

Cahier des Charges de Cession de Terrain

C.C.C.T

ZAC du Carreau de la Mine à Meyreuil

Cession / LOT E

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT – CONDITIONS GEOTECHNIQUES	4
Article 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
a. Préambule	4
b. Applications du présent cahier des charges.....	5
Article 2 : DIVISIONS DES TERRAINS.....	6
TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS	7
Article 3 : OBJET DE LA CESSION	7
ARTICLE 4 : DELAIS D’EXECUTION	7
ARTICLE 5 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	7
ARTICLE 6 : SANCTIONS EN CAS D’INOBSERVATION DES DELAIS	8
ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES.....	9
ARTICLE 8 : NULLITE	9
ARTICLE 9 : OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION APRES REALISATION DES TRAVAUX	9
ARTICLE 10 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES	11
ARTICLE 11 : DUREE D’APPLICATION DU TITRE 1.....	11
TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L’ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX.....	12
ARTICLE 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR.....	12
ARTICLE 13 : PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS.....	13
ARTICLE 14 : RACCORDEMENT DES LOTS AUX RESEAUX.....	14
ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS D’AMÉNAGEMENT DU LOT ET D’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	15
ARTICLE 16 : ECONOMIE D’ENERGIE DANS LES CONSTRUCTIONS.....	17
article 17 : COORDINATION DES TRAVAUX.....	18
article 18 : DEROULEMENT DU CHANTIER de l’acquereur	18
article 19 : rECOLEMENT DES OUVRAGES	18
ARTICLE 20 : DUREE D’APPLICATION DU TITRE 2.....	20
TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES.....	21
ARTICLE 21 : SERVITUDES.....	21
ARTICLE 22 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D’ACTIVITES	21
ARTICLE 23 : AFFICHAGE	21
Article 24 : OBLIGATION D’ENTRETIEN.....	21
Article 25 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.....	22

ARTICLE 26 : INSERTION AUX ACTES DE VENTE	22
ARTICLE 27 : MODIFICATION DU CCCT	22

AVERTISSEMENT – CONDITIONS GEOTECHNIQUES

Les terrains de la ZAC du Carreau de la mine présentent des conditions géotechniques particulières. En effet, cet ancien site minier a fait l'objet d'un arrêté de dépollution qui autorise l'implantation d'activités industrielles. Les ERP (établissements recevant du public) dits « sensibles » (hôpitaux, crèches,...) ainsi que les habitations sont interdits.

La composition du sol issue des remblais de l'exploitation minière présente des couches hétérogènes dont le tassement résulte de plusieurs décennies mais ne constituent pas un sol stable. Celui-ci se trouve entre environ 1m et 13 m selon les analyses effectuées par le vendeur et présentées en annexe.

Tout acquéreur s'engage à réaliser des études géotechniques complémentaires à celles annexées au présent cahier des charges avant toute mise au point du projet de construction, et à déterminer en conséquence les systèmes constructifs et de fondation appropriés.

L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance de cette situation et renonce à poursuivre le vendeur à ce sujet.

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a. Préambule

Au titre de sa compétence en matière de développement économique et de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Communauté du Pays d'Aix a déclaré d'intérêt communautaire la création d'une zone d'activités économiques sur le site du Carreau de la mine à Meyreuil. L'aménagement et la gestion de cette zone d'activités sont aujourd'hui réalisés directement par la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) substituée à la Communauté du Pays d'Aix.

La ZAC du Carreau de la mine a pour vocation d'accueillir des activités tertiaires et industrielles. Elle contribue au développement de l'offre foncière d'activités sur le bassin de la Haute Vallée de l'Arc et peut apporter une réponse aux besoins générés par les entreprises de la pépinière voisine.

Ce projet présente aussi un véritable enjeu en termes d'image et d'intégration urbaine. En effet, il s'agit d'une reconversion d'un site industriel particulièrement proche du tissu urbain avec ses services et ses habitations.

Cette opération ayant une importance économique significative pour la MAMP et la commune de Meyreuil, des principes d'aménagements relativement stricts ont été retenus afin d'assurer un fonctionnement cohérent de la zone en interne et avec les espaces voisins et le respect d'une démarche de développement durable :

- Le règlement de la zone incite à la densification et à l'économie d'espaces.
- Des incitations fortes auprès des entreprises dans le règlement et le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains pour réaliser des économies d'énergies dans leur projet de construction et respecter une certaine qualité paysagère et architecturale (toitures végétalisées, alignement de façades etc...).

