

ZAC de la "Roque d'Anthéron 2"

Cahier des Charges de Cession de Terrain

C.C.C.T.

Lot A

Approuvé le 14/12/2017

Modifié le 30/09/2021

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT – CONDITIONS GEOTECHNIQUES	3
Article 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
A. PREAMBULE	3
B. APPLICATIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES	4
Article 2 : DIVISIONS DES TERRAINS	5
TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS	6
Article 3 : OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 4 : DELAIS D’EXECUTION	6
ARTICLE 5 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	6
ARTICLE 6 : SANCTIONS EN CAS D’INOBSERVATION DES DELAIS	7
ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES	8
ARTICLE 8 : NULLITE	8
ARTICLE 9 : OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION APRES REALISATION DES TRAVAUX	8
ARTICLE 10 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES	9
ARTICLE 11 : DUREE D’APPLICATION DU TITRE I	9
TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR ET DE L’ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX	10
ARTICLE 12 : DESSERTE DES TERRAINS ET TRAVAUX REALISES PAR LE VENDEUR	10
ARTICLE 13 : PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS	11
ARTICLE 14 : RACCORDEMENT DES LOTS AUX RESEAUX	12
ARTICLE 15 : PRESCRIPTIONS D’AMÉNAGEMENT DU ET D’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE 16 : ECONOMIE D’ENERGIE DANS LES CONSTRUCTIONS	15
article 17 : COORDINATION DES TRAVAUX	16
article 18 : DEROULEMENT DU CHANTIER de l’acquéreur	16
article 19 : RECOLEMENT DES OUVRAGES	17
ARTICLE 20 : DUREE D’APPLICATION DU TITRE II	18
TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES	19
ARTICLE 21 : SERVITUDES	19
ARTICLE 22 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D’ACTIVITES	1922
ARTICLE 23 : AFFICHAGE	19
ARTICLE 24 : OBLIGATION D’ENTRETIEN	19
Article 25 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.	20

AVERTISSEMENT – CONDITIONS GEOTECHNIQUES

Les terrains de la ZAC de la "Roque d'Anthéron 2" présentent des conditions géotechniques particulières. En effet, cet ancien site de carrière comporte deux secteurs ayant fait l'objet pendant plusieurs années d'une exploitation d'extraction.

L'ancienne carrière à l'Ouest est accessible depuis le chemin des Parties. Sa position dans la ZAC a permis d'en investir une partie pour créer un bassin de rétention à la charge de l'aménageur public. La partie la plus au Sud reste inscrite en lots cessibles.

L'ancienne carrière à l'Est, propriété privée (anciennement Vinci), a fait l'objet de travaux non contrôlés par le vendeur où le sous-sol est de fait incertain et devra être analysé avant toute construction.

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

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

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**a. Préambule**

Au titre de sa compétence en matière de développement économique et de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a déclaré d'intérêt communautaire la création de la zone d'activités économiques de la "Roque d'Anthéron 2" en extension de la ZAC du Grand-Pont à la Roque d'Anthéron. L'aménagement de cette zone d'activités est réalisé en régie.

Un lot, inscrit dans la ZAC, restera propriété privée donc soumise à un régime de participations contractuelles. Le montant de cette participation est calculé selon la fraction du coût des équipements publics destinés à satisfaire les besoins des constructions de ce lot ou des futurs lots.

La ZAC de la "Roque d'Anthéron 2" a pour vocation d'accueillir des activités industrielles et mixte (bureau et production). Elle contribue au développement de l'offre foncière d'activités sur le Bassin de la Vallée de Durance inscrite au Nord de la MAMP et renforce le pôle économique existant, renommé la ZAC de la "Roque d'Anthéron 1" (ancienne ZAC Grand-pont) réalisée en 1973.

Le projet d'extension présente aussi un véritable enjeu en terme d'image et de requalification urbaine. En effet, il s'agit d'une reconversion d'un site de carrière qui présente malgré la cessation de toute activité depuis plusieurs années quelques risques par ruissellement et accumulation non contrôlée des eaux de pluies dans les trous de carrière. Le projet va permettre de sécuriser l'accès routier au site, de gérer les ruissellements, de requalifier une voie d'entretien de l'ancien canal de Craonne et aussi de maîtriser les écoulements vers l'exutoire naturel en lieu et place de l'ancien canal.

