



# Cahier des Charges de Cession de Terrain

C.C.C.T

ZAC des Vergeras

Commune de Saint-Estève-Janson

Lot 6



CERTIFICAT  
n°19497 du 20/12/2024  
Caractéristiques certifiées et référentiel  
disponibles sur [www.certivea.fr](http://www.certivea.fr)

*Approuvé le*

# TABLE DES MATIERES

<b>1. Présentation générale de la ZAC</b>	3
<b>2. Contenu, nature juridique et validité du CCCT</b>	3
2.1 Contenu du CCCT	3
2.2 Modification du CCCT	4
2.3 Nature juridique, portée et validité du CCCT	4
<b>3. INSERTION AUX ACTES DE VENTE</b>	5
<b>4. Définitions</b>	5
<b>5. DIVISION DES TERRAINS</b>	5
<b>TITRE 1 : CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS</b>	7
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CESSION	7
1.1 Désignation des terrains	7
1.2 Désignation du Vendeur et de l'Acquéreur	7
ARTICLE 2 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 3 : DELAIS D'EXECUTION	7
ARTICLE 4 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	8
ARTICLE 5 : Sanctions A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	8
5.1 Dommages et intérêts	8
5.2 Résolution de la vente	9
5.3 Frais de résiliation	9
ARTICLE 6 : obligation de maintenir l'affectation des terrains cédés ou loués	9
ARTICLE 7 : VENTE, LOCATION, DIVISION DES TERRAINS CÉDÉS	10
ARTICLE 8 : nullité	10
<b>TITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX</b>	11
<b>CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC</b>	11
ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR	11
ARTICLE 10 – VOIES, RÉSEAUX ET ESPACES LIBRES	11
<b>CHAPITRE II - TERRAINS CÉDÉS AUX CONSTRUCTEURS OU LOUES</b>	11
ARTICLE 11 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	11
ARTICLE 12 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES	11
ARTICLE 13 – ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	11
13.1 En phase d'élaboration	11
13.2 En phase chantier	12
ARTICLE 14 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	12
14.1 Respect de l'environnement - Pollution	12
14.2 Réparation des dégâts	13
<b>TITRE 3 – SERVITUDES ET REGLES GENERALES</b>	14
ARTICLE 15 : SERVITUDES	14
ARTICLE 16 : TENUE GENERALE DE LA ZONE D'ACTIVITES	14
ARTICLE 17 : AFFICHAGE	14
Article 18 : Obligation d'entretien	14
Article 19 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES acquéreurs	15
ARTICLE 20 : ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE (ASA) :	15
ARTICLE 21 : SUBROGATION	16
ARTICLE 22 : MODIFICATIONS	16
<b>ANNEXE 1 : Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales</b>	17
<b>ANNEXE 2 : DISPOSITIONS TECHNIQUES</b>	49

## **PREAMBULE**

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

#### **Historique de la ZAC**

Initiée par la Communauté du Pays d'Aix (CPA), la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vergeras à Saint-Estève-Janson est une zone d'activité économique d'une emprise de 6 ha, déclarée d'intérêt communautaire par le Conseil de Communauté du 18 décembre 2000. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération de la CPA du 25 mars 2005.

La réalisation de cette ZAC s'inscrit dans une démarche d'aménagement du territoire et de rééquilibrage du développement au Nord de l'espace communautaire afin de créer un maillage économique en mesure d'apporter plus de diversité et de proximité dans la répartition des pôles d'emploi.

Le dossier de réalisation ainsi que le Programme des Equipements Publics de la ZAC ont été approuvés au Conseil Communautaire du 8 octobre 2015, conformément aux dispositions de l'article R311-7 du code de l'urbanisme.

#### **Règlement d'urbanisme**

Inscrite dans le PLUi du Pays d'Aix approuvé le 5 décembre 2024, la ZAC des Vergeras est située en zone UEa.

#### **Vocation de la zone**

La ZAC des Vergeras a pour vocation essentielle d'accueillir des activités économiques de proximité à dominante artisanales et de services.

#### **Réalisation de la ZAC**

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 les compétences exercées antérieurement par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code général des collectivités territoriales.

Par délibération du 26 septembre 2013, la Métropole a confié à la SPLA Pays d'Aix Territoires la réalisation de la ZAC des Vergeras dans le cadre d'une concession d'aménagement conclue le 20 novembre 2013.

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

Le présent document constitue le cahier des charges de cession ou concession d'usage des terrains (ci-après CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Vergeras.

Il définit les droits et obligations de l'Aménageur et des différents acquéreurs de lots 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, approuvé par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence et publié.

A ce titre et en application des dispositions des articles L.311-6 et R.431-23 du Code de l'urbanisme, les dispositions du CCCT relatives au nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement du PLUi en application de l'article L.151-27 et les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales, imposées pour la durée de réalisation de la zone, seront jointes par le constructeur à sa demande d'autorisation d'urbanisme, à laquelle elles seront opposables.

#### **2.1 Contenu du CCCT**

Le présent CCCT comprend les annexes suivantes qui forment avec celui-ci un tout indissociable :

- Annexe n°1 - Cahier des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales
- Annexe n°2 - Dispositions techniques

- **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 SPLA Pays d'Aix Territoires 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.

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.

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

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.

### **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 Pays d'Aix Territoires », la SPLA 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,

- Les terrains à usage d'un ensemble de constructeurs et destinés à être gérés soit par l'aménageur, soit par la Commune, soit par l'une des Associations Foncières Urbaines Libres, soit par quelque organisme de quelque nature que ce soit désigné à cet effet.

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.

L'aménageur procédera avant la signature de la promesse de vente ou préalablement à la réitération de l'acte authentique à l'établissement d'un document d'arpentage, ainsi qu'au bornage des terrains qui consistera en la délimitation du domaine public et du domaine privé par l'implantation de ces limites sur le terrain.

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

L'ensemble des relevés géomètres ou des piquetages réalisés par le constructeur sera réalisé par le géomètre de la ZAC dans un souci de cohérence.

Le piquetage matérialisant sur le terrain les points d'enveloppe de chacun des bâtiments sera déterminé par le constructeur et exécuté par le géomètre de l'aménageur, à la charge du constructeur, préalablement à la déclaration d'ouverture du chantier.

Le constructeur sera tenu de veiller à la conservation de ces points et, le cas échéant, à leur renouvellement à ses frais par le géomètre de l'aménageur.

## **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 6 cadastré AD 111, ZAC de VERGERAS sur la commune de Saint-Estève-Janson.

Il s'agit d'un terrain à bâtir d'une surface de 2 098 m<sup>2</sup>.

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

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

- La Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires, Vendeur et Aménageur de la ZAC des Vergeras

A

- La société ATELIER OT représentée par Monsieur Martin ŒUF, en qualité de Dirigeant Principal, Dont le siège social est à 11 Avenue de l'ancienne poste - 13 610 LE PUY SAINTE REPARADE, Immatriculée au registre 851 417 790 00025.  
Acquéreur

L'acquisition du lot pourra être réalisée par le biais d'une SCI ou toute autre société qui s'y substituerait dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

L'Acquéreur s'engage à attribuer aux constructions l'affectation suivante : conception, fabrication et installation de prises et murs d'escalade.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions de la zone UEa du PLUi du Pays d'Aix en vigueur ainsi qu'aux dispositions du titre 2 ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le lot objet de la présente cession et identifié ci-avant, est de 1.342,72 m<sup>2</sup>. Cette surface sera expressément mentionnée dans l'acte de cession.

Elle correspond à la surface de plancher maximale régulièrement autorisée par application à la parcelle cédée des règles du document d'urbanisme et ne peut donc être modifiée à la hausse.

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 dans les conditions fixées à l'article 6 ci-après.

### **ARTICLE 3 : DELAIS D'EXECUTION**

L'Acquéreur s'engage à

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PLU sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et échanger avec l'urbaniste conseil de l'Aménageur avant le dépôt de la demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme).
2. Transmettre au moins un mois avant son dépôt, la demande de permis (ou autres autorisations d'urbanisme) au Vendeur qui 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.

3. Déposer une demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) recevable et complète auprès de la commune de Saint-Estève-Janson dans un délai de quatre mois à compter de la signature de l'acte de vente ou de location.
4. Entreprendre les travaux de construction du ou des bâtiments dans un délai maximum de six mois à compter de la délivrance du permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) purgé de tout recours et de possibilité de retrait administratif.
5. 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.
6. Dans le cas où l'Acquéreur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera au Vendeur un programme mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles étant précisé que la première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 50% de la surface de plancher totale. Ce programme échelonné de réalisation par tranches annuelles sera présenté au Vendeur dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'acte de vente.

Toutefois 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.

Dans le cas où le bâtiment serait achevé et un nouveau permis de construire serait obtenu pour une extension, les mêmes délais que ceux visés ci-dessus aux paragraphes 2 et 5.

Dans la cas d'un permis de construire modificatif, les délais visés ci-dessus aux paragraphes 2 et 5 s'entendront à partir de la date d'obtention du permis de construire modificatif.

#### 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 les paragraphes 4 et 5.

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 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Après achèvement des travaux incombant au constructeur, ou éventuellement, à ses successeurs et pendant un délai de cinq ans, celui-ci sera tenu de ne pas modifier l'activité de l'établissement édifié sans avoir au préalable avisé l'aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, et obtenu l'agrément de celui-ci pour la nouvelle activité.

L'Aménageur pourra s'opposer à ce changement d'affectation ou exiger qu'il soit différé pour une durée de 6 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.

Au-delà de ce délai de cinq ans, il est faite interdiction d'exercer toute activité contraire à celles autorisées au règlement du document d'urbanisme ou des documents règlementaires de la ZAC.

L'inobservation de cette disposition pourra entraîner la résolution de la vente dans les formes prévues à l'article 5 du présent Cahier des Charges.

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

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 tout candidat à la location à l'agrément préalable de l'Aménageur, au moins **quatre mois** à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans sa demande, l'Acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat locataire ainsi que la nature de son activité. L'Aménageur fera connaître sa réponse au plus tard dans un délai de **deux mois** à compter de la réception de la demande d'agrément. 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 8 : 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'AMÉNAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX**

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

#### **ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR**

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 10 – VOIES, RÉSEAUX 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 14 et 19 ci-après.

### **CHAPITRE II - TERRAINS CÉDÉS AUX CONSTRUCTEURS OU LOUES**

#### **ARTICLE 11 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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 12 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES**

L'Acquéreur devra se conformer aux prescriptions techniques jointes en annexes I, et aux dispositions du Cahier des recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPE) joint en annexe II du présent CCCT, qui forment avec celui-ci un tout indissociable.

#### **ARTICLE 13 – ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

##### **13.1 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.

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.

### 13.2 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 :
  - o Pour ses maîtres d'œuvre :
    - ✓ Les raisons sociales exactes
    - ✓ Les adresses et numéros de téléphone/fax
    - ✓ Les noms des personnes responsables de l'opération : au siège social et sur les chantiers
  - o Pour ses entrepreneurs :
    - ✓ La liste des entrepreneurs titulaires de l'ensemble des marchés ainsi que celle des sous-traitants
    - ✓ Le nom des responsables chantiers avec leurs coordonnées.
- Informer 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, l'Aménageur et le Constructeur s'engagent à établir, avant le démarrage des 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 chantiers de la ZAC.

## ARTICLE 14 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

### 14.1 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 qu'aucune gêne ne soit occasionnée.

## 14.2 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.

Pour garantir le respect de ces obligations, le Constructeur devra verser à l'Aménageur le jour de la signature de l'acte authentique, **un dépôt de garantie (non soumis à taxation) d'un montant de 5 000 Euro**, 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 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.

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.

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

#### **ARTICLE 15 : 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 16 : 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 (baragues, wagon, véhicules, mobile home, camping-cars, caravanes etc...), à l'exception des installations nécessaires pendant la réalisation des constructions ou l'aménagement de la zone.
- Les fouilles et carrières sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état.
- Les décharges sauvages (ordures, déchets, matériaux etc...) sont prosrites sur les lots, voies, espaces verts, terrains voisins ou les lots non vendus de la ZAC.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation pour la construction des bâtiments d'activité et seulement pendant cette période, peuvent être entreposés dans la limite du terrain du lot intéressé, mais en aucune façon sur l'emprise de l'espace public, d'un tiers mitoyen ou des espaces verts aménagés par le Vendeur.
- De même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots.

