

## ZAC PALLIÈRES II



# CAHIER DES CHARGES DE CESSION ET DE LOCATION DE TERRAIN

Modificatif n°1

**LOT n°5**

**PHASE 1**

**LOGEMENTS INDIVIDUELS**

## SOMMAIRE

DÉFINITIONS

PRÉAMBULE

### **TITRE I - Dispositions générales**

- ARTICLE 1 - Objet de la cession
- ARTICLE 2 - Délais d'exécution
- ARTICLE 3 - Prolongation éventuelle des délais
- ARTICLE 4 - Sanctions à l'égard du constructeur
- ARTICLE 5 - Modalités de fixation du prix des terrains cédés
- ARTICLE 6 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux
- ARTICLE 7 - Vente - morcellement des terrains cédés
- ARTICLE 8 - Location ou crédit-bail consenti par la SPLA Pays d'Aix Territoires au constructeur
- ARTICLE 9 - Nullité

### **TITRE II - Droits et obligations de la SPLA Pays d'Aix Territoires et du constructeur**

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

- ARTICLE 10 - Obligations de la SPLA Pays d'Aix Territoires
- ARTICLE 11 - Voies, places et espaces libres

#### CHAPITRE II - Terrains cédés ou loués

- ARTICLE 12 - Architecture, urbanisme et paysage
- ARTICLE 13 - Bornage - clôtures - plantations - affichages
- ARTICLE 14 - Taxes
- ARTICLE 15 - Desserte des terrains cédés ou loués
- ARTICLE 16 - Sanctions à l'égard de la SPLA Pays d'Aix Territoires
- ARTICLE 17 - Branchements et canalisations
- ARTICLE 18 - Établissement des projets - coordination des travaux
- ARTICLE 19 - Exécution de travaux par les entrepreneurs du constructeur

### **TITRE III - Règles et servitudes d'intérêt général**

- ARTICLE 20 - Entretien des espaces libres
- ARTICLE 21 - Usages des espaces libres - servitudes
- ARTICLE 22 - Tenue générale
- ARTICLE 23 - Assurances
- ARTICLE 24 - Modifications
- ARTICLE 25 - Litiges - subrogation
- ARTICLE 26 - Insertion

## ➔ DÉFINITIONS

### 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 conformément à l'article L 311-6 du code de l'urbanisme.

Le CCCT est un document contractuel entre la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et les constructeurs, il permet d'imposer au constructeur, 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 d'urbanisme.

## → PRÉAMBULE

La ZAC des Pallières II a été initiée par la Ville des Pennes-Mirabeau pour répondre à une demande croissante de logements sur le territoire de la commune.

Elle a ainsi décidé d'étendre l'urbanisation du secteur des Pallières en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble mixant habitat, commerces de proximité, activités et équipements publics. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal daté du 26 février 2015.

Aux termes d'une convention approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 avril 2015 passée en application des articles L300-1 et L327-1 du Code de l'Urbanisme, la Commune des Pennes-Mirabeau a concédé à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires (SPLA Pays d'Aix Territoires), l'aménagement de la ZAC Pallières II.

Les études opérationnelles se sont poursuivies selon les objectifs définis et suite à une phase de concertation publique le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal daté du 21 décembre 2017.

Par la suite, en accord avec la commune des Pennes-Mirabeau, la ZAC a été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de Métropole daté du 19 octobre 2017, entraînant consécutivement un transfert de maîtrise d'ouvrage, acté par délibération du Conseil de Métropole daté du 28 juin 2018.

Aujourd'hui dans le cadre du processus engagé pour l'urbanisation de cette opération, il y a lieu d'établir le cahier des charges de cession de terrains.

Le CCCT est un document contractuel entre la SPLA Pays d'Aix Territoires et les constructeurs, il permet d'imposer au constructeur, 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 d'urbanisme.