Le règlement du PLU applicable dans la zone UE de la ZAC définit trois sous-zonages auxquels correspondent des règles de constructibilité adaptées aux différentes vocations : UEa pour le secteur tertiaire et mixte, UEb pour le secteur mixte et UEc pour le secteur industriel et artisanal.

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, la MAMP a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

La création, l'organisation et le fonctionnement de la zone, les droits et les obligations de l'aménageur, des acquéreurs de lots et de toutes personnes physiques ou morales détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composant la ZAC, sont régis par les prescriptions réglementaires du PLU et les prescriptions du présent cahier des charges ainsi que des autres documents constituant le dossier de la ZAC.

Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains est destiné à permettre un aménagement pérenne de la zone d'activités, à préserver les réalisations de la MAMP et à régler les rapports de droit privé s'instaurant entre la MAMP et les propriétaires ou détenteurs de lots.

L'acquéreur du fait même de la signature de l'acte de vente le faisant propriétaire d'un ou plusieurs lots de la zone accepte le présent cahier des charges et s'engage à l'appliquer et à le notifier à tout locataire ou autres utilisateurs de son ou ses lots.

b. Applications du présent cahier des charges

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois Titres :

Le Titre 1 :

Détermine les prescriptions réglementaires imposées aux constructeurs des terrains. 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 la MAMP et du constructeur pendant la durée des travaux de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.

Le titre 2 est constitué par des dispositions purement contractuelles entre l'aménageur et l'acquéreur. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emportent toujours sur celles de ce titre 2.

Le Titre 3 :

Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, 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 la MAMP.

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 quelque titre 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 et/ou location, soit des cessions et 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, seront désignés :

- sous le vocable d'« acquéreur », l'entreprise STEM ou à toute personne physique ou morale que cette dernière se réserve de désigner.

- sous le vocable de « vendeur », l'aménageur de la zone : la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP)

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la MAMP. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la MAMP entend diviser et céder les terrains du lotissement dans les conditions ci-après :

ARTICLE 2 : DIVISIONS DES TERRAINS

Les terrains constituant la ZAC feront l'objet d'une division entre d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie publique, et d'autre part les terrains destinés à être cédés aux acquéreurs.

Les terrains affectés aux acquéreurs seront divisés en lots distincts faisant l'objet de propriété divise et dont la définition exacte sera établie au moment de la passation des actes de vente.

Cette division opérée par le vendeur ne sera pas soumise aux formalités du permis d'aménager en vertu des dispositions du Code de l'Urbanisme.

TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la société STEM, ou à toute personne physique ou morale que cette dernière se réserve de désigner en vue de la construction de son programme immobilier.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions de la zone UEb du PLU en vigueur de la commune de Meyreuil ainsi qu'aux dispositions du titre 2 ci-après.

Il s'agit du lot cadastré AY1144. Sa constructibilité (surface de plancher) est de 1 468m²

ARTICLE 4 : DELAIS D'EXECUTION

Afin de permettre à la ZAC du Carreau de la Mine d'acquérir au plus vite son caractère définitif 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, et échanger avec l'urbaniste conseil de la MAMP avant le dépôt de la demande de permis de construire ;
2. transmettre à la MAMP au moins un mois avant le dépôt de la demande de permis, le dossier programme décrit à l'article 13 et obtenir l'avis favorable de la MAMP étant entendu que la MAMP disposera d'un mois pour informer l'acquéreur de sa décision à compter de la réception du dossier complet (un 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 d'un mois à partir de la notification de l'avis du vendeur.
3. déposer une demande de permis de construire recevable et complète auprès de la commune de Meyreuil dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte de vente ou de location ;
4. terminer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire et ayant effectué toutes les formalités pour purger de tous recours administratifs et juridictionnels. Les exécutions de cette obligation seront considérées comme remplies par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.
5. Dans le cas où l'acquéreur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera au vendeur 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 au vendeur dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'acte de vente.

Toutefois des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. Le vendeur pourra même accorder des dérogations dans les cas exceptionnels et justifiés. Ces dérogations devront être formalisées soit dans l'acte de vente ou de location soit dans un avenant au présent CCCT approuvé dans les mêmes conditions.

