



Cahier des Charges de Cession de Terrains

ZAC « Parc des Florides »

Communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe

Parcelles cadastrées Z 314, Z 315, Z 316 et Z 317

Lot n°17

soLeam

Table des matières

PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....	4
1.1 Présentation générale de la ZAC.....	4
1.2 Contenu, nature juridique et validité du CCCT	4
1.3 Insertion aux actes de vente.....	7
1.4 Définitions.....	7
ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS	8
TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS.....	8
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION	8
3.1 Désignation des terrains	8
3.2 Désignation du vendeur et de l'acquéreur	8
ARTICLE 4 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE 5 – DELAIS D'EXECUTION	10
ARTICLE 6 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	11
ARTICLE 7 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	11
6.1- Dommages et intérêts	11
6.2- Résolution de la vente	12
ARTICLE 8 – VENTE- LOCATION- MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUÉS	13
ARTICLE 9 – NULLITE.....	14
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX.....	15
CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC	15
ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE LA SOLEAM	15
ARTICLE 11 – VOIES, RESEAUX ET ESPACES LIBRES	15
CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS.....	16
ARTICLE 12 – REGLES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION A OBSERVER PAR LE CONSTRUCTEUR.....	16
ARTICLE 13 – BORNAGE / CLÔTURE.....	17
ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES	17
ARTICLE 15 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOLEAM	18
ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	18
ARTICLE 17 – ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	19

ARTICLE 18 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	22
ARTICLE 19 – PLAN DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE	22
ARTICLE 20 – PRESCRIPTIONS ET SUIVI ECOLOGIQUES	23
TITRE III - REGLES ET SERVITUDES.....	26
ARTICLE 21 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES.....	26
ARTICLE 22 – ESPACES LIBRES NON CLOS, SERVITUDES	26
ARTICLE 23 – TENUE GENERALE	27
ARTICLE 24 : AFFICHAGE.....	28
ARTICLE 25 – ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE.....	28
ARTICLE 26 – ASSURANCES.....	29
ARTICLE 27 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.....	29
ARTICLE 28 – LITIGES, SUBROGATION	29

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Présentation générale de la ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) des Florides initiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence s'étend sur une superficie de 87 hectares et se situe sur les communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe.

Cette ZAC d'intérêt métropolitain est destinée à accueillir des unités industrielles dans les domaines de l'aéronautique, de l'industrie navale, de l'énergie, des biotechnologies et de la logistique, ainsi que des activités tertiaires.

Elle marque à la fois l'ambition de développer un dynamisme économique sur le secteur Nord-Ouest de la Métropole Aix-Marseille-Provence tout en s'inscrivant dans une logique d'aménagement équilibré de l'ensemble de son territoire.

Elle doit permettre à terme la création d'environ 5 000 emplois.

Aussi, une des forces du projet réside dans la détermination de la Métropole Aix-Marseille-Provence à organiser un espace de qualité et respectueux de l'environnement. A ce titre, elle a enrichi son projet de diverses réflexions tenant notamment à l'organisation, à la densité et à la qualité du bâti, ainsi qu'aux traitements paysagers de la zone.

Le présent cahier des charges de cession de terrain s'inscrit dans le prolongement de cette démarche et doit permettre la concrétisation des objectifs poursuivis.

Par délibération n°URBA-025-16764/24/CM, le Conseil de la Métropole a décidé de confier à la SOLEAM la poursuite de l'aménagement de la ZAC des Florides. A cette fin, il a approuvé le contrat de concession d'aménagement n° Z241998COV établi en application des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, destiné à fixer les droits et obligations du Concédant et du Concessionnaire qui en a reçu notification le 31 octobre 2024.

1.2 Contenu, nature juridique et validité du CCCT

Le présent document constitue le cahier des charges de cession ou concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Florides. Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, il est établi par la SOLEAM, Aménageur de la ZAC, et approuvé par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Il définit les droits et obligations de la SOLEAM et des différents acquéreurs de lots à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

1.2.1 Contenu du CCCT

Le présent cahier des charges de cession, de location ou concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC (ci-après CCCT) comprend les annexes suivantes qui forment avec celui-ci un tout indissociable :

- Cahier des limites des prestations (annexe 1)
- Cahier des prescriptions architecturales et paysagères (annexe 2)
- Charte Chantier vert (annexe 3)
- Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre (Annexe 4)

Le présent CCCT est divisé en trois titres.

Le TITRE I détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs et utilisateurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique ; 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 II définit les droits et obligations réciproques de la SOLEAM et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées aux constructeurs, outre la réglementation en vigueur.

Le TITRE III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs 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 une convention avec l'Aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages d'intérêt collectif.

1.2.2 Modification du CCCT

Pendant la durée de réalisation de la ZAC, l'Aménageur et la Métropole pourront modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes, selon les mêmes modalités que celles applicables pour son établissement.

Ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des cessionnaires.

1.2.3 Nature juridique, portée et validité du CCCT

Les dispositions du présent CCCT s'imposent :

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

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

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

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

Le TITRE I est constitué par des dispositions de caractère mixte, à la fois contractuelles entre l'aménageur et l'acquéreur et règlementaires. Il comporte les clauses types prévues aux articles L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux annexes 1 à 5 du même code.

Le TITRE II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre l'aménageur et l'acquéreur.

Les dispositions des TITRES I et II ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence être opposées aux autres constructeurs ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, sauf mention particulière et sous réserve, en ce qui concerne le TITRE I, des prérogatives accordées au Préfet par les articles L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et les annexes 1 à 5 du même code.

Le TITRE III 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 de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce TITRE III à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Le présent CCCT sera caduc à la date de suppression de la ZAC, hormis en ce qui concerne le TITRE III consacré aux règles et servitudes de droit privé.

1.3 Insertion aux actes de vente

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

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

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.

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.

1.4 Définitions

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- En premier lieu, on désignera sous le vocable « constructeur » tous les assujettis au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc. ou toutes autres personnes qui se substituent à eux.
- Ensuite, on désignera sous le vocable « la Métropole Aix-Marseille-Provence » « la Métropole », « la MAMP », « le Concédant », « l'autorité compétente en matière de ZAC », la Métropole Aix-Marseille-Provence et sous le vocable « aménageur », « vendeur » ou « la SOLEAM », la SOLEAM concessionnaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence chargée de l'aménagement de la ZAC.
- Enfin, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrain, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC feront l'objet d'une division entre :

- Les terrains destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs ou constructeurs publics ou privés,
- Les terrains communs (voirie, bassins ...) destinés à être incorporés à la voirie, aux équipements publics ou aux espaces libres publics, gérés soit par l'Association Foncière Urbaine Libre soit par la collectivité propriétaire des espaces publics.

Conformément à l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme, les divisions réalisées par l'Aménageur d'une Zone d'Aménagement Concerté ne sont pas soumises au régime du lotissement.

TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

3.1 Désignation des terrains

Le présent cahier des charges de cession de terrain (CCCT) concerne le lot n°17 cadastré Z314, Z315, Z316 et Z317, sis Chemin des Aiguilles sur la commune de Marignane.

Il s'agit d'un terrain à bâtir d'une surface de 12 997 m².

3.2 Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La cession du lot ci-avant identifié est consentie par :

- La SOLEAM, vendeur et aménageur de la ZAC des Florides
- A
- La société ATELIER TRAVAUX ELECTROMECHANIQUES MIDI, représentée par Monsieur Thierry MODICA, en qualité de Président Directeur Général, dont le siège social est à 1 traverse Mardirossian, 13015 Marseille, immatriculée au registre de Marseille sous le n° 312 086 697,
- Acquéreur

ARTICLE 4 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS

La cession est consentie au constructeur en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte notarié de promesse de vente et dont le projet aura préalablement été approuvé par la SOLEAM.

Le constructeur s'engage à attribuer à ses constructions l'affectation suivante : ensemble de bâtiments destinés à la création d'un atelier de maintenance industrielle et marine, ainsi que des bureaux constituant le nouveau siège social de la société ATEM.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable sur la ZAC et à celles du TITRE II ci-après.

La surface maximale de plancher développée hors œuvre nette des locaux que le constructeur est autorisé à construire est de 8 450 m², correspondant à l'application d'un COS (coefficient d'occupation des sols) virtuel de 0,65.

Cette surface sera expressément mentionnée dans l'acte de cession.

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

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

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

Il sera alors établi un nouvel acte de vente, qui précisera la contrepartie financière mise à la charge de l'Acquéreur, conformément aux termes de l'acte de vente initial qui comprendra une clause spécifique de complément de prix insérée par les soins du notaire de l'opération, afin de préciser les modalités et les délais d'exigibilité de ce complément. L'acte de vente initial opérant le transfert de propriété du lot de l'aménageur à l'acquéreur est réputé contenir une clause en ce sens.

