



# **Cahier des Charges de Cession de Terrain**

**C.C.C.T**

**ZAC Vitrolles « Cap Horizon »**

**Lot n°9**

# TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>1. Présentation générale de la ZAC</b>	<b>4</b>
1.1 Historique de la ZAC	4
1.2 Règlement d'urbanisme	4
1.3 Vocation de la zone	4
1.4 Réalisation de la ZAC	4
<b>2. Contenu, nature juridique et validité du CCCT</b>	<b>5</b>
2.1 Contenu du CCCT	5
2.2 Modification du CCCT	5
2.3 Nature juridique, portée et validité du CCCT	5
<b>3. INSERTION AUX ACTES DE VENTE</b>	<b>6</b>
<b>4. DÉFINITIONS</b>	<b>6</b>
<b>5. DIVISION DES TERRAINS</b>	<b>7</b>
<b>TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS</b>	<b>8</b>
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION	8
1.1 Désignation des terrains	8
1.2 Désignation du Vendeur et de l'Acquéreur	8
ARTICLE 2 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS	8
ARTICLE 3 : DELAIS D'EXECUTION	9
ARTICLE 4 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	9
ARTICLE 5 : SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	10
5.1 Dommages et intérêts	10
5.2 Résolution de la vente	10
5.3 Frais de résiliation	10
ARTICLE 6 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES	11
ARTICLE 7 : NULLITÉ	11
<b>TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE LA METROPOLE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>12</b>
ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR	12
ARTICLE 9 : VOIES, RESEAUX ET ESPACES LIBRES	12
<b>CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS</b>	<b>12</b>
ARTICLE 10 : DISPOSITIONS GENERALES	12
ARTICLE 11 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES	12
ARTICLE 12 : ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	12
12.1 En phase d'élaboration	12
12.2 En phase chantier	13
ARTICLE 13 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	14
13.1 Respect de l'environnement - Pollution	14
13.2 Réparation des dégâts	14
13.3 Respect des préconisations du CPAUPE	14
<b>TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES</b>	<b>15</b>
ARTICLE 14 : SERVITUDES	15
ARTICLE 15 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES	15

ARTICLE 16 : AFFICHAGE	15
ARTICLE 17 : OBLIGATION D'ENTRETIEN	15
17.1 Végétation existante	15
17.2 Espaces verts	16
17.3 Constructions	16
17.4 Réseaux	16
ARTICLE 18 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUÉREURS	16
ARTICLE 19 : SUBROGATION	16

## **ANNEXES**

ANNEXE N°1 : Limites de prestations techniques

ANNEXE N°2 : Procédure de coordination architecturale

ANNEXE N°3 : Fiche de lot

ANNEXE N°4 : Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPÉ)

## **PREAMBULE**

### **1. PRESENTATION GENERALE DE LA ZAC**

#### 1.1 Historique de la ZAC

Cap Horizon est un site de 80 hectares bénéficiant d'une situation exceptionnelle au cœur des dynamiques économiques d'envergure métropolitaines.

Il se situe à proximité directe de l'aéroport Marseille-Provence et d'Airbus Hélicoptère et est desservi par l'A7, la RD113 et la RD20 et par la gare VAMP (Vitrolles Aéroport Marseille Provence). Cette situation exceptionnelle fait de Cap Horizon un espace de renouvellement urbain stratégique.

CAP Horizon se divise en trois secteurs distincts :

- la partie Nord-Ouest de la zone industrielle des Estroublans (plateau supérieur)
- la Cuesta, un espace naturel avec un fort dénivelé (partie centrale)
- la zone d'activité de Couperigne (plateau inférieur)

Les 2 grands objectifs d'aménagement de cette opération de 80 hectares, dont 52 hectares en ZAC, qui se situe dans un secteur articulé entre la zone aéroportuaire et le plateau des Estroublans, sont :

- L'amélioration du fonctionnement et de l'accessibilité de la gare SNCF des Aymards - ou gare Vitrolles Aéroport Marseille Provence (VAMP)
- La requalification, pour leur valorisation, des espaces économiques présents à proximité.

Les équipements publics majeurs du projet sont :

- La gare routière sur le plateau des Estroublans
- Le parking relais
- La liaison mécanique de la Cuesta permettant de relier la gare routière à la gare VAMP

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé le 21 mai 2015 par le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix (CPA).

Le Dossier de Réalisation de la ZAC a été ensuite approuvé par le Conseil de la CPA le 17 décembre 2015.

#### 1.2 Règlement d'urbanisme

Inscrite dans le PLUi du Pays d'Aix approuvé le 5 décembre 2024, la ZAC Cap Horizon est située en zone Uoap et encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement (VIT-OAP01). L'OAP s'intègre dans un environnement urbain consolidé, au milieu d'axes routiers structurants (D20 à l'Ouest, D113 et A7 à l'Est).

#### 1.3 Vocation de la zone

La ZAC Vitrolles Cap Horizon a pour vocation essentielle d'accueillir des activités économiques, avec des bâtiments tertiaires et industriels, et des activités complémentaires de commerces et de services aux entreprises.

#### 1.4 Réalisation de la ZAC

Par délibération en date du 11 juin 2015, la CPA a confié à la SPLA « Pays d'Aix Territoires » la réalisation de l'opération Vitrolles Cap Horizon dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue le 10 septembre 2015.

La CPA a ensuite été substituée par la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 les compétences en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code général des collectivités territoriales.

## **2. CONTENU, NATURE JURIDIQUE ET VALIDITE DU CCCT**

Le présent document constitue le cahier des charges de cession ou concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, il est établi par l'Aménageur de la ZAC et approuvé par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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

### **2.1 Contenu du CCCT**

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

- Annexe n°1 : Limites de prestations techniques
- Annexe n°2 : Procédure de coordination architecturale
- Annexe n°3 : Fiche de lot
- Annexe n°4 : Cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE)

Le présent CCCT est divisé en trois Titres :

**Le Titre 1** détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs et utilisateurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

**Le Titre 2** définit les droits et obligations réciproques de l'Aménageur et du Constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées aux constructeurs, outre la réglementation en vigueur.

**Le Titre 3** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs 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 l'Aménageur. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages d'intérêt collectif.

### **2.2 Modification du CCCT**

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

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

### **2.3 Nature juridique, portée et validité du CCCT**

Les dispositions du présent CCCT s'imposent :

- Au Cessionnaire du terrain, mais aussi à ses héritiers, ayants-droits et acquéreurs successifs à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux utilisateurs du terrain pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC.
- A l'Aménageur et à toute personne morale de droit public qui pourrait lui être substituée.

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

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

Les titres I et II sont constitués par des dispositions de caractère mixte, à la fois contractuelles entre l'Aménageur et l'Acquéreur et réglementaires en vertu de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme et de l'approbation du présent CCCT par arrêté de la Présidente de la Métropole et sa publication selon les modalités requises. Le titre I comporte en outre les clauses types prévues aux articles L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux annexes 1 à 5 du même code, dont il est décidé de faire application.

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

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

Sauf dispositions contraires expressément stipulées dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du présent CCCT seront caduques à la date de suppression de la ZAC.

### **3. INSERTION AUX ACTES DE VENTE**

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

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

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.

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.

### **4. DEFINITIONS**

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « Constructeur » tout assujetti 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... ;

- d'autre part, on désignera sous le vocable « la Métropole Aix-Marseille-Provence » « la Métropole », « la MAMP », « le Concédant », « l'autorité compétente en matière de ZAC », la Métropole Aix-Marseille-Provence et sous le vocable « l'Aménageur », « le Vendeur » ou « la SPLA », la SPLA Pays d'Aix Territoires concessionnaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence chargée de l'aménagement de la ZAC ;

- Enfin, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrain, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...

## **5. DIVISION DES TERRAINS**

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

- Les terrains destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs ou constructeurs publics ou privés,
- Les terrains communs destinés à être incorporés à la voirie, aux équipements publics ou aux espaces libres publics, gérés par la collectivité propriétaire des espaces publics.

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

# **TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS**

## **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION**

### **1.1 Désignation des terrains**

Le présent cahier des charges de cession de terrain (CCCT) concerne le lot n°9, sis rue d'Athènes sur la commune de Vitrolles.

Il s'agit d'un terrain à bâtir d'une surface de de 9 394 m<sup>2</sup> avant bornage, à détacher d'un tènement d'une plus grande importance constitué des parcelles CI n°80, 81 et 139 figurants au plan cadastral.

Le plan de vente provisoire sera réalisé en amont par l'aménageur, il sera joint à la promesse de vente. Par la suite, un plan de bornage définitif devra être établi par le Géomètre-Expert de l'aménageur lors de la signature de l'acte définitif.

### **1.2 Désignation du Vendeur et de l'Acquéreur**

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

- La SPLA « Pays d'Aix Territoires », dont le siège social est situé à Aix-en-Provence (13100), 2 Rue Lapierre, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés d'Aix-en-Provence le 11 Mars 2010, sous le numéro 520 668 443, représentée par Monsieur Eric CHEVALIER, son Président, Vendeur et Aménageur de la ZAC Vitrolles Cap Horizon ;

à

- Immobilière de Saint-Julien, dont le siège social est situé 36 Boulevard de l'Océan – 13009 Marseille inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Marseille le 15 novembre 1979, sous le n°317 169 894, représentée par Monsieur COQUET Michel, son Président, Acquéreur du lot ;

## **ARTICLE 2 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'Acquéreur s'engage à attribuer aux constructions l'affectation suivante : la construction d'un ensemble de bâtiments (en R+1) de bureaux, complété par des locaux de stockage et environ 120 places de stationnement (dont 70 places intégrés en ouvrage) pour l'usage de la société ONET S.A, avec également l'implantation de cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLUi en vigueur ainsi qu'aux dispositions du titre 2 ci-après.

La surface de plancher maximale autorisée, attachée au lot objet de la présente cession et identifié ci-avant, est de 3 600 m<sup>2</sup> (hors stationnement). Cette surface sera expressément mentionnée dans l'acte de cession.