#### **ARTICLE 17 : 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 18 : OBLIGATION D'ENTRETIEN**

##### 1) Clôtures

Tout acquéreur dont le lot est contigu à des lots non encore vendus par le vendeur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. En revanche, tout acquéreur bénéficiant d'une clôture déjà existante à l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Il est rappelé que la clôture ne représente pas seulement une limite et une somme de sécurité mais aussi un élément constitutif du paysage ; celles-ci devront être conformes au règlement du PLUi et au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères et environnementales (annexe 2 du CCCT). Les plantations constituant tout ou partie des clôtures, seront sélectionnées parmi des essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique dont la liste figure au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

#### 2) 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".

#### 3) Espaces verts

Le choix des essences devra figurer sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire.

L'Acquéreur s'oblige à procéder à un arrosage et à un entretien régulier des végétaux privatifs implantés par ses soins, ainsi que les espaces verts constituant le pré-verdissement. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits. Les espaces pré-verdis seront maintenus ou replantés à l'identique dans le cas où l'acquéreur les aurait endommagés.

#### 4) 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.

#### 5) 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 19 : 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 20 : ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE (ASA) :

Compte tenu du fait que l'emprise de la ZAC des Vergeras est située dans le périmètre de l'ASA du Canal de Peyrolles, chaque acquéreur devient de fait adhérent de l'ASA du Canal de Peyrolles dont une copie des statuts est tenue à la disposition de l'acquéreur par le vendeur.

#### ARTICLE 21 : 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.

#### ARTICLE 22 : MODIFICATIONS

Le présent cahier des charges de cession de terrain et ses annexes peut être modifié par voie d'avenant suivant les dispositions du code de l'urbanisme.

Toute modification sera approuvée par l'autorité compétente et fera l'objet de mesures de publicité.

ANNEXE 1 : Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

**ZAC DES VERGERAS  
COMMUNE DE SAINT-ESTEVE-JANSON**

**CPAUPE**

*(Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales)*



COMMUNE DE SAINT-ESTÈVE-JANSON  
ZAC des «Vergeras»

CAHIER DES CHARGES  
CESSION ET DE LOCATION DE TERRAIN

CESSION D'UN TENEMENT FONCIER POUR  
LA REALISATION D'UNE OPERATION D'ACTIVITÉS



ADAPTATION ANNEXE 1:  
CAHIER DES RECOMMANDATIONS URBAINES,  
ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Janvier 2022



Marc Petit Urbaniste-Architecte DPLG - 72 rue Benoit Malon 13 005 Marseille  
Sylvie Lalot Paysagiste



## PRÉAMBULE

Le présent document constitue une annexe du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Ce document est contractuel entre l'aménageur SPLA et l'acquéreur.

Il s'impose à l'acquéreur constituant les recommandations, parfois les prescriptions, que celui-ci devra respecter, en terme de paysage et d'architecture en complément du règlement du PLU ainsi que l'étude d'impact du dossier de Création de la ZAC des «Vergeras».

La zone des Vergeras est inscrite dans le PLU pour développer de l'activité sur la commune en zonage 1AUx1 et 1AUx2.

Cette zone d'activité économique s'étend sur 6 hectares environ à l'entrée Est de la commune de Saint-Estève-Janson.

La vocation de la zone permet des constructions à usage d'activités artisanales, petites industries ou de services, à l'exception des constructions à vocation unique de stockage, d'entrepotage, d'activités industrielles nuisantes ainsi qu'à destination d'habitat.

Il n'est pas non plus envisagé de locaux de commerce à l'exception de la vente des produits réalisés par les activités en place.

La ZAC des Vergeras à Saint-Estève-Janson a été déclarée d'intérêt communautaire à la date du 18 12 2000 sur la base d'un dossier d'aménagement préalable réalisé en décembre 2000.

La procédure de ZAC démontre la volonté de la CPA et de la Commune de maîtriser la qualité de l'aménagement de ce secteur sensible des «Vergeras», plus généralement, elle permet de garantir des objectifs qualitatifs et de développement d'une urbanisation maîtrisée grâce à :

- La prise en compte de l'architecture, l'environnement naturel et humain, le paysage et le patrimoine à travers :
  - . La modification du PLU
  - . L'étude d'impact
  - . le dossier Loi sur l'Eau
  - . le Cahier des Charges de Cession des Terrains permettant d'imposer des prescriptions qualitatives, en contrepartie des obligations du Maître d'Ouvrage aménageur,
  
- La programmation des équipements publics en cohérence avec le projet et les besoins des futurs utilisateurs
  
- La capacité d'instaurer un système de participation financière pour répartir, éventuellement, les différents travaux à leur gestionnaire,

En outre, elle garantit le respect des principes urbanistiques définis par le Maître d'Ouvrage de l'aménagement au travers, d'une part, de la modification du zonage et du règlement du PLU et, d'autre part, le suivi de la procédure de concertation, puis la période de l'enquête publique.

Par ailleurs, le Territoire du Pays d'Aix et la Commune ont souhaité inscrire cette opération dans une démarche HQE - Aménagement de manière à assurer une prise en compte optimale des enjeux environnementaux dès la conception du projet et jusqu'à la réalisation des travaux d'aménagement.

Les phases 1 à 4 du SMO de la démarche HQE Aménagement ont été certifiées par Certivéa, par notification du droit d'usage de la marque HQE-Aménagement, enregistrée sous le numéro : AMT 15/034 Rev.01 du 25/10/2016

Le suivi de la démarche HQE- Aménagement pour laquelle l'opération a été certifiée en juillet 2015, puis en octobre 2016 sur les quatre premières phases de l'opération, les suivantes concernant la mise en oeuvre du projet et le bilan environnemental global de l'opération.

## SOMMAIRE

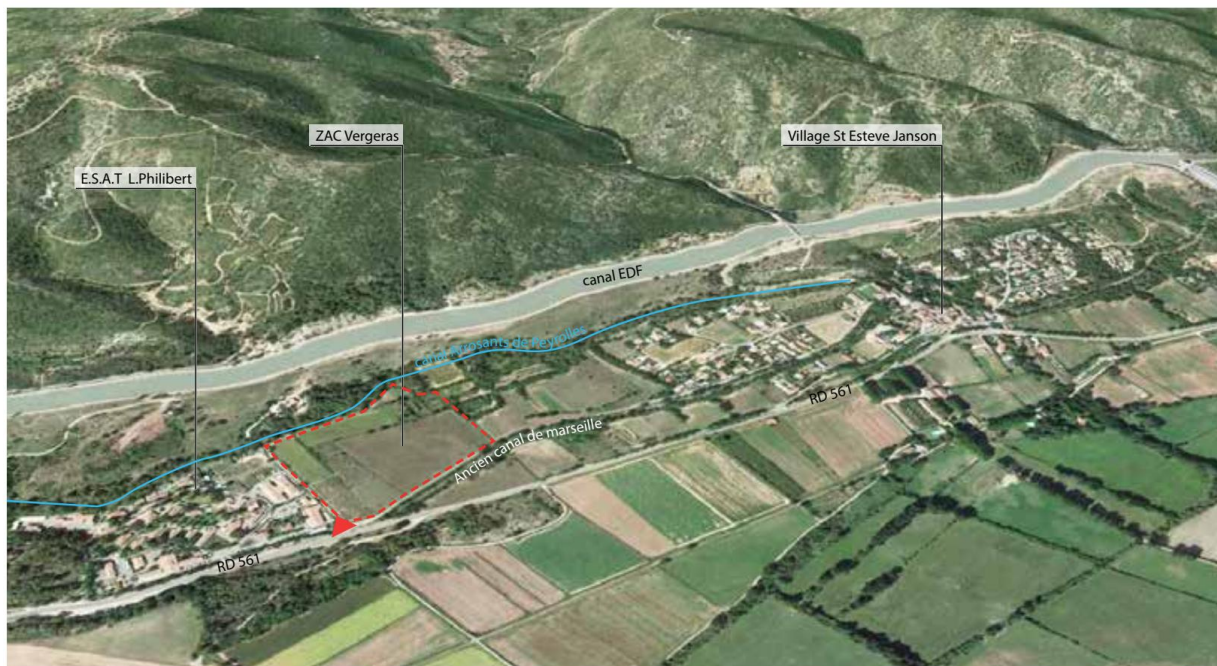
PREAMBULE	2
I. SITUATION ET DESSERTE DE LA ZAC DES «VERGERAS»	4
II. ORGANISATION GÉNÉRALE ET IMPLANTATION	8
III. SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES ET PAYSAGÈRES	12
IV. FICHES CAHIER DES CHARGES DES PRESCRIPTIONS URBAINES, PAYSAGÈRES ET ARCHITECTURALES DU PROJET DES «VERGERAS»	15
INTRODUCTION À LA DEMARCHE HQE AMENAGEMENT	
F1 - ESPACES DE TRANSITION PUBLIC/PRIVÉ	16
1. Implantation/traitement des clôtures	
2. Implantation/traitement des clôtures le long des voies	
3. Implantation/traitement des clôtures en façade de la noue -CR4	
4. Entrée des lots, portail et local poubelle	
F2 - ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL	15
5. Organisation des espaces d'usage et emprise au sol Lots accessibles par le haut 5.a En plan 5.b en coupe	
6. Organisation des espaces d'usage et emprise au sol Lots enterrasse haute accessible par le bas 6.a En plan 6.b en coupe	
7. Traitement et gestion des espaces verts	
F3 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL	24
8. Traitement des façades	
9. Traitement des toitures	

## **I. AC DES «VERGERAS»**

Situation de la ZAC des «Vergeras»



Situation de la ZAC des Vergeras



▲ Entrée sur le site

Périmètre de la ZAC dans son contexte environnemental

## Situation et «image» de l'opération

### Entrée de village de Saint estève Janson



Accès depuis la RD 561

Le site de la ZAC des Vergeras bénéficie d'une façade sur la RD 561, axe principal desservant le Val de Durance entre Pertuis et La Roque d'Anthéron, à 10 minutes de la sortie de Pertuis de l'A51.

La ZAC située à l'entrée Est de la commune constitue un enjeu paysager important pour l'image du village, situé à environ 800m.

Ainsi, au delà du strict respect des prescriptions du PLU, l'opération devra satisfaire à certains principes fondamentaux :

#### pour l'ensemble de l'opération :

- L'organisation et le fonctionnement du projet devra prendre en compte la globalité du périmètre opérationnel et son environnement naturel et urbain,
- La qualité paysagère du site marquée par des cordons végétaux et des terrassements successifs en pied de colline doit préserver l'image forte du massif de la Trévaresse en fond de perspective,
- La gestion hydraulique de l'opération doit participer aussi à l'image «d'une respiration verte de qualité environnementale»,
- La façade sur le CR n°4 qui accompagne l'accès vers le village devra offrir une architecture de qualité, s'appuyant sur une architecture «verte» respectueuse de l'environnement.
- Les notions de mutualisation des pratiques et usages et de partage multi-modal des espaces extérieurs devront marquer l'organisation notamment, des stationnements, des accès aux lots, des espaces naturels préservés et des ouvrages de rétention d'eau.



La façade de la ZAC sur le CR n°4 menant au village



Deux accès distincts, à gauche chemin vers l'entrée de la ZAE et à droite le CR 4 vers le village et quartiers résidentiels



Haie gérée à l'épaveuse, clôture très transparente

- L'optimisation de l'orientation des constructions pour atteindre des objectifs bio-climatiques dans une région particulièrement privilégiée pour son ensoleillement et respectant la proximité d'un environnement urbain attaché à sa tranquillité.

pour les lots d'activités

- Le traitement architectural de cette opération d'ensemble doit faire montre d'une cohérence d'implantation et d'une harmonie architecturale entre les constructions d'activités, privilégiant, d'une part, la simplicité des volumes et la qualité des matériaux et, d'autre part, l'environnement naturel et encore rural par l'importance des grands terrains agricoles de la plaine de la Durance,



lot sans clôture, façade en bois

- La clôture des lots devra participer à l'image de la ZAC en se référant aux limites végétalisées des parcelles agricoles spécifiques à ce territoire de Durance, et en respectant les espaces de préverdissement réalisés par l'aménageur public.
- Les différents éléments de programme du projet devront assurer le bon fonctionnement de l'entreprise et le respect des conditions de construction, notamment en traitant les espaces verts avec soin de façon à répondre aux exigences réglementaires mais aussi à réaliser une construction avec des espaces asservis (aire de manœuvre, de stationnement, de détente...) optimisant le cadre de travail.



