



Cahier des Charges de Cession de Terrain

C.C.C.T

ZAC PORTES DE LA MER – OPERATION METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE FOS-SUR-MER

**Lot A
Parcelle cadastrée section BL n°468p (pour partie)**

Approuvé le

SOMMAIRE

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS	5
Article 1 : OBJET DE LA CESSION	5
ARTICLE 2 : AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 3 : DELAIS D'EXECUTION	5
ARTICLE 4 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	5
ARTICLE 5 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS ET DES OBLIGATIONS	6
ARTICLE 6 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES	6
ARTICLE 7 : NULLITE	7
ARTICLE 8 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE I	7
TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA METROPOLE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX	7
ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	7
ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES	8
2.1 Branchements - Canalisations	8
ARTICLE 3 : GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS	9
TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES	10
ARTICLE 1 : SERVITUDES	11
ARTICLE 2 : TENUE GENERALE DE LA ZAC	11
ARTICLE 3 : AFFICHAGE	11
Article 4 : OBLIGATION D'ENTRETIEN	11
Article 5 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUÉREURS	12
ARTICLE 6 : INSERTION AUX ACTES DE VENTE	12
ARTICLE 7 : MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	13

PREAMBULE

La création de la ZAC des PORTES DE LA MER sur la commune de Fos-sur-Mer est intervenue par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 1994 à l'initiative du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN Ouest Provence).

Un arrêté préfectoral du 10 décembre 1996 a prorogé l'arrêté préfectoral de création et le dossier de réalisation a été approuvé le 15 décembre 1997.

Suite à la suppression de l'opération d'intérêt national, un arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2001 a modifié le mode de réalisation de cette ZAC dont la compétence et l'initiative sont revenues au SAN Ouest Provence.

La Ville de Fos-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 20 décembre 2019, réapprouvé le 31 juillet 2020 et mis à jour les 21 octobre 2020 et 19 février 2021, qui classe la ZAC en zone UAb.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) étaient compatibles et ont été intégrés au PLU approuvé, notamment dans le cadre de l'OAP « secteur ZAC des Portes de la Mer (zone UAb) ».

Le nouveau plan d'aménagement et les conditions opérationnelles de réalisation ont été l'objet d'un dossier de réalisation modificatif n°1, approuvé par délibérations de la Métropole Aix Marseille Provence n° URBA 027-10543/21/CM en date du 7 octobre 2021 et de la commune de Fos sur Mer n°2021-118 en date du 30 septembre 2021.

La ZAC des PORTES DE LA MER a pour vocation d'accueillir des logements.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce depuis le 1^{er} janvier 2016 les compétences exercées antérieurement par le SAN Ouest Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code général des collectivités territoriales.

Par délibération n° URBA 039-10175/21/CM du 4 juin 2021, le Conseil de la Métropole a approuvé la Concession d'Aménagement avec la Société Publique Locale (SPL) SENS URBAIN pour la poursuite de l'aménagement du site des Portes de la Mer sur la Commune de Fos-sur-Mer sur une portion de 3.5 hectares. La durée de cette concession d'aménagement, notifiée à l'Aménageur le 22 septembre 2021, est de sept (7) ans.

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession par la SPL SENS URBAIN, aménageur de la ZAC PORTES DE LA MER, de terrains destinés à la réalisation du programme de construction de la ZAC. Il fixe les droits et les obligations de l'Acquéreur du lot à l'intérieur du périmètre de la ZAC, et de la SPL, Aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent CCCT s'imposent :

- Au CESSIONNAIRE du terrain, mais aussi à ses héritiers, ayants-droits et Acquéreurs successifs à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux utilisateurs du terrain pendant toute la durée de la réalisation de cette ZAC.

- A l'AMENAGEUR et à toute personne morale de droit public qui pourrait lui être substituée.

Ainsi, à l'expiration du traité de concession d'aménagement ou en cas de résiliation de ce dernier pour quelque cause que ce soit, la Métropole Aix-Marseille-Provence ou le nouvel aménageur qu'elle pourrait désigner, se substituera à l'AMENAGEUR SPL SENS URBAIN dans tous les droits et obligations de ce dernier résultant du présent CCCT sans que le CESSIONNAIRE ait le droit de s'y opposer.

