

REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DES BOUCHES DU RHÔNE

REGLEMENT DU SITE - CUSTeL

RECEVÉ

RECEVÉ

GG
GG

Table des matières

1 – Objet du règlement.....	5
2 – L’ensemble immobilier / le site.....	5
2.1 Désignation	5
2.2 Droits d’accès.....	5
2.3 Parties privatives et parties communes.....	5
2.3.1 Définition des parties privatives des utilisateurs.....	5
2.3.2 Définition des parties communes	6
2.3.3 Définition du périmètre de gestion de l’organe de gestion.....	6
3 – Administration générale du site.....	6
3.1 Principes généraux.....	6
3.2 Le comité de site	7
3.2.1 Missions du comité de site	7
3.2.2 Réunions du comité de site.....	7
3.2.3 Organisation des réunions	7
3.2.4 Modalités de vote	7
3.3 La commission technique	8
3.4 L’organe de gestion.....	8
3.5 La cellule achat.....	9
3.6. Les autres commissions	9
3.7 Gestion budgétaire	9
3.7.1 Appels de Fonds.....	9
3.7.2 Budget modificatif	10
3.7.3 Mise à disposition de fonds spécifiques	10
4 – Conditions d’utilisation	10
4.1 Usage des parties privatives d’un utilisateur.....	10
4.1.1 Travaux à l’initiative d’un utilisateur sur les parties privatives	10
4.1.2 Travaux à l’initiative du comité de site pilotés par l’organe de gestion sur les parties communes impactant les parties privatives.....	11
4.2 Usage des parties communes	11
5 – Charges Courantes	11
5.1 Participation – Exonération	11
5.1.1 Participation.....	11
5.2 Critères de répartition	12
5.3 Etats de répartition	12
6 – Entretien lourd	12
6.1 Définition	12
6.2 Programmation et financement	12
7 – Travaux structurants	12
7.1 Définition	12
7.2 Programmation et financement	12
8 – Organisation de la gestion de crise	12
9 – Assurances	13
10 – Mise à disposition de parties communes à un tiers	13
11- Manifestations exceptionnelles sur les parties communes	13
11.1 Manifestations exceptionnelles prévues par le CROUS.....	13
11.2 Manifestations exceptionnelles prévues par les autres utilisateurs	13
12 – Modification des actes.....	14
13 – Différends et litiges	14

1 – Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les conditions d'utilisation collective du site désigné à l'article 2 du présent règlement entre les établissements suivants qui seront désignés ci-après sous le nom de « l'utilisateur » :

- Aix-Marseille université (AMU)
- Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence (CCIMP)
- Centre International de Rencontres Mathématiques / Société Mathématique de France (CIRM/SMF)
- Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS)
- Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires Aix-Marseille Avignon (CROUS)
- Institut national de la santé et de la recherche médicale (Inserm)
- Métropole Aix-Marseille Provence (MAMP)

A cet effet :

- Il définit les différentes parties, à usage privatif, et les parties communes, utilisées par chaque utilisateur de l'ensemble immobilier.
- Il détermine pour chacune des parties, les conditions d'utilisation.
- Il définit les charges communes :
 - o De fonctionnement courant (Entretien, maintenance et sureté du site).
 - o D'investissement (Travaux lourds et structurants du site).
- Il précise les modalités de répartition financière des charges communes entre les utilisateurs.
- Il précise les modalités organisationnelles pour l'élaboration du plan pluriannuel des travaux et le suivi de l'exécution de celui-ci.

Le présent règlement de site s'imposera de plein droit à toute nouvelle partie prenante. Il sera annexé à toutes les conventions d'utilisation établies pour le site en question ou aux différents titres d'occupation délivrés au profit de tiers.

2 – L'ensemble immobilier / le site

2.1 Désignation

Le présent règlement s'applique à l'ensemble immobilier situé aux 163 et 171 avenue de Luminy, 13009 Marseille (Cf. Annexe 1), qui sera identifié sous le nom de Campus Universitaire Scientifique et Technologique de Luminy (CUSTeL).

Le CUSTeL couvre une surface totale foncière de 100,66 Hectares répartie en parties privatives et en parties communes (Cf. 2.3).