Façade des Vergeras en entrée de village, bâtiments alignés le long de la voie, matériaux renouvelables, hauteur maîtrisée et, en premier plan, noue plantée et gestion des ouvrages public en gabion.

SPLA Aix Territoires - Saint-Estève-Janson - Les Vergeras - Marc Petit urbaniste architecte DPLG• Sylvie Lalot paysagiste • 2017

7

## **II. ORGANISATION GÉNÉRALE DU PROJET DES VERGERAS**



## IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

### Enjeux patrimonial et paysager

Le schéma de simulation d'aménagement et de construction de la ZAC des Vergeras propose d'implanter les constructions de façon à respecter au mieux le rapport visuel et paysager avec l'environnement immédiat de la ZAC afin de donner à voir une façade publique de l'opération lisible et ordonnée.

Au-delà des aménagements publics qui végétalisent l'ensemble des limites Nord, Est et Ouest, l'implantation des constructions va participer également à l'image et à la qualité de la ZAE.

L'enjeu par ces prescriptions de plantation et d'alignement des constructions est aussi bien d'intégrer la ZAC dans le paysage local que de développer un patrimoine économique durable, transmissible et évolutif.

### Orientation

Située sur le versant Nord de la Trévaresse, la ZAC des Vergeras oriente ses façades naturellement vers le Sud. Les façades Nord devront cependant participer à l'animation et à l'attrait de cet espace économique se trouvant en façade sur la voie principale d'accès au village. Elles ne devront pas rester sans ouverture d'autant plus que le grand paysage de la vallée de la Durance s'ouvre au Nord et offre des vues superbes.

L'orientation des façades des constructions et le

sens des lignes de faîtage vont déterminer en grande partie la perception de la zone d'activité dans le paysage.

#### Orientation des façades

Le plan de simulation impose le long du CR4 et dans la perspective de l'entrée deux reculs d'alignements stricts des façades. L'objectif consiste à la fois à ordonner la perception des constructions et à limiter par une cassure des axes d'alignement en entrée de village.

Le retrait d'alignement est compté à une distance de 4 m de tout point de l'emprise publique.

Pour des raisons constructives (orthogonalité des constructions notamment), un des angles pourra se décaler de 3° maximum par rapport à la ligne théorique (voir «fiche 3a»).

#### Orientation des faîtages

Les faîtages des toits en tuiles devront être parallèle aux courbes de niveau du terrain, donc plutôt Nord-est, Sud-Est. Les toits en bacs industriels ne sont autorisés que lorsque le bâtiment est conçu avec un acrotère. Le traitement spécifique de la toiture par des sheds ou autres techniques permettant la ventilation, la récupération de l'énergie ou de la lumière naturelle pourra être envisagé et de façon à proposer des lignes de faîtage dans le sens des courbes de niveau. (voir «fiche 3b»).



PLAN DE SIMULATION D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**ORGANISATION DES AIRES DE MANŒUVRES, STOCKAGE ET STATIONNEMENT**

**Implantation des aires de manœuvre et de stockage**

La règle impose un recul des aires de stockage à 4m des emprises publiques et 2 m des limites séparatives. Pour compléter ce dispositif, il est également demandé des bandes de plantations qui les isolent dans le paysage.

L'objectif n'est pas de contraindre l'entreprise mais d'appliquer sur la ZAC des «Vergeras» un mode de fonctionnement respectueux de son cadre et de l'intégrer au mieux dans le paysage naturel du Val de Durance et de Saint-Estève-Janson.

Le plan d'ensemble indique :

- d'une part, la trame végétale mise en œuvre lors des aménagements publics afin de créer un environnement paysager participant à la qualité de l'entrée de village,
- et d'autre part, le principe d'implantation des espaces extérieurs plus particulièrement dédiés aux aires de manœuvre et de stockage dont les emprises sont renvoyées en cœur de ZAC.

En complément de cette organisation, des prescriptions s'appliquant aux acquéreurs de lots sont indiquées sur le plan des «prescriptions paysagères».

**Organisation des stationnements**

De préférence, leur implantation sera projetée dans les zones de manœuvre.

Il est fortement conseillé de recouper toutes les 5 places, l'emprise des stationnements par des plateaux végétalisés avec un arbre de haute tige afin d'éviter l'effet de surchauffe et de protéger les véhicules par la couronne de l'arbre.

Rappel et modalités d'application de la règle :

- Les aires de stationnement pour l'artisanat et petite industrie sont déterminées par le règlement du PLU à raison de 1 place par 80 m<sup>2</sup> de SP.
- Dans le cas où la surface de plancher est dédiée à plus de 50% pour des bureaux, la règle appliquée sera de 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SP.

Des haies sont prescrites au pourtour des parkings contribuant à limiter l'impact visuel des voitures.



GÉRER L'IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS



**Façade en entrée de ZAE** - Entrée Parc du Revol à la Tour d'Aigues  
Alignement des façades et accompagnement visuelle par des aménagements publics, muret en pierre et plantations, en limite de l'espace public.  
Gestion de la perspective d'entrée par une unité des matériaux (bardage gris et enduit clair) et un bâtiment faisant front et architecturalement valorisant.



**Espace ouvert d'accueil**  
Une espace ouvert et d'accueil est dédié à la valorisation de l'entreprise. La façade est en liaison directe avec l'espace public, il n'y a plus besoin de clôture.



**Gabarit de façade** - St Maximin  
Définir un gabarit de façade permet d'affirmer l'ordonnement architectural recherché en entrée de ville: ligne filante de l'acrotère, double hauteur avec baies respectant des proportions, rythme des plantations. L'identité des entreprises se traduisant par la qualité des matériaux et les couleurs.  
SPLA Aix Territoires - Saint-Estève-Janson - Les Vergeras - Marc Petit urbaniste architecte DPLG• Sylvie Lalot paysagiste • 2017

GÉRER LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS



**Façade végétale ZAE en arrière plan** - Saint Cannat  
Un espace enherbé et protégé par un fossé permet de mettre en scène une façade essentiellement végétalisée où les entreprises disparaissent derrière un rideau d'arbres. Solution radicale qui occulte complètement la réalité de la ZAE.



**Le gabion particulièrement bien adapté au espaces humides**  
Un mur gabion en accompagnement d'une noue ou bassin de rétention participe à l'enrichissement de la biodiversité et véhicule une image de qualité environnementale.



**Cheminement doux et bassin de rétention**  
Parc du Revol à la Tour d'Aigues  
Le bassin met à distance les limites des lots d'une promenade qui traverse et relie des habitations à la campagne environnante.  
La ZAE maintient ainsi des usages pour tous.

### **III - SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES ET PAYSAGÈRES**

**SCHÉMAS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES**

**Deux zonages déterminés par la perméabilité des sols et la hauteur des constructions**

Les deux zones 1AUx1 et 1AUx2 se différencient essentiellement par :

- la hauteur maximum autorisée des constructions,
- l'imperméabilité total autorisée des sols de 70% maximum en 1AUx1 passant à 60% en 1AUx2.

**Deux reculs d'alignement des façades caractérisent l'implantation des constructions**

1 - La façade de la ZAC longeant le CR4 suit une prescription de recul d'alignement des façade à 4 m de l'emprise publique longeant le CR4. Ces 4 m sont ainsi composé d'une bande de 2 m préverdés par l'aménageur et de 2m supplémentaires, plantés ou libres. Ce premier plan végétalisé limite ainsi l'impact des façades et assure une homogénéité de traitement de l'entrée du village.

Il n'est pas prescrit d'implantation spécifique des angles des constructions afin de laisser le libre choix aux entreprises de leur implantation.

Cependant le suivi de la construction de la ZAC portera un soin particulier à créer un rythme entre les façades construites et les limites mitoyennes qui

devront être plantées.

Le rapport entre le plein des façades et le vide ne devrait pas dépasser 60% de plein. Le dépassement de ce rapport devra être justifié par le projet et les contraintes de fonctionnement de l'entreprise (voir fiche).

2 - La façade du lot 14 dans la perspective de l'entrée de la ZAC devra se construire en mitoyenneté Nord et Est, en clôture avec l'emprise publique de façon à créer un signal fort.

Cette façade devra présenter une grande qualité architecturale. Les aires de stationnement, de stockage ou de manœuvre seront ainsi relégués au Sud du lot.

**Les entrées et clôture de lots**

Les entrées et une partie des clôtures des lots sont réalisées par l'aménageur de la ZAC. Les entrées sont jumelées le plus souvent pour limiter les croisements sur voirie. L'acquéreur aura à sa charge les modifications acceptées par l'aménageur/vendeur ou les réparations des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries et réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts de préverdissement, exécutés par le vendeur.



**SCHEMAS DES PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES**

**Caractéristiques des bandes de plantations**

Sur l'ensemble du projet, la largeur de la bande à planter en périphérie de parcelles, selon la répartition prévue au plan de prescriptions paysagères sera au minimum de :

- 1.50 m., dans le cas où une bande de plantation est déjà présente en mitoyenneté sur le domaine public
- 2 m, dans le cas où aucune bande de plantation n'est déjà présente en mitoyenneté sur le domaine public

**Quatre types de plantation repérés sur le schéma**

**Plantation type 1**

Création d'un cordon arboré caduc en accompagnement de la noue: évocation de la présence d'eau  
 Quercus pubescens, Fraxinus angustifolia, Fraxinus ornus, Ostrya carpinifolia, Acer campestre, Malus,...

**Plantation type 2**

Création d'un cordon arboré en accompagnement du talweg et des lignes d'écoulement d'eau et filioles

Quercus pubescens dominant, Acer monspessulanum

**Plantation type 3**

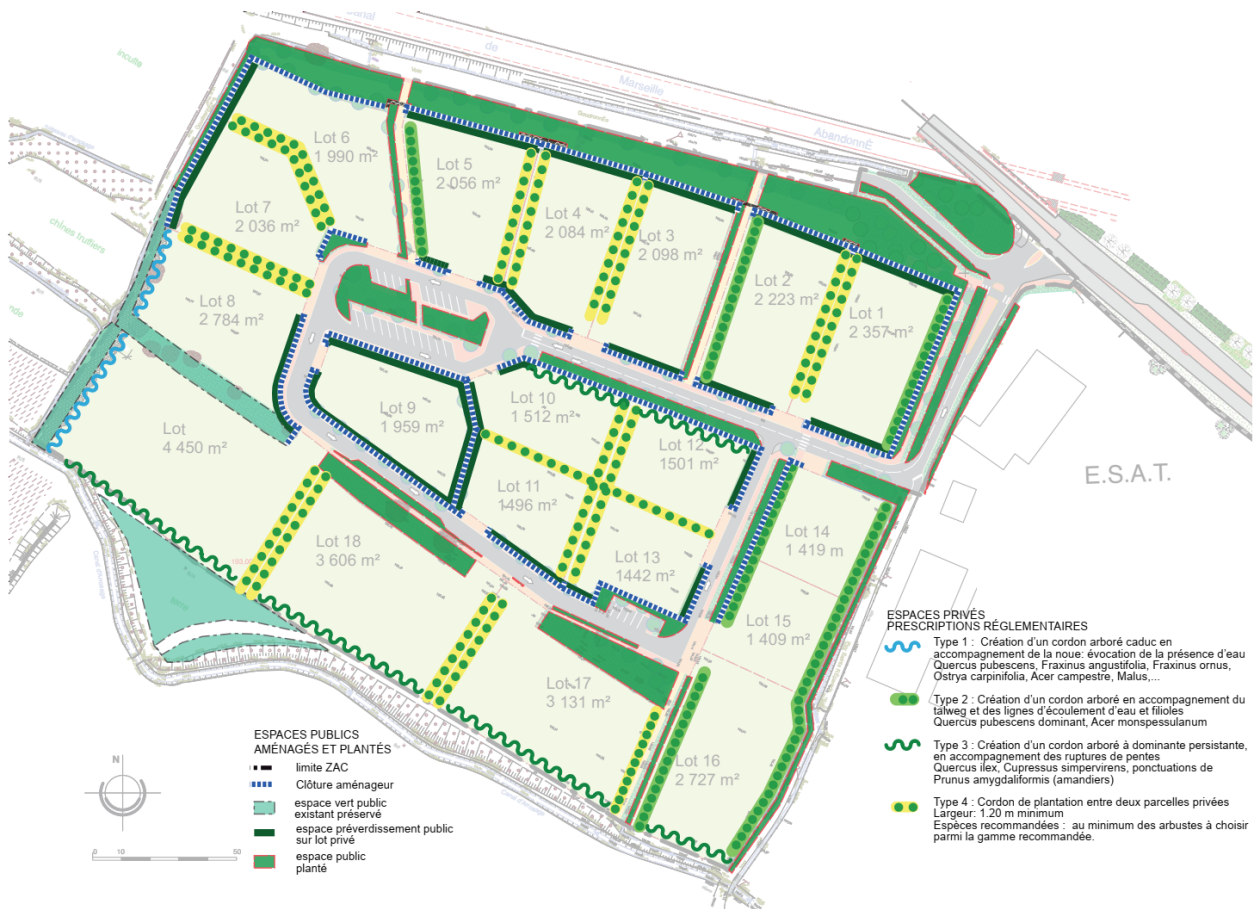
Création d'un cordon arboré à dominante persistante, en accompagnement des ruptures de pentes  
 Quercus ilex, Cupressus sempervirens, ponctuations de Prunus amygdaliformis (amandiers)