ARTICLE 5 : 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 6 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'observation des délais imposés par les dispositions du présent CCCT, de l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, le vendeur pourra, selon la nature du manquement constaté et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente ou la location 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 4, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations sous 1 mois en ce qui concerne les délais fixés aux paragraphes 1, 2 et 3 et sous un délai de trois mois pour ce qui concerne le paragraphe 4.

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 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, le vendeur pourra prononcer la résolution de contrat dans les conditions prévues ci-après.

b) Résolution de la vente ou de la location

- La cession ou la location pourront être résolues de plein droit par la décision du vendeur, notifiée par acte d'huissier en cas d'observation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de location ou de leurs annexes.
- La résolution de la cession ou de la location ne pourra cependant intervenir que faute pour l'acquéreur de satisfaire à ses obligations dans un délai déterminé par une mise en demeure notifiée par acte d'huissier à la requête du vendeur, dans laquelle le délai imparti à l'acquéreur ne pourra être inférieur à un mois.
- En cas de résolution de la vente ou de la location, le constructeur aura droit à une indemnité de résolution 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 par l'acquéreur 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 du vendeur étant l'administration des domaines, celui de l'acquéreur étant désigné par celui-ci. Toutefois si ce dernier ne pourvoit pas 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, au choix du vendeur, ne porter que sur les seules 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 dans les conditions fixées à l'article L.411-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES

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.

Toutefois, et sous réserve de l'accord express de l'aménageur, 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.

Le nouvel acquéreur pourra si nécessaire déposer une nouvelle demande de permis de construire conforme au PLU. Par ailleurs, le nouvel acquéreur devra respecter dans le cadre de la réalisation de son projet, toutes les obligations du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain.

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 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 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.

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 au vendeur, 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. 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.

ARTICLE 8 : NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concessions d'usage etc.... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions et restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1 du présent cahier des charges seront nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.411-3 du Code de l'expropriation.

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

ARTICLE 9 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, de la première tranche et des tranches subséquentes éventuelles, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

Le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au règlement du PLU de la commune pour le secteur concerné.

ARTICLE 10 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

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'empiètement 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 11 : DUREE 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 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR

L'aménageur exécutera conformément au PLU et au dossier de réalisation de la ZAC ainsi qu'à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces publics et des réseaux des terrains destinés à être incorporé dans le domaine public et remis aux concessionnaires, les limites de prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le cahier des limites des prestations techniques.

Jusqu'à la réception des travaux d'aménagement public, le vendeur pourra interdire au public et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'il aura réalisées.

Ainsi, tout acquéreur devra souffrir les travaux de voirie ou d'aménagement en général qui resteront devoir être exécutés sur ses parcelles ou en bordure de ses parcelles.

Pour une bonne coordination, l'acquéreur se doit de communiquer au vendeur son planning général des travaux conformément à l'article 13.

Ces travaux de viabilité comprennent la voirie, prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé en limite de propriété, et les réseaux divers.

Le vendeur se chargera de l'installation en souterrain de ses réseaux énumérés ci-après à l'extérieur des lots privés :

a) Assainissement, eaux usées :

Le réseau sera de type séparatif remis en limite de la parcelle

b) Assainissement, eaux pluviales:

Le réseau EP est organisé par un écoulement en surface constitué de noues et bassin paysager, d'un système décanteur avant rejet dans le collecteur public. Les aménagements publics de la ZAC recueillent l'eau issue de la parcelle privée en deux points selon la situation de la dite parcelle : sur la voirie de desserte qui est munie d'avaloir, directement dans les fossés et bassins de rétentions si ceux-ci sont contigus à la parcelle, les ouvrages de canalisation et de raccordement à l'ouvrage public étant à la charge de l'acquéreur et soumis à l'acceptation du vendeur.

Le vendeur se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales en des points déterminés.

c) Alimentation en eau :

Le vendeur met en place un réseau d'eau public assurant l'adduction d'eau potable à chaque lot. Il appartient à l'acquéreur de gérer la pression donnée par ce réseau, en fonction des caractéristiques de ses installations.