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

- Aménagement d'une large bande végétalisée et de recul des façades des bâtiments en premier plan depuis la RD 561, respectant l'objectif du PADD du PLUi en vigueur de valoriser l'entrée ouest de la ville,
- Choix d'un système de bassins de rétention paysagés pour la gestion des eaux pluviales et le renforcement de la structure paysagère du site, en préservant les sujets les plus structurants,
- Règlement de la zone incitant à la densification et à l'économie des emprises des constructions au sol limitée à 40 % du lot,

Métropole Aix-Marseille-Provence - CCCT de la ZAC de la Roque d'Anthéron 2

- Ouvrages de protection phonique et visuelle au Nord de la ZAC en accompagnement de la ripisylve au regard de la mitoyenneté avec des habitations,
- Des incitations fortes auprès des entreprises dans le règlement et le présent cahier des charges de cession des terrains pour réaliser des économies d'énergies dans leur projet de construction et respecter une certaine qualité paysagère et architecturale (toitures végétalisées, alignement de façades, hauteurs limitées etc...).

Le règlement UEp du PLUi est applicable à la ZAC de la "Roque d'Anthéron 2".

Le "Cahier des Recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales" qui est annexé au présent CCCT (Annexe 1) indique dans le "Schéma des Prescriptions réglementaires" des prescriptions de hauteur minimum et de recul des façades le long de la RD 561 en entrée de commune de la Roque d'Anthéron. Il y est défini deux sous-zonages auxquels correspondent des règles de hauteur de constructibilité adaptées aux enjeux paysagers en entrée de ville représentant un objectif fort dans le PLUi.

Certaines contraintes de préservation des arbres existants isolés ou en bosquet s'appliquent également aux lots de la ZAC. Les prescriptions sont identifiées sur le "Schéma des Prescriptions paysagères" soit par des surfaces identifiées (reportées sur les plans fournis aux acquéreurs), soit par la fiche 1 dudit CRUAPE qui définit les arbres à préserver (et à planter) en limite des lots.

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

La création, l'organisation et le fonctionnement de la zone, les droits et les obligations de l'aménageur, des acquéreurs de lots et de toutes personnes physiques ou morales détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit un droit de propriété sur tout ou partie des biens composants la ZAC, sont régis par les prescriptions réglementaires du PLUi et les prescriptions du présent cahier des charges ainsi que des autres documents constituant le dossier de la ZAC, notamment l'étude d'impact, le Dossier Loi sur l'eau ainsi que l'étude de potentiel de développement pour des Energies Renouvelables.

Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains est destiné à permettre un aménagement pérenne de la zone d'activités, à préserver les réalisations de viabilisation de la MAMP pour la construction de la ZAC de la "Roque d'Anthéron 2" et à régler les rapports de droit privé s'instaurant entre la MAMP et les propriétaires ou détenteurs de lots.

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

b. Applications du présent cahier des charges

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois Titres :

Le Titre 1 :

Détermine les prescriptions réglementaires imposées aux constructeurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre 2 :

Définit les droits et obligations réciproques de la MAMP et du constructeur pendant la durée des travaux de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment **les prescriptions techniques et réglementaires** imposées aux constructeurs.

Le titre 2 est constitué par des dispositions purement contractuelles entre l'aménageur et l'acquéreur. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas

échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emportent toujours sur celles de ce titre 2.

Le Titre 3 :

Fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux 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 Métropole.

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

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession et/ou locations successives.

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

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

- sous le vocable de « acquéreur » tous les assujettis au présent Cahier des Charges de Cession de Terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, co-partageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...

- sous le vocable de « vendeur », l'aménageur de la zone : la Métropole d'Aix-Marseille-Provence Territoires Pays d'Aix

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

Cela exposé, la Métropole entend diviser et céder les terrains de la ZAC dans les conditions exposées ci-après :

ARTICLE 2 : DIVISIONS DES TERRAINS

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

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

ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie en vue de la construction d'un programme immobilier d'activités.

Le présent CCCT concerne, le lot A d'une surface avant bornage de 10 266m².

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLUi en vigueur de la Métropole Aix Marseille Provence ainsi qu'aux dispositions du titre II ci-après.

La constructibilité (surface de plancher) maximale du lot cédé ou loué est de 6 570m².