Figure en annexe 1, le plan du site faisant apparaître l'implantation des différentes zones privatives et communes ainsi que les utilisateurs, leur titre d'occupation et les surfaces concernées.

2.2 Droits d'accès

Sous réserve des dispositions spécifiques inhérentes à la sécurité du site, pour permettre l'accès de l'utilisateur (et de ses ayants droit) aux bâtiments, ouvrages et installations édifiés sur les parcelles mises à disposition, l'utilisateur est autorisé à emprunter librement en tout temps les portions de voirie situées à l'intérieur du site ; ce droit d'accès est accordé dans le cadre des titres délivrés et pour leur durée. Les accès se feront librement aux heures d'ouverture du campus et par contrôle d'accès en dehors de ces heures.

L'utilisateur devra respecter et faire respecter la réglementation en matière de circulation et de stationnement sur le site, et notamment, se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne le code de la route et à la vitesse maximale autorisée de 30km/h.

2.3 Parties privatives et parties communes

2.3.1 Définition des parties privatives des utilisateurs

Il s'agit des parties d'immeubles et de foncier qui sont réservées à l'usage privatif et exclusif d'un utilisateur déterminé.

Elles comprennent donc les bâtiments de toute nature, les dépendances non bâties (Emplacements de stationnement notamment) et d'une manière générale, tout ce qui se trouve inclus à l'intérieur de ces bâtiments ou espaces.

Les emprises des parties privatives sont définies sur le plan en annexe 1.

2.3.2 Définition des parties communes

Toutes les surfaces qui ne font pas l'objet d'un usage privatif par un utilisateur déterminé sont considérées comme des parties communes.

Elles comprennent notamment, les surfaces qui, par leur nature, ne peuvent être attribuées à un utilisateur particulier (Locaux techniques communs, parkings, voiries, canalisations, installations d'éclairage, de chauffage...).

Les emprises des parties communes sont définies sur le plan en annexe 1.

Particularité des réseaux enterrés du site :

A l'exception des réseaux gérés par les concessionnaires, (Electricité (ENEDIS), gaz (GRDF) et eau (SEM)), l'ensemble des réseaux enterrés du campus sont « privés » (Eaux usées, eaux pluviales, adduction d'eau potable (AEP), chauffage type urbain, téléphonie, informatique).

Concernant la téléphonie et l'informatique, les fourreaux sont des parties communes, seuls les câblages sont privés, à ce titre, chaque établissement fera son affaire directement avec les fournisseurs concernés en cas de dysfonctionnements constatés.

Les réseaux enterrés « privés » sont considérés comme « parties communes » jusqu'à la pénétration dans les bâtiments à l'exception des réseaux raccordés directement à ceux des concessionnaires mentionnés ci-dessus.

Concernant le réseau AEP, il est considéré comme « partie commune » jusqu'à la pénétration dans les bâtiments ou les regards extérieurs dans lesquels se trouve le compteur général d'eau du bâtiment.

Tous les équipements et matériels existants en aval de cette pénétration sont considérés comme « parties privatives » et restent donc sous la responsabilité de chaque utilisateur à l'exception du compteur d'eau général qui est considéré comme « partie commune ».

Les interventions sur les réseaux enterrés peuvent entraîner des remises en état des surfaces privatives qui seront prises en charge dans le cadre des interventions sur ces réseaux.

Particularités des espaces verts naturels :

Quelle que soit la délimitation foncière des établissements, ces espaces sont considérés comme « parties communes » en ce sens qu'ils font partie intégrante des travaux forestiers annuels programmés de lutte contre les risques d'incendie.

Particularités des équipements et installations sur une partie privative qui contribue au fonctionnement des parties communes :

Ces équipements et installations sont pris en charge comme s'ils étaient sur une partie commune :

- Éclairage de parties communes à partir de la toiture d'un bâtiment.
- Arrosage des espaces verts aménagés communs à partir d'un bâtiment.
- ...

2.3.3 Définition du périmètre de gestion de l'organe de gestion

Le périmètre de gestion de l'organe de gestion couvre l'ensemble des parties communes telles que décrites à l'article 2.4.2 ci-avant.