Tous ces cordons doivent être complétés d'un sous bois arbustif composé d'un mélange arbustif méditerranéen de persistants (Rhamnus alaternus, Bupleurum, Phyllyrea angustifolia, Viburnum tinus...)

**Plantation type 4**

Cordon de plantation entre deux parcelles privées:  
 Largeur: 1.20 m minimum  
 Espèces recommandées: au minimum des arbustes à choisir parmi la gamme recommandée (ci-dessus).

Il est à noter que les arbres de haute tige identifiés sur le site sont inscrits dans les espaces préverdés dans le cadre de l'aménagement public et devront être préservés dans les lots privés concernés.



## **IV. FICHES DES PRESCRIPTIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES DU PROJET DES VERGERAS**

## LA DEMARCHE HQE AMENAGEMENT

Il est rappelé que l'engagement environnemental sur la ZAC des Vergeras se traduit par :

- Le suivi de la démarche HQE Aménagement pour laquelle l'opération a été certifiée en Octobre 2016 pour les quatre premières phases de l'opération, les suivantes concernant la conception du projet, sa mise en œuvre et le bilan environnemental global de l'opération.
- Le respect par les acquéreurs, futurs constructeurs de l'ensemble des prescriptions architecturales, paysagères, et environnementales qui sont présentées ci-après.
- L'avis donné par l'architecte chargé du conseil et suivi des permis de construire, sur la base des dispositions du PLU et du présent cahier des recommandations.
- Le suivi réalisé par l'architecte de la ZAC qui tient à jour un tableau de bord environnemental et le renseigne avec les éléments de chaque projet.

Les fiches de recommandation et de prescription qui suivent traduisent à la fois la qualité du projet pour assurer un suivi en phase de construction et les principaux objectifs de développement durable qui ont été retenus lors de la démarche de Certification «HQE Aménagement».

## **F1 - TRANSITION ESPACES PUBLIC ET PRIVÉ**

# 1

## RECOMMANDATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### IMPLANTATION / TRAITEMENT DES CLÔTURES

#### OBJECTIFS

- Inscrire dans le paysage rural un maillage patrimonial arboré durable et respecter l'ambiance en entrée de village.
- Compléter la façade végétale le long des espaces publics :
  - > Renforcer les cordons arborés réalisés sur l'espace public
  - > Apporter de l'ombrage aux cheminements piétons.

#### LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- Se clôturer n'est pas interdit mais la clôture n'est pas obligatoire.
- En quoi ai-je vraiment besoin d'une clôture ? (Lutte contre les intrusions ? Masque visuel ? Matérialisation simple du foncier ?...)
  - > L'accompagnement arboré et les dénivelés sur l'emprise publique, ne peuvent-ils pas suffire à me protéger ?
  - > Si j'ai besoin d'une clôture, de quelle nature doit-elle être pour répondre à mes objectifs de protection ?

#### OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les clôtures doivent :

- Etre conçue au moment de l'étude architecturale.
- Se fondre dans la végétation. Elles doivent être :
  - > Transparentes
  - > Sans poteaux béton
  - > Sans fondations visibles
  - > Sans redents
- Respecter la hauteur de 1.80 m. Elles pourront être soit :
  - > Un grillage galvanisé en panneaux rigides avec poteaux métalliques, maille L 100 X I 50 mm.
  - > Un barreaudage métallique cintré et soudé à l'oblique de part et d'autre de deux lisses horizontales pour apporter un aspect irrégulier et se fondre dans l'environnement végétal.
- Etre doublées d'une bande végétale composée d'arbres et d'arbustes en mélange
  - > Choix des espèces, voir fiche 6
- Etre maintenues en parfait état.

Sont interdits :

- > Les clôtures maçonnées
- > Les clôtures sur murs ou bahuts
- > Les clôtures en grillage soudé
- > Les barbelés

#### RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

- Conception
  - > Choisir des matériels respectueux de l'ambiance recherchée (voir photos ci-contre)
- Travaux
  - > Niveau fini des massifs de scellement au même niveau que le terrain naturel.
  - > Finition de serrurerie : préférer les modules de métallerie préfabriqués dont les couches de protection et de finition sont certifiées pour assurer une durabilité garantie (10 ans)
- Gestion
  - > Penser l'accessibilité si l'entretien doit être régulier.



Depuis l'espace public, la végétation prend le pas sur la clôture



Depuis l'intérieur de la parcelle, la végétation renforce l'effet séparatif de la clôture



RAL 6007



RAL 6025

Gamme de couleurs qui doit être utilisée pour les grillages



a/ barreaudage métallique



b/ grillage galvanisé

# 2

## RECOMMANDATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### ENTRÉE DES LOTS ET PORTAIL

#### OBJECTIFS

- Créer une unité des espaces d'accès et de desserte de la ZAE
- Imposer un principe identique de portail pour chaque entrée de lot
- Gérer les poubelles dans des locaux appropriés aux besoins des entreprises
- Eviter les coffrets en façade sur voie, implantation latérale
- Prévoir une gestion privée intégrée pour les ordures ménagères, les Déchets Industriels Banaux, DIS ou inertes?

#### LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

Mon portail est-il un repère ou un signal pour valoriser mon entreprise? La gestion de l'entrée de mon entreprise doit-elle être automatisée? Son entretien et sa qualité sont donc une préoccupation importante.

#### OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Le portail suivra le plan et façade de principe définis ci-dessous. Il devra être:

- en dur, béton coulé en place avec réservation pour coffrets ou construit en aggloméré avec enduit double couche
  - les plans et façades du portail intégrés lors de la demande de PC
- La hauteur est de 1.50 m.

La barrière est à 4 m mini de l'alignement de l'emprise publique

Elle sera réalisée par :

- une grille ou un panneau ajouré en acier traité,
- coulissante ou à double vantaux

#### RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

##### CONCEPTION

- Intégration des coffrets dans les massifs construits
- point d'eau et syphon/pente de sol pour le nettoyage des locaux à poubelles éventuellement mis en place pour ramassage privé des OM
- limiter la pente d'accès au local poubelle à 2% maximum/voie
- concevoir l'enseigne de l'entreprise selon dimensions autorisées

Prévoir l'arrivée des réseaux en pied de mur/fondations

##### GESTION

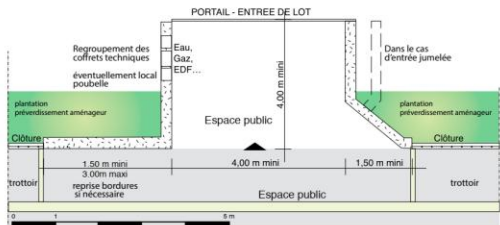
Penser l'accessibilité si l'entretien doit être régulier.



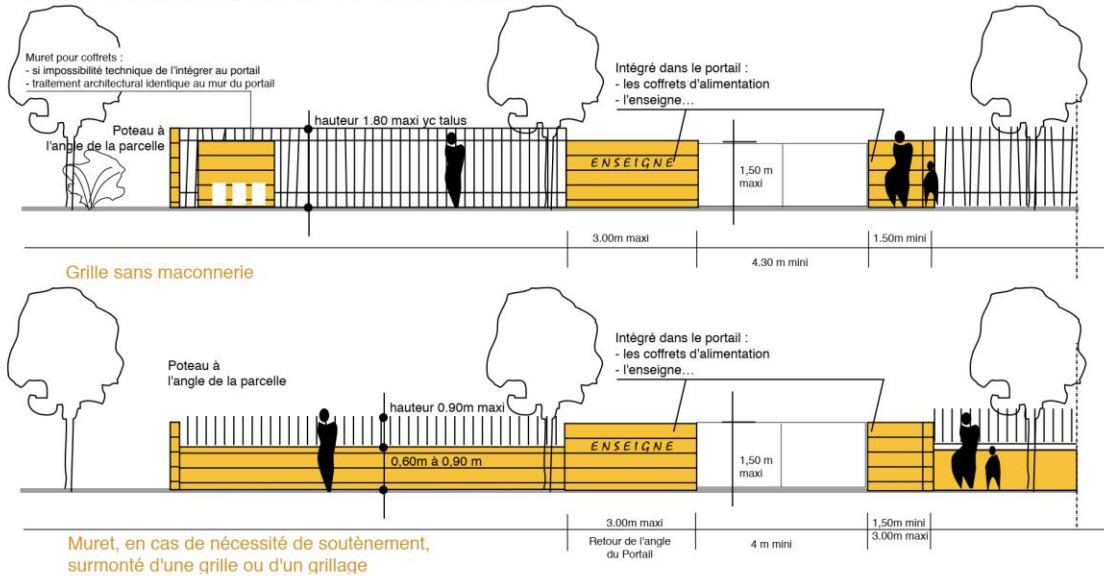
Portail en béton coulé en place avec modénature



Moins honoreux, le portail en maçonnerie doit être enduit avec soin le local poubelle est intégré et reste discret, éviter les coffrets en façade sur voie



#### PRINCIPE DE RÉALISATION DES CLOTURES ET PORTAILS



## **F2 - ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL**

# 3a

## ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL DES LOTS ACCESSIBLES PAR LE HAUT



La façade le long du CR4, alignement des volumes construits simples et un espace demise en scène paysagère en premier plan