ARTICLE 5 – DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments du programme prévu dans l'acte notarié de promesse de vente, sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et entreprendre un dialogue avec la SOLEAM dans les conditions définies à l'article 17 du présent cahier des charges.
2. Transmettre au moins un mois avant le dépôt de la demande de permis, le dossier programme décrit à l'article 17 à l'Aménageur qui disposera d'un mois pour informer le constructeur de ses préconisations à compter de la réception du dossier complet. Dans l'hypothèse d'un avis défavorable, le constructeur 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 de l'Aménageur.
3. Déposer une demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) recevable et complète auprès de la commune de Marignane/ou Gignac la Nerthe dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte notarié de promesse de vente.
4. Entreprendre les travaux de construction du ou des bâtiments dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la délivrance du permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) purgé de tout recours et de possibilité de retrait administratif et selon la période d'activité autorisée par l'arrêté préfectoral faune-flore du 25 mars 2024 annexé au présent CCCT, sauf dérogation expressément accordée par la SOLEAM.
5. Avoir réalisé la construction du ou des bâtiments dans un délai de 18 mois suivant le dépôt, en mairie, de la première Déclaration d'Ouverture du Chantier (ci-après DOC) à l'égard d'un permis de construire délivré pour les besoins de l'opération. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la SOLEAM.
6. Dans le cas où le constructeur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera à l'Aménageur un programme mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles étant précisé que la première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 50% de la surface de plancher totale. Ce programme échelonné de réalisation par tranches annuelles sera présenté à l'Aménageur dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'acte notarié de promesse de vente.

Toutefois l'Aménageur pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés, sous réserve que ces délais différents soient stipulés dans l'acte de cession ou de location du lot ou formalisés dans un avenant au présent cahier des charges de cession de terrain approuvé dans les mêmes conditions que le cahier des charges de cession initial.

ARTICLE 6 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, 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 des cas de force majeure, sauf les retards non imputables au constructeur.

ARTICLE 7 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent CCCT, l'acte de vente ou leurs annexes, la SOLEAM pourra, selon la nature du manquement constaté et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre les ventes initiales le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

6.1- Dommages et intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 5, il sera mis en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de quinze jours en ce qui concerne les délais fixés aux paragraphes 1, 2, 3 et 4 dudit article, et dans un délai de trois mois en ce qui concerne le paragraphe 5.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur pourra procéder à la résolution des ventes initiales, qui entraînera la résolution des ventes successives, dans des conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1 pour 1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard, sans que cette indemnité ne puisse excéder 10 % dudit prix.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 10 %, la résolution du contrat pourra être prononcée dans les conditions prévues ci-après.

6.2- Résolution de la vente

La cession initiale du lot pourra être résolue de plein droit par décision de la SOLEAM notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 5 ci-dessus, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du présent CCCT ou de l'acte de cession ou de location ou de leurs annexes.

La résolution de la cession initiale ne pourra cependant intervenir que faute pour le constructeur, ses héritiers ou ses ayants-droits de satisfaire à ses obligations dans un délai déterminé par une mise en demeure notifiée par acte d'huissier à la requête de l'aménageur, mise en demeure dans laquelle le délai imparti au constructeur ne pourra être inférieur à un mois.

En cas de résolution de la vente, le constructeur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution (charge à lui de la répercuter sur les acquéreurs successifs) qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession du terrain, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite de 10 % du prix de cession hors taxes à titre de dommages et intérêts forfaitaires au bénéfice du vendeur.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme 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 dont les frais seront mis à la charge du constructeur. Si le constructeur ne pourvoit pas à la désignation d'un expert, ce dernier sera désigné d'office par le Président du Tribunal compétent à la requête de la SOLEAM.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal compétent à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

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

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 aux articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 8 – VENTE- LOCATION- MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUÉS

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

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions ou aménagements correspondant au programme visé à l'article 3 ci-dessus, et dans le respect des dispositions des articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sauf dispositions spécifiques visées ci-après.

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

Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser l'aménageur de ses intentions au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception afin de recueillir son agrément préalable. La demande d'agrément devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat acquéreur ainsi que la nature de son activité. L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

L'aménageur fera connaître sa réponse au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande. Toute cession, dans ce cadre, fera l'objet d'un avenant au présent CCCT.

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 déduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

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 de l'acquéreur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. L'acquéreur s'engage en outre à soumettre à l'aménageur, pour agrément préalable, tout candidat à la location. Dans sa demande l'acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat locataire ainsi que la nature de son activité. L'aménageur fera connaître sa réponse au plus tard dans le mois faisant suite à sa saisine. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

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, ni dans le cas de toutes opérations immobilières au sein d'un même groupe de sociétés créées ou à créer.

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

Toute division ultérieure sera soumise à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9 – NULLITE

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

Cette nullité pourra être invoquée par le vendeur ou toute personne qui lui serait substituée, pendant un délai de cinq (5) ans à compter de l'acte sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE LA SOLEAM

La SOLEAM exécutera, conformément aux documents d'urbanisme applicables à la zone et au contenu du dossier de réalisation, les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres des terrains et les réseaux destinés à être remis aux organismes gestionnaires.

ARTICLE 11 – VOIES, RESEAUX ET ESPACES LIBRES

Les réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'énergie, ou de voiries et réseaux divers seront la propriété des opérateurs concernés de la Métropole Aix-Marseille Provence ou de la commune, selon les modes d'exploitation et les contrats qui lient ces services ou ces opérateurs aux communes et à la Métropole Aix-Marseille Provence.