Si l'acquéreur désire disposer d'une pression supérieure à celle issue du réseau public, il devra réaliser et entretenir à ses frais les surpresseurs nécessaires. Les surpresseurs puiseront l'eau dans une réserve privée de disconnection et le réseau sur pressé sera totalement distinct des conduites alimentées directement par le réseau public.

d) Electricité :

Le vendeur met en place un réseau d'alimentation électrique assuré en câble souterrain, en moyenne tension et basse tension desservie à la limite des lots.

e) Télécommunication et informatique

Le vendeur met en place un réseau de conduites multi-tubulaires capables de répondre à la concurrence des opérateurs de télécommunication et de recevoir un réseau informatique Très Haut Débit.

f) Incendie

Le réseau d'incendie est implanté sur l'emprise publique.

g) Réseau d'eau brute

Un réseau d'arrosage est mis en place sur la ZAC. Il distribue l'eau de la Société du Canal de Provence à laquelle l'acquéreur fera éventuellement sa demande de raccordement.

ARTICLE 13 : PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

La MAMP entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle. Cette politique qualitative comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet et contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de l'acquéreur

En dehors du levé topographique à l'échelle du 1/200, base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante, le vendeur tiendra à la disposition de l'acquéreur :

- Le plan de zonage du PLU de la ZAC et son règlement,
- Les tracés en plan et cotes des divers réseaux et voiries situées ou projetées à proximité immédiate du terrain cédé,
- Une campagne d'analyse des sols qui a été réalisé par le vendeur pour l'élaboration des équipements publics, voiries et réseaux divers.
- Le cahier des limites de prestations techniques (joint en annexe)

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet

L'acquéreur est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services du vendeur et l'urbaniste conseil de la ZAC. L'acquéreur est tenu de respecter la procédure et les délais décrits à l'article 4.

Le dossier programme comportera :

- Une note de calcul sur la SHON des bâtiments, la répartition par vocation (atelier, bureau...),
- Une note de calcul justifiant les places de stationnement, leur surface et leur implantation,
- Un plan d'ensemble sur fond topographique, à l'échelle 1/200, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de l'entrée, de la desserte et des stationnements internes au lot, ainsi que le sens et les raccordements des écoulements d'eaux pluviales en surface ;
- Le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle 1/200 ou 1/100 avec indication du total des SHON,
- Un plan d'ensemble sur fond topographique (DWF, DXF ou PDF), à l'échelle 1/200, faisant apparaître les réseaux et leur branchement sur les réseaux collectifs, notamment la gestion de l'eau de ruissellement de la toiture aux collecteurs publics, y compris cotes de fils d'eau en données NGF Lambert III,
- Les coupes transversales et longitudinales de façon à comprendre les hauteurs du ou des bâtiments par rapport au sol naturel,
- L'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100,
- Une ou des photos montages du projet,
- Une note de synthèse sur la consommation d'énergie prévue par le bâtiment présentant les objectifs de consommation au regard de l'isolation thermique et des sources d'énergie mises en œuvre,
- Une notice descriptive sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur,
- Un plan des végétations mentionnant obligatoirement les arbres de haute tige et le système d'arrosage et faisant apparaître :
 - La végétation existante et celle conservée,
 - Les massifs de plantations envisagées avec indications des essences conformément au PLU
- Un plan au 1/200 d'organisation du chantier
 - Son accessibilité et son emprise qui seront validés par le vendeur,
 - Les baraques de chantier et leur mode d'assainissement,
 - Le plan des dispositifs matériels de protection de la végétation existante à conserver,
- La description de la gestion envisagée des déchets de l'entreprise.

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

c) 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 : RACCORDEMENT DES LOTS AUX RESEAUX

Le vendeur réalise les aménagements nécessaires à l'accès des lots depuis la voirie publique. Il met en place les accessoires de raccordement pour l'ensemble des réseaux conformément aux exigences des services ou gestionnaires responsables de ces réseaux.

Les conditions générales d'établissement des réseaux tertiaires à l'intérieur des lots et leurs raccordements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Les raccordements aux réseaux se feront conformément à l'article UE4 du PLU. Ils devront être obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs ne doivent se brancher aux réseaux collectifs qu'en utilisant exclusivement les branchements prévus à cet effet par l'aménageur.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements.

Si les nécessités le commandent, le vendeur pourra exiger des traversées de chaussées sous fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols, revêtements et végétaux, immédiatement après l'exécution des travaux.

a) Voirie, circulation

Tout acquéreur se doit de réaliser à ses frais l'accès privé de son lot depuis l'emprise publique.

Les accès et voies devront être réduits au strict minimum nécessaire au profit de l'emprise des constructions et des aménagements perméables et plantés.