Au cas où les terrains seraient acquis conjointement par plusieurs personnes physiques et/ou morales, il y aura solidarité entre elles. Les droits et actions, tant personnels que réels, de l'Acquéreur et de l'Aménageur seront indivisibles à leur égard, ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers, ayants-droits ou représentants.

Ce cahier des charges sera obligatoirement annexé par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente à tous les actes translatifs de propriété, tous les actes constitutifs de droits réels, tous actes de location ou translatifs de jouissance consentis par le ou les ayants-droits.

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois Titres :

Le Titre 1 détermine les prescriptions réglementaires imposées aux constructeurs des terrains cédés par l'Aménageur. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre 2 définit les droits et obligations réciproques de l'Aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et réglementaires imposées aux constructeurs.

Le Titre 3 fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec l'Aménageur ou la Métropole.

Le titre 3 s'impose à tous les propriétaires anciens et nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelques titres que ce soit et ce sans limitation dans la durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre 3 à l'encontre des autres assujettis, l'Aménageur déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

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 locations successives.

Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes du notaire de l'opération, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent Cahier des Charges de Cession de Terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrain, 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, un bail emphytéotique...

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « la Métropole Aix-Marseille-Provence » « la Métropole », « la MAMP », « le Concédant », « l'autorité compétente en matière de ZAC », la Métropole Aix-Marseille-Provence et sous le vocable « SPL Sens Urbain », « SPL », « le vendeur » ou « l'Aménageur », la SPL Sens Urbain concessionnaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence chargé de l'aménagement de la ZAC.

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION

Le présent cahier des charges de cession de terrain (CCCT) concerne le lot A situé sur la parcelle cadastrée section BL n° 468, sise avenue Jean Jaurès sur la commune de Fos-sur-Mer, qui nécessite un découpage de ladite parcelle pour en détacher une parcelle d'environ 338m² (lot A), intégrant le bâtiment existant « ancienne maison du gardien de la cartonnerie » et son accès et jardin.

La Ville de Fos-sur-Mer souhaite se porter acquéreur du lot A afin de conduire une opération patrimoniale de réhabilitation et d'extension du bâtiment existant, dans l'objectif de créer trois (3) logements locatifs gérés par la Ville. Le programme de travaux de cette opération a été approuvé par délibération n°52-2023 du 27 juin 2023 du Conseil municipal de la Ville de Fos-sur-Mer.

La surface de plancher développée (SDP) maximale des locaux que l'Acquéreur est autorisé à construire sur son lot est de 600 m².

Aucune modification du cadrage minimal et maximal de la SDP n'est autorisée. Toutefois, sur la base d'un argumentaire circonstancié, l'Acquéreur pourra solliciter auprès de l'Aménageur la modification en plus ou en moins des droits à construire sous réserve du respect des dispositions du PLU et de l'obtention par l'Acquéreur de toutes les autorisations administratives requises.

Il sera alors établi un acte de vente, qui précisera la contrepartie financière mise à la charge de l'Acquéreur, conformément aux termes de l'acte de vente initial qui comprendra une clause spécifique de complément de prix insérée par les soins du notaire de l'opération, afin de préciser les modalités et les délais d'exigibilité de ce complément.

ARTICLE 2 : AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS

L'Acquéreur s'engage à attribuer aux constructions définies l'affectation suivante : trois (3) logements locatifs.

Après l'achèvement des travaux, l'Acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des bâtiments sans avoir obtenu l'accord écrit de l'Aménageur.

L'Aménageur pourra s'opposer à ce changement d'affectation ou exiger qu'il soit différé pour une durée de 12 mois et ne soit effectué que si durant ce délai il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix étant fixé à défaut d'accord amiable par voie d'expertise contradictoire.

En cas de changement d'affectation ou d'augmentation de la surface de plancher construite, l'Acquéreur ou ses ayants droits devront acquitter un complément de charge foncière en vertu d'une clause spécifique de complément de prix qui sera insérée dans l'acte de vente initial par les soins du notaire de l'opération, afin de préciser les modalités et les délais d'exigibilité de ce complément.