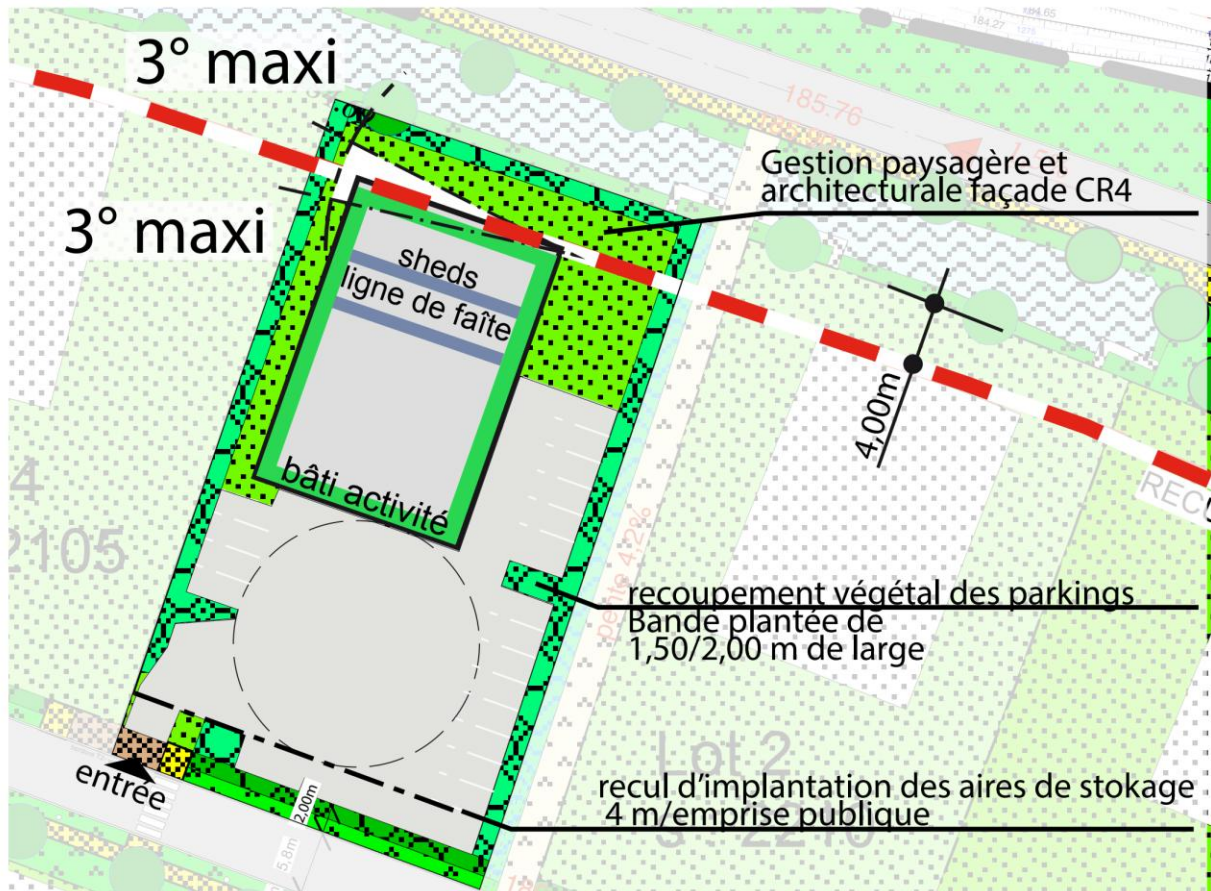
Les aires de stationnement

### OBJECTIFS

1. Implanter les constructions afin de créer des espaces collectifs fonctionnels et agréables à vivre et un paysage urbain de qualité
2. Optimiser la capacité constructible des lots
  - établir un rapport efficace entre espaces perméables et imperméables afin de réaliser une opération construction/aménagement adaptée au programme de l'entreprise (ou de préserver une possibilité d'extension à terme) pour les années à venir.
  - Construire en limitant l'emprise au sol de la construction et utiliser les droits à construire en étage.
  - Eviter les terrassements trop marqués au profit d'espace légèrement en pente pour accompagner la pente générale

### LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- Quelle répartition entre les espaces d'accueil et techniques :
  - Quels types de véhicule doivent entrer dans mon lot et quel processus de livraison ou de manœuvre envisager ?
  - Quel offre de stationnement pour le personnel de l'entreprise et les visiteurs ?
- Comment vais-je gérer mes déchets (stockage) et à quel rythme ?
- Des espaces verts et perméables sont demandés pour l'obtention du Permis de Construire, puis-je optimiser ces espaces pour des usages intéressants la vie de l'entreprise, des actifs selon les moments de la journée ?



# 3b

## RECOMMANDATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL LOTS ACCESSIBLES PAR LE HAUT



Exemple de préverdissage en front bâti afin de minimiser l'impact des constructions dans le grand paysage



Selon l'implantation, la façade principale devient le pignon ce qui génère une incohérence architecturale majeure pour l'identité du site



Raccorder ses réseaux dans les règles de l'art pour pérenniser les ouvrages et aménagements de la ZAE des Vergeras

#### OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

La capacité de construction est subordonnée aux capacités d'accueil sur le lot. En effet la construction et les surfaces imperméabilisées sont limitées à :

- 70% en 1AUx1
- 60% en 1AUx2

sachant que l'emprise de la construction ne peut dépasser 40% du lot, il reste 20 ou 30% maxi de la surface du lot pour le stationnement.

Conditions d'implantation de stationnements supplémentaires au regard des besoins de l'entreprise :

- Dans le cas où l'emprise des places demandées est supérieure à la capacité des emprises imperméabilisées autorisées, il est autorisé de réaliser des places supplémentaires sur des revêtement perméables (ever-green, nid d'abeille...) qui devront alors recouvrir 50% de l'emprise total des places.

#### RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

##### CONCEPTION

- a) faire en sorte que les espaces verts réglementaires participent à limiter l'impact visuel des aires de manœuvre ou stockage,
- b) Eviter les circulations en boucle autour de la construction, très consommateurs d'espaces et imperméabilisant
- c) adapter les terrassements pour favoriser le déplacement et l'accessibilité des personnes handicapées
- d) limiter les espaces horizontaux aux aires de manœuvre pour réduire les terrassements et profiter des restanques pour retenir l'écoulement des eaux des systèmes filtrants

##### TRAVAUX

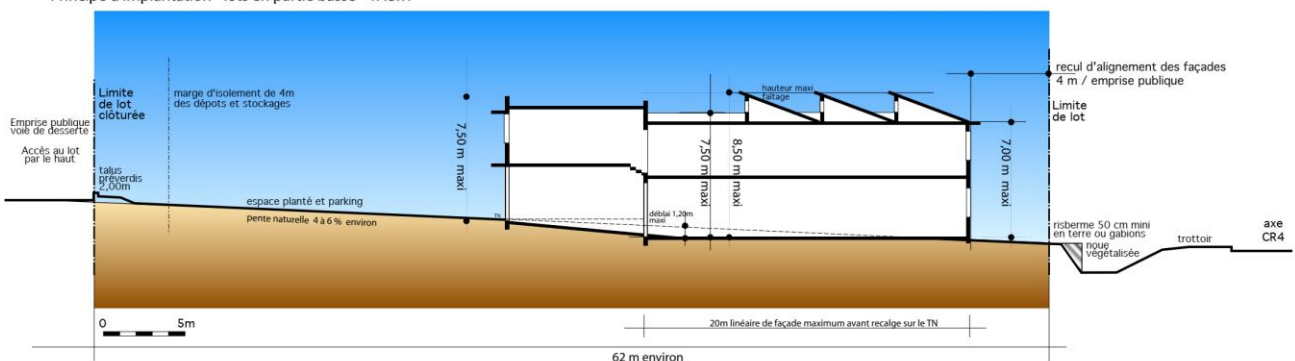
- Respecter les espaces de préverdissage réalisés par l'aménageur
- Préserver une pente acceptable pour les manœuvres et déplacements mais aussi pour l'écoulement des eaux de pluies vers les exutoires prévus en point bas du lot,
- Favoriser la mise en œuvre de matériaux filtrants au sol plutôt que de l'enrobé
- Porter soin à la canalisation et au raccordement des eaux pluviales pour pérenniser durablement les ouvrages publics.

##### GESTION

Prévoir des avaloirs pour limiter l'érosion due aux fortes pluies

### AMENAGEMENT DANS LA PENTE

Principe d'implantation - lots en partie basse - 1AUx1



# 4a

## RECOMMANDATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL LOTS ACCESSIBLES PAR LE BAS SUR LA TERRASSE HAUTE



Avant : le talus soutenant la terrasse haute des Vergeras, un élément fort du paysage valorisé par le projet d'aménagement



Simulation de l'accès  
Traitement de la rampe, préservant la végétation du talus existant et mettant en scène la façade de l'entreprise

#### OBJECTIFS

Renforcer ou préserver la qualité paysagère du talus existant et du massif collinaire en fond de scène:

- limiter le terrassement de la rampe d'accès
- mettre en valeur la façade principale de la construction depuis la voie publique,
- limiter l'impact visuel des aires de manœuvre et de stockage
- implanter la barrière d'entrée assez loin pour ne pas gêner la circulation publique

Gérer l'écoulement des eaux de pluies par la perméabilité des sols :

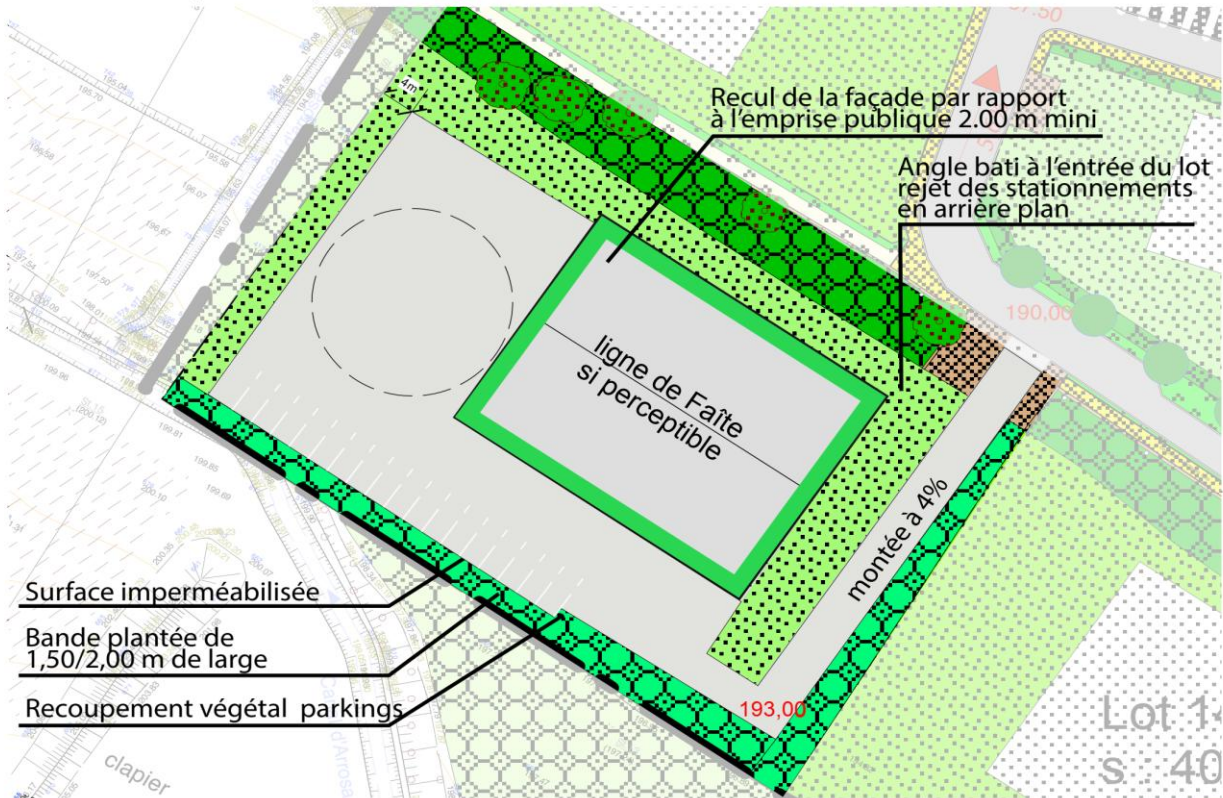
- intégrer le talus existant dans la gestion globale des EP,
- entretenir les espaces préverdés par l'aménageur.

#### LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

Comment associer le paysage exceptionnel du site des Vergeras à l'image qualitative de mon entreprise ?

La rampe d'accès marque-t-elle les objectifs de communication et l'image recherchée de l'entreprise ?

Comment sera perçue la construction en position « dominante » dans le site ?



# 4b

## RECOMMANDATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### ORGANISATION DES ESPACES D'USAGE ET EMPRISE AU SOL LOTS ACCESSIBLES PAR LE BAS SUR LA TERRASSE HAUTE



Effet visuel recherché : la végétation prend le pas sur la clôture



Cloisonnement des stationnements



Préserver la perméabilité des sols pour le stationnement des VL

#### OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

La capacité de construction est subordonnée aux capacités d'accueil sur le lot. En effet la construction et les surfaces imperméabilisées sont limitées à :

- 70% en 1AUx1
- 60% en 1AUx2

sachant que l'emprise de la construction ne peut dépasser 40% du lot, il reste 20 ou 30% maxi de la surface du lot pour le stationnement.