Jusqu'à leur incorporation dans le domaine public, 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... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent. Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de terrain de la parcelle vendue.

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 18 ci- après.

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS

ARTICLE 12 – REGLES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION A OBSERVER PAR LE CONSTRUCTEUR

En matière de construction et indépendamment des stipulations du présent CCCT, le constructeur sera tenu au strict respect des prescriptions figurant au PLUi (documents graphiques et règlement) et devra prendre en compte les recommandations architecturales et paysagères formulées par la SOLEAM dans le cahier correspondant qui lui est remis (annexe n°2). Le constructeur et la SOLEAM sont en outre tenus de respecter les dispositions du dossier de réalisation de la ZAC et de l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, plans, servitudes et prescriptions) et toutes les modifications qui seront, le cas échéant, apportées ultérieurement à celui-ci par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

- Mise en état des sols

Le constructeur assurera sous sa seule responsabilité et à ses frais toutes les réalisations techniques sur son lot, notamment avant la construction et les fondations de tout bâtiment quelle que soit leur nature.

- Implantation des ouvrages et bâtiments

Les conditions techniques d'implantation sont précisées dans le règlement du PLUi et dans les annexes ci-jointes.

- Prescriptions architecturales

Les divers éléments relatifs à ces prescriptions sont précisés au cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent document. (Annexe 2).

Ces éléments visant une harmonie et une cohérence de l'ensemble des constructions existantes ou projetées sur le site, la SOLEAM pourra demander les modifications qui lui paraîtront nécessaires lors de l'établissement des projets envisagé à l'article 17 du présent document.

- Fondations

Le coût total des fondations de tout bâtiment, y compris les aménagements nécessaires, quelle que soit leur nature, sera intégralement mis à la charge du constructeur.

- Dispositif anti-pollution

Les installations propres à tout bâtiment devront être prévues de façon à ne produire ni bruits, ni vibrations, ni odeurs, ni fumées gênantes pour les bâtiments voisins dans les limites de la réglementation en vigueur propre à chaque installation.

ARTICLE 13 – BORNAGE / CLÔTURE

La SOLEAM procédera à l'établissement d'un document d'arpentage, ainsi qu'au bornage des terrains qui consistera en la délimitation du domaine public et du domaine privé par l'implantation de ces limites sur le terrain.

La conservation et la protection et les frais relatifs au rétablissement des bornes et/ou piquets seront à la charge des constructeurs.

L'acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus ne peut, en aucun cas, réclamer à la SOLEAM la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout acquéreur d'une nouvelle parcelle de la ZAC bénéficiant d'une clôture déjà existante a 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, à l'exclusion des parcelles déjà construites antérieurement à la ZAC.

ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par la SOLEAM figure au programme des équipements publics inscrit dans le dossier de réalisation de la ZAC. La définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sera précisée dans l'annexe n°1 dont l'acte de cession fera état et/ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

ARTICLE 15 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOLEAM

En cas d'inexécution par la SOLEAM des travaux qui lui incombent, au bénéfice exclusif du constructeur, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, ce dernier sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de deux mois, de réclamer à la SOLEAM des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui aura été causé.

ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

a. Généralités

Tout branchement provisoire, en vue d'alimenter le chantier, devra être approuvé par l'aménageur. Les frais dudit branchement sont à la charge exclusive du constructeur.

S'agissant du branchement définitif, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, téléphone etc. établis par la SOLEAM et conformément aux avant-projets approuvés et le cas échéant aux dispositions prévues dans l'annexe 1.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux, ainsi que du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par l'autorité compétente gestionnaire du service concerné.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les organismes gestionnaires de ces réseaux. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

b. Électricité

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain, les constructeurs devront mettre à la disposition de l'exploitant du service public de distribution d'électricité les terrains nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur, la SOLEAM et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès à tout moment de son personnel et de celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

c. Gaz

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra à l'exploitant du service public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition de l'exploitant du service public de distribution de gaz les sols, terrains, locaux "ad hoc" nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public de distribution de gaz 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 de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause et de disposer en permanence des dégagements nécessités par le passage du matériel.

ARTICLE 17 – ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- En phase d'élaboration

Le constructeur sera tenu de participer à des réunions périodiques organisées à l'initiative de la SOLEAM en vue de la coordination et du suivi du déroulement de l'opération.

En conséquence, le constructeur devra se mettre en rapport avec la SOLEAM, dès les premières études, pour recevoir les indications permettant de mener à bien le projet.

Une concertation régulière s'établira entre la SOLEAM et le constructeur.