ARTICLE 3 : DELAIS D'EXECUTION

L'Acquéreur s'engage à terminer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la notification du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain. Les exécutions de cette obligation seront considérées comme remplies par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.

Dans le cas où l'Acquéreur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera à la Métropole un programme mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles étant précisé que la première tranche devra comporter la réalisation d'au moins

50% de la surface de plancher totale. Ce programme échelonné de réalisation par tranches annuelles sera présenté à la Métropole dans un délai de trois mois à compter de la signature du compromis.

Toutefois l'Aménageur pourra accorder des dérogations dans les cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 4 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Si l'inobservation des délais est due à un cas de force majeure, ils seront 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 de la durée de l'empêchement incombe à l'Acquéreur, en tout état de cause des difficultés de financement ne peuvent constituer un cas de force majeure.

ARTICLE 5 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS ET DES OBLIGATIONS

En cas d'inexécution par l'Acquéreur de l'une quelconque des obligations mises à sa charge par le présent CCCT ou d'inobservation des délais imposés, l'Aménageur pourra, selon la nature du manquement constaté et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre les ventes initiales le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

a) Dommages et intérêts

Si l'Acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, l'Aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations.

Si passé ce délai l'Acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur pourra procéder à la résolution des ventes initiales, qui entraînera la résolution des ventes successives, dans des conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000^{ème} du prix de cession HT par jour de retard avec un maximum de 10% du dit-prix. Lorsque ce maximum sera atteint, l'Aménageur pourra prononcer la résolution de contrat de vente initial dans les conditions prévues ci-après.

b) Résolution de la vente

Les cessions du présent lot pourront être résolues de plein droit par décision de l'Aménageur qui sera notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation des délais fixés à l'article 3 ci-dessus, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de ses annexes.

En cas de résolution, l'Acquéreur aura droit à une indemnité de résolution (charge à lui de la répercuter sur les acquéreurs successifs) qui sera calculée comme il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déduction faite de 10% à titre de dommages intérêts forfaitaires.
- 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 au terrain par les travaux réalisés sans toutefois que la somme due puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utiles à la réalisation. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value résultant des travaux exécutés. La plus ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'Aménageur étant l'administration des domaines (Direction de l'Immobilier de l'État), celui de l'Acquéreur étant désigné par celui-ci. Toutefois si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, un expert sera désigné par le président du Tribunal compétent sur requête du vendeur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

En cas de réalisation des constructions par tranches ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra porter, au choix de l'Aménageur, uniquement sur les parties du terrain non utilisées dans les délais fixés.

c) Frais de résiliation

Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail de l'Acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation.

ARTICLE 6 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES

Que les terrains aient ou non été acquis par l'Aménageur dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le présent cahier des charges reprend les dispositions des articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi que les clauses types des annexes I à V du même Code. Les clauses susvisées sont opposables à l'Acquéreur et s'appliquent dans toutes leurs dispositions.

Les terrains ne pourront être cédés par l'Acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues et dans le respect des dispositions des articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail, ou si une partie des constructions est déjà effectuée, à la vente de la partie des terrains non encore utilisée, ou la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction prévus et de respecter toutes les obligations imposées à l'Acquéreur initial.

Avant toute cession, l'Acquéreur devra aviser l'Aménageur de ses intentions au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'Aménageur pourra exiger, soit que les terrains soient vendus à un Acquéreur agréé ou désigné par lui, soit que les terrains lui soient rétrocédés.

En cas de rétrocession amiable entre l'Acquéreur et l'Aménageur, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'Aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'Aménageur 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 à l'Aménageur.

Toute division ultérieure sera soumise au respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

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 à l'Aménageur, pour agrément préalable, tout candidat à la location. Dans sa demande l'Acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat locataire ainsi que la nature de son activité. L'Aménageur fera connaître sa réponse au plus tard dans le mois faisant suite à sa saisine.

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.