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

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

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

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

### ARTICLE 3 : DELAIS D'EXECUTION

L'Acquéreur s'engage à :

- a. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLUi et le règlement de la ZAC sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et échanger avec l'urbaniste conseil de l'Aménageur avant le dépôt de la demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme).
- b. Transmettre et présenter au Vendeur au moins **un mois** avant son dépôt, la demande de permis (ou autres autorisations d'urbanisme). Le Vendeur disposera d'**un mois** pour informer l'Acquéreur de ses préconisations à compter de la réception du dossier complet (un exemplaire papier et un exemplaire informatique). Dans l'hypothèse d'un avis défavorable, l'Acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'**un mois** à partir de la notification de l'avis du Vendeur.
- c. Déposer une demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) recevable et complète auprès de la commune de Vitrolles dans un délai de **six mois** à compter de la signature de la promesse de vente ou de location.
- d. Signer dans les meilleurs délais l'acte authentique avant le démarrage des travaux, dès que le permis a été purgé de tous les recours.
- e. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **six mois** à compter de la signature de l'acte authentique, avec transmission à l'Aménageur d'une copie de la déclaration d'ouverture de chantier.
- f. Terminer les travaux de construction dans un délai de **deux ans** à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours et de possibilité de retrait administratif. Les exécutions de cette obligation seront considérées comme remplies par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du Constructeur.
- g. 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 de vente.

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

### ARTICLE 4 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Si l'inobservation des délais est due à un cas de force majeure, ils seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'Acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure de la durée de l'empêchement incombe à l'Acquéreur.

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

## ARTICLE 5 : SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

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

### 5.1 Dommages et intérêts

- Si l'Acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 3, l'Aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de **15 jours** en ce qui concerne les délais fixés aux paragraphes 1, 2 et 3 et dans un délai de **trois mois** pour ce qui concerne le paragraphe 4.
- Si passé ce délai l'Acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur pourra procéder à la résolution des ventes initiales, qui entraînera la résolution des ventes successives, dans des conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000<sup>ème</sup> du prix de cession HT par jour de retard avec un maximum de 10% du dit-prix. Lorsque ce maximum sera atteint, l'Aménageur pourra prononcer la résolution de contrat de vente initial dans les conditions prévues ci-après.

### 5.2 Résolution de la vente

La cession initiale du lot pourra être résolue de plein droit par décision de l'Aménageur qui sera notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 3 ci-dessus, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, **un mois** après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de location ou de leurs annexes.

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

En cas de résolution de la vente, l'Acquéreur aura droit à une indemnité de résolution (charge à lui de la répercuter sur les acquéreurs successifs) 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 et intérêts forfaitaires au bénéfice du Vendeur.
- 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 régulièrement réalisés 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 de l'Aménageur étant l'administration des domaines, celui de l'Acquéreur étant désigné par celui-ci. Toutefois si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, un expert sera désigné par le président du Tribunal compétent sur requête du Vendeur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

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

### 5.3 Frais de résiliation

Tous les frais seront à la charge de l'Acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail de l'Acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées aux articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### ARTICLE 6 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDES

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

Les articles et clauses visés au paragraphe précédent sont opposables à l'Acquéreur et s'appliquent dans toutes leurs dispositions, notamment concernant la cession des terrains par l'Acquéreur qui ne sera possible qu'après réalisation des constructions prévues.

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 l'Aménageur de ses intentions au moins **quatre mois** à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception afin de recueillir son agrément préalable. La demande d'agrément devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat acquéreur ainsi que la nature de son activité.

L'Aménageur pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un constructeur désigné ou agréé par lui ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

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 l'Aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'Aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'Aménageur.

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 à l'Aménageur, pour agrément préalable, tout candidat à la location. Dans sa demande l'Acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat locataire ainsi que la nature de son activité. L'Aménageur fera connaître sa réponse au plus tard dans le mois faisant suite à sa saisine. Toutefois, l'Acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'Aménageur.

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 7 : NULLITE

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

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

## **TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX**

### **CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC**

#### **ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR**

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

#### **ARTICLE 9 : VOIES, RESEAUX ET ESPACES LIBRES**

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

Jusqu'à leur incorporation dans le domaine public, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts afférents. Cette contribution sera proportionnelle au nombre de mètres carrés de surface de terrain de la parcelle vendue.

Les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs du Constructeur ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit aux articles 13 et 18 ci-après.

### **CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS**

#### **ARTICLE 10 : DISPOSITIONS GENERALES**

Le permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) sollicité par le Constructeur pour la réalisation des constructions prévues devra être conforme aux règles du PLUi sur la commune ainsi qu'au présent CCCT, afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général de la ZAC.

L'Acquéreur fait son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné, devant être fourni lors de la demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) en fonction des nécessités du terrain et du projet de construction.

Les éventuels surcoûts en équipement qui pourraient être induits par le projet du permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) seront intégralement pris en charge par le Constructeur. Il en va ainsi de tout accès ou amenée de réseaux supplémentaires qui pourraient être rendus nécessaires pour les besoins du projet.

#### **ARTICLE 11 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES**

L'acquéreur devra se conformer aux dispositions et prescriptions du Cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE) joint en annexe 4 et de la fiche de lot jointe en annexe 3 du présent CCCT, qui forment avec celui-ci un tout indissociable.

#### **ARTICLE 12 : ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

##### **12.1 En phase d'élaboration**

Le Constructeur sera tenu de participer à des réunions périodiques organisées à l'initiative de l'Aménageur en vue de la coordination et du suivi du déroulement de l'opération. Il s'engage notamment à respecter les étapes de coordination prévues dans la préparation de son permis de construire et la réception de ses constructions, telles que précisées dans l'annexe 2 « Procédure de coordination architecturale » du présent CCCT.

En conséquence, le Constructeur devra se mettre en rapport avec l'Aménageur, dès les premières études, pour recevoir les indications permettant de mener à bien le projet.

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

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

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

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

### 12.2 En phase chantier

Le Constructeur devra :

- Faire assurer les constructions édifiées sur son terrain, par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.
- Fournir à l'Aménageur un plan d'organisation de son chantier, précisant les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux, l'emplacement des baraques de chantiers, l'emplacement du dispositif de nettoyage des pneus/des engins ; Ce plan devra être transmis à l'Aménageur au moins trois semaines avant l'ouverture du chantier afin de lui permettre de faire des observations, lesquelles devront être prises en compte par le Constructeur.
- Remettre un organigramme détaillé de chantier précisant :
  - Pour ses maîtres d'œuvre :
    - ✓ Les raisons sociales exactes.
    - ✓ Les adresses et numéros de téléphone/messagerie électronique.
    - ✓ Les noms des personnes responsables de l'opération : au siège social et sur les chantiers.
  - Pour ses entrepreneurs :
    - ✓ La liste des entrepreneurs titulaires de l'ensemble des marchés ainsi que celle des sous-traitants.
    - ✓ Le nom des responsables chantiers avec leurs coordonnées.
- Informer l'Aménageur des réunions de chantier auxquelles il pourra demander d'assister et lui laisser visiter le chantier à tout moment. Toute observation de l'Aménageur sera adressée au Constructeur et non aux entreprises de celui-ci.

D'un commun accord avec l'aménageur, le Constructeur s'engage à établir, avant le démarrage de ses travaux, un planning du chantier de construction.

L'Aménageur se réserve la possibilité d'organiser des réunions entre les différents constructeurs pour assurer la coordination des différents chantiers au sein de la ZAC.

## ARTICLE 13 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

### 13.1 Respect de l'environnement - Pollution

Les nuisances pouvant être générées par l'exécution des travaux ou par l'activité du Constructeur devront être traitées par ce dernier de manière à ce qu'aucune gêne ne soit occasionnée.

### 13.2 Réparation des dégâts

Les entrepreneurs du Constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'Aménageur.

Le Constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés qu'il conclut avec eux à cette fin. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les **trois mois**, des sommes qui leur sont réclamées par l'Aménageur, celui-ci pourra se retourner contre le Constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce au prorata du nombre de mètres carrés de surface de terrain de la parcelle vendue à chacun.

En cas de dépôts sauvages, enfouissements de déblais, nettoyage de matériel, etc..., sur les parcelles mitoyennes ou voisines, dégradation des emprises publiques, réalisés par des entreprises travaillant pour le compte des propriétaires de parcelles dans la zone d'activité ou par les propriétaires eux-mêmes, et dûment constatés par l'Aménageur, des poursuites seront immédiatement engagées, sans préavis, à l'encontre des contrevenants.

Le Constructeur sera tenu de remettre les lieux en état à ses frais exclusifs.

### 13.3 Dépôt de garantie

Pour garantir le respect du Cahier des Charges de Cession de Terrain et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) qui lui est annexé, le Constructeur devra verser à l'Aménageur le jour de la signature de l'acte authentique, un dépôt de garantie (non soumis à taxation) d'un montant équivalent à 2% du montant de la vente hors taxes, auquel peut se substituer sur demande du Constructeur, une caution bancaire ou une garantie à première demande.

Ces sommes seront séquestrées chez le Notaire de l'Aménageur et ne produiront aucun intérêt.

Ce dépôt de garantie sera restitué au Constructeur à la suite d'une visite effectuée sur les lieux par un représentant du Vendeur, afin de vérifier notamment si les clôtures, les espaces verts et les aménagements extérieurs sont conformes aux dispositions du CPAUPE.

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

## **TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES**

### **ARTICLE 14 : 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, d'égouts, etc... telles que réalisées par la Métropole, 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 de l'Aménageur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

### **ARTICLE 15 : 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 nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots.

### **ARTICLE 16 : 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 et du RLPi en vigueur.

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 17 : OBLIGATION D'ENTRETIEN**

#### **17.1 Végétation existante**

L'Acquéreur s'oblige à conserver au maximum les arbres et arbustes existants. Aucun arbre de diamètre supérieur à 15 cm ne devra être abattu, ni même élagué, sans l'autorisation écrite de l'Aménageur. 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.

### 17.2 Espaces verts

L'Acquéreur s'oblige à procéder à un arrosage et à un entretien régulier des végétaux privatifs implantés par ses soins.

### 17.3 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.

### 17.4 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 de l'Aménageur au regard de dysfonctionnement d'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics.