ARTICLE 4 : DELAIS D'EXECUTION

Afin de permettre à la ZAC de la "Roque d'Anthéron 2" d'acquiescer 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'Urbaniste Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence dès que possible et dans une période d'un mois et au niveau APS maximum, 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 la Roque d'Anthéron dans un délai de six mois à compter de la signature du compromis de vente ou de location ;
3. Transmettre à la Métropole d'Aix-Marseille 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 Métropole étant entendu que celle-ci 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). Si nécessaire, une réunion de coordination devra être organisée dans ce délai avec l'ensemble des personnes en charge de l'opération et celles de la Métropole. 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.
4. Terminer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire et ayant effectué toutes les formalités pour purger de tous recours administratifs et juridictionnels. Les exécutions de cette obligation seront considérées comme remplies par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur.
5. Dans le cas où l'acquéreur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera au vendeur un programme mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles étant précisé que la première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 50% de la surface de plancher totale. Ce programme échelonné de réalisation par tranches annuelles sera présenté au vendeur dans un délai de trois mois à compter de la signature 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'observation des délais est due à un cas de force majeure, ils seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure de la durée de l'empêchement incombe à l'acquéreur, en tout état de cause des difficultés de financement ne peuvent constituer un cas de force majeure.

ARTICLE 6 : SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas de d'observation des délais imposés par l'acte de vente ou de location ou leurs annexes le vendeur pourra, selon la nature du manquement constaté et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit 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 quatre ;

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

b) Résolution de la vente ou de la location

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'observation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de location ou de leurs annexes.
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 il suit :
 - Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déduction faite de 10% à titre de dommages intérêts forfaitaires.
 - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux réalisés par l'acquéreur sans toutefois que la somme due puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utiles à la réalisation. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value résultant des travaux exécutés. La plus ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du vendeur étant l'administration des domaines, celui de l'acquéreur étant désigné par celui-ci. Toutefois si ce dernier ne pourvoit pas sa désignation, un expert sera désigné par le président du Tribunal compétent sur requête du vendeur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

En cas de réalisation des constructions par tranches ou en vue de la construction de bâtiments distincts, 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 ayant greffés l'immeuble où le bail de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

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

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

En cas de rétrocession amiable entre l'acquéreur et l'aménageur, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le vendeur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, le vendeur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés au vendeur.

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

Aucune location des immeubles ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu les affectations prévues. L'acquéreur s'engage en outre à soumettre au vendeur, pour agrément préalable, tout candidat à la location. Dans sa demande l'acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat locataire ainsi que la nature de son activité. Le vendeur fera connaître sa réponse au plus tard dans le mois faisant suite à sa saisine. Le délai est décompté de quantième en quantième.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeubles à construire.

ARTICLE 8 : NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concessions d'usage etc... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants droits 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 L.411-3 du Code de l'expropriation.

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

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

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

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

ARTICLE 10 : DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d’arpentage à l’échelle cadastrale et le bornage du terrain à l’échelle 1/200 seront établis par le vendeur à ses frais. Ce plan parcellaire comportera la contenance exacte du lot et la Surface de Plancher.

L’acquéreur pourra désigner un géomètre pour qu’il soit dressé, contradictoirement et à ses frais, un procès-verbal de l’opération de bornage. Ce bornage et la définition de la superficie, auront lieu avant le jour de la vente. La présence du Géomètre-Expert du vendeur à ce bornage contradictoire est obligatoire sous peine de nullité.

Le délai pour toutes réclamations relatives à la superficie du terrain, s’il n’y a pas eu bornage contradictoire, sera d’un mois à partir de la signature de l’acte de vente. Passé ce délai, l’acquéreur n’aura aucun recours contre le vendeur ou son Géomètre-Expert.

L’acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu’elles ressortent du plan de bornage. A partir de leur mise en place, dûment constatées par l’acquéreur, c’est à ce dernier qu’il incombe de veiller à la conservation des bornes ou piquets de délimitation de sa ou de ses parcelles. Il ne pourra rendre responsable le vendeur de leur disparition du fait des tiers.

En cas de disparition de ces bornes ou piquets, la remise en place des points disparus sera effectuée par le Géomètre-Expert de la ZAC aux frais exclusifs de l’acquéreur.

L’acquéreur n’aura aucun recours contre le vendeur pour toute modification de superficie provenant de la disparition des bornes ou piquets ou par suite d’empiètement de construction voisine. Il appartient toujours à l’acquéreur de faire respecter l’intégrité de sa propriété.

Chaque lot sera cédé dans l’état où il se trouve le jour de la cession.