A noter que la prise en compte des revêtements et des altitudes des voies fera l'objet d'une attention particulière du vendeur lors de rédaction de son avis sur le projet de construction.

b) Assainissement, eaux usées et eaux industrielles

Les branchements sur le réseau public d'assainissement seront obligatoirement exécutés dans des regards ou boîtes de raccordements prévues à cet effet, le dernier regard sous domaine privé étant implanté à la limite du domaine public.

L'acquéreur sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutif à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public, devront être collectés.

Le vendeur pourra par ailleurs exiger, si la toxicité possible des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de l'acquéreur.

c) Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable dans les constructions, hors usage industriel autorisé, sera maîtrisée par la mise en œuvre d'économiseurs d'eau à chaque point fournisseur d'eau potable.

d) Réseau d'eau brute de la Société du Canal de Provence

Les acquéreurs sont également informés du passage du réseau d'eau brute de la SCP dans la ZAC. Le réseau intérieur de défense incendie y sera raccordé. Dans le cas où les installations de l'acquéreur présenteraient un risque incendie important et supérieur aux capacités de défense du réseau principal de la ZAC, il sera de sa responsabilité et à ses frais de réaliser un stockage d'eau suffisant pour répondre à la demande des services publics compétents.

e) Réseau téléphonique et informatique à Très Haut Débit

Les acquéreurs viendront se raccorder au réseau en bordure de leur clôture en accord avec le concessionnaire.

f) Electricité et éclairage public

L'aménageur met en place un réseau d'alimentation électrique en basse tension et pose un boîtier de raccordement sur la limite du lot privé. Le présent lot est alimenté par un réseau électrique ne pouvant supporter qu'une puissance de : 36KW maximum correspondant au tarif bleu d'EDF
37 KW à 250 KW correspondant au tarif jaune d'EDF

L'acquéreur aura à sa charge :

- les frais de branchement sur le boîtier en place. Il devra également intégrer soigneusement ce boîtier dans sa clôture ou son portail d'entrée,
- si nécessaire, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en limite des emprises publiques

L'aménageur met en œuvre un réseau d'éclairage public indépendamment des installations d'éclairage intérieur des lots. L'acquéreur devra prévoir des éléments d'éclairage peu consommateur d'énergie.

ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT DU LOT ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Concernant les plantations, il est préconisé des essences nécessitant très peu d'eau, en bosquets. Pour la plantation d'arbres de haute tige, il est recommandé un puit de fouille de 2mx2mx2m soit 8m³ minimum.

a) Revêtements de sols

La qualité du sol de la ZAC du Carreau de la Mine est assez pauvre et le sous-sol présente des caractéristiques de faible stabilité. Les ouvrages publics de rétention et canalisation en surface ont pris en considération ces données afin d'éviter une infiltration trop importante de l'eau de pluie.

La nature des revêtements des surfaces de circulation et de stationnement participe au confort et à l'économie d'énergie des constructions. Un environnement trop minéral, imperméable et noir entraîne une surchauffe des surfaces et un assèchement de l'air ambiant ainsi qu'une évaporation très rapide de l'eau de pluie. L'acquéreur sera donc tenu de limiter les surfaces en enrobé à la bande de roulement de sa voirie. Les trottoirs, places de stationnement de véhicules légers et autres surfaces dédiés à de faibles contraintes doivent être recouverts d'un revêtement filtrant.

b) Système de gestion des eaux pluviales

L'acquéreur s'engage à fournir un schéma de gestion des eaux pluviales dans le cadre de la demande de permis de construire. Le réseau privé de gestion des eaux pluviales réalisé par l'acquéreur doit collecter, orienter ou canaliser les eaux issues de l'imperméabilisation des sols du lot (toitures, parkings)

de façon à limiter le débit rejeté vers le réseau public de la zone, conformément au règlement du PLU.

Pour cela, l'acquéreur doit :

- Préserver une surface minimum perméable déterminée selon le règlement du PLU dans lequel se situe le lot,
- Stocker les eaux issues des toitures à raison d'un volume correspondant à la surface totale imperméabilisée (toiture ou terrasse) sur une hauteur de 2 cm, soit un volume de stockage de 2 m³ par 100m², avant d'être rejetées dans le réseau public. Les toitures terrasses végétalisées peuvent se substituer à la réalisation de cette rétention d'eau.
- Dans le cas d'activités classées ou présentant des risques de pollution des eaux de surface ou réalisant une surface de stationnement supérieure à 500 m², des pré-traitements devront répondre aux exigences de la police des eaux.