ARTICLE 7 : NULLITÉ

En cas de vente, les Acquéreurs successifs seront tenus par le présent Cahier des Charges. Les actes de vente, de partage, de location ou de concessions d'usage etc... qui seraient consentis par l'Acquéreur, le constructeur ou leurs ayants droits ou cause en méconnaissance des interdictions et restrictions ou obligations stipulées dans le titre Ier du présent cahier des charges seront nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée par l'Aménageur pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte sans préjudice le cas échéant des réparations civiles.

ARTICLE 8 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE I

Il est précisé que le titre I du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC Portes de la Mer, à l'exception des clauses types insérées dans le cahier des charges en application des articles R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des annexes I à V.

TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire doit être conforme aux règles énoncées dans le PLU de Fos-sur-Mer, dans l'OAP des Portes de la Mer ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de terrain, afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général du quartier des Portes de la Mer.

L'Acquéreur fait son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné, fourni lors de la demande de permis de construire en fonction des nécessités du terrain et du projet de construction.

Le projet de construction doit répondre aux prescriptions suivantes.

ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

2.1 Branchements - Canalisations

- GENERALITES SUR LES RESEAUX

Si la nature ou l'importance des travaux envisagés nécessite le raccordement aux différents réseaux par l'intermédiaire d'appareils ou d'accessoires tels que des transformateurs, postes de sectionnement, postes de décompression, sous-répartiteurs, etc, les locaux destinés à abriter lesdits appareils doivent être localisés sur les plans et coupes du dossier de permis de construire ou d'aménager.

Ces appareils sont à la charge du constructeur.

Les demandes de branchements seront faites par le constructeur aux gestionnaires de réseaux qui se chargeront de leur exécution. Le constructeur exécutera à ses frais les raccordements du domaine privé jusqu'aux réseaux laissés en attente par l'Aménageur, sur la chaussée.

Le constructeur réglera directement les frais de branchements au concessionnaire concerné et fera également son affaire de tous droits, taxes et redevances exigibles de ce fait par la collectivité ou le service public.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements passés avec les services publics.

Jusqu'à la remise éventuelle des ouvrages à la collectivité ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations ou les branchements en attente, d'électricité, d'assainissement (eaux usées, eaux pluviales), d'eau potable, de gaz, de téléphone, de télédistribution, haut débit etc... existants réalisés par l'Aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

Le constructeur aura l'obligation de remettre en état les sols et les revêtements, à l'identique, après l'exécution des travaux effectués sur l'espace public impacté par les ouvrages réalisés par ses soins et sous sa responsabilité. La structure de la chaussée sera précisée par l'Aménageur.

- ASSAINISSEMENT

L'assainissement du lot A est raccordé sur l'avenue Jean Jaures, en système séparatif, le constructeur réalisera ses réseaux privatifs en séparatif. En cas de rejet d'eaux industrielles, de cuisine collective ou de laboratoire, le constructeur prévoira un traitement approprié (dégraisseur, déshuileur, désableur...) avant rejet dans la canalisation de l'Aménageur.

Le constructeur rétrocèdera à la collectivité ou au gestionnaire correspondant la partie de son réseau située entre son regard et le regard de visite sur collecteur principal.

Eaux usées

Le constructeur devra réaliser un regard, en limite de parcelle mais en domaine privé.

Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement sera raccordé sur le collecteur situé Avenue Jean Jaurès.

Le constructeur est dans l'obligation de récolter et traiter ses eaux pluviales avant tout rejet dans les collecteurs publics, en conformité avec les dispositions du PLU de Fos-sur-Mer en vigueur et de son zonage d'assainissement.

Dans tous les cas, un séparateur d'hydrocarbures sera exigé pour les eaux de ruissellement des surfaces de circulation et de stationnement imperméabilisées. Il sera dimensionné en fonction de la surface à traiter et accessible pour un entretien régulier.

- EAU POTABLE-SECURITE INCENDIE

Le raccordement est à la charge du constructeur, et réalisé par le concessionnaire compétent jusqu'à la fosse à compteur située en limite de lot mais en domaine privé.

Le constructeur étudiera sa protection incendie en fonction des bornes existantes, mais devra faire implanter à ses frais les bornes supplémentaires si nécessaire, en accord avec l'Aménageur.