ARTICLE 11 : DUREE D’APPLICATION DU TITRE I

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

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

CHAPITRE 1 – VOIRIE ET ESPACES PUBLICS

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

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

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

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

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

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

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

a) Assainissement, eaux usées :

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

b) Assainissement, eaux pluviales :

Le réseau EP est organisé par un écoulement en surface constitué de bassins de rétention paysagers, d'un système décanteur avant rejet dans le collecteur public et l'exutoire naturel. Les aménagements publics de la ZAC recueillent l'eau issue de la parcelle privée en trois points selon la situation de ladite parcelle : sur la voirie de desserte qui est munie d'avaloir, à partir d'un regard EP réalisé au point bas du lot ou directement dans les bassins de rétentions si ceux-ci sont contigus à la parcelle, les ouvrages de canalisation et de raccordement à l'ouvrage public étant à la charge de l'acquéreur et soumis à l'acceptation du vendeur. Les ouvrages de raccordement après remise en état ne devront pas altérer la solidité des ouvrages publics.

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

c) Alimentation en eau :

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

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

d) Electricité :

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

e) Télécommunication et informatique

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

f) Incendie

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

Le réseau incendie de la ZAC est conçu pour une alimentation pour la DFEI de 240 m³/h sur 2 heures.

CHAPITRE 2 – TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 13 : PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

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

a) Information de l'acquéreur

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

- le plan de zonage du PLUi de la ZAC et son règlement,
- les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situées ou projetées à proximité immédiate du terrain cédé,
- une campagne d'analyse des sols qui a été réalisé par le vendeur pour l'élaboration des équipements publics, voiries et réseaux divers,
- les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévues par le vendeur,
- le schéma des prescriptions réglementaires et le schéma des prescriptions paysagères définis dans le CRUAPE de la ZAC (annexe 1 du présent CCCT),
- un questionnaire sur les besoins en équipements d'infrastructures et principalement des fluides et de l'énergie,
- le règlement DECI (annexe 2 du présent CCCT),
- et toutes pièces jugées utiles par l'acquéreur.

Les services de la Métropole / Territoire du Pays d'Aix et de la Commune de la Roque d'Anthéron se tiendront à la disposition de l'acquéreur pour lui apporter des renseignements sur l'évolution de la couverture végétale du lot et de ses abords, les possibilités de raccordement sur un réseau d'eau brute.

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet

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

Le dossier programme comportera :

- Une note de calcul sur la Surface de plancher des bâtiments conformément au PLUi,
- Une note de calcul justifiant les places de stationnement, leur surface et leur implantation,

- Un plan d'ensemble sur fond topographique, à l'échelle 1/200, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de l'entrée, de la desserte et des stationnements internes au lot, ainsi que le sens et les raccordements des écoulements d'eaux pluviales en surface ;
- Le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle 1/200 ou 1/100 avec indication du total des Surfaces de plancher,
- Un plan d'ensemble sur fond topographique (DWF, DXF ou PDF), à l'échelle 1/200, faisant apparaître les réseaux et leur branchement sur les réseaux collectifs, notamment la gestion de l'eau de ruissellement de la toiture aux collecteurs publics, y compris cotes de fils d'eau en coordonnées RGF 93,
- Les coupes transversales et longitudinales de façon à comprendre les hauteurs du ou des bâtiments par rapport au sol naturel,
- L'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100,
- Une ou des photos-montages du projet,
- Une note de synthèse sur la consommation d'énergie prévue par le bâtiment présentant les objectifs de consommation au regard de l'isolation thermique et des sources d'énergie mises en œuvre,
- Une notice descriptive sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur,
- Un plan des végétations mentionnant obligatoirement les arbres de haute tige et le système d'arrosage et faisant apparaître :
 - la végétation existante et celle conservée
 - les massifs de plantations envisagées avec indications des essences conformément au CCAUP
- La description de la gestion envisagée des déchets de l'entreprise.

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

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

c) Contrôle du projet et de sa réalisation

Le contrôle effectué par le vendeur ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire mais répond aux objectifs du dossier de la ZAC et aux exigences de qualité contractées mutuellement à travers le présent cahier des charges.

ARTICLE 14 : RACCORDEMENT DES LOTS AUX RESEAUX

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

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

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

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

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

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

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

a) Voirie, circulation

Tout acquéreur se doit de réaliser à ses frais l'accès privé de son lot depuis l'emprise de la voie publique. Les accès et voies devront être réduits au strict minimum nécessaire au profit de l'emprise des constructions et des aménagements perméables et plantés.