## ARTICLE 18 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

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

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

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

## ARTICLE 19 : SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre 3 du présent cahier des charges de cession de terrain font loi entre l'Aménageur et chaque constructeur, ainsi qu'entre les différents autres acquéreurs. L'Aménageur subroge en tant que de besoin chaque acquéreur dans tous ses droits et actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

# **ANNEXE 1**

## **LIMITES DE PRESTATIONS TECHNIQUES**

A – Dossiers règlementaires

B – Etudes préalables

C – Travaux

1. Préambule
2. Recommandations générales
3. Désamiantage / Démolitions
4. Dépollution des sols
5. Décapage
6. Terrassements
7. Gestion des eaux pluviales
8. Alimentation en eau potable - AEP
9. Défense incendie
10. Réseau d'eaux usées
11. Electricité : Basse tension / Moyenne tension
12. Eclairage public
13. Gaz
14. Télécom / Fibre
15. Traitement en limite de parcelle
16. Coupes de détail relatives aux réseaux

		Prestations à charge de l'aménageur		Prestations à charge de l'Opérateur	Cas Particuliers
<b>A</b>	<b>Règlementaire</b>				
	<b>1. Archéologie</b>	Diagnostic archéologique		Fouilles archéologiques	Sauf cas particulier
	<b>2. Permis de démolir</b>	Prise en charge du permis de démolir des constructions existantes en élévation jusqu'à l'rase du sol, dalle conservée		Sans objet	
	<b>3. Permis de construire</b>	Sans objet		Prise en charge du permis de construire	
	<b>B</b>	<b>Etudes</b>			
	<b>1. Topographie</b>	Relève topographique des parcelles		Eventuel relevé topographique complémentaire après démolition	
	<b>2. Bornage du terrain</b>	Implantation des limites de parcelles et bornage par le Géomètre Expert désigné par l'aménageur		Conservation et protection de toutes les bornes et de tous les piquets d'implantation	
	<b>3. Géotechnique</b>	Etude géotechnique préalable en mission G1 ES - G1 PGC selon la norme NF P 94-500.		Etudes géotechnique en mission G2 et suivantes	
	<b>4. Arpentage</b>	Document d'arpentage en vue d'acte notarié (par le Géomètre Expert désigné par l'aménageur). Fourniture des plans de récolement des infrastructures déjà réalisées.		Plan(s) de récolement des constructions certifié(s) par le Géomètre de l'aménageur. Tous frais relatifs au rétablissement des bornes et repères.	
	<b>5. Implantations</b>	En cas de cession de la parcelle : procès-verbal d'implantation et reconnaissance des lieux.		Implantation des bâtiments et des ouvrages (en x, y, z) par le Géomètre choisi par le constructeur et agréé par l'aménageur. Contrôle par le Géomètre Expert de l'aménagement des implantations des bâtiments.	
		Diagnostics amiante + HAP sur enrobé routier, si nécessaire			
		Diagnostics amiante, plomb et termites avant démolition, si nécessaire			
<b>6.</b>	<b>Risques sanitaires</b>	Evaluation environnementale lors d'une vente/acquisition d'un site selon la norme NF X 31-620 Gestion des déchets issus de la démolition		Etudes de pollution de sols en référence à la norme NF X31-620	Sauf cas particulier

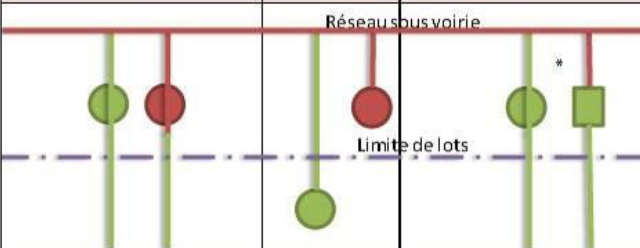
	Prestations à charge de l'aménageur	Prestations à charge de l'Opérateur	Cas Particuliers
<b>C</b>	<b>Travaux</b>		
	<p>1. <b>Préambule :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Tous les travaux seront circonscrits impérativement dans l'emprise foncière de la parcelle. Aucun impact sur le domaine public ne sera accepté. Seuls les branchements aux réseaux sous voirie publique seront admis.</li> <li>. Si le lot est déjà desservi par des raccordements existants l'opérateur doit prendre en compte les implantations existantes et se raccorder à ces branchements.</li> <li>. Si la desserte du lot est à créer l'aménageur indiquera l'implantation projetée des réseaux</li> <li>. Si les travaux engagés sur le lot se situent en limite d'emprise ferroviaire (hors domaine) avec risques pour l'exploitation du réseau, des recommandations et des prescriptions sont à observer en se référant à la note concernant les "CONTRAINTES FERROVIAIRES MINIMALES" jointe en annexe. <b>Les délais de planifications ou de demandes d'autorisations sont définis à M-3</b> (sauf cas particuliers).</li> </ul>		
<b>2 .Recommandations générales</b>			
	<i>Ouverture</i>	Un constat des lieux interviendra entre le constructeur et l'aménageur avant toute ouverture de chantier	Toutes les démarches administratives, autorisations et l'établissement des documents et des plans qui sont nécessaires vis-à-vis de l'aménageur, de l'administration et des collectivités
	<i>Calendrier</i>	Sans objet	Le constructeur adressera 1 mois avant le début des travaux du chantier un calendrier général d'exécution des ouvrages
	<i>Circulation des engins</i>	Sans objet	La circulation des engins et des poids lourds intervenant sur le chantier devra respecter le plan de circulation agréé par la ville de Vitrolles.
	<i>Voirie de chantier</i>	Sans objet	Voies de chantiers à l'intérieur du lot seront à la charge du constructeur
	<i>Accès au chantier</i>	Sans objet	L'accès au chantier est soumis à l'approbation préalable de l'aménageur

		Prestations à charge de l'aménageur	Prestations à charge de l'Opérateur	Cas Particuliers
<b>C</b>				
<b>2 .Recommandations générales</b>				
<b>Travaux</b>				
<i>Eaux usées</i>	Sans objet		Pendant la réalisation des travaux le constructeur devra exiger le tamponnage de toutes les antennes d'assainissement d'eaux usées en attente de raccordement des sorties bâtiment. Seule l'évacuation des eaux usées de cantine, WC, ou douches de chantier pourra être autorisée.	
<i>Alimentation en eau</i>	Sans objet		Le constructeur aura à la charge de recueillir directement auprès des services compétents les données existantes concernant le réseau	
<i>Alimentation en électricité</i>	Sans objet		Il appartient aux entreprises de formuler directement leur demande de raccordement à une source électrique auprès du gestionnaire de réseaux d'électricité (ou fournisseur) et d'en aviser l'aménageur	
<i>Panneaux de chantier</i>	Sans objet		La signalisation réglementaire sur la voie publique sera à la charge du constructeur	
<i>Dégradations des voies et ouvrages divers</i>	Sans objet		Le constructeur devra réparer les dégradations causées de son fait ou non, aux voies et aux ouvrages divers de toutes natures	
<i>Déblais et remblais</i>	Sans objet		Les déblais et remblais sur les lots devront être limités au maximum, et seront sous la responsabilité du constructeur	

	Prestations à charge de l'aménageur	Prestations à charge de l'Opérateur	Cas Particuliers
<b>C</b>	<b>Travaux</b>		
<b>3.</b>	<b>Désamiantage / Démolitions</b>	Démolition des bâtiments jusqu'à l'rase du sol y compris désamiantage éventuel	Dallages et fondations d'ouvrages y compris désamiantage éventuel
<b>4.</b>	<b>Dépollution des sols</b>	Sans objet	Travaux de dépollution et de réhabilitation du site
<b>5.</b>	<b>Décapage</b>	Décapage des terrains et éventuellement de talus sur les emprises publiques	Décapage du terrain dans l'emprise du lot
<b>6.</b>	<b>Terrassements</b>	Terrassements généraux sur l'emprise des espaces publics pour création des voies, bassins et espaces publics ;	Terrassements propres aux travaux d'aménagements et de construction du lot
			Lots 08, 12 et 13: Evacuation des matériaux d'apports du terrain par l'aménageur

		Prestations à charge de l'aménageur		Prestations à charge de l'Opérateur		Cas Particuliers			
<b>C</b>	<b>Travaux</b>								
	<b>7. Gestion des eaux pluviales</b>								
	<b>Dimensionnement</b>	<p>Secteur Estroubians : La ZAC CAP HORIZON met en place un principe général de traitement des eaux pluviales avec la prise en compte d'une imperméabilisation des lots à hauteur de 70% sur le secteur Estroubians. Jusqu'à ce taux, la gestion des eaux pluviales est assurée par des bassins publics, sous emprise publique. <i>Sur les lots 8 et 16 : 100% d'imperméabilisation sera supportée par le réseau prévu par l'aménageur.</i></p> <p>Secteur Gare : Aucune compensation de l'imperméabilisation des lots de ce secteur n'est prise en compte par l'aménageur.</p>		<p>Regards d'assainissements - Poteau incendie  <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>            Eléments de limite de propriété (Regard télécom, coffret électrique, coffret GAZ)</p>					
	<b>Réseaux</b>	<p>Création du réseau public avec collecte par canalisations sur l'ensemble des voies créées ; Rétention avec création des bassins publics Intégrés à la gestion des projets avec terrassements et paysagement ;</p> <p>Création d'un branchement par lot pour permettre la récupération du débit de fuite de la parcelle au point bas de la parcelle</p>		<p>Réseau sous voirie</p> <p>Limite de lots</p>		<p>Création du système de gestion des eaux pluviales sur parcelle privative, intégrant collecte, volume de stockage nécessaire au respect du débit limité (toitures terrasse, bassins, cuves, etc.) dans le lot Compensation en cas d'imperméabilisation supérieure au CI Objectif - (CIObj = 0,7 sur Estroubians; 0,51 sur Gare)</p> <p>Raccordement sur le point de rejet défini par l'aménageur. Le principe de traitement de manière gravitaire impose un point de raccordement de faible profondeur : l'opérateur informera l'aménageur sur ce point de raccordement (défini par défaut actuellement à Fe=Zm/Terrain fini) ;</p>		<p>Lots 16 et 8 - lots publics considérés imperméabilisés à 100% et compensés dans le bassin public "Place" Lots 1, 19 et 20 - Rejet vers regard à créer par aménageur, mais compensation d'imperméabilisation à faire à hauteur de CI=CIobj (pas de rejet possible vers bassin public)</p>	