3 – Administration générale du site

3.1 Principes généraux

Aix-Marseille université (AMU) en tant qu'utilisateur principal du site est désigné comme gestionnaire.

La Direction de l'Exploitation du Patrimoine et de la Logistique (DEPIL) d'AMU est désignée « organe de gestion ». A ce titre, elle administre le CUSTeL dans sa gestion courante

L'**organe de gestion** travaille en étroite collaboration avec la **commission technique** selon les orientations fixées par le **comité de site** dans le cadre de la programmation des opérations de travaux lourds et structurants. Il pourra également se faire assister de prestataires privés.

3.2 Le comité de site

Le comité de site regroupe l'ensemble des utilisateurs, Il est composé d'un représentant par utilisateur :

- Pour AMU : le Président ou son représentant.
- Pour le CROUS : le Directeur Général ou son représentant.
- Pour le CNRS : le Délégué Régional ou son représentant.
- Pour l'INSERM : le Délégué Régional ou son représentant.
- Pour le CIRM/SMF : le Directeur ou son représentant.
- Pour la MAMP : le Président ou son représentant
- Pour le CCIMP : le Président ou son représentant

Chaque représentant pourra se faire accompagner par des personnes qualifiées en fonction de l'ordre du jour.

3.2.1 Missions du comité de site

Il définit :

- Le projet du CUSTeL pensé dans un cadre global en lien avec les projets portés par chaque utilisateur et par les politiques publiques.
- Les projets d'investissement au profit de l'ensemble du CUSTeL.
- Les modalités d'une gestion mutualisée et partenariale soucieuse du long terme.

Il entérine la programmation des travaux et tout autre sujet rendu nécessaire par la gestion courante du site et des budgets afférents (Budget initial, budget modificatif, bilan de l'année N-1).

Il sera sollicité lors des demandes d'autorisation d'occupation temporaire des espaces communs.

3.2.2 Réunions du comité de site

A minima deux fois par an (En janvier et en juin), tous les utilisateurs devront se réunir afin d'échanger sur la programmation des opérations (Charges courantes, travaux lourds et travaux structurants) à réaliser et sur tout autre sujet œuvrant au rayonnement du site.

Le comité de site pourra se réunir à l'initiative d'un ou plusieurs membres du comité, autant que de besoin. L'organe de gestion sera sollicité pour organiser ces échanges.

Le représentant de l'Etat pourra assister aux réunions du comité de site.

Au cours de ces réunions l'organe de gestion rend compte de ses activités de manière synthétique (Conditions d'exécution des travaux et de l'entretien, difficultés rencontrées ...)

3.2.3 Organisation des réunions

Le Président d'Aix-Marseille université via l'organe de gestion se charge de convoquer le comité de site à minima deux mois avant la tenue de celui-ci.

L'organe de gestion propose un ordre du jour. Chaque utilisateur peut demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour au minimum quinze jours avant la date fixée. L'ordre du jour et les éléments présentés lors du comité seront transmis aux membres du comité quinze jours avant la tenue du comité.

Le comité de site peut inviter toute personne à participer à une séance en fonction de l'ordre du jour.

Au début de chaque séance il est procédé à la désignation d'un Président et d'un secrétaire.

Le secrétaire a en charge la rédaction du relevé de décisions du comité de site qui devra être transmis aux autres membres dans un délai d'un mois.

Les débats ne sont pas publics.

3.2.4 Modalités de vote

Le comité de site ne peut valablement délibérer que lorsque les 2/3 de ses membres sont présents ou représentés.

Si après une première convocation le quorum n'est pas atteint, le comité est à nouveau convoqué dans un délai de sept jours francs après la date de la première réunion et peut valablement siéger sans qu'il soit imposé de quorum de présence.

Vote du budget :

Le budget est approuvé à l'unanimité des membres présents ou représentés. En cas de non approbation, le comité se réunira dans un délai d'un mois sur une nouvelle proposition de budget. Dans ce cas, cette proposition sera approuvée à la majorité des 2/3 présents ou représentés.

Vote de la programmation pluriannuelle de travaux :

La programmation pluriannuelle des travaux doit être approuvée par une proportion des membres représentant les 3/4 de la SHON édifiée sur le site (Cf. Annexe 2).