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

b) Assainissement, eaux usées et eaux industrielles

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

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

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

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

c) Alimentation en eau potable et défense incendie

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.

Dans le cas où les installations de l'acquéreur présenteraient un risque incendie important et supérieur au capacité de défense du réseau principal de la ZAC, il sera de sa responsabilité et à ses frais de réaliser un stockage d'eau suffisant pour répondre à la demande des services publics compétents. En l'occurrence, toute constructions d'une surface de plancher supérieure à 3000 m² sera tenue de se référer au "recueil des actes administratifs N°13-2017-023 publié le 04 Février 2017", règlement DFEI des Bouches-du-Rhône.

d) Réseau téléphonique et informatique à Très Haut Débit

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

e) Electricité et éclairage public

L'aménageur met en place un réseau d'alimentation électrique en basse tension et pose un boîtier de raccordement sur la limite du lot privé. Compte tenu du fait que le terrain objet du présent CCCT comprend trois lots initiaux distincts, le futur acquéreur aura le choix entre trois puissances électriques disponibles (72kva, 60kva et 240 kva) correspondant au tarif bleu et jaune.

L'acquéreur aura à sa charge :

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

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

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

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

a) Revêtements de sols

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

b) Système de gestion des eaux pluviales

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

Pour cela, l'acquéreur doit :

- Préserver une surface minimum perméable déterminée dans le règlement du PLUi,
- Dans le cas d'activités classées ou présentant des risques de pollution des eaux de surface ou réalisant une surface de stationnement supérieure à 500 m², des prétraitements devront répondre aux exigences de la police des eaux.

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

c) Prescriptions d'implantation des constructions

Les constructions devront être implantées conformément aux documents graphiques et règlement du PLUi ainsi qu'aux prescriptions définies dans le CRUAPE.

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

La prise en compte de l'ensoleillement devra être exprimée lors de la recherche de l'implantation des constructions afin de limiter la consommation d'énergie en hiver comme en été et d'optimiser l'efficacité de panneaux thermiques ou photovoltaïques et être intégré dans le bilan énergétique de la construction.

d) Clôtures et portails

Les règles relatives à la hauteur et aux caractéristiques des clôtures figurent à l'article UE11.3 du règlement du PLUi ainsi qu'aux prescriptions définies dans le CRUAPE.

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

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

e) Gestion des déchets

Un espace d'accueil pour les containers à poubelles sera implanté en entrée de lot sur la partie privative et devra répondre aux exigences de l'entreprise mandatée par l'acquéreur en charge de la collecte de ses déchets courants. Si cet espace d'accueil se situe dans les murs du portail, il ne devra pas dépasser la hauteur de 1,50 m et préserver une visibilité suffisante aux automobilistes pour effectuer une sortie dans de bonnes conditions sur la voie publique. Il est déconseillé de laisser cette structure accessible via l'espace public, afin d'assurer sa propreté et sa pérennité. En aucun cas les containers devront être placés sur l'espace public.

Les déchets ménagers et industriels issues des activités de l'entreprise seront stockés sur des aires dédiées sur le lot et évacués à la charge de l'acquéreur. Les aires de stockage seront raccordées au réseau d'eau usée ou gérées pour éviter toute pollution avant rejet dans le réseau d'eau pluvial.

f) Hauteurs des bâtiments

La hauteur maximum des bâtiments, telle qu'indiquée par le "Cahier des Recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales", est limitée :

- En zone UEa1, sur la partie haute de la ZAC vers la RD 561, à la cote altimétrique de 160 m NGF ;
- En zone UEa2, au Nord sur la partie plus basse de la ZAC, à la cote altimétrique de 155 m NGF. Toutefois, sur les tenements fonciers d'une superficie supérieure à 5000 m², les bâtiments pourront avoir une hauteur portée jusqu'à la cote 160 NGF s'ils présentent une cohérence architecturale et paysagère leur permettant de parfaitement s'intégrer sur le site, sans dépasser la hauteur maximale fixée dans le règlement du PLUi. L'architecte conseil de la ZAC appréciera au cas par cas les projets concernés au regard de l'ensemble de ces enjeux ;

ARTICLE 16 : ECONOMIE D'ENERGIE DANS LES CONSTRUCTIONS

L'économie d'énergie pour les bâtiments de la ZAC « Roque d'Anthéron 2 » doit répondre aux normes en vigueur sur les caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux selon la RT 2012 modifiée par l'arrêté du 11 décembre 2014 qui précise toutes les évolutions applicables dès 2015.