Conditions d'implantation de stationnements supplémentaires au regard des besoins de l'entreprise :

- Dans le cas où l'emprise des places demandées est supérieure à la capacité des emprises imperméabilisées autorisées, il est autorisé de réaliser des places supplémentaires sur des revêtement perméables (ever-green, nid d'abeille...) qui devront alors recouvrir 50% de l'emprise total des places.

#### RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

##### CONCEPTION

- a) faire en sorte que les espaces verts réglementaires participent à limiter l'impact visuel des aires de manoeuvre ou stockage,
- b) Eviter les circulations en boucle autour de la construction, très consommatrices d'espaces et imperméabilisant
- c) adapter les terrassements pour favoriser le déplacement et l'accessibilité des personnes handicapées
- d) limiter les espaces horizontaux aux aires de manoeuvre pour réduire les terrassements et profiter des restanques pour retenir l'écoulement des eaux des des systèmes filtrants

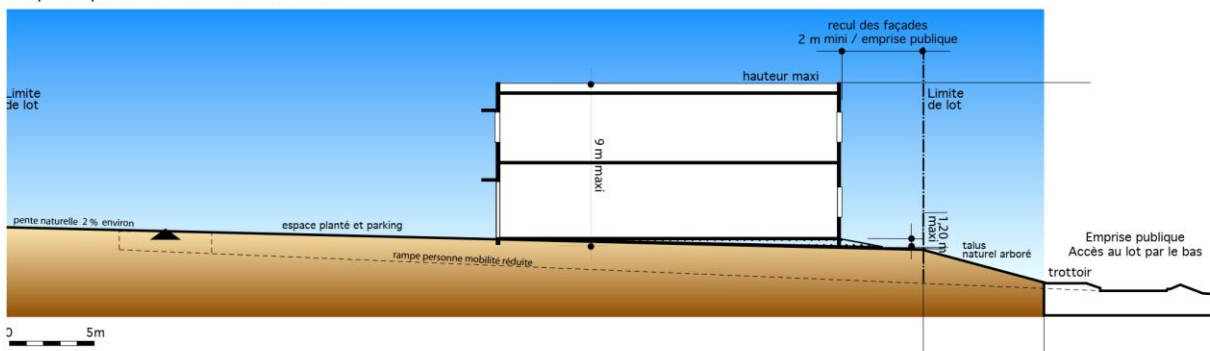
##### TRAVAUX

- Respecter les espaces de préverdissement réalisés par l'aménageur
- Préserver une pente acceptable pour les manoeuvres et déplacements mais aussi pour l'écoulement des eaux de pluies vers les exutoires prévus en point bas du lot,
- Favoriser la mise en oeuvre de matériau filtrant au sol plutôt que de l'enrobé
- Porter soin à la canalisation et au raccordement des eaux pluviales pour pérenniser durablement les ouvrages publics.

##### GESTION

Prévoir des avaloirs pour limiter l'érosion due aux fortes pluies.

Principe d'implantation - lots en terrasse - 1AUx2



SPLA Aix Territoires - Saint-Estève-Janson - Les Vergeras - Marc Petit urbaniste architecte DPLG • Sylvie Lalot paysagiste • 2017

24

# 5

## RECOMMANDATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### TRAITEMENT DES ESPACES VERTS

#### OBJECTIFS

- Compléter l'enveloppe végétale en périphérie des parcelles pour en faire plus qu'un simple décor.
- Composer le végétal autour du bâti.
- Intégrer toutes les fonctions et usages possibles du végétal :
  - > Ombrager un parc de stationnement, une façade, ...
  - > Délimiter les différents espaces de la parcelle
  - > Créer des masques, mettre en scène l'accueil, ...

#### LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- Dans ma parcelle, ai-je des espaces suffisamment grands pour assurer un volume de vie du végétal adulte ? (les branches et les racines)
- Ai-je les moyens d'entretenir mon projet de plantation ? (arrosage, taille, budget, ...)

#### OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les plantations doivent être réalisées :

- En limite de parcelles suivant deux largeurs :
  - > 1.50 m, dans le cas où une bande de plantation est déjà présente en mitoyenneté sur le domaine public.
  - > 2 m, dans le cas où aucune bande de plantation n'est déjà présente en mitoyenneté sur le domaine public.
- Dans la composition d'ensemble de la parcelle pour assurer un espace de vie suffisant aux végétaux.
- Avec soins :
  - > Assurer la reprise des végétaux :
    - Chaque parcelle sera pourvue d'une alimentation en eau potable et eau brute (ASA).
    - Préparation de sol pour garantir la croissance des végétaux par ameublissement et apport amendement de volumes suffisants:
      - Pour les arbres, une fosse de 1 X 1 X 1 m, pour les arbustes creusement sur 0.50 m de hauteur.
      - Choisir des arbres et arbustes dans le respect des ambiances paysagères locales tels qu'indiqué sur le plan.

Tous ces cordons sont complétés d'un sous-bois arbustif en mélange de persistants (*Rhamnus alaternus*, *Bupleurum*, *Phillyrea*, *Viburnum tinus*, ...) et non persistants (*Sambucus nigra*, *Cornus sanguinea*, *Rosa canina* ...) permettant de composer un effet de masque à l'interface des lots privés.

Sont interdits :

- > Espèces : *Pyracantha*, *Eleagnus*, *Pittosporum*, *Prunus laurocerasus*, *Morus kagayamae*
- > Haies monospécifiques.

#### RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

##### • Conception

Faire appel à un paysagiste conseil au moment de l'étude architecturale.

##### • Travaux

Planter de préférence des jeunes plants forestiers avec manchons anti-rongeurs :

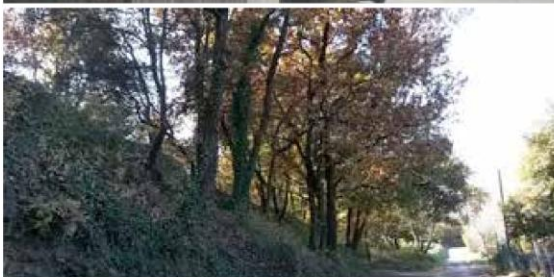
- > Moins chers
- > Plus faciles à mettre en oeuvre
- > Reprise assurée
- > Possibilité de trouver des espèces végétales locales

##### • Gestion

- > Laisser croître les haies en forme libre (intérêt paysager et environnemental, entretien réduit à une intervention tous les 3 ans)
- > Réfléchir à une mutualisation des travaux de nettoyage et de taille douce avec l'entretien des espaces publics.



A terme, composition végétale qui pourra accompagner la zone d'activités



Cordons arborés accompagnant le grillage de délimitation



Plantation de godets forestiers

# 6

## RECOMMANDATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES (STATIONNEMENT, STOCKAGE, ...)

#### OBJECTIFS



Une mise en scène de qualité pour le bâtiment

- Assurer une image qualitative pour l'entreprise.
- Assurer une image qualitative pour l'ensemble de la zone, en cohérence avec les espaces publics et l'architecture.
- Valoriser le foncier de la parcelle.

#### LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

- Dans ma parcelle, **quels sont les usages à la fois nécessaires ou possibles** autour du bâtiment qui sont à composer ?

- > accueil public
- > stationnement personnel
- > aire détente personnel
- > mise en scène bâtiment
- > showroom
- > aire retourneement VL
- > stockage
- > accompagnement bâtiment...

- **Quelles sujétions** ces usages impliquent-ils sur la parcelle autour du bâtiment et contre les clôtures arborées ?



Traitement du dénivelé accompagné d'une haie arborée

#### OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

- **Respecter la réglementation du PLU :**

- > Dans le sous-secteur 1 AU x1, une surface correspondant au minimum à 30 % de l'unité foncière doit rester perméable.
- > Dans le sous-secteur 1 AU x2, une surface correspondant au minimum à 40 % de l'unité foncière doit rester perméable.
- > Au minimum 15 % de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts.
- > Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traitées ou aménagées.
- > Planter un arbre (choisi selon la gamme définie fiche 6) pour 5 places de stationnement au minimum.

- **Traiter les dénivelés de façon qualitative :**

- > Le traitement des dénivelés de terrain ne doit pas dépasser 1.20 m.
- > Talus plantés ou soutènements gabions, réalisés ou remplis de matériaux concassés calcaires.

- **Tenir toujours propres les espaces libres.**

Sont interdits :

- > Les décaissements mettant à nu tout ouvrage.
- > Les dénivelés laissés nus ou traités en enrochement



Type de gabions permettant de traiter les différences de dénivelé

#### RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

- **Conception**

- > Faire appel à un paysagiste conseil au moment de l'étude architecturale.
- > Rationaliser la surface disponible par rapport aux objectifs fixés.
- > Prendre soin des espaces d'accueil et de mise en scène et **masquer les espaces techniques** (stockage, bennes à ordures qui sont peu valorisants).

- **Travaux**

**Limiter l'imperméabilisation des sols :**

- > Conserver un maximum de sol naturel (sans terrassement)
- > Chercher à minimiser les surfaces revêtues.
- > Favoriser des revêtements de sol poreux.
- > Utiliser une butée pour délimiter le stationnement tout en augmentant la perméabilité des sols et protéger les plantations.



Stationnement de véhicules perméable

## **F3 - TRAITEMENT ARCHITECTURAL**

# 7

## RECOMMANDATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

### TRAITEMENT DES FAÇADES



Recherche d'un volume simple traitant des éléments architecturaux caractéristique tels que l'entrée de la construction, le soubassement et le couronnement, des rappels de colories entre bâti et clôture.



Façade bois et toiture végétalisée, l'image véhiculée respecte un environnement sensible et donne une image qualitative



Alignement des façades le long du CR4 et recherche d'un rythme entre les vides et les pleins, d'une ligne des toitures sans rupture...

#### OBJECTIFS

Créer une harmonie architecturale sur l'ensemble de la ZAC des Vergeras avec des volumes simples et bien proportionnés

- Maîtriser l'harmonie des façades, leur alignement et leur rythme,
- Limiter les matériaux utilisés ainsi que les couleurs,
- Traiter les différents éléments architecturaux qui constituent les constructions notamment, entrée du bâtiment, ligne de couronnement, soubassement...

#### LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

Quelle façade est perçue depuis l'espace public ?  
 Les façades techniques, (livraison, accès PL...) sont -elles bien en lien avec les aires de manoeuvre et offrent-elles l'image recherchée pour l'entreprise ?  
 Les couleurs de la construction sont-elles en harmonie avec les constructions proches ou trop agressives pour l'intégration de la ZAE dans le paysage «naturel» de St-Estève-Janson ?  
 La façade peut-elle faire office de clôture pour une plus grande lisibilité de l'entreprise ?

#### OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

L'article 11 du PLU prescrit de nombreuses contraintes, on retient :

- Les façades donnant sur le CR4 en entrée de village ne seront pas des façades aveugles et les baies créées feront l'objet d'un traitement architectural assurant l'harmonie des proportions du bâtiment.
- En dehors couleurs «matières» la couleur des façades suivra une gamme de gris.
- Les façades le long du CR4 seront alignées sur le recul d'alignement imposé, ainsi que dans la perspective d'entrée de ZAE
- Dans la partie AUX2, un recul minimum est imposé par rapport à l'emprise publique : Hauteur de l'acrotère ou à l'égoût  $\leq$  recul L

#### RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

##### CONCEPTION

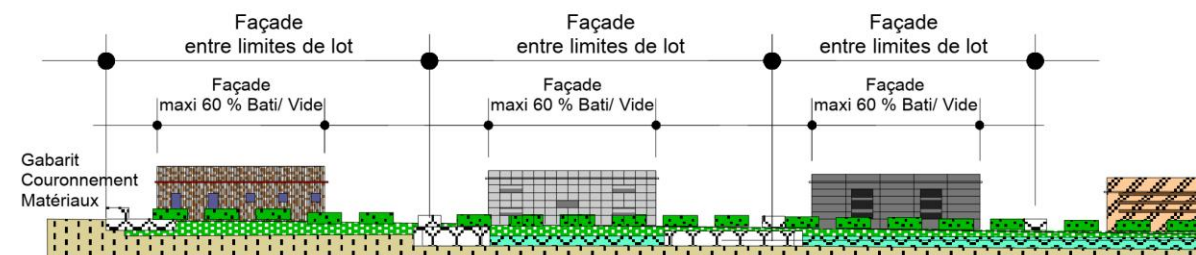
- Rechercher au Nord un éclairage naturel et des vues vues dominantes
- Rendre complémentaire les aménagements extérieurs (plantations, arbres de haute tige...pour améliorer la qualité environnementale de la construction
- Adapter les matériaux de façade aux exigences de fonctionnement de l'activité (solidité, ensoleillement...)