	Prestations à charge de l'aménageur	Prestations à charge de l'Opérateur	Cas Particuliers	
<b>C</b>	<b>Travaux</b>	<input type="checkbox"/> Regards d'assainissements - Poteau incendie <input type="checkbox"/> Éléments de limite de propriété (Regard télécom, coffret électrique, coffret GAZ)		
<b>8.</b>	<b>Eau potable</b>	<p>Création du réseau principal de desserte sur l'ensemble des voiries créées de la ZAC, raccord au réseau existant, essais de désinfection ;</p> <p>Création d'UN (1) point de branchement, quelque soit la taille du lot (canalisation en attente)</p>	<p>Création du réseau privé, essais de désinfection du réseau privé et du branchement sous espace public; Branchement (y compris comptage) sur amorce lancée par l'aménageur, suivant prescriptions du service concessionnaire ;</p> <p><i>* L'opérateur devra transmettre les informations relatives à ses consommations attendues afin de pouvoir confirmer le dimensionnement de l'antenne et du compteur à réaliser par l'aménageur</i></p>	<p>Lots actuellement utilisés (1, 3, 4, 19 et 20) - Recupération du branchement existant ou commande à établir à l'exploitant pour un maillage complet au réseau</p>
<b>9.</b>	<b>Défense incendie</b>	<p>Fourniture, mise en place de poteaux incendie sur les voies publiques (raccordé sur réseau Eau Potable). Positionnement des Poteaux validé de manière globale sur l'ensemble de la ZAC au regard de l'implantation des lots de l'AVP</p>	<p>Prise en charge d'un système de défense incendie complémentaire si demandé par le SDIS, qui sera à raccorder sur le réseau Eau Potable (maillage complet à charge Opérateur)</p>	
<b>10.</b>	<b>Eaux usées</b>	<p>Réalisation de l'ensemble des réseaux publics propres à l'aménagement de la ZAC (Canalisations, regards,...) Réalisation d'UN (1) point de branchement (Tabouret à passage direct), quelque soit la taille du lot</p>	<p>Réalisation de l'ensemble des réseaux privés propres à l'aménagement du lot ; Raccordement sur regard de branchement Prise en charge des travaux liés à la création de regard complémentaire de branchement si besoin</p>	<p>lots actuellement utilisés (1, 3, 4, 19 et 20) - Recupération du branchement existant lots 12 et 13 - Servitude de passage du retoulement des lots en aval (lots 11 et 12)</p>

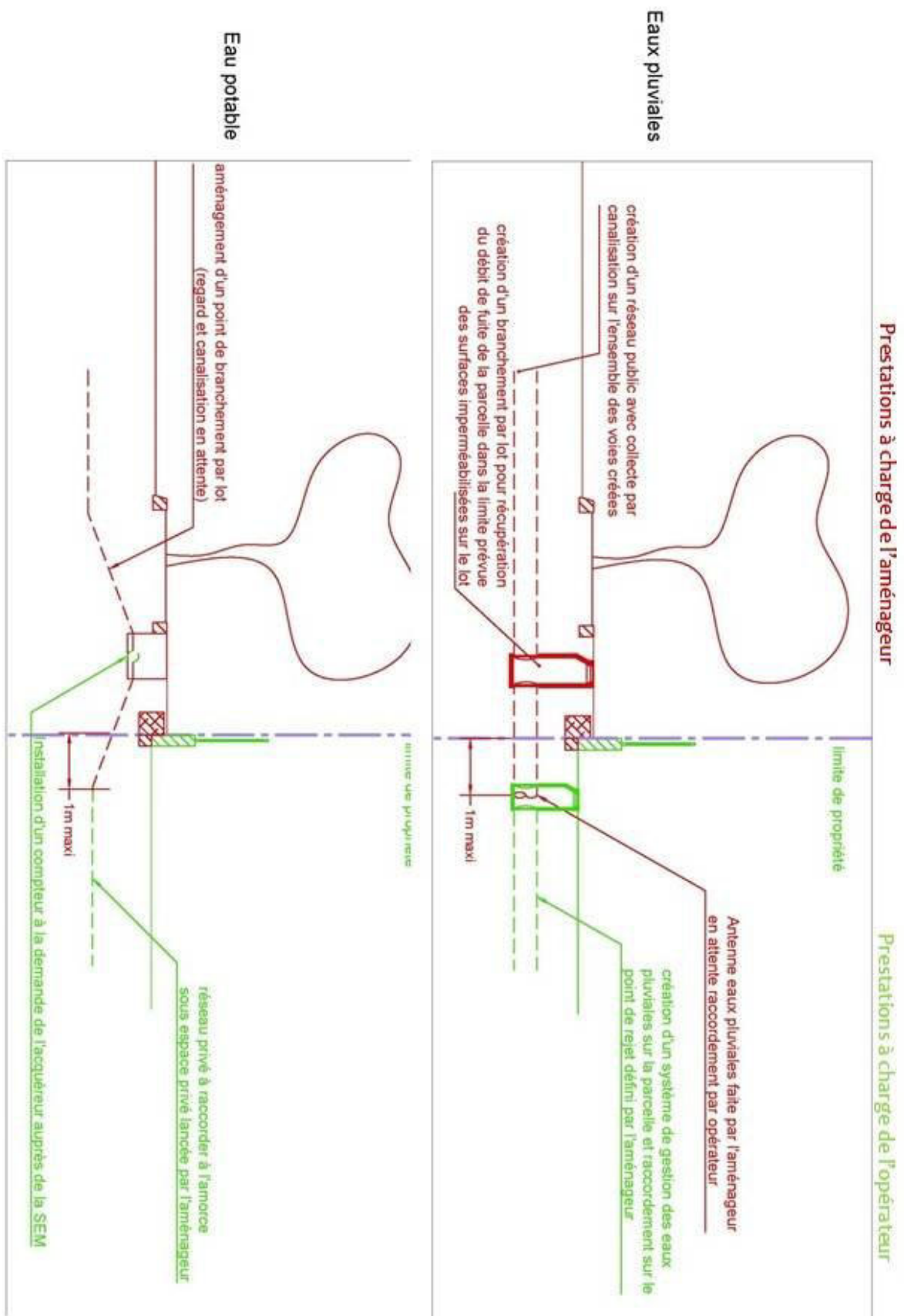


	Prestations à charge de l'aménageur	Prestations à charge de l'Opérateur	Cas Particuliers
<b>C</b>	<b>Travaux</b>	<p>○ Regards d'assainissements - Poteau incendie</p> <p>□ Éléments de limite de propriété (Regard télécom, coffret électrique, coffret GAZ)</p>	
<b>11.</b>	<p><b>Electricité : Basse tension / Moyenne Tension</b></p> <p>Création d'un réseau moyenne tension et de postes transformateurs moyenne tension pour l'ensemble de la ZAC/le long des voies créées suivant convention à établir avec le distributeur d'énergie (ENEDIS)</p> <p>Réalisation d'un réseau basse tension sur les voies créées suivant positionnement des lots avec Création d'UN (1) branchement par lot (câble 240mm² + coffret fausse coupure en limite de propriété)</p> <p>Réalisation de fourreaux sous domaine public pour alimentation éventuelle moyenne tension ou basse tension des lots</p>	<p>Création d'un réseau moyenne tension avec câblage pour desserte lot suivant puissance souscrite nécessaire à la construction</p> <p>Réserve pour insertion d'un poste transformateur moyenne tension dans le bâti ou intégré à la propriété privée (suivant implantation imposée par aménageur et concessionnaire)</p> <p>Réalisation du réseau basse tension à partir des transformateurs privés et/ou des coffrets fausse coupure</p> <p>Si besoin de branchements complémentaire BT, Réalisation et prise en charge en liaison avec le concessionnaire et l'aménageur</p> <p><i>Si nécessaire: Câblage basse tension ou moyenne tension dans fourreaux posés par l'aménageur à charge opérateur y compris fouilles complémentaires</i></p>	<p>Lots actuellement utilisés (1, 3, 4, 19 et 20) -</p> <p>Recupération du branchement existant ou commande à établir à l'exploitant pour un maillage complet au réseau</p>
<b>12.</b>	<p><b>Réseau d'éclairage public</b></p> <p>En règle générale, éclairage public de toutes les voiries et espaces publics prévus au PEP, réalisés par l'aménageur et destinés à être remis à la collectivité.</p> <p>Armoires de comptage et de commande.</p>	<p>Réservations, le cas échéant, dans toutes les emprises privées des passages de canalisations publiques (servitudes de passage)</p> <p>Tous travaux d'éclairage à caractère privé à l'intérieur des emprises privées sans raccordement à l'éclairage public.</p> <p>Tous les réseaux de câbles privés seront obligatoirement souterrains.</p> <p>Cf : recommandations du dossier CNPN sur l'éclairage extérieur</p>	

	Prestations à charge de l'aménageur	Prestations à charge de l'Opérateur	Cas Particuliers
<b>C</b>	<b>Travaux</b>	Regards d'assainissements - Poteau incendie Eléments de limite de propriété (Regard télécom, coffret électrique, coffret GAZ)	
<b>13.</b>	<b>Gaz</b>	Création d'un réseau principal le long des voies créées dans le cadre d'une convention avec ENGIE Raccord au réseau public avec essais et mise en service	Création de branchements par lot à la demande des opérateurs suivant convention à établir avec ENGIE Le branchement sur la canalisation principale sous domaine publique sera réalisé par ENGIE aux frais de l'opérateur. Y compris coffret de coupure et détente en limite extérieure de propriété
<b>14.</b>	<b>Télécommunications et fibre</b>	Création d'un réseau principal (génie civil + câblage) le long des voies créées avec chambres de tirage Création d'UN (1) branchement par lot SØ42/45 avec chambre L2T créée sous espace public à une distance maximum de 2m à l'extérieur de la limite de propriété Si fibre : fourreaux de type 3PE40 + ZTP45	Création de branchements par lot à la demande des opérateurs suivant convention à établir avec ENGIE Le branchement sur la canalisation principale sous domaine publique sera réalisé par ENGIE aux frais de l'opérateur. Y compris coffret de coupure et détente en limite extérieure de propriété
			<p>lots actuellement utilisés (1, 3, 4, 19 et 20) - Recupération du branchement existant ou commande à établir à l'exploitant pour un maillage complet au réseau</p>
		<p>Realisation d'un réseau propre au lot pour raccord bâtiment Realisation de la tranchée jusqu'au point de raccordement et refaction des revêtements de surfaces si nécessaire</p>	<p>lots actuellement utilisés (1, 3, 4, 19 et 20) - Recupération du branchement existant</p>