De manière générale, les acquéreurs ne devront pas porter atteinte au libre écoulement des eaux de ruissellement vers le caniveau de la voie ou vers les noues. L'acquéreur sera tenu de gérer les eaux pluviales de son lot de façon à ne pas renvoyer les écoulements de ses espaces imperméabilisés vers les lots mitoyens.

c) Prescriptions d'implantation des constructions

Les constructions devront être implantées conformément aux documents graphiques et règlement du PLU. La prise en compte de l'ensoleillement devra être exprimée lors de la recherche de l'implantation des constructions afin de limiter la consommation d'énergie en hiver comme en été et d'optimiser l'efficacité de panneaux thermiques ou photovoltaïques et être intégré dans le bilan énergétique de la construction.

Il est rappelé que les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres des berges hautes des ouvrages publics réalisés pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales avant rejet dans le réseau public.

d) Clôtures et portails

Les règles relatives à la hauteur et aux caractéristiques des clôtures figurent à l'article UE11 du règlement du PLU.

Les clôtures séparant les lots ne sont pas livrées par le vendeur, et devront être réalisées par les acquéreurs des lots. A cet égard, les clôtures séparant les lots seront impérativement réalisées en mitoyenneté, à cheval sur les limites de propriété, telles qu'elles résultent du mesurage.

Les entrées des lots seront jumelées mais doivent en tout état de cause faire l'objet d'une étude d'ensemble (matériaux, couleurs, enseignes, hauteurs...).

e) Gestion des déchets

Un espace d'accueil pour les containers à poubelles accessibles par les services de ramassage collectif sera intégré dans les murs du portail. Les murs de cet espace ne devront pas dépasser la hauteur de 1,50 mètres et préserver une visibilité suffisante aux automobilistes pour effectuer une sortie dans de bonnes conditions sur la voie publique. Les services du ramassage doivent pouvoir récupérer les containers sans pénétrer dans la partie privative. En aucun cas les containers devront être placés sur l'espace public.

Les déchets industriels seront stockés sur des aires dédiées sur le lot et évacués à la charge de l'acquéreur.

Enfin, il est demandé que les matériaux extraits des terrassements soient étudiés par les entreprises afin de les recycler sur site éventuellement.

ARTICLE 16 : ECONOMIE D'ENERGIE DANS LES CONSTRUCTIONS

L'économie d'énergie pour les bâtiments de la ZAC « Carreau de la mine » doit répondre aux normes en vigueur sur les caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux, l'arrêté du 26 octobre 2010 dit RT2012 étant la norme minimale à respecter.

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 :

Paroi	Valeur de U (W/m².K)
U des murs	< 0.30
U des planchers sous comble ou rampant	< 0.20
U des toitures terrasses	< 0.27
U des planchers bas	< 0.27
Uw (global) des menuiseries extérieures vitrées	< 2.0
Ponts thermiques : delta Ubat	< 0.10 isolation par l'extérieur, isolation répartie ou traitement des ponts thermiques

2. Bâtiment de bureaux en accompagnement d'ateliers (o à 10 personnes) : Calcul du cep ref avec un objectif Cref -20%

3. Bâtiment d'activités tertiaires (plus 10 de personnes) : Calcul du cep ref avec un objectif Cref -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 exprimé en KWh/m² de SHON), 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.

c) Protection solaire

Des protections solaires efficaces sur les principales baies devront permettre l'ensoleillement d'hiver et la protection en été.

L'aménagement du terrain et notamment la plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques doit permettre de renforcer la protection solaire des bâtiments.

d) Energies Renouvelables

Toutes les énergies renouvelables sont à favoriser sur le site.

L'implantation de capteurs photovoltaïques sur les toitures terrasses est fortement préconisée en préférant les procédés considérés comme intégrés et ne sera pas autorisée au sol.

ARTICLE 17 : COORDINATION DES TRAVAUX

A travers le dossier programme mentionné à l'article 13, 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.

ARTICLE 18 : DEROULEMENT DU CHANTIER DE L'ACQUEREUR

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.

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.