Pour atteindre les objectifs de la ZAC Pallières II, l'aménageur tiendra à la disposition de l'acquéreur, conformément au présent cahier des charges (Art. 18), 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 document d'urbanisme opposable (règlement, plans et annexes) ainsi que le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain.

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 des documents règlementaires liés à la ZAC prise par l'autorité compétente.

### Par mesure de simplification et pour la clarté du texte:

- d'une part, on désignera sous le vocable de **"constructeur"** 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 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 des Charges est divisé en trois titres:

Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs 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 de la SPLA Pays d'Aix Territoires et du constructeur 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 et environnementales 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 la SPLA pays d'Aix Territoires. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

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

→ À l'expiration de la concession d'aménagement liant la SPLA Pays d'Aix Territoires 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 le constructeur 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 la SPLA Pays d'Aix Territoires est déposé au rang des minutes de Maître COURANT 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 la SPLA Pays d'Aix Territoires. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SPLA Pays d'Aix Territoires entend diviser et céder les terrains de la ZAC des Pallières II, aux Pennes-Mirabeau, 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 libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

## TITRE I Dispositions générales

### ARTICLE 1 - Objet de la cession ou de la location

La cession du lot est consentie en vue de la construction d'une maison individuelle qui devra être édiflée conformément aux dispositions des documents d'urbanisme (PLU) et à celles du Cahier des Charges de la ZAC DES PALLIERES II et de ses annexes.

Il s'agit du lot n°5 d'une surface totale de 513 m<sup>2</sup> (avant bornage). Sa constructibilité est de 150 m<sup>2</sup> SDP (surface de plancher).

### ARTICLE 2 - Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à :

1/ Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué, conformément à l'article 18 qui définit les modalités d'obtention du permis de construire et à communiquer à la **SPLA Pays d'Aix Territoires** son projet définitif de construction.

2/ Présenter, si le projet nécessite plusieurs phases d'exécution, à l'approbation de la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, un calendrier échelonné pour chacune des tranches; chaque tranche devra prévoir des bâtiments dans leur aspect définitif. La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25% de la Surface De Plancher totale telle que précisée dans l'acte de cession.

3/ Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois à compter de la plus éloignée des dates suivantes (sauf dispositions contraires fixées dans la promesse ou le compromis de vente):

- Approbation du présent CCCT par l'autorité compétente.
- Signature de la promesse ou compromis de vente du terrain.
- Pour les opérateurs sociaux, ce délai sera de six mois.

4/ Avoir commencé les travaux de la première tranche dans un délai de 4 mois après obtention du permis de construire définitif.

5/ Présenter à la Commune des Pennes Mirabeau, en vertu de l'article L 462-1 du code de l'urbanisme, l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par son architecte dans un délai maximum 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 4 et 5, s'appliqueront.

Dans le cas d'un permis de construire modificatif, les délais visés ci-dessus aux paragraphes 4 et 5 s'entendront à partir de la date d'obtention du permis de construire initial.

### **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 dument établi, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur 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 du constructeur.

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

Mais, dans ce cas, le constructeur 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 à l'égard du constructeur**

En cas d'inobservation des obligations mise à la charge du constructeur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** 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:

#### **1. Dommmages et intérêts (cas particuliers)**

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 2, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** peut le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 1 mois en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 3 et 4 ou dans un délai de 2 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 5.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** 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 T.T.C. pouvant être majorée de 150 euros par jour de retard à compter de la mise en demeure.

#### **2. 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 de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** 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 de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une 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.

Le constructeur 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 payé, déduction faite du montant du préjudice subi par la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, 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 de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence sur la requête de la **SPLA Pays d'Aix Territoires**.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence 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 de la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, que sur les parties de terrains non utilisées dans les délais fixés.

Tous les frais seront à la charge du constructeur défaillant.

Dans tous les cas, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** conservera le montant des produits financiers versés par le constructeur au titre d'éventuelles facilités de paiement consenties par la **SPLA Pays d'Aix Territoires**.