15 . Traitement en limite de parcelle				
C	Travaux	Prestations à charge de l'aménageur	Prestations à charge de l'Opérateur	Cas Particuliers
	Altimétrie	Réalisation de l'altimétrie générale du projet sur l'espace public (voirie et espaces publics) ; Définition de l'altimétrie des pieds de façade publiques des lots et des seuils d'entrée / sortie sur espace public	Réalisation de l'altimétrie générale du projet dans l'espace privé en conformité à la fois avec les points de raccordement définis par l'aménageur sur les accès, et avec les cotes des façades publiques des lots également définies par l'aménageur	
	Maçonnerie/ Soutènements	Création des maçonneries décoratives ou techniques nécessaires à l'aménagement de la ZAC	Note de calculs des ouvrages à réaliser créant soutènement de la voie à fournir pour validation avant réalisation	
	Cloture	Première rangée de parpaings de clôture	Réalisation d'une clôture avec intégration des coffrets des divers opérateurs de réseaux cf : pour les lots concernés, mise en œuvre des prescriptions environnementales particulières en matière de clôtures (cf ECOTONIA)	Lots 1, 3, 4, 17, 18, 19 et 20; murs existants à réadapter selon prescriptions CCCT
	Accès	Définition des accès aux lots (localisation et altimétrie) Modification potentielle de ces accès si demande faite avant travaux	Intégration du point d'accès définies par l'aménageur, Possibilité de modifier les accès en interface avec l'aménageur si demande faite avant les travaux de voiries publiques ; Prise en charge, par l'opérateur, des modifications si la demande est faite après la réalisation des travaux.	Lots 17, 18a, 19 et 20; conservation de l'accès existants; lot 18b, repositionnement de l'accès à envisager pour aménagement public

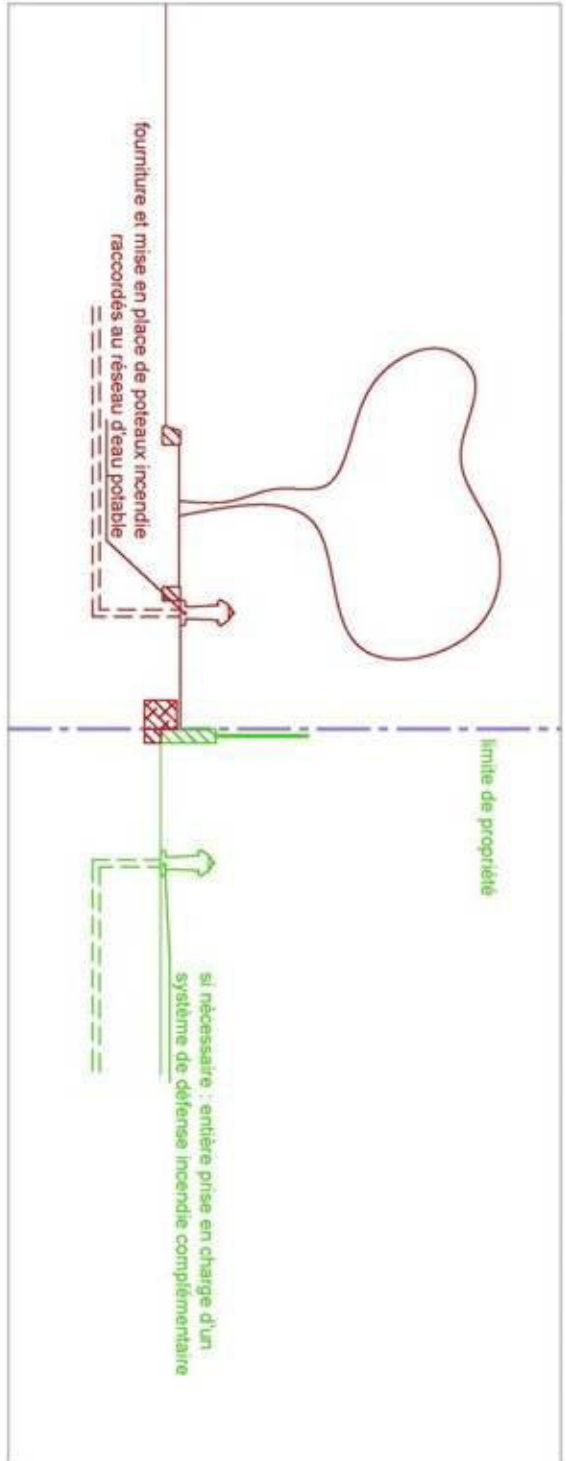
## 16. Schémas de détails relatifs aux réseaux :



