# ZAC DE BERTOIRE

**Commune de Lambesc**

## Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT)

**MAI 2025**

**LOT 28**



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

PREAMBULE ..... 4
ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ..... 4
ARTICLE 2 : DIVISIONS DES TERRAINS ..... 6
TITRE I : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT ..... 7
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 ..... 8
ARTICLE 6 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS ..... 8
ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CEDES ..... 10
ARTICLE 8 : NULLITE ..... 10
ARTICLE 9 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION APRES REALISATION DES TRAVAUX 11
ARTICLE 10 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES ..... 11
ARTICLE 11 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE ..... 11
TITRE II : 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 ..... 15
ARTICLE 15 : COORDINATION DES TRAVAUX ..... 17
ARTICLE 16 : DEROULEMENT DU CHANTIER DE L'ACQUEREUR ..... 17
ARTICLE 17 : RECOLLEMENT DES OUVRAGES ..... 18
ARTICLE 18 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE II ..... 18
TITRE III - SERVITUDES ET REGLES GENERALES ..... 19
ARTICLE 19 : SERVITUDES ..... 19



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

ARTICLE 20 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES ..... 19

ARTICLE 21 : AFFICHAGE..... 20

ARTICLE 22 : OBLIGATION D'ENTRETIEN ..... 20

ARTICLE 23 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS..... 20

ARTICLE 24 : INSERTION AUX ACTES DE VENTE ..... 21

ARTICLE 25 : SSURANCES..... 21

ARTICLE 26 : MODIFICATION ..... 21

---

ANNEXE 1 : Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

# PREAMBULE

## ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

### a) Présentation générale

Afin de développer l'offre foncière de terrains destinés à l'activité économique, la Métropole Aix-Marseille-Provence a créé la ZAC de « Bertoire » en extension de la zone d'activités économiques du « Plateau de Bertoire ». L'aménagement et la commercialisation de cette zone d'activités sont réalisés directement par la SPLA Pays d'Aix Territoires conformément au traité de concession approuvé le 21 janvier 2011 par délibération n°2011-B010.

La ZAC de « Bertoire » a pour vocation d'accueillir essentiellement des activités productives, qu'elles soient artisanales ou industrielles. Elle contribue au développement de l'offre foncière d'activités sur le Bassin Ouest de la Métropole, renforce la zone existante et permet un redéploiement des entreprises de ce bassin d'emplois par des lots de surface plus importante.

Une des orientations en termes de développement durable de la ZAC est notamment de permettre une intégration paysagère et architecturale forte dans un site situé en frange urbaine au contact d'espaces plus naturels. A ce titre, le CCCT et ses annexes comprennent des incitations fortes auprès des entreprises dans le cadre de leur projet de construction afin d'assurer une certaine qualité paysagère et architecturale et de limiter leur impact environnemental.

Conformément aux dispositions de l'article D311-11 du Code de l'Urbanisme, la SPLA 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 toute personne physique ou morale détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composants la ZAC, sont régis par les prescriptions réglementaires du PLUi et les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes ainsi que les documents constituant le dossier de la ZAC.

Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains et ses annexes sont destinés à permettre un aménagement pérenne de la zone d'activités, à préserver les aménagements réalisés, à assurer une intégration optimale des projets dans leur environnement et à régler les rapports de droit privé s'instaurant entre la SPLA et les propriétaires ou détenteurs de lots.



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

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.

Le cahier des charges de cession de terrain prévu par l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le représentant de la Métropole.

Le constructeur s'engage à respecter les prescriptions architecturales et urbanistiques figurant en annexe du CCCT afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de la ZAC : elles doivent être un guide pour le constructeur et sur la base desquelles, en plus du règlement d'urbanisme opposable, sera élaboré le projet.

Les prescriptions contenues dans le CCCT (ou annexées à celui-ci), approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet des mesures de publicité, sont opposables lors de l'instruction du permis de construire.