##### TRAVAUX

Maîtriser l'écoulement des EP dans la pente pour éviter le risque de dégradation par inondation

##### GESTION

Adapter les matériaux de façade aux exigences de fonctionnement de l'activité (solidité, nettoyage...)



SPLA Aix Territoires - Saint-Estève-Janson - Les Vergeras - Marc Petit urbaniste architecte DPLG• Sylvie Lalot paysagiste • 2022

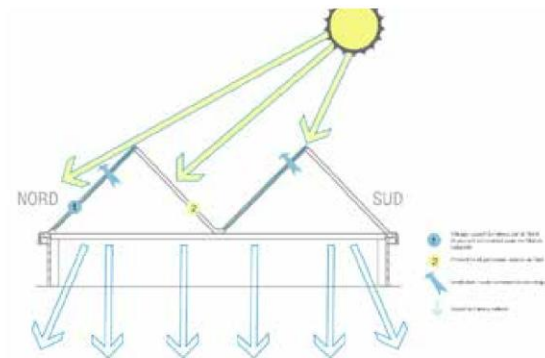




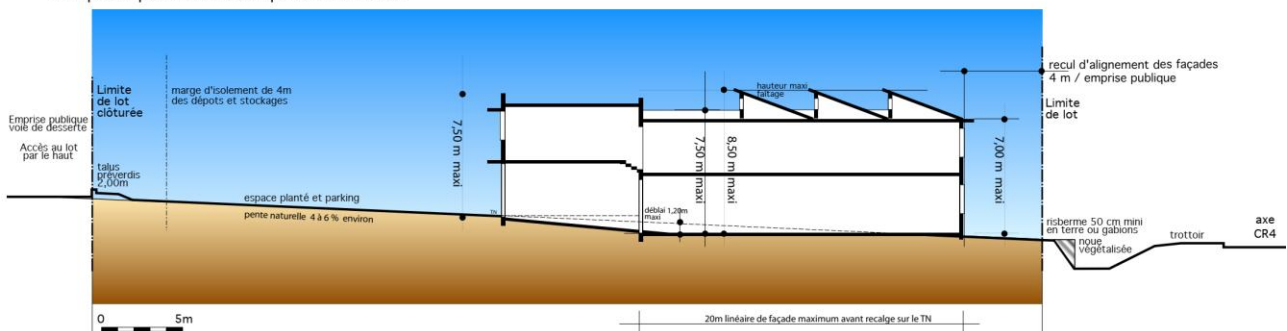
La toiture terrasse joue le rôle à la fois d'isolant thermique ou de rétention d'eau en cas de plantation semi-intensif ou intensif



Toiture avec shed, écriture architecturale de qualité, propice à l'intégration de panneaux solaires et à l'éclairage naturel au Nord.



Principe d'implantation - lots en partie basse - 1AUx1



SPLA Aix Territoires - Saint-Estève-Janson - Les Vergeras - Marc Petit urbaniste architecte DPLG• Sylvie Lalot paysagiste • 2017

### OBJECTIFS

Créer une harmonie architecturale sur l'ensemble de la ZAC des Vergeras avec des toitures bien traitées

- maîtriser les édifices techniques dans le volume autorisé,
- rechercher une multi-fonctionnalité de la toiture, rétention d'eau, ventilation naturelle, capteur d'énergie,
- Adoucir les volumes bâtis par des toitures végétalisées, éventuellement accessibles pour un gain d'espace et profiter de ce site remarquable.

### LES BONNES QUESTIONS À SE POSER

La toiture est-elle dominée par une autre construction, quels en sont la vision, les rejets et les sources sonores ?

La toiture peut-elle apporter de la lumière ou participer à la ventilation de certains locaux ?

Ai-je intérêt à végétaliser ma toiture pour gagner de l'emprise au sol pour le fonctionnement de mon entreprise ?

Dans la cas d'une toiture terrasse ou en bardage industriel, ne serait-il pas intéressant de pouvoir y accéder ?

### OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Les toitures terrasses ou en tuiles sont autorisées.

Les hauteurs entre hauteur maximum à l'égout et hauteur maximum au faîtage sont limitées à 2m, limitant la largeur de la construction à moins de 14m de large.

Dans la cas où la toiture en pente est visible le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

### RECOMMANDATIONS EN TERMES DE CONCEPTION, DE TRAVAUX ET DE GESTION

#### CONCEPTION

La conception de la toiture peut participer à la qualité du projet mais aussi à une meilleure maîtrise, voir à la réduction de consommation d'énergie (isolation, source d'énergie, éclairage...), La toiture est une composante architecturale qui doit refléter la cohérence entre la construction et son affectation.

#### TRAVAUX

Niveau fini des massifs de scellement au même niveau que le terrain naturel.

Finition de serrurerie : préférer les modules de métallerie préfabriqués et les couches de protection et de finition seront certifiées pour assurer une durabilité garantie ( 10 ans)

#### GESTION

Penser l'accessibilité si l'entretien doit être régulier.

# **ANNEXE 2**

## **ZAC DES VERGERAS COMMUNE DE SAINT-ESTEVE-JANSON**

### **DISPOSITIONS TECHNIQUES**

## SOMMAIRE DES DISPOSITIONS TECHNIQUES

1. Généralités
2. Travaux préliminaires
3. Mise en état des sols
4. Terrassements généraux
5. Voirie et aménagement divers
6. Assainissement eaux usées
7. Assainissement eaux pluviales
8. Adduction eau potable
9. Réseau électrique
10. Eclairage public
11. Réseau téléphonique – Télédistribution
12. Eaux brutes
13. Espaces verts

## GENERALITES :

Les dispositions techniques du cahier des charges de cession de terrain visent à définir les limites d'intervention entre l'Aménageur et les acquéreurs dans la réalisation des travaux préliminaires, de mise en état des sols, de terrassements généraux, de voirie et d'aménagements divers, des réseaux d'assainissement EU/EP, d'AEP, d'électricité, de gaz, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution, d'eau brute et des espaces verts.

### 1. TRAVAUX PRELIMINAIRES :

#### Implantation des lots

##### ➤ à la charge du vendeur :

##### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Repères de nivellement contrôlé par le Géomètre.
- Conservation et protection de toutes les bornes et tous les piquets d'implantation.
- Tous frais relatifs au rétablissement : des bornes et repères qui, dans tous les cas, seront réimplantés par le Géomètre.
  - Plan(s) de récolement des constructions.
  - Plan topographique du terrain.

#### Ouverture de chantier

##### ➤ à la charge du vendeur :

- Un constat des lieux interviendra entre l'acquéreur et le vendeur avant toute ouverture de Chantier.

##### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Toutes les démarches administratives et l'établissement des documents et plans qui sont nécessaires vis-à-vis du vendeur et des services publics et concessionnaires.
- Le respect des contraintes et servitudes conformément aux règlements, dispositions et conditions particulières auxquels l'opération est soumise dans le contexte communal, départemental, régional et même national.
- L'obtention du permis de construire.
- Les installations de chantier et de stockage de matériaux seront contenues à l'intérieur des emprises vendues et délimitées par une clôture.

Les clôtures de chantier opaques à panneaux pleins comprenant un dispositif d'ancrage offrant une forte résistance aux vents, sont préconisées pour les lots bordant le CR4 et le long de leur limite Nord.

**NOTA :** aucun empiètement sur le domaine public ne sera autorisé.

## 2. MISE EN ETAT DES SOLS :

### ➤ à la charge du vendeur :

- Déplacement ou abandon de réseaux sauf pour ceux qui devront impérativement rester à demeure et constituer une servitude sur le terrain cédé.

### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- La topographie ainsi que la nature des sous-sols des emprises vendues, quelle que soit leur particularité, ne feront l'objet d'aucune réclamation de la part de l'acquéreur qui est considéré réputé les connaître.
- Réalisation d'une étude de sol spécifique pour déterminer les fondations de l'immeuble et des équipements de surface (VRD) ainsi que les circulations d'eaux souterraines dont l'exutoire en limite privative devra être conservé après travaux.
- Obtention de l'autorisation de défrichement si nécessaire.

### 3. TERRASSEMENTS GENERAUX :

#### ➤ à la charge du vendeur :

- Tous terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages publics d'infrastructures primaires et secondaires (voirie - réseaux généraux - aménagement des espaces publics - parkings publics).
- Terrassements généraux relatifs aux équipements publics de superstructure (ponts routes équipements scolaires et sociaux).
- Le vendeur mettra à **titre indicatif** à la disposition de l'acquéreur les résultats de l'étude de reconnaissance de sol générale de la zone.

#### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Terrassements généraux de mise à la cote des plates-formes à l'intérieur de l'emprise privative.
- Les terrassements généraux ne devront pas remettre en cause les écoulements naturels et ruissellements des eaux.
- Terrassements et fouille des fondations et sous-sols des constructions en fonction des côtes définitives et obligées des divers réseaux installés par le vendeur.
- Évacuation des terres jusqu'aux décharges publiques, toutes sujétions comprises, sans possibilité de stockage sur le chantier sauf accord écrit du vendeur.
- La réutilisation des matériaux issus du site sera, lorsque leurs qualités et propriétés mécaniques le permettent, privilégiée.
- Conservation obligatoire de la terre végétale.
- Tous travaux d'adaptation au sol de drainage et d'évacuation des eaux superficielles ou souterraines pendant toute la durée des travaux.
- L'acquéreur fera son affaire des dispositions qu'il serait obligé de prendre pour remédier à la présence d'eau souterraine ou superficielle et assurer leur rétention ou leur évacuation durant les travaux avec obligation de reconstituer l'écoulement des eaux souterraines vers leurs points d'exutoire en limite privative, après travaux.
- Les remblais techniques utilisés éventuellement en comblement des fouilles réalisées sous domaine public pour la réalisation des ouvrages périphériques (voile, fondation, soutènement, etc.) ainsi que leur mise en œuvre seront contrôlés et validés par le vendeur avant la réalisation des revêtements finaux. La qualité des matériaux (insensible à l'eau) et le compactage (50 mPa à obtenir sur toute l'épaisseur des remblais) seront notamment contrôlés. Les remblais, leur mise en œuvre et les moyens nécessaires aux campagnes de mesures (pénétomètre, dynaplaque, etc..) seront à la charge de l'acquéreur.

#### 4. VOIRIE ET AMENAGEMENT DIVERS :

##### ➤ à la charge du vendeur

- Travaux de construction des voiries et des aménagements d'espaces publics y compris les parkings publics, à l'extérieur des emprises privées.

##### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Toutes les dessertes et tous les aménagements à l'intérieur des emprises acquises.  
Le raccordement sur la voirie publique qui devra tenir compte de la disposition des poteaux, bornes d'incendie, candélabres d'éclairage public ainsi que la position des ouvrages divers et plantations, et de façon générale de tous ouvrages publics enterrés et en élévation.
- Toutes les remises en état pour suppléer aux dégradations occasionnées sur la voirie notamment lors de la construction des murs et murets en limite de parcelle privée.
- L'acquéreur réalise également les stationnements, espaces verts, plantations, à l'intérieur de son lot ainsi que les clôtures autorisées en limite d'emprise privée de mitoyenneté ou de servitudes. Dans l'état du réalisé et pré verdi par le vendeur, la clôture pourrait être posée soit à la limite du lot en préservant l'aménagement et les plantations, en réalisant des massifs pour les poteaux de clôture et non des longrines, soit au bord intérieur des aménagements et plantations à l'intérieur du lot privé sous réserve d'une capacité d'entretien.

## 5. ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

### ➤ à la charge du vendeur :

- Le vendeur réalise le réseau d'eau usée dans l'emprise des voies publiques, ainsi que les branchements jusqu'en limite de propriété.
- Travaux de canalisation pour réseau public y compris les regards de visite et de branchement (comportant tabouret siphonoïde) suivant instruction interministérielle 77/284/int du 22 juin 1977.