### **3. 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 du constructeur. 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 toutes les dépenses liées à l'opération et notamment les travaux, ainsi que les honoraires et frais y afférents 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.

Les modalités de règlement du prix de vente, les conditions de passation de l'acte authentique seront précisées dans le compromis ou promesse de vente et tous documents y afférents passés entre la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et les constructeurs.

Le constructeur 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 au constructeur, ou éventuellement, à ses successeurs et pendant un délai de 10 ans, celui-ci sera tenu de ne pas modifier l'activité de l'établissement édifié sans avoir au préalable avisé la **SPLA Pays d'Aix Territoires et la Commune des Pennes Mirabeau** et obtenu l'agrément pour la nouvelle activité, auprès des instances de décision de la ZAC des Pallières II composée de la **SPLA Pays d'Aix Territoires, de la Commune des Pennes Mirabeau et de la Métropole (Comité de pilotage)**.

Au-delà de ce délai de dix ans, il est fait interdiction d'exercer toute activité contraire à celles autorisées au règlement du document d'urbanisme ou des documents règlementaires de la ZAC.

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 du constructeur, devra obligatoirement aviser la **SPLA Pays d'Aix Territoires** 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 - morcellement des terrains cédés**

Les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues dans le permis de construire.

Toutefois, en cas de raisons majeures, dont seule l'instance de décision de la ZAC des Pallières II, composée de la **SPLA Pays d'Aix Territoires, de la Commune des Pennes Mirabeau et de la Métropole (Comité de pilotage)**, appréciera le bien fondé, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou une partie des terrains non encore utilisés à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la **SPLA Pays d'Aix Territoires qui-le soumettra** au comité de pilotage pour décision au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.

La **SPLA Pays d'Aix Territoires** pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un constructeur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un constructeur désigné ou agréé par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable du comité de pilotage de l'opération ZAC des Pallières II.

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'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les constructeurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 8 - Location ou crédit-bail consenti par la SPLA Pays d'Aix Territoires au constructeur**

Les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues.

Toutefois, en cas de raisons majeures, dont seule l'instance de décision (Comité de pilotage de l'opération ZAC des Pallières II) appréciera le bien fondé, le constructeur pourra procéder à la cession du bail ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la **SPLA Pays d'Aix Territoires** qui le soumettra au comité de pilotage pour décision au moins quatre mois à l'avance.

La **SPLA Pays d'Aix Territoires** pourra, jusqu'à expiration de ce délai, résilier le bail unilatéralement ou exiger que le bail soit cédé à un constructeur désigné ou agréé par elle.

En cas de résiliation, les conditions régissant celles-ci seront précisées dans l'acte de location; dans tous les cas, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la **SPLA Pays d'Aix Territoires**.

#### **ARTICLE 9 - Nullité**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations

stipulées dans le titre 1<sup>er</sup> 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 la **SPLA Pays d'Aix Territoires** ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## **TITRE II**

### **Droits et obligations**

#### **De la SPLA Pays d'Aix Territoires et du constructeur**

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

#### **ARTICLE 10 - Obligations de la SPLA Pays d'Aix Territoires**

La **SPLA Pays d'Aix Territoires** exécutera en accord avec le concédant et l'autorité administrative, conformément au dossier de réalisation et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires ou à une association syndicale. Les limites des prestations dues à ce titre par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** sont définies par le programme prévisionnel des travaux inclus dans le dossier de réalisation de ZAC et précisées dans les prescriptions techniques particulières annexées au présent Cahier des Charges (annexe 3).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** s'engage:

- À réaliser si besoin pour le chantier de construction de chaque lot, une voirie provisoire permettant l'accès à la parcelle vendue.
- À réaliser, préalablement à la livraison de chaque programme de construction une voie publique de desserte des bâtiments. Toutefois cette voie, nous pourra être réalisée qu'après libération des emprises publiques qui pourraient avoir été annexées par le constructeur avec l'accord de l'aménageur, sous la réserve expresse que le programme de construction respecte les dispositions du document d'urbanisme opposable et du présent document, que le constructeur n'ai pas mis d'entrave à la réalisation des travaux de la voie et à la condition qu'ENEDIS, GRDF, télécom et SCP soient en mesure d'assurer correctement et complètement les dessertes leur incombant. La voirie réalisée sera équipée des réseaux publics tels que définis à l'annexe 3.
- Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** se réserve le droit de différer dans le temps le revêtement définitif des voiries publiques ainsi que certaines prestations liées (espace vert, bordure ...)