Conformément à l'article R. 431-23 a) du Code de l'urbanisme, la demande de permis de construire qui doit être déposé par le constructeur devra impérativement comporter les dispositions du présent cahier des charges de cession de terrain (PC30) approuvé et publié dans les conditions de l'article D.311-11-1 qui indiquent le nombre de m2 constructibles sur la parcelle et les dispositions qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la ZAC.

### b) Applications du présent cahier des charges

**Le présent Cahier des Charges est divisé en trois Titres :**

**Le Titre I :** 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 II :** Définit les droits et obligations réciproques de la SPLA et du constructeur pendant la durée des travaux de viabilisation de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs. Le Titre II 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 II.

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



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

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 III à l'encontre des autres assujettis, le vendeur déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux. L'acquéreur est tenu d'informé tout occupant du terrain ou des constructions des dispositions du Titre III.

Avant toutes passation des actes, 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 ou de mutations successives.

Par ailleurs, le présent cahier des charges sera arrêté par décision du représentant de la Métropole et fera l'objet d'une publication pendant un délai de 30 jours afin qu'il soit rendu opposable.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte, seront désignés :

- Sous le vocable de « acquéreur » 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... ;

- Sous le vocable de « vendeur », l'aménageur de la zone : la SPLA Pays d'Aix Territoires (SPLA).

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

Cela exposé, la SPLA entend diviser et céder les terrains de la ZAC 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 au domaine public 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 propriétés divisées 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.



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

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

## ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la réalisation d'un ou plusieurs bâtiments à destination de stockage et de bureau.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLUi en vigueur de la commune de Lambesc ainsi qu'aux dispositions du Cahier des Charges de Cession des Terrains et de son annexe 1.

Il s'agit du lot n°28, d'une surface de 2775 m².
Sa surface de plancher maximal autorisée est de 1388 m².

Le cahier des charges de cession de terrains doit également indiquer la densité minimale de construction qui s'applique à chaque secteur si celle-ci est définie par le règlement du PLUi conformément à l'article L. 151-27 du Code de l'urbanisme.

## ARTICLE 4 : DELAIS D'EXECUTION

Afin de permettre à la ZAC 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 PLUi sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et échanger avec l'architecte conseil coordinateur de la ZAC avant le dépôt de la demande de permis de construire ;

2. Déposer une demande de permis de construire recevable et complète auprès de la commune de Lambesc dans un délai de quatre mois à compter de la signature du compromis de vente ou de location ;

3. Transmettre à la SPLA 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 SPLA, étant admis que la SPLA disposera d'un mois pour informer l'acquéreur de sa décision à compter de la réception du dossier complet (1 exemplaire papier et un exemplaire informatique). Dans l'hypothèse d'un avis défavorable, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du vendeur. L'avis favorable de l'architecte conseil coordinateur de la ZAC devra être joint au dossier de permis de construire déposé en mairie.



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

4. Terminer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la signature de l'acte de vente définitif. Les exécutions de cette obligation seront considérées comme remplies par la présentation du récépissé de la DAACT envoyé au service instructeur.

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

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.

## 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.

Le constructeur devra produire des justificatifs permettant de démontrer qu'il est dans l'impossibilité de satisfaire à ses obligations, dans un délai de 2 mois à compter de la survenance de l'événement.

En tout état de cause des difficultés de financement ne peuvent constituer un cas de force majeure.

En cas de retard pris par la SPLA dans le cadre de la réalisation des travaux d'aménagement, l'acquéreur devra être tenu informé des nouveaux délais de réalisation par l'aménageur.

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

En cas d'inobservation des délais imposés par l'acte de vente ou de location ou leurs annexes le vendeur pourra, selon la nature du manquement constate et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit à 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 ses délais prévus par l'article 4, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations sous 15 jours 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 ;



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

Si passé ce délai l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à l/l.000eme 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**

1. La cession ou la location pourront être résolues de plein droit par la décision du vendeur notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation 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.