### NOTA :

Des canalisations publiques pourront néanmoins être installées dans le domaine privé des lots commercialisés. Cela donnera lieu à l'établissement d'une servitude.

### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Réservations, le cas échéant, dans les emprises privées, des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).
- Raccordement sur le regard public mis en attente.
- Assujettissement à la redevance d'assainissement éventuelle selon le volume d'eau consommé et les tarifs en vigueur.
- Relèvement éventuel de ses eaux usées pour rejet au réseau E.U. Public.

### REMARQUES IMPORTANTES

- Conformément aux dispositions réglementaires des articles L.541-21-1 et R.543225 et suivants du Code de l'Environnement, les systèmes de rejet des eaux usées provenant d'un restaurant d'entreprise qui s'installerait dans la ZAC, seront équipés de bacs à graisse, séparateurs à féculés ou débourbeurs/dégrilleurs permettant le traitement des eaux grasses avant rejet dans le réseau public.
- L'acquéreur devra fournir tous les renseignements nécessaires sur la nature et les débits de ses rejets, et signaler à l'Aménageur les rejets exceptionnels éventuellement issus de ses constructions et dérogeant aux dispositions légales en matière de pollution des eaux (notamment loi 64.1245 du 16.12.1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution consolidé en janvier 2008, décret 67.1084 du 15.12.1967 pris pour son application et sanctionnant les infractions à la loi n°64.1245, la circulaire du 06.06.1953 relative au rejet des eaux résiduaires par les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes en application de la loi du 19.12.1917, circulaire du 10.06.1976 relative à l'assainissement des agglomérations et à la protection sanitaire des milieux récepteurs, la directive 2006/11/EC relative à la pollution causée par certaines substances dangereuses déversées dans les milieux aquatiques, la directive 2006/118/CE sur la protection des eaux souterraines contre la pollution et la détérioration, la directive 91/271/CEE relative au traitement des eaux urbaines résiduaires, et d'une façon PLUis étendue la loi sur l'Eau de 1992, la directive cadre du 23 octobre 2006 et la loi sur

l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30.12.2006), au règlement municipal et au règlement imposé par la station d'épuration des eaux usées de la ville de Saint Estève Janson.

- En cas de dérogation aux conditions normales de rejet fixées au Nota ci-avant, les traitements nécessaires seront étudiés par l'acquéreur et soumis au contrôle du vendeur, éventuellement, des administrations compétentes. Après autorisation, les travaux d'installation des dispositifs de traitement agréés sont à la charge de l'acquéreur.
- Ces traitements seront effectués dans une zone comportant un accès facile depuis la voirie publique, de manière que les agents y aient un accès permettant de vérifier le bon fonctionnement des dispositifs. Toutes conséquences directes ou indirectes d'un traitement insuffisant ou non autorisé seraient à la charge de l'acquéreur responsable.
- En cas de rejet d'origine domestique supérieur au débit prévu, le renforcement éventuel du réseau public est totalement à la charge l'acquéreur. Dans ce cas, le vendeur pourra éventuellement imposer à l'acquéreur de prévoir sur son emprise un dispositif de régulation des rejets permettant de ne pas perturber le réseau public.

Dans tous les cas, les débits d'origine industrielle supérieurs à 6 m<sup>3</sup>/j/1000 m<sup>2</sup> SDP seront traités directement par l'acquéreur, le niveau de rejet obtenu est « e NK1 » (à adapter par équivalence aux prochaines réglementations) tout en respectant les objectifs de qualité des ruisseaux aval servant d'exutoires naturels.

- Aucun rejet ne sera toléré dans les filioles existantes.

## 6. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

### ➤ à la charge du vendeur :

- Le vendeur réalise le réseau eaux pluviales dans l'emprise des voies publiques et espaces publics, ainsi que les branchements jusqu'en limite de propriété. Des canalisations publiques pourront néanmoins être installées dans le domaine privé des lots commercialisés. Cela donnera lieu à l'établissement d'une servitude.
- Travaux de canalisation pour réseau public y compris les regards de visite et de branchement, les ouvrages d'engouffrement des eaux superficielles de la voirie publique et les ouvrages annexes imposés par la commune de Saint Estève Janson en vue de la protection de l'environnement, suivant Instruction Interministérielle n°77/284 int du 22 juin 1977.

### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives, des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).
- Raccordement sur le regard public mis en attente.
- Les dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être conformes aux autorisations délivrées par les services compétents.
  - Lorsque les aires de stationnement seront imperméabilisées, et au-delà de 500 m<sup>2</sup>, ce raccordement sera effectué après interposition d'un séparateur d'hydrocarbures agréé par la commune de Saint Estève Janson, sur le regard le plus proche ou à défaut sur un regard de branchement à créer par l'acquéreur ~~le~~ en accord avec l'Aménageur.
  - L'acquéreur fera son affaire de toute nuisance et prendra toute précaution pour éviter tout risque d'infiltration et d'inondation de ses constructions ainsi que tout rejet non autorisé dans le réseau d'eau pluviale.
  - L'acquéreur et/ou les copropriétaires seront responsables de l'entretien des ouvrages hydrauliques dans leur parcelle.

### NOTA :

- Pour les solutions de rétention de type enterré, seuls les ouvrages visitables (buses ou cuves) et curables (éléments modulaires) seront acceptés.
- À l'inverse toutes les solutions techniques dans lesquelles le drain inférieur est le seul élément d'ouvrage hydro curable (solutions de type modules alvéolés, pneu déchiqueté...) sont proscrites.
- Dans l'impossibilité d'un déversement gravitaire au réseau public d'eaux pluviales des drains périphériques des ouvrages enterrés, ceux-ci seront relevés vers le collecteur public.

## 7. ADDUCTION EAU POTABLE :

### ➤ à la charge du vendeur :

- Le vendeur réalise le réseau AEP dans l'emprise des voies publiques, ainsi que les branchements jusqu'en limite de propriété (le regard de comptage est posé par le vendeur).
- Travaux de canalisations pour réseau public, y compris tous organes généraux permettant le fonctionnement et le sectionnement des réseaux.

### NOTA:

Le débit de pointe de l'eau de consommation domestique est calculé sur la base de 250 l/j par équivalent habitant.

### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Réservation, le cas échéant dans les emprises privatives des passages de canalisations publiques (servitudes de passage).
- Canalisation à partir du regard de comptage laissé en attente, en accord avec les spécifications du vendeur et du gestionnaire du réseau public.
- Installation de comptage et d'isolement en accord avec le gestionnaire du réseau public.
- Fourniture et pose, si nécessaire, de supprimeurs, réducteurs de pression, bâches d'alimentation, installations pour traitement des eaux, organes de vidange et de purge du réseau privatif.
- Assujettissement aux frais éventuels de premier établissement et taxe de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur.

## 8. RESEAU ELECTRIQUE :

### ➤ à la charge du vendeur :

- En accord avec ERDF, réalisation du réseau de distribution MT 20 kVA calculé pour une puissance découlant des ratios ERDF.
- En moyenne tension de 20 kVA selon les normes ERDF.
- L'énergie sera disponible :
  - a) Sous l'emprise de la voie publique depuis le réseau public, pour la M.T. 20 KVA.
  - b) Depuis les transformateurs de distribution publique ERDF pour la desserte basse tension 220/380 Volts en accord avec ERDF.

### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Réservations, le cas échéant, dans les emprises privées des passages de réseaux publics (servitudes de passage).
  - Branchements qui seront définis avec les services de l'ERDF à partir du réseau public.
    - a) Si la puissance demandée est supérieure à 250 kVA, poste MT/BT privé et liaison avec la construction (tarif vert). La technologie du poste de transformation sera fonction de la tension existant sur le réseau et de son évolution à déterminer en accord avec les services ERDF.
    - b) Si la puissance demandée est égale ou inférieure à 250 Kva les constructeurs désireux d'être alimentés en basse tension feront leur affaire des demandes auprès de l'ERDF et prendront à leur charge la totalité des travaux et fournitures nécessaires (tarifs jaune et bleu) y compris coffrets de comptage, selon règlements ERDF.
- Tous les réseaux seront obligatoirement souterrains.
- Assujettissement aux frais éventuels de premier établissement et tickets de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur de l'ERDF.
- Si un poste de transformation est nécessaire, il devra être intégré aux bâtiments et en tout point conforme aux exigences d'ERDF.

## 9. ECLAIRAGE PUBLIC :

### ➤ à la charge du vendeur :

- En règle générale, éclairage public de toutes les voiries et espaces publics destinés à être remis à la commune de-Saint Estève Janson.
- Travaux d'éclairage public à partir du réseau existant ou des postes de transformation ErDF de distribution publique y compris tableaux de commande.
- Réseau souterrain de câbles et appareils d'éclairage public.

### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Réservations, le cas échéant, dans les emprises privées pour passage de réseaux publics (servitudes de passage).
- Tous travaux d'éclairage à caractère privé à l'intérieur des emprises privées.
- Conformément aux dispositions énoncées dans le volet environnemental (TITRE V), l'Acquéreur devra étudier la possibilité de recours aux énergies renouvelables pour l'alimentation des appareils d'éclairage. L'éclairage extérieur sera assuré par LEDs et il sera mis en place un système de commande sur horloge et sonde crépusculaire. L'éclairage vers le ciel et sur les végétaux est proscrit. L'Acquéreur devra l'installation de luminaires à haute efficacité de type lampes à basse consommation ou tube fluorescent « haut rendement » équipés de ballast électroniques haute fréquence. Des dispositifs de régulation et de programmation de type détecteur de présence, minuterie, gradation des luminaires seront mis en place.

**Tous les** réseaux de câbles seront obligatoirement souterrains.

10. RESEAU TELEPHONE - THD :

➤ **à la charge du vendeur :**

Le vendeur réalise les réseaux publics téléphonie/THD souterrains, le câblage proprement dit étant réalisé par des opérateurs de télécommunications.

Le réseau public sera conçu pour recevoir les câbles des opérateurs de télécommunication.

➤ **à la charge de l'acquéreur :**

- Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives pour passage de réseaux publics (servitudes de passage).
- Branchement de téléphone qui sera défini avec l'opérateur à partir du réseau public.
- Prise en charge des frais de lignes auprès de l'opérateur.
- Réalisation des études, démarches et demandes de lignes auprès de l'opérateur.
- Tous les réseaux de câbles seront obligatoirement souterrains.

## 11. EAUX BRUTES :

### ➤ à la charge du vendeur :

- Le vendeur réalise le réseau d'alimentation dans l'emprise des voies publiques.
- Travaux de canalisation y compris tout équipement nécessaire au bon fonctionnement du réseau sur domaine public.

Bouches de lavage des voies publiques suivant directives et règlement de la voirie de la commune de Saint Estève Janson.

### NOTA :

L'arrosage des espaces verts publics sera conçu sur le réseau eau brute, distribuée par l'ASA du Canal de Peyrolles.

### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Réserve si nécessaire dans l'emprise privative des passages de canalisation d'alimentation (servitude de passage).
- Raccordement à la canalisation sous voie publique comprenant le franchissement des réseaux publics.
- Installation de comptage et d'isolement en accord avec le gestionnaire du réseau.
- L'arrosage et la protection incendie des parcelles privées seront réalisés sur l'eau brute.

### NOTA :

Pour les besoins supérieurs au débit prévu, le renforcement éventuel du réseau d'alimentation, est à la charge de l'acquéreur et doit recevoir l'accord du vendeur et de la Société gestionnaire du réseau eau brute.

## 12. ESPACES VERTS :

### ➤ à la charge du vendeur :

- Mise en place de terre végétale sur les espaces verts publics.  
Plantations, aménagements d'espaces verts et mobiliers urbains publics à l'extérieur des emprises privées et dans la limite des prévisions des bilans financiers.
- Arrosage et éclairage des espaces verts publics.
- Pré verdissage des haies séparatives entre les lots et les voiries/espaces publics.

### ➤ à la charge de l'acquéreur :

- Tous les travaux conformes au présent CCCT et ses annexes.
- Tous les travaux d'aménagement et de plantation à l'intérieur des emprises privées y compris apport de terre végétale.
- Tous les talus devront être plantés,
- Entretien de haies séparatives lots/voiries espaces publics plantées par l'aménageur.