Les délais d'exécution prévus ci-dessus, pourront être, si leur inobservation est due à un cas de force majeure dûment établie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle la SPLA a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

## ARTICLE 11 - Voies, places et espaces libres

### 1. Utilisation :

- a) Le constructeur ne pourra réaliser d'accès à son terrain ou à ses immeubles qu'aux conditions prévues par le document d'urbanisme opposable et le présent cahier des charges.
- b) Jusqu'à la remise à la collectivité la **SPLA Pays d'Aix Territoires** pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.
- c) La **SPLA Pays d'Aix Territoires** aura le droit de placer les candélabres, bornes, fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc., en respectant les distances légales.
- d) Les constructeurs 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.
- e) La signalisation générale des occupants de la zone étant organisée par la collectivité, le constructeur ne pourra implanter sur les emprises publiques, voies et places, sa propre signalisation,
- f) Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par les autorités compétentes.

### 2. Entretien :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou concessionnaires de réseaux, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc. ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent. La contribution pour entretien sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de la parcelle vendue par rapport à la surface de l'ensemble des lots cessibles de la ZAC, versée dans le mois suivant l'envoi de la facture. Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 19 ci-après.

Dès la réception des ouvrages par la collectivité intéressée ou les concessionnaires de réseaux, ils en assureront l'entretien.

## CHAPITRE II - Terrains cédés ou loués

### ARTICLE 12 - Architecture, urbanisme et paysage

#### 1. Règlement d'urbanisme

Le constructeur et la **SPLA Pays d'Aix Territoires** s'engagent à respecter les dispositions du règlement d'urbanisme opposable dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, servitudes, plans, etc.) et de toutes modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le règlement d'urbanisme est un document réglementaire; en aucun cas, la responsabilité de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** ne pourra être engagée en raison des dispositions 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, urbanistiques paysagères et environnementales

Le constructeur s'engage à respecter l'esprit de la ZAC notamment dans ses composantes architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales. Pour cela, il doit respecter les prescriptions figurées en annexes du présent CCCT qui doivent être un guide pour le constructeur et sur la base desquelles, en plus du règlement d'urbanisme opposable, sera élaboré le projet, conformément à la démarche décrite à l'article 18 du présent document.

### ARTICLE 13 - Bornage - clôtures - plantations - affichages

#### 1. Bornage

La **SPLA Pays d'Aix Territoires** procédera, si elle ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain par un géomètre désigné par elle.

En outre, dans le cas où une modification du découpage initial aurait été demandée, les frais en seraient à la charge du constructeur.

#### 2. Clôtures

Tout constructeur dont le lot est contigu à des lots non encore vendus par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Par contre, tout constructeur bénéficiant d'une clôture mitoyenne 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 et leurs plantations devront permettre la libre circulation de l'eau d'amont en aval, sans l'aggraver (la zone à 20 cm devra être libre) et en tout état de cause, elles devront être conformes au règlement d'urbanisme et aux prescriptions particulières du

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

présent cahier des charges. 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, paysagères, techniques et environnementales (Annexes 1,2, 3, 4).

### 3. Plantations

Le choix des essences devra figurer sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire. Le constructeur devra 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 d'urbanisme opposable et aux prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales CCCT (Annexes 1,2,3,4).

Afin de garantir la bonne réalisation des espaces verts et de la clôture en limite de l'espace public dans chacun des lots privés, chaque acquéreur devra verser à la signature de la promesse ou du compromis de vente, un dépôt de garantie de **2 000,00 euros**.