Cependant, une adaptation de la norme selon la vocation en atelier des bâtiments est prévue :

1. Atelier dont la température d'hiver sera assurée au-dessus de 12°

Calcul à l'aide de la solution technique selon les caractéristiques des matériaux utilisés pour la construction, comme suit :

Paroi	Valeur de U (W/m ² .K)
U des murs	< 0.30
U des planchers sous comble ou rampant	< 0.20
U des toitures terrasses	< 0.27
U des planchers bas	< 0.27
U _w (global) des menuiseries extérieures vitrées	< 2.0
Ponts thermiques : delta U _{bat}	< 0.10 Isolation par l'extérieur, isolation répartie ou traitement des ponts thermiques

Plus spécifiquement, le présent cahier des charges demande à l'acquéreur de répondre aux 4 types de prescriptions suivantes afin de favoriser une réduction de la consommation d'énergie :

a) Conception architecturale

L'orientation des bâtiments devra privilégier l'apport naturel d'énergie en hiver et intégrer des éléments producteurs d'énergie renouvelable au moment de la construction ou ultérieurement.

Les bâtiments devront également favoriser les espaces traversant pour améliorer le confort thermique d'été.

Les bois utilisés dans les constructions seront eco-certifiés FSC ou PEFC et seront de préférence d'origine locale ou européenne.

b) Protection solaire

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

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

c) Energies Renouvelables

Toutes les énergies renouvelables sont à favoriser sur le site.

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

ARTICLE 17 : COORDINATION DES TRAVAUX

A travers le dossier programme mentionné à l'article 13, le vendeur s'assurera que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé à l'acquéreur si les ouvrages ne sont pas conformes avec les prescriptions du présent CCCT ou si la législation et réglementation en vigueur n'ont pas été respectées.

ARTICLE 18 : DEROULEMENT DU CHANTIER DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur s'engage à accepter jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du vendeur.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction et l'aménagement du lot pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le vendeur, sous réserve de l'accord de celui-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

Avant tout démarrage des travaux les entreprises de l'acquéreur devront réaliser un constat.

L'acquéreur aura à sa charge les réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries et réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts, exécutés par le vendeur. Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules ou la réalisation des constructions.

En cas de mise en demeure de procéder aux réparations, adressée par le vendeur à l'acquéreur demeurée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 19 : RECOLEMENT DES OUVRAGES

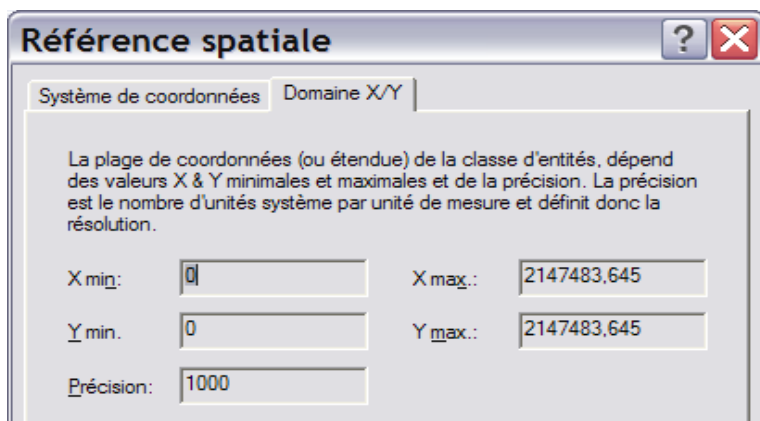
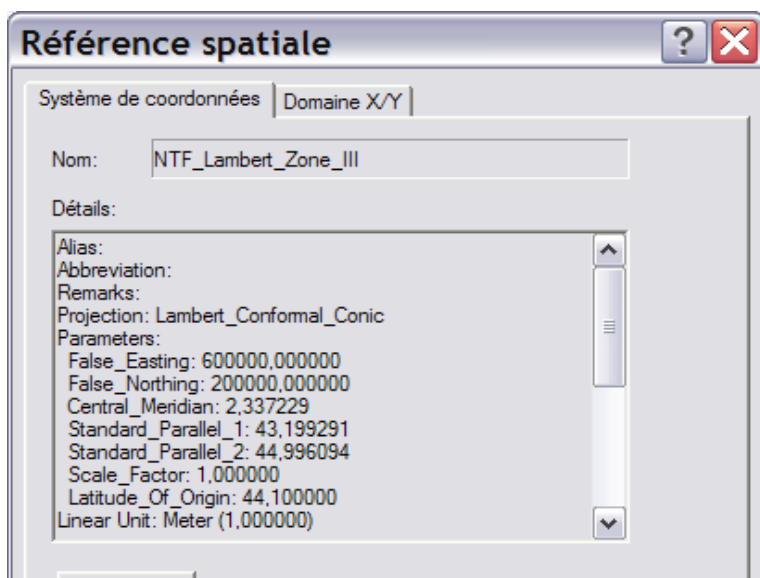
Dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'achèvement des travaux, dont copie sera obligatoirement adressée au vendeur, les documents suivants devront également être remis :