2. 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, le délai imparti à l'acquéreur ne pourra être inférieur à un mois.

3. En cas de résolution de la vente ou de la location, le constructeur aura droit à une indemnité de résolution qui sera calculée comme 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 porter, au choix du vendeur, 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 ayants 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 411-3 du code de l'expropriation.



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

## ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CEDES

Vente :

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus. Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser le vendeur de ses intentions au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans sa demande l'acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat acquéreur ainsi que la nature de son activité. Le vendeur fera connaître sa réponse au plus tard dans les 3 mois faisant suite à sa saisine. Le délai est décompté de quantième en quantième.

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.

Location :

Aucune location des immeubles ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu les affectations prévues. L'acquéreur s'engage en outre à soumettre au vendeur et à la commune, pour agrément préalable tout candidat à la location. 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.

Division :

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

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 Ier du présent cahier des charges, seront nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article 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 dans le cas échéant des réparations civiles.



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

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

Après achèvement des travaux et jusqu'à la suppression de la ZAC, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des constructions sans formellement en avoir avisé le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception et obtenu son accord.

Le vendeur dispose d'un délai de trois mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec les orientations et la vocation de la ZAC.

## ARTICLE 10 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale et le bornage du terrain à l'échelle 1/500 seront établis par le vendeur à ses frais. Ce plan parcellaire comportera la contenance exacte du lot.

L'acquéreur pourra designer 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 toute réclamation relative 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 ou il se trouve le jour de la cession.

## ARTICLE 11 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE

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



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

# TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

## CHAPITRE 1 - VOIRIE ET ESPACES PUBLICS

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

Le vendeur exécutera conformément au PLUi et au dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces publics et des réseaux des terrains destinés à être incorporés dans le domaine public et remis aux concessionnaires, les limites de prestations dues à ce titre par le vendeur sont définies ci-après.

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, les partis se doivent de se communiquer réciproquement leur planning général des travaux conformément à l'article 13.

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

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

**a) Assainissement, eaux usées :** Le réseau sera de type séparatif et remis en limite inférieure de la parcelle :

- Dans le cas général, le réseau sera remis en limite de la parcelle et de l'espace public ;

- Dans le cas où la topographie l'exige, le réseau sera remis en limite du lot inférieur, et donnera lieu à l'établissement d'une servitude prévue au Titre III.

**b) Assainissement, eaux pluviales :** Le vendeur se réserve le droit d'imposer le rejet des eaux pluviales en des points déterminés. Le réseau sera remis en limite inférieure de la parcelle :

- Dans le cas général, le réseau sera remis en limite de la parcelle et de l'espace public ;



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

- Dans le cas où la topographie l'exige, le réseau sera remis en limite du lot inférieur, et donnera lieu à l'établissement d'une servitude prévue au Titre III.

**c) Alimentation en eau potable :** 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 déconnection 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 desservies à la limite des lots.

**e) Télécommunication :** Le vendeur met en place un réseau de conduites multitubulaires 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 regard de raccordement sera mis en place en limite de chaque lot. L'acquéreur sera libre de souscrire un abonnement auprès de la SCP gestionnaire du réseau.

## CHAPITRE 2 - TERRAINS CEDES OU LOUES

### ARTICLE 13 : PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

La SPLA 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) 1ère étape : Information de l'acquéreur**

En dehors du levé topographique à l'échelle du 1/500, 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 PLUi de la ZAC et son règlement
- Les plans de recollement
- Le dossier de ZAC



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

- L’ensemble des autorisations réglementaires

- Les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et côtes des divers réseaux et voiries situées ou projetées à proximité immédiate du terrain cédé

- Les résultats d'une campagne d'investigations géotechniques qui a été réalisée par le vendeur pour l'élaboration des équipements publics, voiries et réseaux divers

### b) 2ème étape : Concertation au cours de l'élaboration du projet

L'acquéreur est tenu de designer un architecte responsable pour élaborer son projet de construction ; il travaillera en collaboration avec les services de l’aménageur, de la Métropole et de la Commune ainsi qu’avec l'urbaniste conseil coordinateur de la ZAC. L'acquéreur est tenu de respecter les délais décrits à l'article 4.

