le seul élément d'ouvrage hydrocurable (solutions de type modules alvéolés, pneu déchiqueté,...) sont proscrites.
- 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.

8. * ADDUCTION EAU POTABLE :

⇒ à la charge du vendeur :

- Le vendeur réalise le réseau AEP dans l'emprise des voies publiques, ainsi que les branchements (le regard de comptage est posé par le vendeur).
- Travaux de canalisations pour réseau public, y compris tous organes généraux permettant le fonctionnement et le sectionnement des réseaux.

NOTA :

Le débit de pointe de l'eau de consommation domestique est calculé sur la base de 250 l/j par équivalent habitant.

→ à la charge de l'acquéreur :

- Réservation, le cas échéant dans les emprises privatives des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).
- Canalisation à partir du regard de comptage laissé en attente, en accord avec les spécifications du vendeur et du gestionnaire du réseau public.
- Installation de comptage et d'isolement en accord avec le gestionnaire du réseau public.
- Fourniture et pose, si nécessaire, de supprimeurs, réducteurs de pression, bâches d'alimentation, installations pour traitement des eaux, organes de vidange et de purge du réseau privatif.
- Assujettissement aux frais éventuels de premier établissement et taxe de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur.

9. * RESEAU ELECTRIQUE :

⇒ à la charge du vendeur :

- En accord avec ErDF, réalisation du réseau de distribution MT 20 kVA calculé pour une puissance découlant des ratios ErDF.
- En moyenne tension de 20 kVA selon les normes ErDF.
- L'énergie sera disponible :
 - a) Sous l'emprise de la voie publique depuis le réseau public, pour la M.T. 20 KVA.
 - b) Depuis les transformateurs de distribution publique ErDF pour la desserte basse tension 220/380 Volts en accord avec ErDF.

→ à la charge de l'acquéreur :

- Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de réseaux publics (servitudes de passage).
 - Branchements qui seront définis avec les services de l'ErDF à partir du réseau public.
 - 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.
 - 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 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.
- Si un poste de transformation est nécessaire, il devra être intégré aux bâtiments et en tout point conforme aux exigences d'ErDF.

10. * ECLAIRAGE PUBLIC:

⇒ à la charge du vendeur :

- En règle générale, éclairage public de toutes les voiries et espaces publics destinés à être remis à la commune de-Saint Estève Janson.
- 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 de l'acquéreur :

- 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.

11. * RESEAU TELEPHONE - THD :

⇒ à la charge du vendeur :

Le vendeur réalise les réseaux publics téléphonie/THD souterrains, le câblage proprement dit étant réalisé par des opérateurs de télécommunications.

Le réseau public sera conçu pour recevoir les câbles des opérateurs de télécommunication.

→ à la charge de l'acquéreur :

- 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.

12. * EAUX BRUTES :

⇒ à la charge du vendeur :

- Le vendeur réalise le réseau d'alimentation dans l'emprise des voies publiques.
 - Travaux de canalisation y compris tout équipement nécessaire au bon fonctionnement du réseau sur domaine public.
- Bouches de lavage des voies publiques suivant directives et règlement de la voirie de la commune de Saint Estève Janson.

NOTA :

L'arrosage des espaces verts publics sera conçu sur le réseau eau brute, distribuée par l'ASA du Canal de Peyrolles.

→ à la charge de l'acquéreur :

- Réservation si nécessaire dans l'emprise privative des passages de canalisation d'alimentation (servitude de passage).
- Raccordement à la canalisation sous voie publique comprenant le franchissement des réseaux publics.
- Installation de comptage et d'isolement en accord avec le gestionnaire du réseau.
- L'arrosage et la protection incendie des parcelles privées seront réalisés sur l'eau brute.

NOTA :

Pour les besoins supérieurs au débit prévu, le renforcement éventuel du réseau d'alimentation, est à la charge de l'acquéreur et doit recevoir l'accord du vendeur et de la Société gestionnaire du réseau eau brute.

13. * ESPACES VERTS :

⇒ à la charge du vendeur :

- Mise en place de terre végétale sur les espaces verts publics.
Plantations, aménagements d'espaces verts et mobiliers urbains publics à l'extérieur des emprises privatives et dans la limite des prévisions des bilans financiers.
- Arrosage et éclairage des espaces verts publics.
- Pré verdissement des haies séparatives entre les lots et les voiries/espaces publics.

→ à la charge de l'acquéreur :

- Tous les travaux conformes au présent CCCT et ses annexes.
- Tous les travaux d'aménagement et de plantation à l'intérieur des emprises privatives y compris apport de terre végétale.
- Tous les talus devront être plantés,
- Entretien de haies séparatives lots/voiries espaces publics plantées par l'aménageur.