Vote sur d'autres sujets :

Les décisions sont prises à la majorité des 2/3 des membres présents ou représentés.

3.3 La commission technique

Il est créé une commission technique conduite par l'organe de gestion. Celle-ci est composée d'un représentant par utilisateur :

- Pour AMU : le Directeur de l'Exploitation et du Patrimoine Immobilier et de la Logistique ou son représentant.
- Pour le CROUS : le Directeur général ou son représentant.
- Pour le CNRS : le Responsable du service technique et logistique ou son représentant.
- Pour l'Inserm : le Responsable du service patrimoine ou son représentant.
- Pour le CIRM/SMF : le Directeur du CIRM ou son représentant.
- Pour la MAMP : le Président ou son représentant
- Pour le CCIMP : le Président ou son représentant

Elle assiste le comité de site dans l'élaboration du budget. Elle prépare la programmation pluriannuelle des travaux et peut être amenée à élaborer des dossiers projets (Investissement) à la demande du comité de site ayant pour objet la valorisation des espaces extérieurs communs.

Elle se réunit à l'initiative d'un ou plusieurs membres de la commission, sous la conduite de l'organe de gestion, autant que de besoin, et à minima deux fois par an.

La commission technique peut inviter toute personne à participer à une séance en fonction de l'ordre du jour.

3.4 L'organe de gestion

L'organe de gestion assure la gestion courante des espaces communs. Il pourra intervenir dans les zones privatives dans la limite des missions qui lui sont confiées. Il assure le suivi de l'exécution du plan pluriannuel de travaux ainsi que le suivi administratif et d'animation nécessaires au bon fonctionnement des comités et commissions.

L'organe de gestion est chargé d'assurer la gestion, l'entretien, le respect des obligations réglementaires (Débroussaillage, contrôle des eaux usées...), la maintenance et l'aménagement des espaces communs, des installations et équipements tel que défini à l'article 2.4.2. En cas de travaux imprévus il sera en charge d'apprécier l'urgence et d'engager, le cas échéant, les travaux nécessaires.

L'organe de gestion centralisera les demandes de travaux et d'aménagement des utilisateurs et se chargera de les instruire au vu de l'annexe 3 (Le but n'est pas de se substituer au porteur du projet mais de s'assurer que les objectifs d'aménagement convenus de façon collégiale soient respectés).

L'utilisateur porteur d'un projet d'aménagement s'assurera du respect du Schéma directeur d'aménagement.

L'organe de gestion émettra un avis qu'il transmettra à la commission technique. L'organe de gestion pourra le cas échéant solliciter la commission technique pour instruire les dossiers.

L'organe de gestion assure, soit directement avec le personnel de l'université, soit par le biais de conventions, contrats ou marchés publics, la gestion, la maintenance et l'aménagement des infrastructures communes et les services associés.

L'organe de gestion organise et conduit les réunions de la commission technique. Il rédige les comptes rendus et les diffuse aux membres du comité de site et de la commission technique.

L'organe de gestion pilote la gestion financière du budget CUSTel, par un strict suivi des dépenses et recettes dont il assure la traçabilité en lien avec les services compétents de l'Etablissement gestionnaire (Aix-Marseille université).

L'organe de gestion sollicitera autant que de besoin la cellule achat pour disposer des outils permettant de mener à bien ses missions dans le respect des textes relatifs à la Commande Publique.
L'organe de gestion à la qualité d'acheteur au sens des règles de commande publique en vigueur à la date de signature de la convention

3.5 La cellule achat

Il est créé une cellule achat. Celle-ci est composée d'un représentant par utilisateur. Elle peut être sollicitée autant que de besoin par le comité de site, la commission technique ou l'organe de gestion.

Elle a pour mission, sur la base d'une programmation annuelle, de mettre en œuvre l'ensemble des outils contractuels (marchés, groupements de commande, accords-cadres ...) nécessaires au fonctionnement du site. » et notamment d'assurer, sur la base des documents techniques et financiers remis par l'organe de gestion la passation, l'exécution des procédures sur le plan juridique et administratif »

3.6. Les autres commissions

Il pourra être créé toute autre commission en fonction des besoins, à l'initiative d'un ou plusieurs utilisateurs. La création et les missions seront définies en comité de site.