Cette somme ne pourra être restituée par la SPLA Pays d'Aix Territoires qu'après validation par l'architecte et/ou le paysagiste coordonnateur, de la bonne exécution des prestations de plantation et clôture telles que définies aux annexes du présent cahier des charges et qui devront figurer dans le dossier de permis de construire.

### 4. Affichage, raison sociale, publicité

En ce qui concerne la dénomination du constructeur sur son propre lot, elle sera implantée à ses frais; toute publicité, panneaux, enseignes sur façade ou sur mât est soumis à autorisation. La Ville des Pennes Mirabeau disposant d'un RLP, une demande auprès du service compétent devra être formulée.

## **ARTICLE 14 - Taxes**

Parallèlement au dépôt de la demande de permis de construire, le constructeur doit déposer si besoin, une **demande d'autorisation de défrichement**, conformément à au **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 Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) qui fournira les indications nécessaires (liste des pièces, procédure, personnes à contacter...). Le dossier de demande d'autorisation de défrichement sera instruit par la DDTM.

Le constructeur sera tenu également au paiement de la part départementale de la taxe d'aménagement, de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS), conformément au Code de l'Urbanisme, et de la Taxe pour le financement des dépenses des CAUE, conformément au Code Général des Impôts. La part intercommunale de la taxe d'aménagement n'est pas exigible dans la mesure où le dossier de réalisation le précise.

## **ARTICLE 15 - Desserte des terrains cédés ou loués**

La limite des prestations dues par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et la définition des obligations du constructeur 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 3).

Les ouvrages à la charge de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la Métropole Aix Marseille Provence, conformément aux prescriptions du dossier de réalisation et dans les délais fixés à l'article 10 ci-dessus.

## **ARTICLE 16 - Sanctions à l'égard de la SPLA Pays d'Aix Territoires**

En cas d'inexécution par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la **SPLA Pays d'Aix Territoires** une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la **SPLA Pays d'Aix Territoires**.

## **ARTICLE 17 - Branchements et canalisations**

1. Le constructeur supportera la totalité des frais d'établissement des réseaux privés à l'intérieur du terrain cédé.

Jusqu'à la remise des ouvrages aux collectivités ou aux Sociétés concessionnaires ou fermières, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire et aux prescriptions réglementaires en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire, faire exécuter à ses frais, les branchements aux différents réseaux publics : assainissement, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc. réalisés par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Les réseaux seront réalisés sous le domaine public jusqu'en limite des lots privés. En aucun cas le constructeur ne sera autorisé à réaliser des réseaux privés sous le domaine public ou à réaliser des travaux sur le réseau public.

Tous les réseaux seront enterrés.

Les branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes doivent respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

2. En cas de servitude, le constructeur 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 du constructeur ci-dessus définis ont été requis par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** 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 le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect des engagements, à moins que mieux ne leur plaise l'allocation de dommages et intérêts.

4. Le constructeur est tenu de faire établir, à ses frais par un géomètre expert, les documents après exécution des ouvrages et réseaux réalisés à l'intérieur des lots. La fourniture de ces documents sera adressée à la **SPLA Pays d'Aix Territoires** à sa demande.

## **ARTICLE 18 - Établissement des projets - coordination des travaux.**

Dans le cadre de la vocation générale de la ZAC définie dans le préambule du présent Cahier des Charges, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** 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 deux étapes, information du constructeur, concertation pendant l'élaboration du projet,

### **Première étape:** Information du constructeur

Le constructeur qui a reçu l'agrément **des instances décisionnelles de la ZAC**, pour son implantation sur la ZAC, reçoit un "dossier programme" relatif au terrain support du projet.