ARTICLE 19 : RECOLEMENT 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'oeuvre, 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 celui du SIG métropolitain qui est le Lambert Zone III
- une référence spatiale définie, celle de la MAMP étant :

Référence spatiale ? X

Système de coordonnées | **Domaine X/Y**

Nom:

Détails:

Alias:
 Abbreviation:
 Remarks:
 Projection: Lambert_Conformal_Conic
 Parameters:
 False_Easting: 600000,000000
 False_Northing: 200000,000000
 Central_Meridian: 2,337229
 Standard_Parallel_1: 43,199291
 Standard_Parallel_2: 44,996094
 Scale_Factor: 1,000000
 Latitude_Of_Origin: 44,100000
 Linear Unit: Meter (1,000000)

Référence spatiale ? X

Système de coordonnées | **Domaine X/Y**

La plage de coordonnées (ou étendue) de la classe d'entités, dépend des valeurs X & Y minimales et maximales et de la précision. La précision est le nombre d'unités système par unité de mesure et définit donc la résolution.

X min.: X max.:

Y min.: Y max.:

Précision:

- des noms de champs en majuscules n'excédant 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, tous les objets devant être identifiés 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 20 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE 2

Il est précisé que le titre 2 du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC.

TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES

ARTICLE 21 : SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessitées par 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 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 GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES

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 publique.

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 (barques, 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 prosrites 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 : 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 24 : OBLIGATION D'ENTRETIEN

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 conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement de la zone UE du PLU en vigueur.

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 25 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.

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 26 : 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.

ARTICLE 27 : MODIFICATION DU CCCT

Le présent cahier des charges de cession de terrain pourra être modifié dans les mêmes conditions et modalités que celles applicables pour son établissement.

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES
ZAC DU CARREAU DE LA MINE

Cession MAMP /

	CHARGE AU VENDEUR	CHARGE À L'ACQUEREUR
<u>MISE EN ETAT DES SOLS</u>	Le vendeur est en charge de l'adaptation du terrain permettant l'accessibilité depuis la voie publique de desserte.	L'acquéreur doit adapter le terrain à la construction, conformément au plan de permis de construire, y compris démolitions de toutes sortes (dont fondations et ouvrages enterrés). L'acquéreur doit évacuer à la décharge tous détritits ou gravats.
<i>PRECISIONS</i>	La topographie ainsi que la nature des sols et 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 (cf. CCCT). Aucun dépôt de remblais et détritits n'est autorisé sur le domaine public. Le vendeur se réserve le droit de faire exécuter par l'entreprise de son choix, et aux frais de l'acquéreur, l'enlèvement des matériaux et la remise en état éventuel des sols.	

	LIMITES	CHARGE AU VENDEUR	CHARGE À L'ACQUEREUR
<u>VOIRIE</u>	Limite de propriété	Le vendeur doit effectuer les travaux et l'entretien des voiries ainsi que des espaces verts situés à l'extérieur du lot cédé et a en charge la réalisation du branchement d'accès au lot jusqu'à la limite de propriété. Le vendeur, dans un but de cohérence et de sécurité des accès aux lots, réalise les accès pour toutes circulations, en dehors du lot, à usage public mais non privé.	L'acquéreur doit effectuer les travaux de voirie nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, situés à l'intérieur du lot cédé. Toutes modifications des travaux par le vendeur sont à la charge de l'acquéreur avec l'avis favorable préalable du vendeur.
<i>PRECISIONS</i>	Des précautions seront prises afin que lors de la construction des bâtiments et des ouvrages de clôture, les réseaux enterrés ne souffrent pas des travaux. Les éventuels travaux de remise en état des réseaux existants seront réalisés à la charge de l'acquéreur, responsable des dégradations constatées.		