- Un plan de récolement (contre-calque) à l'échelle du 1/200e, sur fond de plan topographique, avec report en coordonnées X,Y ("RGF93") et Z ("N.G.F.") de tous les éléments hors sol réalisés par l'acquéreur, comprenant l'implantation des bâtiments (angles bâtis), voiries (limite de chaussée), réseaux, trottoirs (bordures), aires de stationnement,
- Le fichier informatisé desdits plans de récolement.

Les listings de coordonnées seront par ailleurs directement reportés sur les plans. Les prestations ci-dessus définies à charge de l'acquéreur seront confiées à un géomètre expert. L'acquéreur devra veiller à la qualité des informations remises au géomètre par les entreprises et maître d'œuvre, et prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de sa mission.

Les données doivent répondre à un certain nombre de règles minimales qui sont :

- un système de projection compatible avec celui du SIG communautaire qui est le Lambert Zone III
- une référence spatiale définie, celle de la Métropole étant :



- Des noms de champs en majuscules n'excédant pas 10 caractères avec le type de champs précisé (texte, réel double, date ...) et en particulier :
 - * un champ DATEMAJ de format date, précisant la date de création de la donnée

* un champ ECHELLE de format texte de 20 caractères, précisant l'échelle d'utilisation de la donnée sur le principe : 1/5000

* un champ SOURCE de format texte de 256 caractères, précisant l'origine de la donnée

* un champ NOM de format texte de 20 caractères, précisant le nom de la donnée qui apparaîtra dans le site web de restitution des données de l'étude

- Un nom par couche de donnée en majuscule n'excédant pas 8 caractères doté d'un Alias en texte clair.
- Un identifiant unique par objet sur chaque couche, chaque objet doivent être identifier les uns par rapports aux autres (le sens de la saisie doit également être conforme à la donnée terrain).
- Les données attributaires doivent décrire les objets graphiques de la carte. Il doit donc exister un lien dynamique entre les données graphiques, d'une part, et les données alphanumériques (c'est à dire qualitatives) d'autre part. Toutes ces données doivent être stockées dans des tables dites attributaires.

Chaque table est intimement liée à sa représentation cartographique : sa couche géographique. La table attributaire sera identique à une table d'une base de données :

- o chaque ligne (ou enregistrement) représentant un objet graphique du plan vecteur (ponctuel, linéaire ou surfacique)
- o chaque colonne (ou champ) représentant une information (attribut)

A défaut de lien dynamique, le lien entre la donnée graphique et la donnée attributaire doit tout de même être existant. La table attributaire sera alors une table descriptive de la couche géographique.

- chaque objet (arcs, nœuds et sommets) doivent respecter les règles de topologie.

Les bases de données seront, potentiellement, analysées graphiquement par la mise en place de légendes, de deux types :

- la légende non attributaire : aucune relation n'est entretenue avec la table associée
- les légendes thématiques qui ont un lien dynamique avec la table : on peut faire une légende pour chaque attribut de la table.

ARTICLE 20 : DUREE D'APPLICATION DU TITRE II

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

TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES

ARTICLE 21 : SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessaires pour le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau de gaz, d'électricité, de télécommunications, de réseau très haut débit, d'éclairage public, égouts, etc... telles qu'elles seront réalisées par le vendeur, la commune ou les concessionnaires ou pour leur compte, ainsi qu'une servitude de passage de véhicule pour l'entretien des réseaux.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements et aménagements de la voie publique qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou aménagements, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord du vendeur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 22 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES

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

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

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

- Aucune construction précaire ne pourra être implantée dans le périmètre de la ZAC (barques, wagon, véhicules, mobile home, camping-cars, caravanes etc...), à l'exception des installations nécessaires pendant la réalisation des constructions ou l'aménagement de la zone.
- Les fouilles et carrières sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état.
- Les décharges sauvages (ordures, déchets, matériaux etc...) sont 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 23 : AFFICHAGE