Un dossier composé du plan masse définitif du projet (bâtiments, locaux techniques et divers, réseaux, voiries de desserte, espaces libres), de documents graphiques et d'un descriptif devra être adressé au minimum un mois avant le dépôt de permis de construire à la SOLEAM pour lui permettre de veiller à l'intégration technique et architecturale des bâtiments dans le cadre de l'aménagement de chaque lot et de l'ensemble de l'opération.

Ce dossier fera l'objet d'un examen au cours de réunions organisées à l'initiative de la SOLEAM et auxquelles participeront le constructeur-maître d'ouvrage et son maître d'œuvre. Le cas échéant, le projet sera réajusté en tenant compte des observations émises par l'Aménageur.

La demande de permis ne pourra être transmise aux autorités compétentes en la matière qu'à l'issue de cette concertation avec l'Aménageur. Cette disposition s'applique tant à la demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) initialement déposée qu'aux demandes modificatives ou complémentaires.

En aucun cas, l'Aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent, ni d'en modifier les plans.

- En phase chantier

Dans le cas où l'aménageur aurait fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols sur la ZAC, ces études seront à la disposition des constructeurs, cependant elles ne dispenseront pas ceux-ci de procéder à leurs propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions projetées par eux, et en aucun cas l'aménageur ne sera tenu responsable du fait d'une qualité de sol non homogène sur la parcelle ou dont la nature à l'emplacement particulier serait différente des éléments disponibles par ailleurs. Cette mise à disposition d'étude est facultative et n'engage pas la responsabilité de la SOLEAM.

Si les circonstances le permettent, le constructeur sera autorisé à entreprendre des sondages avant la signature de l'acte de cession.

La SOLEAM pourra demander au constructeur la communication de ces résultats.

En outre, les terrains sont réputés vendus en l'état, dans le respect de la législation en vigueur, notamment celle relative aux anciens établissements classés pour ce qui concerne le diagnostic de pollution nécessaire au moment de la vente.

Le constructeur devra par ailleurs :

- Faire assurer les constructions édifiées sur son terrain, par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

- Installer sur son terrain un panneau de chantier. Ce panneau devra préciser que les bâtiments ou ouvrages à édifier sont situés dans le Parc des Florides dont l'aménagement est assuré par la SOLEAM.
- Fournir à la SOLEAM un plan d'organisation de son chantier, précisant les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux et de la centrale à béton, l'emplacement des baraques de chantiers, l'emplacement du dispositif de nettoyage des pneus/des engins ; Ce plan devra être transmis à la SOLEAM au moins trois semaines avant l'ouverture du chantier afin de lui permettre de faire des observations, lesquelles devront être prises en compte par le constructeur.
- Se conformer aux prescriptions de la charte chantier vert jointe en annexe 3 au présent CCT et faire de cette charte une pièce contractuelle du marché de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier.
- Aviser la SOLEAM de la nécessité de l'obtention d'une autre autorisation administrative.
- Remettre un organigramme détaillé de chantier précisant :
 - o Pour ses maîtres d'œuvre :
 - Les raisons sociales exactes
 - Les adresses et numéros de téléphone/fax
 - Les noms des personnes responsables de l'opération : au siège social et sur les chantiers
 - o Pour ses entrepreneurs :
 - La liste des entrepreneurs titulaires de l'ensemble des marchés ainsi que celle des sous-traitants
 - Le nom des responsables chantiers avec leurs coordonnées.
- Informer la SOLEAM des réunions de chantier auxquelles elle pourra demander d'assister et lui laisser visiter le chantier à tout moment.
- Toute observation de l'aménageur sera adressée au constructeur et non aux entreprises de celui-ci.
- D'un commun accord, l'aménageur et le constructeur s'engagent à établir, avant le démarrage des travaux, un planning du chantier de construction.
- La SOLEAM se réserve la possibilité d'organiser des réunions entre les différents constructeurs pour assurer la coordination des chantiers de la ZAC. Toute observation de l'aménageur sera adressée au constructeur-maître d'ouvrage qui devra en tenir compte.

ARTICLE 18 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Le constructeur s'oblige à mettre en œuvre la charte chantier vert avec les entreprises intervenant sur le chantier.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SOLEAM. 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 les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la SOLEAM, 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 mètres carrés de surface de terrain de la parcelle vendue à chacun.

Pour garantir le respect de ces obligations, le constructeur devra verser à l'aménageur le jour de la signature de l'acte authentique, un dépôt de garantie (non soumis à taxation) d'un montant de 10 Euro par m² de surface de terrain de la parcelle vendue, sans toutefois que ce montant puisse excéder 30 000 Euros, auquel peut se substituer sur demande du constructeur, une caution bancaire ou une garantie à première demande.

Ces sommes seront séquestrées chez le notaire de la SOLEAM et ne produiront aucun intérêt.