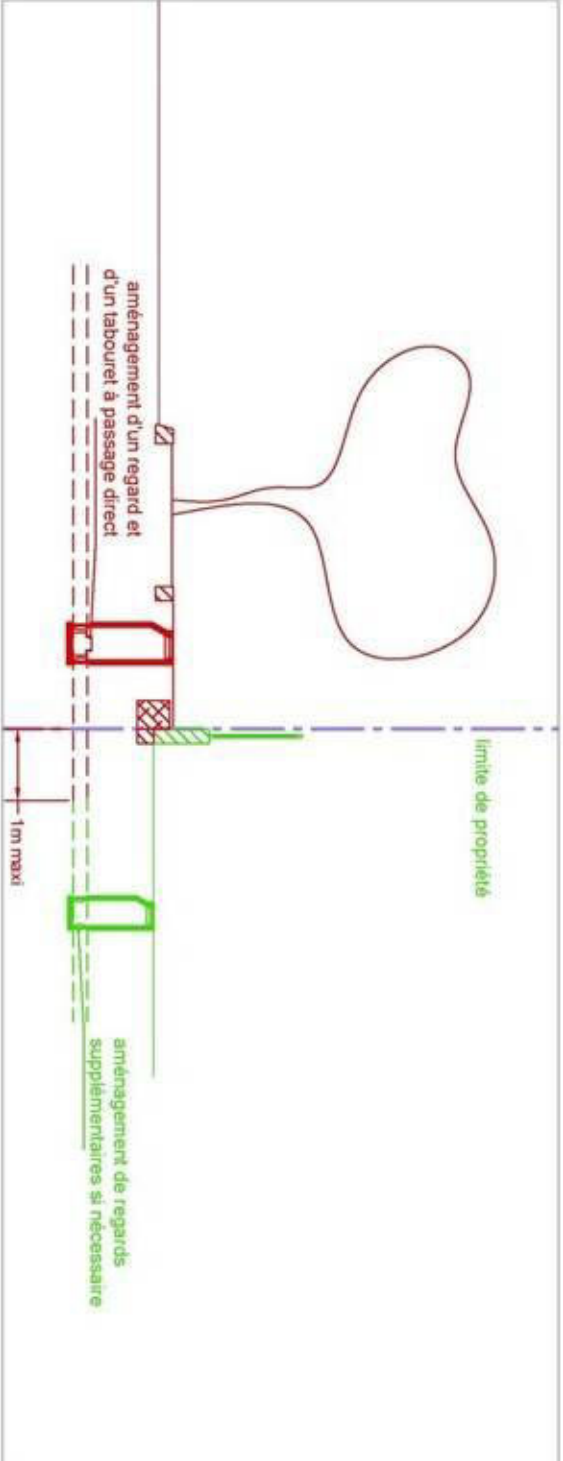
Prestations à charge de l'aménageur

Prestations à charge de l'opérateur

### Sécurité incendie



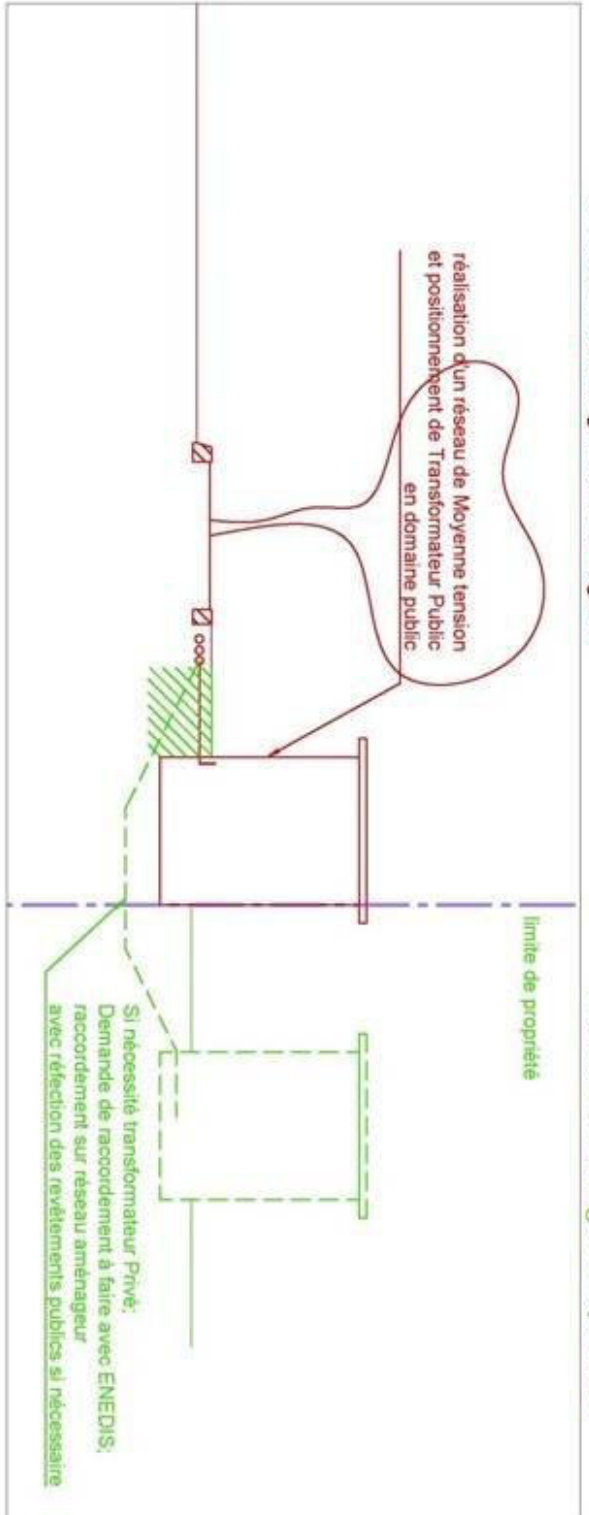
### Eau usées



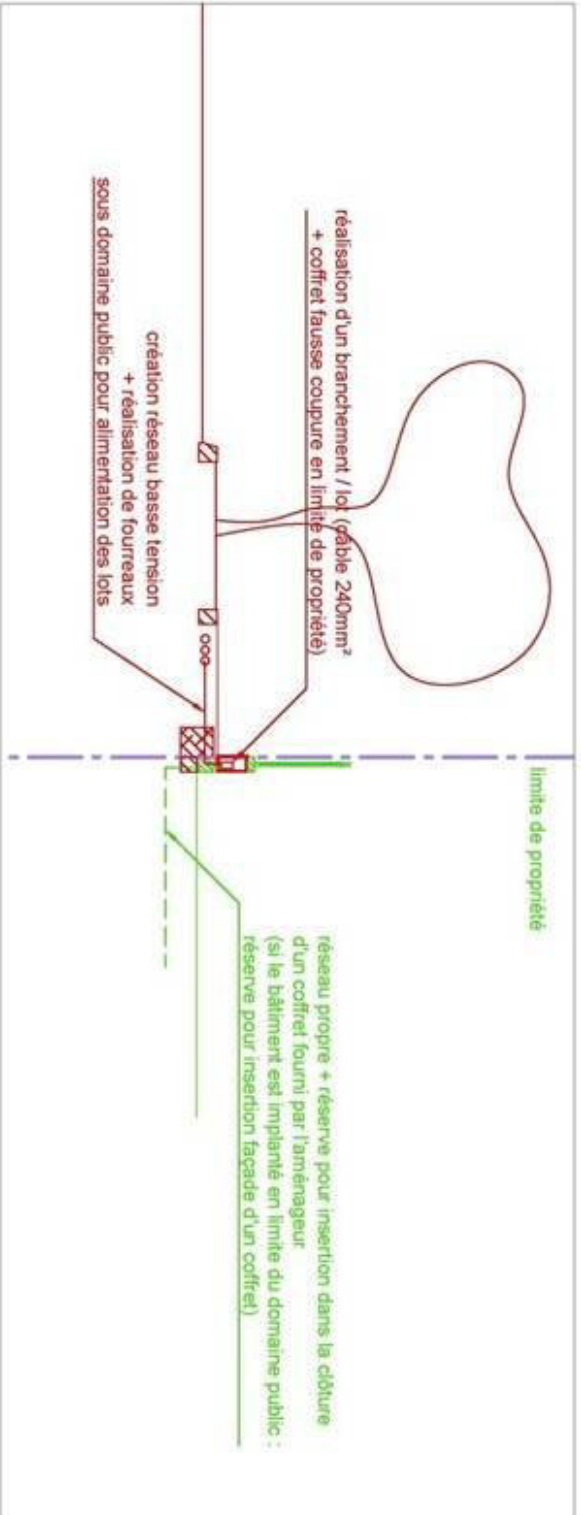
**Prestations à charge de l'aménageur**

**Prestations à charge de l'opérateur**

**Moyenne tension**



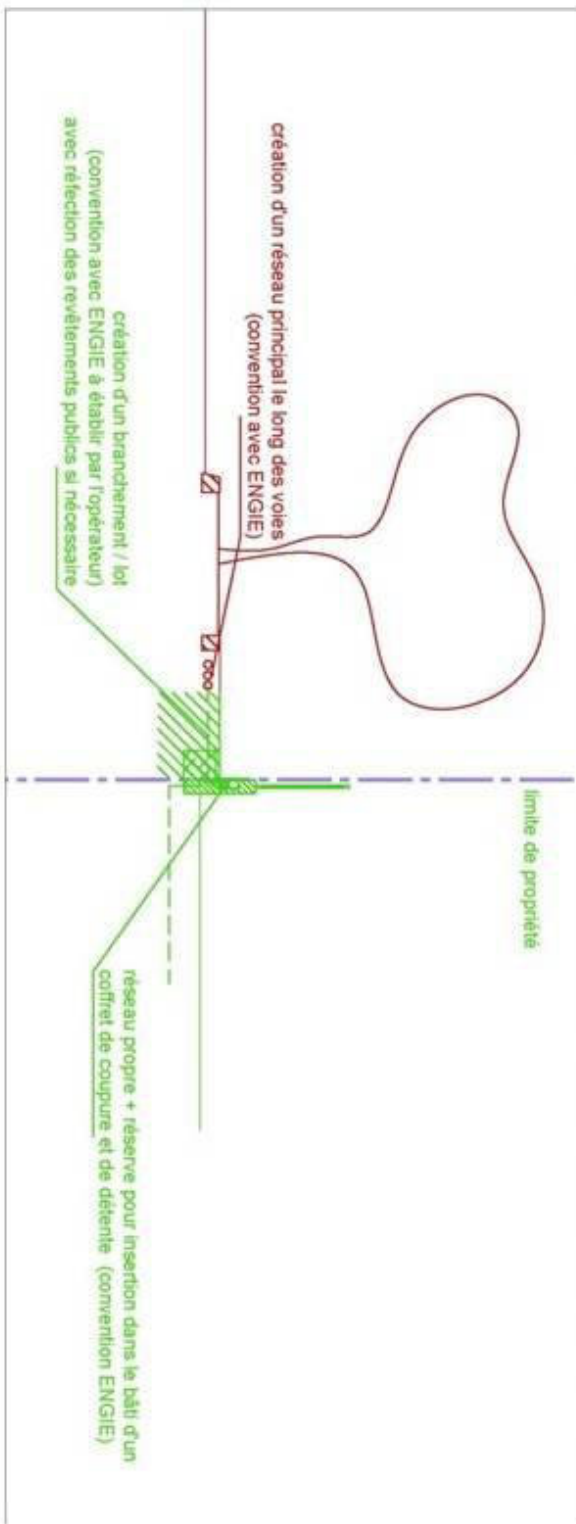
**Basse tension**



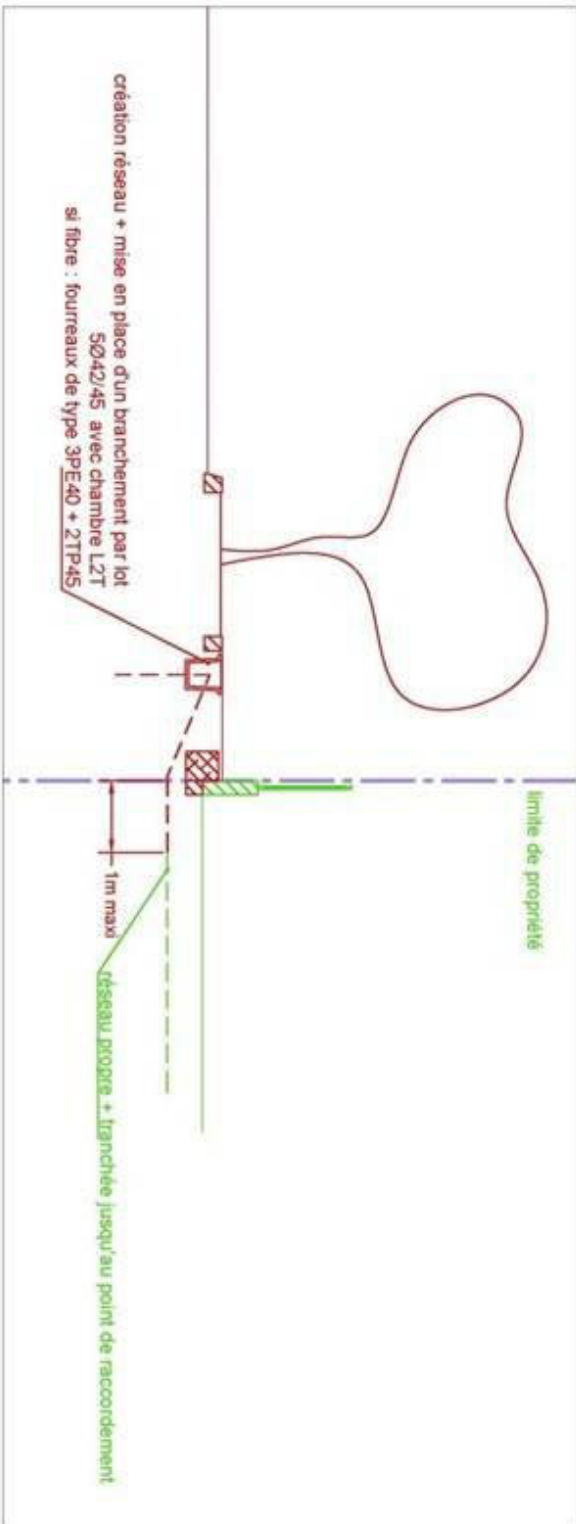
Prestations à charge de l'aménageur

Prestations à charge de l'opérateur

Gaz

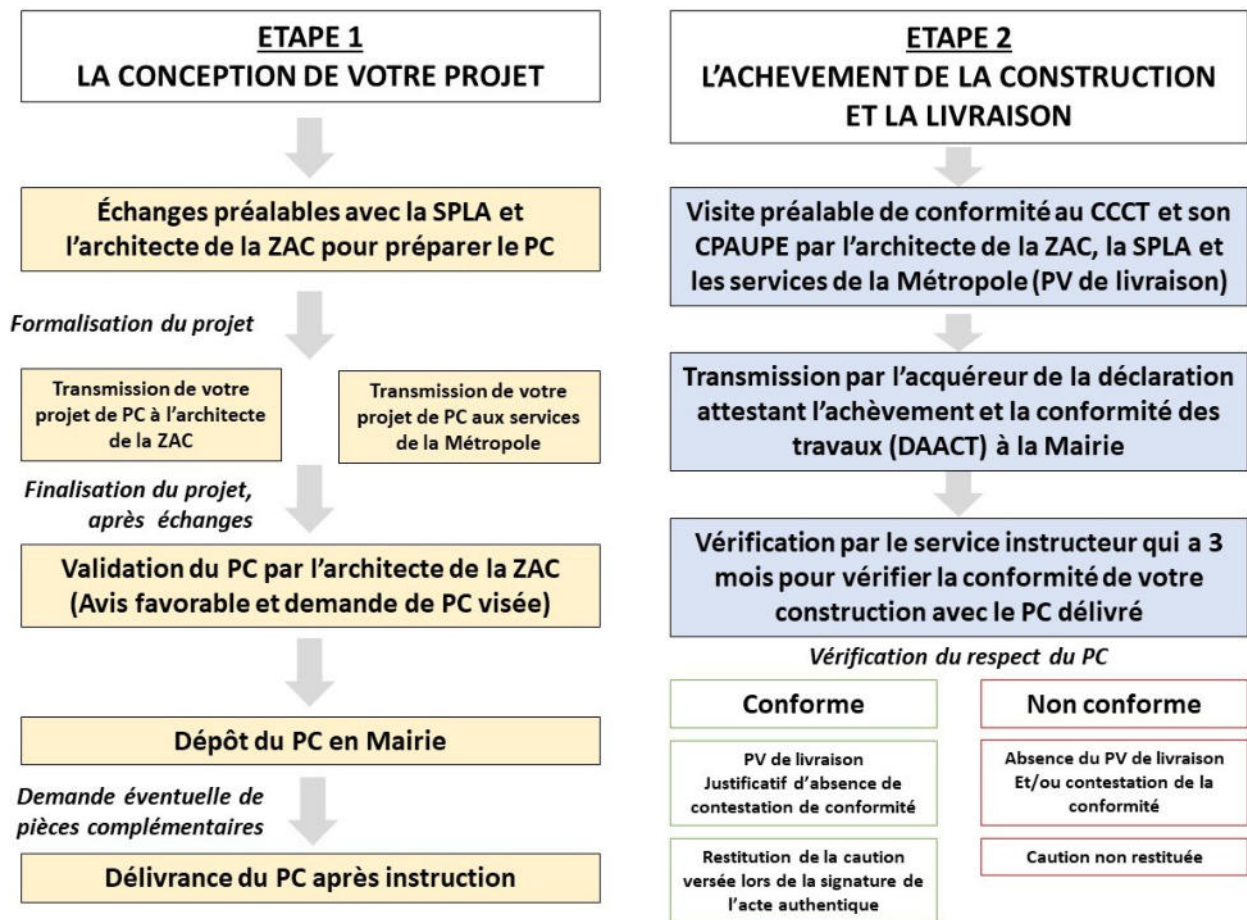


Télécom



# ANNEXE 2

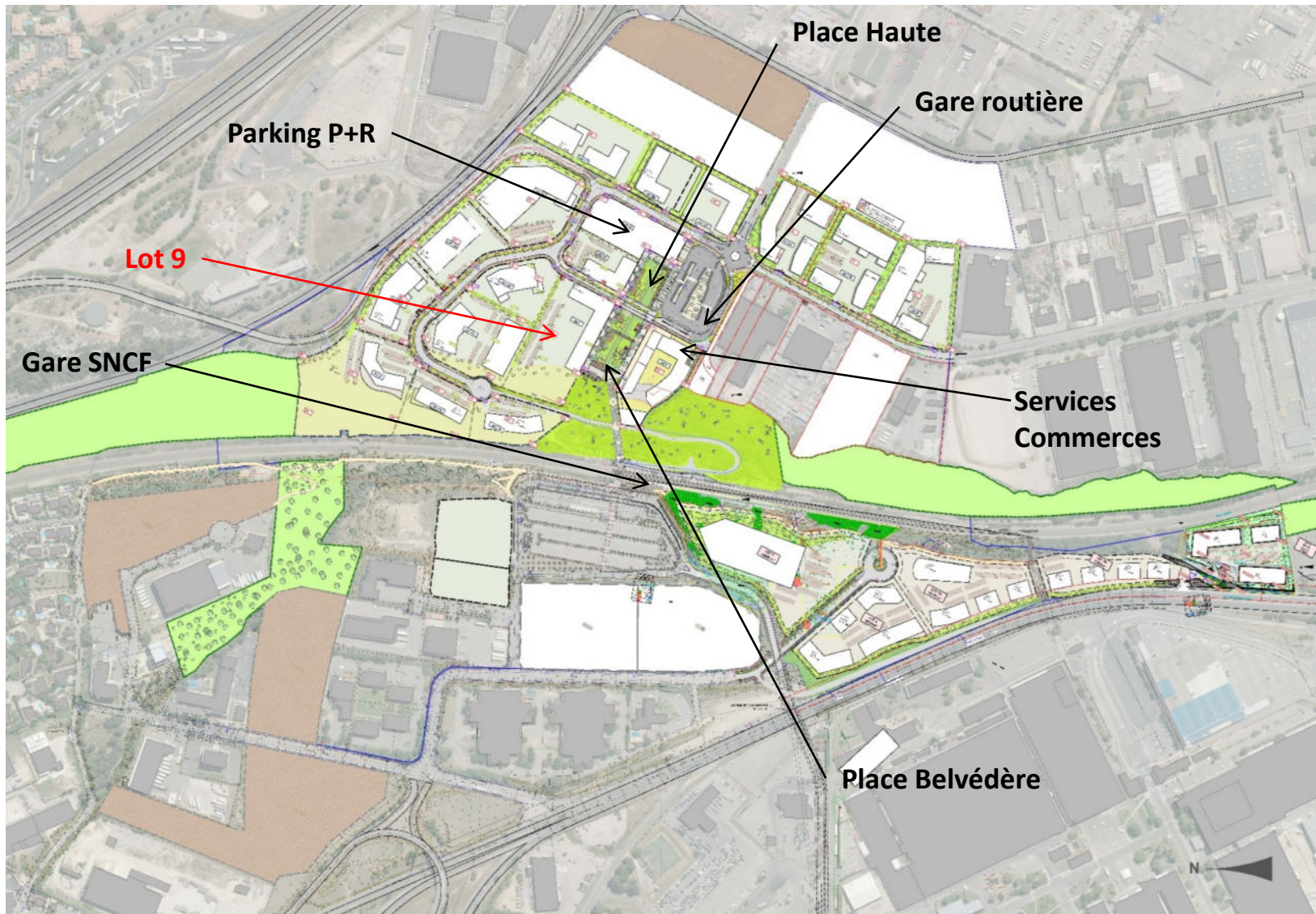
## PROCEDURE DE COORDINATION ARCHITECTURALE



# **ANNEXE 3**

## **FICHE DE LOT**

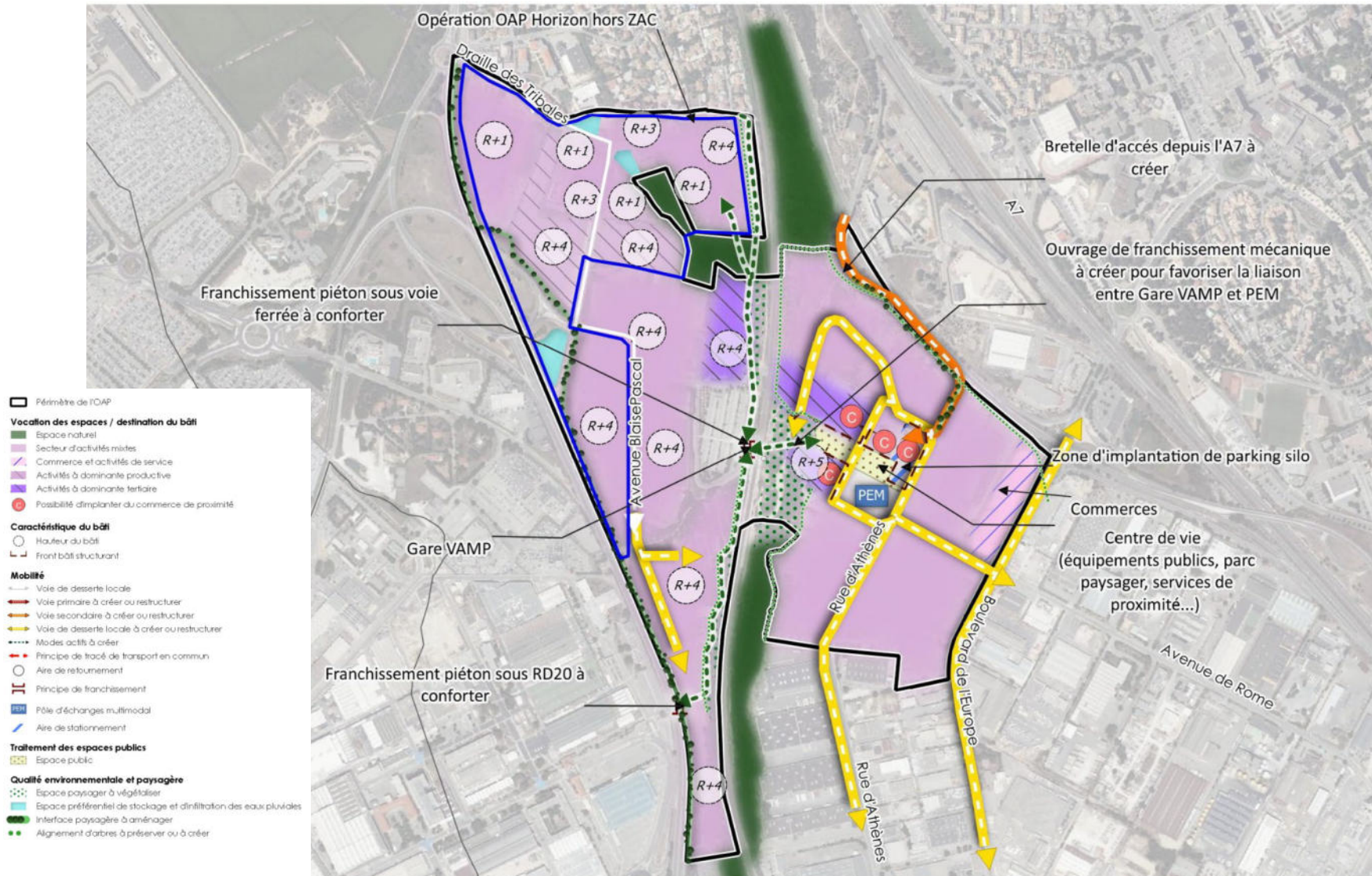
# PLAN D'AMENAGEMENT



ZAC Cap Horizon - Janvier 2023 - Plan de Masse // 1000e

Reçu au Contrôle de légalité le 09 février 2026  
Publié le 09 février 2026

# EXTRAIT PLU – OAP CAP HORIZON



# PRESCRIPTIONS URBAINES / REGLEMENTAIRES



## LOT 9

> Parcelle CI 80 / CI 81 / CI 139

> Surface foncier : 9 394m<sup>2</sup>

## PLUi

### > Reculs :

/ Limites séparatives : 5 m minimum

/ Voie de desserte : 5 m minimum

> Hauteur maximale : Périmètre concerné par le PSA / hauteur R+4 max

> L'implantation des bâtiments autour de la place centrale doit se faire à l'alignement de l'espace public

> Épannelage à créer en cohérence avec le contexte urbain existant et les projets futurs

> Destinations : Activités à dominante tertiaire

> Traitement paysager des abords de la parcelle - 1 arbre de haute tige /100m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre

## CCCT

> Terrain : globalement plat, mais traitement des talus en limite ouest à prévoir