Il est interdit de procéder à un affichage quelconque ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception des panneaux d'identification de l'entreprise et conformément au règlement du 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 24 : OBLIGATION D'ENTRETIEN

- 1) Végétation existante

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

Tout abattage autorisé par dérogation écrite devra faire l'objet d'une plantation équivalente en fonction des directives données par le vendeur concernant l'essence, la taille, et le lieu de plantation. Cette autorisation ne se substitue pas aux autres réglementations en matière d'abattage d'arbres.

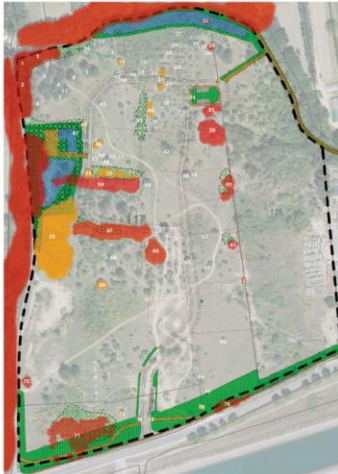
Les réseaux enterrés, destinés à la desserte des bâtiments, ne pourront en aucun cas être prévus à moins de 2 mètres des arbres dont la conservation sera demandée par le "vendeur".

**PRESCRIPTIONS LIÉES AU
SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES**

STRUCTURES PAYSAGÈRES FORTES QUI CADRENT ET INSTALLENT LE PROJET DE LA ZAC DE «LA ROQUE D'ANTHERON 2» DANS LE GRAND PAYSAGE

À CONSERVER ABSOLUMENT OU À RECOMPOSER:

- Ensembles arborés en périphérie :
 - Au Nord, ripisylve de l'ancien canal de Craponne.
 - À l'Ouest le cordon arboré qui accompagne les abords du chemin des Parties.
 - Au centre Ouest, deux cordons anciens ancrés sur des affleurements rocheux,
 - Au Sud les bosquets de chênes et d'amandiers qui composent une interface avec la RD.
- Ensembles arborés au sein même du futur parc d'activités : cordons et bosquets arborés remarquables, repérés sous les numéros 54, 67, 66.



STRUCTURES ET PONCTUATIONS ARBORÉES AU SEIN DE LA ZAC.

À ESSAYER DE PRÉSERVER

Arbres inscrits dans des ensembles, cordons arborés, ou isolés, moins remarquables mais néanmoins intéressants pour le cadre verdoyant auquel ils contribuent, implantés en milieu de parcelles.

■ - Arbres inscrits dans une bande de 3 ou 5 m de large de part et d'autre des limites mitoyennes entre lots ou limites avec les emprises publiques

■ - Arbres inscrits dans des ensembles, cordons arborés, ou isolés, moins remarquables mais néanmoins intéressants pour le cadre verdoyant auquel ils contribuent, implantés en milieu ou en périphérie de parcelles.

2) Espaces verts

L'acquéreur s'oblige à procéder à un arrosage et à un entretien régulier des végétaux privatifs implantés par ses soins conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement de la zone UEp du PLU en vigueur.

3) Constructions

Chaque acquéreur sera tenu de conserver un aspect extérieur de ses constructions correct en faisant exécuter régulièrement des travaux d'entretien et plus spécialement des travaux de peinture sur les ouvrages de menuiseries métalliques ou bois ainsi que sur les habillages ou revêtements des murs de façades.

4) Réseaux

Le maintien en bon état du réseau de surface d'écoulement des eaux pluviales réalisé sur le lot est également du ressort de l'acquéreur ou de ses ayants droit. Celui-ci ne pourra en aucun cas se retourner vers la responsabilité du vendeur au regard de dysfonctionnement d'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics.

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

Chaque acquéreur successif et/ou titulaire du droit d'usage sur le lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations, y compris consécutives à un défaut d'entretien, commises à l'encontre de la viabilité, de ses accessoires ou équipement et des autres aménagements de la ZAC, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs, ouvriers ou constructeurs.

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

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

ARTICLE 26 : INSERTION AUX ACTES DE VENTE

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

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

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au vendeur. Ainsi, toute personne qui procéderait à la passation de tout acte de vente ou location en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,
Le Président du Conseil de territoire du Pays d'Aix, ou son représentant :