Ce dépôt de garantie sera restitué au constructeur à la plus tardive des deux dates que constituent soit l'obtention du certificat de conformité du dernier bâtiment édifié, soit le parachèvement des abords et espaces verts du lot, déduction faite d'éventuelles pénalités.

ARTICLE 19 – PLAN DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Le constructeur devra, avant la mise en service de ses installations, communiquer à la Métropole Aix-Marseille Provence et à la SOLEAM les plans de recollement de ses ouvrages ainsi que les plans de ses VRD, où notamment seront indiqués les dispositifs de lutte contre l'incendie.

Pour le cas où, ultérieurement, des modifications y seraient apportées, elles devront également être signalées à la Métropole Aix-Marseille Provence et à la SOLEAM.

Ces dispositions permettront l'établissement des plans d'interventions du Centre de Secours. Le constructeur devra accepter le libre passage sur son fonds des services d'incendie et de secours.

ARTICLE 20 – PRESCRIPTIONS ET SUIVI ECOLOGIQUES

Une assistance environnementale pour l'ensemble de la ZAC est prévue par la SOLEAM et la Métropole Aix-Marseille Provence. En phase chantier, un écologue veillera à ce que la SOLEAM et les entreprises s'installant limitent leurs impacts sur les milieux naturels et respectent les mesures écologiques imposées. La mesure vise à éviter la destruction d'espèces protégées ainsi que leurs habitats. Lors de la réalisation du projet, les entreprises seront accompagnées par l'écologue de la ZAC afin de les sensibiliser, d'analyser les impacts sur la faune-flore durant le chantier et si besoin la mise en œuvre de mesures d'atténuation.

Le constructeur se verra imposer, avant le lancement de ses travaux, par la SOLEAM et l'écologue de la ZAC, les différentes mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement au titre des espèces et habitats protégés, qu'il devra strictement mettre en œuvre.

- Mesures écologiques de réduction et de compensation des impacts (cf. Arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône du 25 mars 2024 portant prescriptions complémentaires au titre des espèces et habitats protégés à l'arrêté préfectoral n°48-2009-EA du 15 octobre 2009 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement concernant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Florides et de l'arrêté préfectoral du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales protégées dans le cadre du projet de la ZAC des Florides, joint en annexe 5)

MR 02 : Les travaux doivent être adaptés au cycle biologique des espèces. Les travaux de défavorabilisation des terriers et des bâtiments devront être réalisés avant les périodes de reproduction ou d'hivernage soit idéalement en fin d'été ou début d'automne. Le débroussaillage devra être planifié pour éviter les périodes de nidification des oiseaux et la période de reproduction des reptiles et amphibiens. Le terrassement devra être également réalisé hors périodes sensibles préférablement entre début septembre et fin novembre, à condition que cela n'affecte pas négativement les espèces en hibernation.

MR 03 : La zone d'emprise du chantier doit être défavorabilisée écologiquement pour protéger principalement reptiles et amphibiens en éliminant leurs caches potentielles. Le protocole exige que l'écologue identifie et marque ces caches avant le début de travaux prévu entre mi-août et septembre.

MR 06 : Les pratiques lors du chantier devront également être adaptées.

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, l'organisation de chantier devra respecter les modalités suivantes :

- **Localisation des zones de stockage et bases de vie** : elles devront être établies dans des aires spécifiques, confinées et éloignées des milieux sensibles pour prévenir la pollution par la poussière et les eaux de ruissellement ;
- **Gestion de l'eau** : les zones seront étanchéifiées avec un système de collecte des eaux de lessivage menant à un bassin de décantation pour empêcher la diffusion de polluants dans l'environnement naturel ;
- **Maintenance des véhicules** : les véhicules et engins de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent ;
- **Stockage sécurisé** : les huiles, les carburants, et les autres substances potentiellement polluantes seront stockés dans des zones réservées, éloignées des milieux écologiquement sensibles ;
- **Gestion des déchets** : aucun déchet ne sera brûlé sur place ; ceux-ci seront exportés pour être traités de manière écologiquement responsable. Les déchets seront collectés dans des conteneurs hermétiques ;
- **Traitement des eaux usées** : avant leur relâche, les eaux usées, y compris sanitaires, seront traitées ;
- **Canalisation des eaux de ruissellement** : elles seront dirigées vers des bassins d'assainissement provisoires pour décantation et traitement régulier ;
- **Restauration des terrains** : après les travaux, les zones terrassées seront rapidementensemencées suivant les recommandations écologiques.