3.7 Gestion budgétaire

Les différentes charges d'un site immobilier sont les suivantes :

- Les charges courantes regroupant les charges d'entretien courant, de fonctionnement ainsi que les services communs.
- L'entretien lourd relevant du propriétaire.
- Les travaux structurants qui sont les investissements augmentant la valeur du bien.
- Les consommations de fluides des réseaux communs et les charges de fonctionnement propres à chaque établissement (Consommation d'eau, enlèvement des ordures ménagères, tri et traitement des déchets autres, etc.).

Toutes les charges « communes » qui sont réparties au prorata des surfaces SHON de chaque utilisateur font l'objet d'un budget spécifique dit « budget CUSTeL ».

Ce budget se présente de la manière suivante :

a) Principales dépenses de fonctionnement

- Dépenses en fluides pour le fonctionnement des installations communes.
- Dépenses de mise à disposition de personnel interne pour l'organe de gestion.
- Dépenses de mise à disposition de personnel interne pour assurer le gardiennage à l'entrée du campus et la sécurité de jour en semaine.
- Dépenses en maintenance des équipements et installations communes.
- Dépenses de gardiennage du site en dehors des heures d'ouverture au public.
- Dépenses en entretien et nettoyage des espaces verts et gris communs.
- Dépenses relatives au contrat d'assurances.

b) Principales dépenses d'investissement

- Travaux lourds de rénovation et remplacement des équipements, installations et aménagements existants.
- Travaux structurants et d'aménagements nouveaux.
- Acquisition d'équipements valorisant le site.

La mise à disposition de ces ressources internes par un utilisateur est intégrée en tout ou partie dans les charges de fonctionnement du site en accord avec les décisions du comité de site.

Les redevances perçues au titre des AOT sur les parties communes seront des recettes affectées au budget CUSTeL.

3.7.1 Appels de Fonds

La gestion financière est à la charge d'AMU.

Les utilisateurs recevront, en janvier de l'année N, le premier appel de fonds émanant des services financiers d'AMU pour l'année N. Les utilisateurs s'assureront de la mise à disposition de ces fonds auprès d'AMU en date du 28 février de l'année N. Le montant de cet appel de fonds s'élèvera à 50% du budget voté pour l'année N au regard du plan pluriannuel de travaux et des projets porté par le comité de site.

Le deuxième appel de fonds sera effectué en août pour une mise à disposition des fonds au 30 septembre. Au terme de l'année écoulée, AMU informera, en comité de site, de l'usage de ces fonds.

Toute réaffectation des fonds dans l'enveloppe votée par chaque établissement fera l'objet d'une validation en commission technique et d'une information au comité de site dans la limite de 10% du montant global du budget. Au-delà de ce seuil, il sera nécessaire de passer par la procédure d'un budget modificatif.

En fin d'année, au moment de la présentation du bilan d'exécution, il sera proposé par l'organe de gestion de positionner le budget excédentaire au budget de l'année N+1. A cette fin, l'organe de gestion présentera à chaque utilisateur la traçabilité sur l'utilisation du budget.

En cas de budget déficitaire, il pourra être proposé d'intégrer ce déficit dans le budget de l'année N+1.

3.7.2 Budget modificatif

Toute modification du budget CUSTeL devra faire l'objet d'une validation en comité de site selon les mêmes modalités que le budget initial.

3.7.3 Mise à disposition de fonds spécifiques

Investissement :

Un utilisateur peut, en-dehors des projets intégrés dans le budget CUSTeL, solliciter le comité de site qui mandatera l'organe de gestion pour la réalisation de travaux sur les parties communes identifiées par le porteur de projet via un budget propre. L'organe de gestion étudiera la faisabilité des travaux demandés au regard du plan pluriannuel de travaux prévu et de la priorisation de celui-ci.

Provision pour travaux urgents :

Il sera prévu dans le budget une provision pour les réparations urgentes et imprévues afin de permettre à l'organe de gestion d'intervenir dans les délais nécessités par l'urgence. Les travaux sont dits urgents quand ils sont nécessaires à la sauvegarde des installations du site ou à la sécurité des personnes.