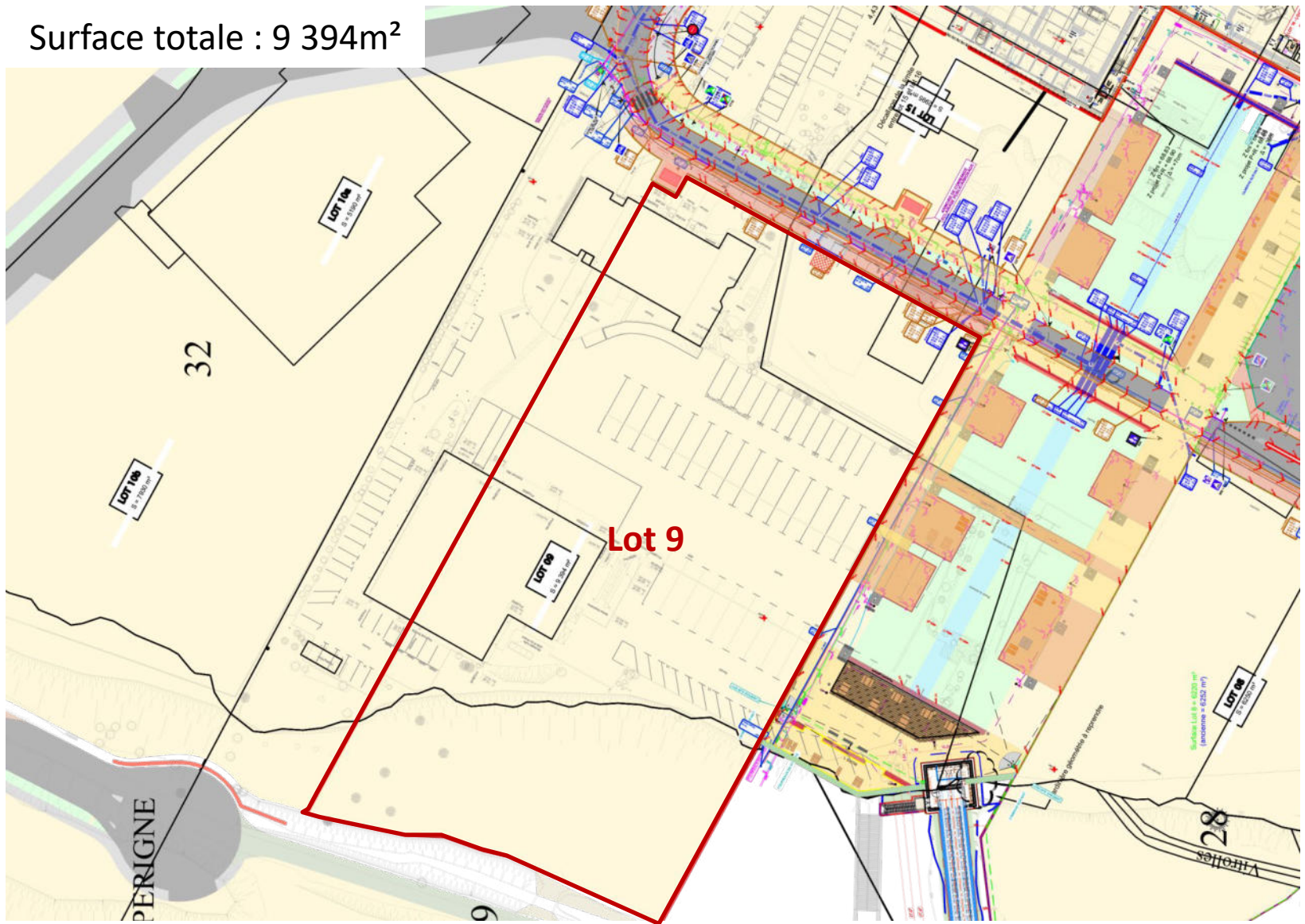
> Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments, le dernier niveau (à partir du R+2) peut-être traité en retrait de la façade

> Seuls les parkings en sous sol ou en rez de chaussée sont autorisés sur le lot 9

> 1 place / 100m<sup>2</sup> SDP

# PLAN GENERAL DU LOT 9

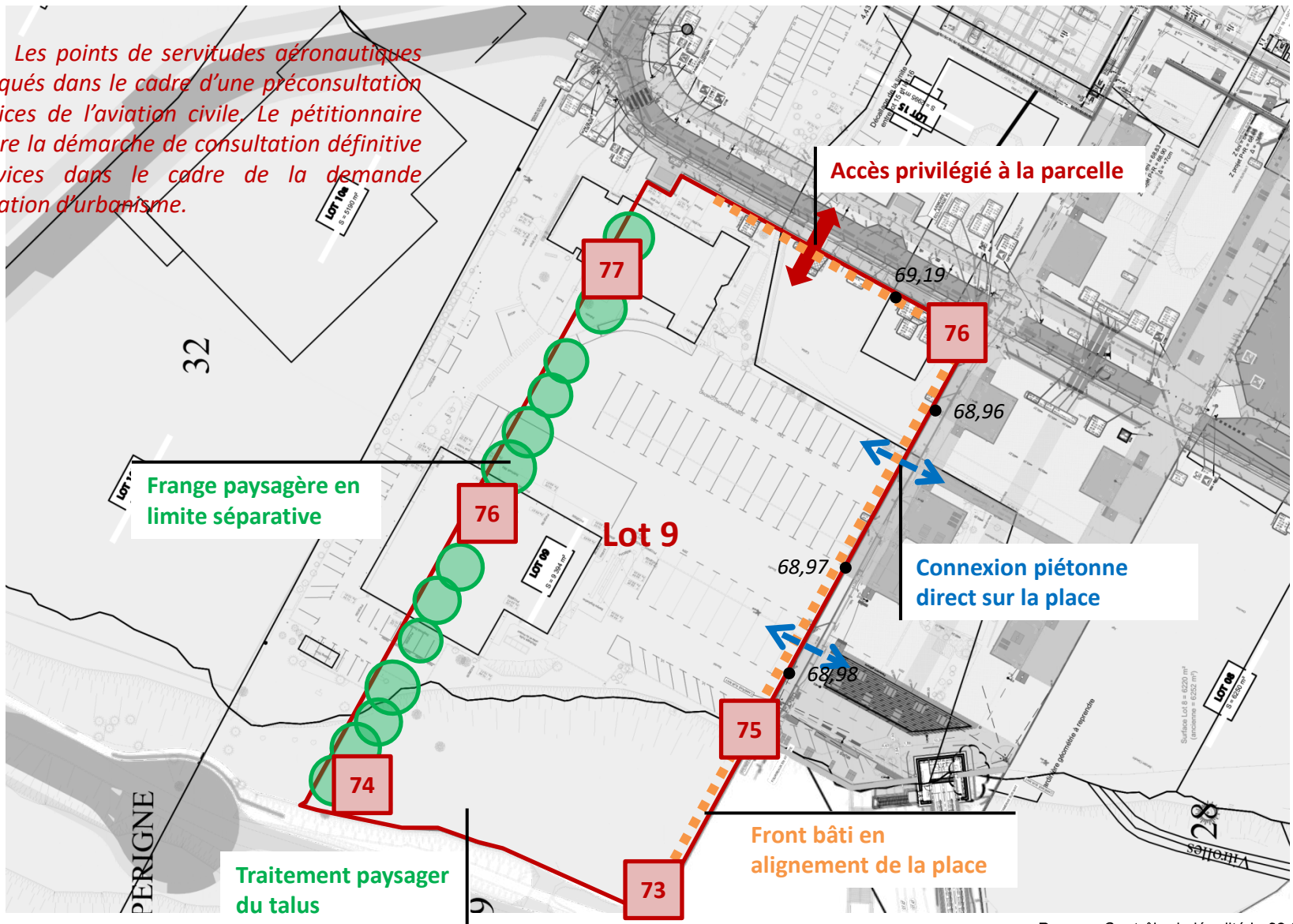
Surface totale : 9 394m<sup>2</sup>



Reçu au Contrôle de légalité le 09 février 2026  
Publié le 09 février 2026

# PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

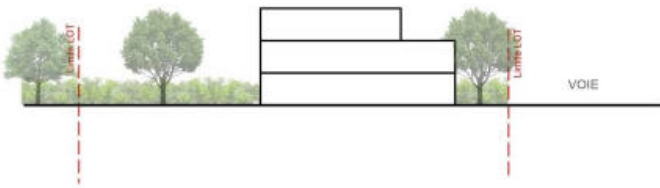
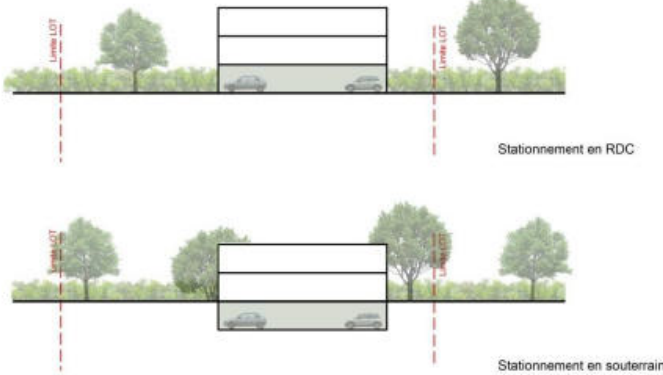
\* **76** Les points de servitudes aéronautiques sont indiqués dans le cadre d'une préconsultation des Services de l'aviation civile. Le pétitionnaire devra faire la démarche de consultation définitive des Services dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme.



## SECTEUR 2

### PRESCRIPTIONS URBAINES



HAUTEUR	STATIONNEMENT
<p>Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments, le dernier niveau (à partir du R+2) peut-être traité en retrait de la façade.</p> <p><b>COUPE SCHEMATIQUE RETRAIT</b></p> 	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le lot 9 : les parkings en sous-sol ou en rez-de-chaussée</li> <li>- Sur le lot 16 : les parkings en superstructure</li> <li>- Sur le lot 8 : Les parkings en sous-sol</li> </ul> <p><b>COUPES SCHEMATIQUES STATIONNEMENTS AUTORISES</b></p> 
ACCES	PRINCIPE D'IMPLANTATION
<p>Seront favorisés les accès existants des lots si présence il y a. Pour les autres lots, favoriser l'emplacement gênant le moins la circulation.</p>	<p>Les bâtiments peuvent être en alignement sur l'espace public lorsqu'ils donnent directement sur la place et sur le parc belvédère. Cela concerne le lot 16 en alignement de la place et les lots 9 et 8 en alignement du parc.</p> <p>Certains débords ou brise-soleil sur les bâtiments en alignement d'espaces publics peuvent être acceptés.</p>

# **ANNEXE 4**

## **CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**