Le dossier Permis de Construire devra être constitué conformément aux règles en vigueur et au formulaire CERFA.

L’acquéreur devra en sus joindre les éléments suivants :

- Un plan des aménagements paysagers faisant apparaître obligatoirement :
- La végétation existante avec son état phytosanitaire apparent, en précisant les végétaux supprimes, conserves ou transplantes,
- Un plan des plantations projetées, notamment les arbres et les massifs arbustifs, avec indications des essences,
- Présentation du système de clôture et de portail ainsi que l’intégration des enseignes sur le lot.
- Plan des différents revêtements mis en œuvre faisant apparaître les surfaces imperméabilisées, perméables ou en pleine terre.
- Notice relative à la gestion des eaux pluviales
- Epure de giration Poids Lourd au niveau de l’entrée du lot et des voies internes.

Lorsque cela est nécessaire et possible, une visite terrain sera organisée en présence des concepteurs de l’acquéreur et de la SPLA et de l’architecte et paysagiste coordonnateurs. Elle a pour objet de fixer les orientations d'agencement du lot, de garantir la prise en compte du grand paysage et d'imaginer un traitement cohérent de la "liaison" espace public - espace privé.

D’autre part, préalablement au dépôt du permis de construire, une réunion aura lieu en présence du constructeur ou de son représentant, de l'architecte du projet, des hommes de l'art désignés par la SPLA, de la SPLA, des représentants des services de la Direction de l’Aménagement, de la Voirie et du Service Pluvial de la Métropole et d'un représentant des services instructeurs de la Ville de Lambesc.

Cette réunion a pour objet d'examiner le projet de permis et notamment le programme des constructions envisagées, les contraintes fonctionnelles et techniques, le parti architectural, la volumétrie, les matériaux et couleurs et le programme paysager. La SPLA, les services de la Métropole et de la Ville de Lambesc et l’équipe de coordonnateurs peuvent émettre différentes remarques dont l’acquéreur devra tenir compte.



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

Une fois l'avis favorable de l'architecte et du paysagiste conseils de la ZAC obtenu, le PC pourra être déposé pour instruction auprès du service de l'urbanisme de la Ville de LAMBESC.

### c) 3ème étape : Contrôle du projet et de sa réalisation

Le contrôle effectué par le vendeur et son équipe de coordonnateurs 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.

En cas de non-respect des prescriptions de la ZAC, du CCCT et de ses annexes, l'acquéreur s'expose aux sanctions prévues à l'article 23 du présent document.

## 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 aux dispositions du PLUi en vigueur, 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 le vendeur.

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 et revêtements, immédiatement après l'exécution des travaux.

**a) Voirie, circulation :** Tout acquéreur se doit de réaliser à ses frais l'aménagement des voies d'entrée à son lot incluant le portail d'accès depuis l'emprise publique conformément au PLUi et aux prescriptions du CCCT et de ses annexes.

Il est interdit de réaliser d'autres accès additionnels au lot en supplément de ceux déjà réalisés par l'aménageur.

Les accès et voies devront être réduits au strict minimum nécessaire au profit de l'emprise des constructions et des aménagements perméables et plantes. A noter que la prise en compte des revêtements et des altitudes des voies fera l'objet d'une attention particulière du vendeur lors



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

de la rédaction de son avis sur le projet de construction. L'acquéreur devrai mettre en œuvre des matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

**b) Assainissement, eaux usées et eaux industrielles :** Les branchements sur le réseau public d'assainissement seront obligatoirement exécutés dans des regards ou boites 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.

L'aire de stockage des déchets devra être raccordée au réseau d'eaux usées.