L'organe de gestion devra informer les utilisateurs du traitement de ces travaux.

4 – Conditions d'utilisation

4.1 Usage des parties privatives d'un utilisateur

Sous réserve de ne rien entreprendre qui puisse compromettre les droits des autres utilisateurs, la solidité ou la sécurité de l'ensemble immobilier, chaque utilisateur utilise librement, pour les besoins directs de son fonctionnement, les parties qui lui sont attribuées.

4.1.1 Travaux à l'initiative d'un utilisateur sur les parties privatives

Tout utilisateur qui entend entreprendre sur les parties privatives des travaux excédant le cadre de l'entretien courant et/ou pouvant avoir un impact sur les parties communes doit, au préalable, en aviser l'organe de gestion qui sollicitera si besoin la tenue d'une commission technique en fonction de la nature des travaux et de leur impact éventuel sur les parties communes.

L'organe de gestion ou la commission technique étudiera le projet de travaux en phase étude et phase travaux et émettra un avis à l'attention du porteur de projet et des membres du comité de site. L'organe de gestion devra émettre son avis dans les délais de validation fixés par le porteur de projet en phase « études », délai ne pouvant être inférieur à 3 semaines à compter de l'accusé de réception des documents par l'organe de gestion.

Ce délai d'émission de l'avis sera assuré à réception du dossier à étudier et en dehors des périodes suivantes : 1 semaine à Noël.

Cet avis se limite à l'impact sur les parties communes et ne porte pas sur l'opportunité du projet.

Sauf disposition contraire, l'utilisateur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation des ouvrages, constructions et installations prévues.

L'utilisateur au bénéfice duquel les travaux sont menés reste financièrement garant vis-à-vis des autres utilisateurs de tous affaissements, dommages et dégradations qui pourraient se produire du fait du chantier.

Les constructions et aménagements réalisés par l'utilisateur devront se faire conformément au PLU, aux règles de l'art, aux dispositions réglementaires et aux dispositions du Schéma directeur d'aménagement du site (Annexe 3), sauf dérogation accordée par le comité de site.

Les conditions techniques des travaux doivent être conformes à la réglementation. Les travaux ne doivent pas modifier ou dégrader les installations immobilières existantes.

L'utilisateur aura financièrement à sa charge tous les raccordements et les branchements sur les réseaux publics et privés du campus, qu'ils se fassent sur sa partie privative comme sur les parties communes, ainsi que la remise en état des zones impactées par les travaux.

L'utilisateur est responsable des travaux exécutés pour son compte.

L'extension ou l'augmentation de capacité des infrastructures ou des réseaux des parties communes consécutive au projet privatif ne peut être un motif de refus du projet par l'organe de gestion.

L'utilisateur porteur du projet assume en totalité les frais liés à cette extension ou augmentation. Un cofinancement pourra être envisagé au cas par cas après accord des membres du comité de site.

4.1.2 Travaux à l'initiative du comité de site pilotés par l'organe de gestion sur les parties communes impactant les parties privatives

L'organe de gestion du site informera les utilisateurs du calendrier de toutes les interventions prévues sur les parties communes étant de nature à impacter l'usage des parties privatives et du délai prévisionnel de l'intervention, au moins 3 semaines avant leur démarrage (Sauf travaux urgents ou accord écrit préalable de l'utilisateur concerné). L'absence de réponse vaudra validation du calendrier d'intervention.

Les utilisateurs supportent sans indemnité l'exécution des travaux d'entretien lourd ou de réparation des parties communes quelle qu'en soit la durée. Ils favorisent, autant que de besoin, l'accès aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux.

4.2 Usage des parties communes

Chaque utilisateur peut utiliser librement les parties communes définies à l'article 2.3.2 et les équipements collectifs de l'ensemble immobilier à condition de respecter la destination donnée à ceux-ci et de ne pas faire obstacle aux droits des autres utilisateurs.

Les utilisateurs sont, les uns vis-à-vis des autres, garants des dégradations occasionnées aux parties communes et aux équipements collectifs par un usage abusif ou non conforme résultant de leur fait ou de leurs ayants droits.