Pour éviter les pièges écologiques sur les chantiers, les mesures suivantes devront être mises en œuvre :

- **Sensibilisation du personnel** : le personnel du chantier sera sensibilisé sur les dangers des pièges écologiques et sera informé des consignes pour les éviter, avec un accent mis sur la prévention de leur création. L'écologue du chantier jouera un rôle clé dans cette sensibilisation et le suivi.
- **Prévention** : la création de pièges tels que bidons ouverts, tuyaux, poteaux ouverts, et autres structures pouvant accumuler de l'eau ou servir de cachettes, qui sont dangereuses pour les animaux, sera évitée ;
- **Réhabilitation post-travaux** : à la fin du chantier, il est essentiel d'effacer toutes les traces des activités de construction. Cela inclura le nettoyage complet du site, la réhabilitation des zones utilisées par la replantation, et l'élimination appropriée de tous les déchets générés pendant les travaux.

MR 07 : Afin d'éviter la formation de milieux favorables à la reproduction des amphibiens au sein du chantier, des mesures et des déplacements sont à mettre en œuvre.

MR 08 : La pollution lumineuse devra être réduite.

Compte tenu de l'importance de réduire la pollution lumineuse durant l'exploitation du projet, les mesures suivantes devront être appliquées :

- L'ensemble des installations lumineuses extérieures devra se conformer à l'arrêté du Ministre de la transition écologique et solidaire du 27 décembre 2018 modifié par l'arrêté du 29 mai 2019 sur la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses (joint en annexe 6 au présent CCCT), tout en respectant les normes de sécurité et de santé au travail ;
- Les dispositifs d'éclairage devront minimiser leur impact sur la faune, notamment en évitant les sources lumineuses diffuses, en privilégiant les éclairages dirigés vers le bas et en limitant l'éclairage des zones végétalisées ou la réverbération ;
- Les lumières utilisées devront être de couleur jaune ambré ou des lampes à sodium, moins attractives pour les espèces sensibles telles que les insectes, les chiroptères et les oiseaux. L'activation de ces éclairages sera contrôlée par des détecteurs de mouvement ou des horloges astronomiques pour réduire leur fonctionnement à des périodes critiques ;
- Durant la phase de chantier, tout travail de nuit sera interdit pour éviter des perturbations supplémentaires sur la faune locale.

MR 10 : Enfin, afin d'assurer l'intégration du projet de la ZAC au site et la prise en compte des trames vertes et bleues, les aménagements, traitements, choix d'essences et de matériaux devront répondre à ces enjeux de valorisation des corridors écologiques.

La mesure vise à concevoir et gérer les espaces verts de manière à favoriser la biodiversité au sein de la ZAC des Florides. L'approche adoptée pour l'entretien des espaces verts, des noues paysagères, des fossés et des bassins d'infiltration sera orientée vers une gestion écologique qui prend en compte les besoins des espèces et des habitats naturels présents sur le site.

- Entretien et gestion des cours d'eau, noues paysagères et fossés :
 - Curage réalisé tous les 5 ans et à sec, sans recalibrage et en préservant la connectivité écologique ;
 - Gestion des boues et déchets dans le respect des considérations écologiques et réglementaires, avec élimination appropriée des macrodéchets ;
- Gestion du bassin d'infiltration :
 - Fauchage par rotation pour maintenir des zones refuges, avec fauche des berges à 30 cm et exportation des rémanents après 2 jours ;
 - Fauche réalisée au maximum une fois tous les 3 ans et si nécessaire, avec une approche manuelle pour minimiser l'impact sur le sol ;
- Gestion des espaces verts :
 - Adoption d'un fauchage raisonné, avec des fauches tardives et partielles, évitant les coupes rases ;
 - Limitation de l'utilisation de produits phytosanitaires, chimiques ou de synthèse ;
- Sélection des espèces végétales :
 - La palette végétale du projet inclura des essences adaptées à chaque strate végétale et milieu spécifique, avec une préférence pour les espèces natives contribuant à la biodiversité et à la qualité paysagère du site, telles que l'Aulne glutineux, le Tilleul argenté, le Micocoulier de Provence, ou encore le Saule tortueux pour la strate arborée. La strate arbustive et les plantes pour milieux humides seront également choisies en fonction de leur compatibilité écologique et de leur contribution à la biodiversité.
- Mesures écologiques d'accompagnement et de suivi (cf. Arrêté portant Prescriptions du 25 mars 2024)

Des mesures d'accompagnement sont à mettre en œuvre sur l'ensemble du périmètre de la ZAC des Florides.

Mesure A 03 : Il s'agit de la gestion d'espèces exotiques envahissantes avant le début, pendant et après les travaux ainsi que pendant l'exploitation du site en intégrant à la fois des mesures préventives et des interventions curatives. Elle cible spécifiquement les espèces suivantes : Buddleia de David, Vergerette à fleurs nombreuses, Arroche maritime, Aster subulé, Sauge de Jérusalem, Jonc ténu, Chrysanthème couronné, Souchet vigoureux, Crépide à feuilles de capselle, Canne de Provence. Les actions suivantes devront être déployées sur toutes les zones affectées par des travaux.