	LIMITES	CHARGE AU VENDEUR	CHARGE À L'ACQUEREUR
<u>ASSAINISSEMENT EAUX USÉES</u>	Branchements en attente en limite du lot	Le vendeur a en charge les réseaux situés sous domaine public, et les regards individuels jusqu'en limite de lot et le branchement des Eaux Usées ø 160 en PVC CR8.	Tous travaux nécessaires à l'assainissement du terrain et les raccordements aux installations de collecte publique existant en limite de lot sont à la charge de l'acquéreur.
<u>EAUX PLUVIALES</u>	Branchements en attente en limite du lot ou rejet dans les noues	Sont à la charge du vendeur : - les Séparateurs –décanteurs et bassins de rétention sur le domaine public - Les fossés et les sur-verses, - les réseaux situés sous domaine public, et les regards individuels, (tuyau ø40) jusqu'en limite de lot.	Tous travaux de canalisation et de terrassement de surface nécessaires à l'assainissement du lot ainsi qu'aux raccordements aux installations de collecte publique, mitoyens au lot ou regard en limite de lot sont à la charge de l'acquéreur.
<u>ADDUCTION EAU POTABLE</u>	Coffret en attente en limite de lot	Les réseaux situés sous domaine public jusqu'en limite de lot et les coffrets pour compteur, (tuyau ø40 pour l'ensemble des lot et ø63 pour l'appel à concours), et la stérilisation des conduites d'arrivée sont à la charge du vendeur. Le vendeur met à disposition un seul branchement d'adduction d'eau potable.	L'acquéreur doit réaliser tous travaux de canalisation nécessaires aux raccordements aux installations d'adduction : - Equipement du compteur - Stérilisation de toute la desserte intérieure - Tous travaux de défense incendie à l'intérieur du lot, y compris les installations nécessaires pour assurer un niveau de défense incendie suffisant lié à la nature spécifique des activités ou constructions. Le service des Eaux est propriétaire du compteur d'adduction d'eau potable, qui est loué à l'acquéreur.
<u>EAU BRUTE</u>	Coffret en attente en limite de lots	Les réseaux situés sous domaine public jusqu'en limite de lot et les coffrets pour compteur (tuyau ø63) ainsi que le réseau public de défense incendie sont à la charge du vendeur. Le vendeur met à disposition un seul branchement d'eau brute.	L'acquéreur doit réaliser tous travaux de canalisation nécessaires aux raccordements aux installations d'adduction : - Equipement du compteur - Stérilisation de toute la desserte intérieure - Tous travaux de défense incendie à l'intérieur du lot, y compris les installations nécessaires pour assurer un niveau de défense incendie suffisant lié à la nature spécifique des activités ou constructions.

			La Société du Canal de Provence est propriétaire du compteur d'eau brute, qui est loué à l'acquéreur.
	LIMITES	CHARGE AU VENDEUR	CHARGE À L'ACQUEREUR
<u>ELECTRICITE</u>	Socle de coupure en limite de propriété	Le vendeur est en charge des travaux d'électricité suivants : - Haute tension : tous travaux de câble et génie civil - Basse tension : jusqu'en limite de propriété, coffret RMBT, y compris socle de fausse coupure Le vendeur mettra à disposition un seul branchement d'électricité desservi en tarif jaune (<250KVA).	L'acquéreur est en charge des travaux en aval du socle de coupure de travaux de basse ou moyenne tension pour des branchements supplémentaires éventuels.
<u>HAUT DEBIT INFORMATIQUE</u>	Chambre de tirage L.O.T en limite de lot, 2 TPC 42/45	Le vendeur doit effectuer tous travaux de génie civil à l'extérieur des lots (conduites multiples, chambres de tirage).	L'acquéreur est en charge des travaux de liaison avec le réseau extérieur.
<u>ECLAIRAGE PUBLIC</u>		Le vendeur est en charge - des travaux de pose et de raccordement de câbles au départ des armoires d'éclairage public installées dans les postes de transformation - tous travaux de pose et de raccordement des appareils d'éclairage le long des voies publiques.	L'acquéreur doit effectuer tous travaux d'éclairage à caractère privé ou décoratif à l'intérieur du lot, alimentés à partir de commandes et comptages privés.

	LIMITES	CHARGE AU VENDEUR	CHARGE À L'ACQUEREUR
<u>ESPACES VERTS</u>	Limite de propriété	Sont à la charge du vendeur les espaces verts publics, l'entretien et l'arrosage de ceux-ci.	Les espaces verts plantés à l'intérieur du lot devront être conforme au règlement du PLU. L'arrosage et l'entretien des espaces verts du lot sont à la charge de l'acquéreur.
	LIMITES	CHARGE AU VENDEUR	CHARGE À L'ACQUEREUR
<u>CLOTURE</u>	Limite de propriété	Le vendeur doit effectuer le bornage du lot par l'intermédiaire d'un géomètre.	L'acquéreur doit réaliser : - la clôture en limite de lot - la construction d'un portail selon les prescriptions du lot et de l'alinéa 5 de l'article UE11 du règlement du PLU et l'accès au service de ramassage de la collectivité conformément à l'article UE 4.6 du règlement du PLU.

			Il doit intégrer des coffrets techniques dans un mur maçonné.
--	--	--	---