Il appartiendra à l'organe de gestion d'en informer le comité de site le cas échéant.

Les conditions d'utilisation exceptionnelle des parties communes du site par un utilisateur ou un tiers, qui sortent d'un usage normal (construction, aménagements, manifestation, événement...), sont définies :

- Pour les constructions et aménagements dans l'annexe 3
- Pour les manifestations et événements à l'article 13 du présent document

5 – Charges Courantes

5.1 Participation – Exonération

5.1.1 Participation

Les charges courantes au sein du site sont assumées directement par les utilisateurs pour chacune de leurs parties privatives sauf si sur une partie privative, une gestion commune est prévue au profit de tout ou partie des utilisateurs (Ex : chaufferie centrale).

L'utilisateur devra conserver en bon état d'entretien ses parties privatives hors bâtiments et tous les aménagements qu'il y aura apportés, de manière à garantir la permanence de leur exploitation et la qualité de leur aspect. Il devra mettre les surfaces en conformité avec les prescriptions légales et réglementaires s'y appliquant ou qui viendraient à s'y appliquer.

L'utilisateur assume, sur l'emprise occupée, dès lors qu'elles découlent directement de l'objet de son titre d'occupation, toutes les responsabilités résultant de son exploitation y compris celles relatives à la cessation d'activité desdits ouvrages ou installations.

Chaque utilisateur participe aux charges courantes du site sur les parties communes.

5.2 Critères de répartition

Les charges courantes des parties communes sont réparties entre les utilisateurs, sur la base du tableau en Annexe 2, soit au prorata de son occupation sur le site (surfaces SHON), soit au réel lorsque les dépenses lui sont propres et peuvent être comptabilisées.

Les surfaces SHON de chaque utilisateur sont mises à jour chaque année. Les valeurs de référence de ces surfaces entrant dans la répartition des charges courantes de l'année N sont celles qui sont effectives lors du premier semestre de l'année N. Pour les modifications de surfaces, ne seront prises en compte que les évolutions effectives au 1^{er} juillet de l'année N.

5.3 Etats de répartition

Etat prévisionnel :

Lors de la programmation de l'année N (Programmation définie au 1^{er} semestre de l'année N-1 afin de permettre l'élaboration des budgets), un état prévisionnel de répartition des charges courantes est réalisé sur la base du prévisionnel d'évolution des surfaces de l'année N. Cet état peut faire mention d'une provision destinée à faire face aux dépenses accidentelles.

Etat définitif (Année écoulée) :

L'état de répartition définitif des charges courantes de l'exercice précédent est arrêté en début d'année N+1.

Les utilisateurs qui laissent des locaux vacants en cours d'année continuent de payer les quotes-parts afférentes aux charges courantes de l'année N si les surfaces ne sont pas réutilisées. Dans le cas d'un changement d'utilisateur desdites surfaces, les charges seront supportées par celui-ci.

6 – Entretien lourd

6.1 Définition

L'entretien lourd concerne tous les travaux de rénovation, de mise aux normes obligatoires (Techniques, environnementales, énergétiques) et de remplacement des équipements, installations et aménagements existants sans modification d'usage.

6.2 Programmation et financement

L'entretien lourd est programmé suivant les modalités définies à l'article 3.

Il se compose :

- D'un budget fixe annuel financé suivant les clefs de répartition des charges d'entretien lourd définies en Annexe 2.
- D'un budget variable dont le financement peut être apporté par un ou plusieurs utilisateurs du site sur des appels à projets de travaux fléchés* (CPER, fonds propres, ...).

** Un utilisateur peut apporter une contribution fléchée pour la mise en œuvre de travaux d'entretien lourd sur un périmètre défini.*

7 – Travaux structurants

7.1 Définition

Sont considérés comme travaux structurants les travaux dont les dépenses servent à :

- Valoriser l'existant.
- Réhabiliter l'existant.
- Créer de nouveaux aménagements et/ou installer de nouveaux équipements.

Ces travaux portent sur l'amélioration de l'existant, la réalisation de nouveaux équipements et aménagements qui apportent une plus-value fonctionnelle, économique, environnementale et en terme d'image.