Mesure A 04 : Des nichoirs et des gîtes artificiels seront créés sur les nouveaux bâtiments de la ZAC afin d'offrir des habitats favorables à la nidification et au gîte des espèces ciblées selon les modalités suivantes :

- Matériaux : utiliser des matériaux durables, tels que le béton de bois, pour la fabrication des nichoirs afin de garantir leur longévité ;
- Types et nombre de nichoirs : installer différents types de nichoirs adaptés aux besoins spécifiques des espèces cibles, en respectant le nombre minimal requis pour chaque catégorie (Hirondelles : 30, Moineaux : 20, Martinets : 30, Rougequeue noir et Bergeronnette grise : 40, Choucas des tours : 20, Gîtes pour chauves-souris : 30) ;
- Emplacement : les nichoirs seront placés à des hauteurs et orientations précises, suivant les recommandations écologiques pour chaque espèce, et leur emplacement devra être validé par un écologue ;
- Entretien : un entretien périodique, incluant le nettoyage des nichoirs, sera réalisé selon les besoins spécifiques de chaque type de nichoir.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES

ARTICLE 21 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) 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.

ARTICLE 22 – ESPACES LIBRES NON CLOS, SERVITUDES

22.1 - Les parties non construites des terrains qui font l'objet du présent cahier des charges, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession, closes ou non, sont groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

22.2 - Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

22.3 - Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, 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, d'égouts, etc. telles qu'elles seront réalisées par l'Aménageur, la Métropole, la commune ou les concessionnaires de service public 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, le constructeur acceptera la situation des différents réseaux, branchements et aménagements de la voie publique qui y auront été implantés. Si la

construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou aménagements, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de l'aménageur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 23 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui ne puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers ou habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire (ou autre autorisation d'urbanisme), sans l'accord préalable de la commune et de l'Aménageur ou toute personne qui lui sera substituée à l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque cause que ce soit.

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

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

- Aucune construction précaire ne pourra être implantée dans le périmètre de la ZAC (baraques, wagon, véhicules, mobile home, camping-cars, caravanes etc...), à l'exception des installations nécessaires pendant la réalisation des constructions ou l'aménagement de la zone.
- Les fouilles et carrières sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état.
- Les décharges sauvages (ordures, déchets, matériaux etc...) sont proscrites sur les lots, voies, espaces verts, terrains voisins ou les lots non vendus de la ZAC.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation pour la construction des bâtiments 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 24 : 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 PLUi.

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 25 – ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

Il sera créé une Association Foncière Urbaine Libre en vue de la gestion des espaces et équipements collectifs qui ne seront pas intégrés dans le domaine public.

Les statuts de cette association sont définis à l'annexe n°4 du présent cahier des charges de cession de terrains.

Chaque constructeur fera partie de plein droit de l'Association. Au cas où le constructeur céderait ses droits à construire, son successeur sera tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'Association au lieu et place du constructeur.

En conséquence, l'acquéreur, par le seul fait de la vente (ou du bail le cas échéant), adhère définitivement à ladite Association.

Cette Association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des textes qui l'ont modifiée.

25.1 - Fonctionnement

L'Association Foncière Urbaine Libre sera constituée avec les premiers constructeurs dès la vente ou la location des premiers lots.

Chaque constructeur devra, en cas d'aliénation, imposer à ses successeurs l'obligation de prendre sa place dans l'Association.

Les statuts préciseront notamment :

- son objet,
- que les constructeurs seront tenus de contribuer aux dépenses proportionnellement au nombre de mètres carrés de surface de terrain de la parcelle vendue.

25.2 - Carence de l'Association

En cas de carence de l'Association Foncière Urbaine Libre, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal compétent à la requête d'un syndicaire ou de plusieurs d'entre eux.

ARTICLE 26 – ASSURANCES

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

ARTICLE 27 : 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 voirie, de ses accessoires ou équipements et des autres aménagements et équipements publics de la ZAC, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs, ouvriers ou constructeurs.

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

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

ARTICLE 28 – LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le TITRE III du présent cahier des charges feront loi entre l'aménageur et chaque constructeur, ainsi qu'entre les différents autres acquéreurs. L'aménageur subroge en tant que de besoin chaque acquéreur dans tous ses droits et actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

LE CONSTRUCTEUR

ANNEXE 1

Limites de prestations

ANNEXE 2

Cahier des prescriptions architecturales et paysagères

ANNEXE 3

Charte Chantier Vert

ANNEXE 4

Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre

ANNEXE 5

Arrêté préfectoral faune-flore du 24 mars 2024

ANNEXE 6

*Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la
prévention, à la réduction et à la
limitation des nuisances lumineuses
Modifié par Arrêté du 29 mai 2019 -
art.1*