- GAZ

Le lot A ne sera pas raccordé au réseau gaz.

- ELECTRICITE

Le constructeur s'engage à intégrer harmonieusement les postes de transformation publics ou privés nécessaires (dispositions du décret du 20 mars 1970 pour les transformateurs publics). L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci doivent être conformes aux spécifications d'Enedis qu'il appartient au constructeur de se faire préciser directement par ces services.

La puissance souscrite par le constructeur sera déterminée sur sa demande auprès d'Enedis.

- TELEPHONE-TELECOMMUNICATIONS

Le constructeur aura à sa charge la réalisation du génie-civil permettant le raccordement sur le réseau existant. Il fera son affaire personnelle du branchement avec les opérateurs.

- ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR

Tous les travaux d'éclairage extérieur dans la parcelle privée sont à la charge du constructeur. Le constructeur définira un mode et un support pour l'éclairage des voies publiques, mode qui devra être validé par l'Aménageur et la Commune.

ARTICLE 3 : GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

- La gestion du domaine public sera assurée par la Ville de Fos-sur-Mer.
- 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 état et d'évacuer les matériaux en surplus.
- Tous les terrassements, exhaussements ou décaissements seront soumis à la législation en vigueur. En particulier, le constructeur devra s'assurer que tout terrassement, décapage, mise à niveau à l'intérieur de sa parcelle soit réalisé en fonction des ouvrages publics. Le constructeur fera son affaire personnelle de l'évacuation à la décharge publique ou privée de son choix de déblais excédentaires qui ne sauraient être stockés sur place.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les voies, les parcelles et terrains voisins, les espaces libres, les parkings y compris pendant les travaux de construction. L'entreposage de conteneurs et bennes disgracieux est formellement interdit.
- Les constructeurs assureront l'évacuation de leurs déchets professionnels en un lieu adapté pour les recevoir.
 - Respect de l'environnement - Pollution

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

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'Aménageur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'Aménageur.

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 ZAC ou par les propriétaires eux-mêmes, et dûment constatés par l'Aménageur, des poursuites seront immédiatement engagées, sans préavis, à l'encontre des contrevenants.

Le constructeur sera tenu de remettre les lieux en état à ses frais exclusifs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être identifié, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

- Surcoûts liés au projet

Les éventuels surcoûts en équipement qui pourraient être induits par le projet du permis de construire seront intégralement pris en charge par le constructeur. Il en va ainsi de tout accès ou amenée de réseaux supplémentaires qui pourraient être rendus nécessaires pour les besoins du projet.

- Assurances

Le constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES

ARTICLE 1 : SERVITUDES

L'Acquéreur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessaires pour le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau de gaz, d'électricité, de télécommunications, de réseau très haut débit, d'éclairage public, égouts, etc... telles que réalisées par la Métropole, l'Aménageur, 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 de l'Aménageur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 2 : TENUE GENERALE DE LA ZAC

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments ni sur les terrains rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité publiques.

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 (baraques, 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 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 3 : AFFICHAGE

Il est interdit de procéder à un affichage quelconque ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception des panneaux d'identification de l'entreprise et conformément au règlement du PLU.

Tout acquéreur sera tenu en outre, de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tout signe ou plaque relatif au nom des voies, au numérotage ainsi que des supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou autre.

Les stipulations susmentionnées relatives à l'affichage ne seront pas applicables à l'apposition ou la pose des signalisations et autres installations publiques.

ARTICLE 4 : OBLIGATION D'ENTRETIEN

1) Végétation existante

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

Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par l'Aménageur 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 l'Aménageur.

2) Espaces verts

L'Acquéreur s'oblige à procéder à un arrosage et à un entretien régulier des végétaux privatifs implantés par ses soins.

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 de l'Aménageur au regard de dysfonctionnement d'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics.

ARTICLE 5 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A 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 équipement 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 accusé 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.

L'Aménageur 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 6 : 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, et 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 à l'Aménageur. 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.

ARTICLE 7 : MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Le présent CCCT pourra être modifié dans les mêmes conditions et modalités que celles applicables pour son établissement.