Contenu non exhaustif du "dossier programme":

- Un relevé altimétrique du terrain comprenant si nécessaire le relevé de la végétation existante;
- Les prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et techniques ;
- 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 la **SPLA Pays d'Aix Territoires** est en mesure de les communiquer;
- Le plan de paysage des espaces publics du secteur dans lequel se situe le terrain lorsque ces derniers existent et que la **SPLA Pays d'Aix Territoires** est en mesure de les communiquer;
- Toute autre pièce que la **SPLA Pays d'Aix Territoires** jugera utile de communiquer au constructeur.

### **Deuxième étape :** Concertation pendant l'élaboration du projet

Le constructeur devra établir son projet en concertation étroite avec la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, 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 la **SPLA Pays d'Aix Territoires** (architecte coordonnateur, paysagiste coordonnateur, maître d'œuvre travaux).

Lorsque cela est nécessaire et possible, une visite terrain sera organisée en présence des partenaires concepteurs du constructeur et de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** 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 pourra avoir lieu en présence du constructeur ou de son représentant, de l'architecte du projet, des hommes de l'art désignés par la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** ainsi que les représentants des services instructeurs et techniques de la **Ville des Pennes-Mirabeau** et de la **Métropole**.

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. La **SPLA Pays d'Aix Territoires**, l'équipe de coordonnateurs ainsi que les représentants de la Ville des Pennes Mirabeau et de la Métropole peuvent émettre différentes remarques pouvant nécessiter des corrections de la part du constructeur.

Une version corrigée et complétée sera ensuite diffusée pour avis par le constructeur.

**Lorsque l'ensemble des avis est positif, la demande de permis de construire sera alors déposée pour instruction auprès des services compétents de la commune.**

#### **ARTICLE 19 - Exécution de travaux par les entrepreneurs du constructeur**

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la **SPLA Pays d'Aix Territoires**. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans le mois, des sommes qui leur sont réclamées par la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, 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 m<sup>2</sup> de SDP des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Un dépôt de garantie de 1 500,00€ sera demandé à chaque acquéreur à la signature de l'acte d'achat pour couvrir les éventuelles dégradations des équipements publics. Sans dégradations constatées, il sera restitué à l'achèvement des constructions.

Dans tous les cas, les constructeurs veilleront au respect, par les entreprises, des prescriptions visées au cahier des prescriptions techniques de chantier (annexe 3 du présent CCCT).

Pendant la réalisation du programme défini dans le permis de construire, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et/ou l'architecte coordonnateur ainsi que les représentants de la Ville des Pennes Mirabeau pourront effectuer une ou plusieurs visites suivies d'un rapport.

### TITRE III

#### Règles et servitudes d'intérêt général

#### ARTICLE 20 – Entretien des espaces libres

##### a) les espaces libres privatifs

Le constructeur 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.

Le contrat d'entretien des espaces libres privatifs passé par l'acquéreur ou ses ayants droit avec une société spécialisée dans ce domaine doit être fourni à la **SPLA Pays d'Aix Territoires** à sa demande.

##### b) les espaces libres "communs" compris dans le périmètre syndical

Sauf en ce qui concerne les espaces libres privatifs, qui seront définis dans l'acte de cession, l'association syndicale compétente, prévue à l'article ci-après, assurera l'entretien des espaces libres communs, pour le compte de l'ensemble des constructeurs, compris dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association.

Les espaces libres privatifs devront être maintenus en bon état, de façon permanente, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant.

#### ARTICLE 21 - Usages des espaces libres - servitudes

Le constructeur 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, télécom, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

#### ARTICLE 22 - Tenue générale

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 des habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tel 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.

## **ARTICLE 23 - Assurances**

Le constructeur 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 1383 (Loi du 7 novembre 1922).

Pour obtenir le certificat de conformité, le constructeur 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 règlementairement leur propre assureur.

## **ARTICLE 24 - 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 25 - Litiges - subrogation**

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges feront loi tant entre la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La **SPLA Pays d'Aix Territoires** subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

## **ARTICLE 26 – Insertion**

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes, seront insérées intégralement par les soins du vendeur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.