Les rejets qui, après traitement, ne correspondront pas aux normes admises pour leur réception dans le réseau public, devront être collectés et évacués à la charge de l'acquéreur. 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 :**

Les acquéreurs sont informés du passage du réseau d'eau brute de la SCP dans la ZAC.

**e) DECI** : 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 et les équipements nécessaires afin de respecter le règlement département de défense incendie.

**f) Réseau de communication :** L'aménageur réalisera l'ensemble des fourreaux nécessaires au réseau fibre optique et installera en limite de chaque lot les boitiers permettant de s'y connecter. Les frais de raccordement seront à la charge de l'acquéreur.

**g) Électricité 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 pour les lots de 1000 m2 à 3000 m² ;

- 37KW a 250KW correspondant au tarif jaune d'EDF pour les lots supérieurs à 3000 m².

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 ;



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

- 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.

Si les besoins de l'acquéreur s'avèrent supérieurs à la puissance disponible prévue sur son lot, il prendra à sa charge l'ensemble des frais inerrants.

h) Eclairage privé : L'acquéreur devra prévoir des éléments d'éclairage à LED, peu consommateur d'énergie ainsi que des dispositifs de détection et d'asservissement.

## ARTICLE 15: 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 16 : 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 la Commune, de la Métropole et de la SPLA.

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 toute mesure de police et d'entretien appropriée.

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 adressées par le vendeur à l'acquéreur et demeurées infructueuses, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

L'acquéreur s'engage à mettre en place et à faire respecter sur son chantier les principes d'un chantier respectueux de l'environnement.



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

Par ailleurs, dans la conduite des travaux, il est demandé que les matériaux extraits des terrassements soient au maximum réemployés sur site afin que les réalisations présentent un bon bilan déblais/remblais.

## ARTICLE 17 : RECOLLEMENT 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 au format DWG à l'échelle du l/200e, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X, Y (=»RGF93») et Z (=»N.G.F.») de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bois), voiries (limite de chaussée), réseaux, trottoirs (bordures), aires de stationnement, ... ;

- Le fichier informatisé des dits plans de récolement. Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans. Les prestations ci-dessus définies à charge de l'acquéreur seront confiées à un géomètre expert.

L'acquéreur devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'œuvre et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

## ARTICLE 18 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE II

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



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

## TITRE III - SERVITUDES ET REGLES GENERALES

### ARTICLE 19 : SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, 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 et la réparation 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 20 : 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 (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, les stockages et le stationnement nécessités par les chantiers sont interdits hors des lots.



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

## ARTICLE 21 : 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 ce conformément au règlement du PLUi, du CCAUPE et du Règlement Local de Publicité (RLPI).

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 22 : OBLIGATION D'ENTRETIEN

1. Végétation existante : L'acheteur s'engage à entretenir la végétation existante. L'acquéreur s'engage à respecter la qualité environnementale du site et de maintenir son lot en bon état de propreté.

2. 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. Le respect de cette obligation sera laissé à l'appréciation du gestionnaire de la zone, qui pourra exiger du propriétaire, qu'il réalise les travaux nécessaires au maintien de la qualité architecturale de la zone.

3. Réseaux : Le maintien en bon état du réseau de surface d'écoulement des eaux pluviales réalise 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 23 : 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 équipement et des autres aménagements de la ZAC, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs, ouvriers ou constructeurs. Faute de réparation 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



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025

par l'aménageur et/ou le gestionnaire du dit équipement aux frais entiers de l'acquéreur responsable.

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

## ARTICLE 24 : 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 les dits terrains.

Mention expresse sera en outre portée aux dits 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 25 : ASSURANCES

Les constructeurs sont tenus d’assurer les constructions à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle

## ARTICLE 26 : MODIFICATIONS

Le présent CCCT et ses annexes peut être modifié suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Toute modification sera approuvée par l’autorité compétente et fera l’objet de mesures de publicité.



Reçu au Contrôle de légalité le 23 juillet 2025
Publié le 23 juillet 2025