7.2 Programmation et financement

Les demandes de travaux structurants exprimées, soit par les utilisateurs, soit par le représentant de l'Etat, seront étudiées par le comité de site assisté de la commission technique au cas par cas, selon les modalités définies à l'article 3.

8 – Organisation de la gestion de crise

Les utilisateurs du site prendront collégialement des mesures de gestion de crise qui seront gérées dans le cadre d'un plan de gestion de crises et du PPMS.

Néanmoins, il est acté que le responsable du pilotage de la gestion de crise pour le compte des utilisateurs, en cas d'incident majeur impactant le CUSTeL, sera :

- De 08h00 à 20h00 jours ouvrés : Aix-Marseille université.
- De 20h00 à 08h00 jours ouvrés et 24h/24h les week-ends et jours fériés : Le CROUS.

Ce responsable assurera le lien et la communication, et relayera l'information auprès de l'ensemble des utilisateurs du CUSTeL.

9 – Assurances

L'utilisateur est responsable de tout dommage de son fait ou du fait d'un de ses ayant droits, sous-traitants ou fournisseurs. Il a la charge des réparations des dégâts causés aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement général sur l'ensemble du site lorsque ceux-ci lui sont imputables.

Chaque utilisateur s'engage à prendre toutes les assurances nécessaires sur ses parties privatives (RC, RC immeubles, dommages aux biens multirisques...).

AMU, en sa qualité de gestionnaire, garantira les parties communes en plus de ses parties privatives.

Cette extension de garantie sur les parties communes sera répartie financièrement entre les différents utilisateurs selon la clef de répartition M² SHON.

10 – Mise à disposition de parties communes à un tiers

Toute demande d'autorisation d'occupation temporaire sur les parties communes sera soumise à l'approbation du comité de site.

AMU en tant qu'utilisateur principal du site est en charge de la rédaction des AOT simples.

Le Président d'AMU en tant que représentant de l'utilisateur principal signera les AOT.

Les redevances perçues au titre de ces AOT seront des recettes affectées au budget CUSTeL.

11- Manifestations exceptionnelles sur les parties communes

11.1 Manifestations exceptionnelles prévues par le CROUS

Dans ce cadre, les membres du comité de site seront informés de la tenue de celles-ci par le CROUS, par courriel. Sauf avis contraire motivé dans un délai d'une semaine, la manifestation sera autorisée.

Pour les manifestations exceptionnelles prévues par le CROUS, les demandes sont instruites et validées par celui-ci.

Dans le cas des manifestations instruites par le CROUS qui se dérouleraient de 08h00 à 20h00 les jours ouvrés, les dossiers seront co-validés par AMU et le CROUS.

Le CROUS assurera l'élaboration et la signature des AOT simples correspondantes.

Les redevances perçues au titre de ces AOT seront des recettes affectées au budget CUSTeL.

11.2 Manifestations exceptionnelles prévues par les autres utilisateurs

Dans ce cadre, les membres du comité de site seront informés de la tenue de celles-ci par l'organe de gestion par courriel. Sauf avis contraire motivé dans un délai d'une semaine, la manifestation sera autorisée.

Toutes les demandes pour ce type de manifestations sont instruites par les services d'AMU qui, en tant qu'utilisateur principal, assurera l'élaboration et la signature des AOT simples selon les modalités internes à AMU.

Dans le cas des manifestations instruites par AMU qui se dérouleraient les week-ends, les jours fériés ou de 20h00 à 8h00 les jours ouvrés, les dossiers seront co-validés par le CROUS et AMU.

Les redevances perçues au titre de ces AOT seront des recettes affectées au budget CUSTeL.

12 – Modification des actes

Le présent règlement et ses annexes sont approuvés à l'unanimité des membres présents ou représentés.

En cas de non approbation, le comité se réunira dans un délai d'un mois sur une nouvelle proposition de rédaction.

Dans ce cas, cette proposition sera approuvée à la majorité des 2/3 des présents ou représentés.

Le processus sera identique pour ce qui concerne l'ajout ou la suppression d'une annexe jugée nécessaire au fonctionnement du site.

Aix-Marseille Université, en tant qu'utilisateur principal en charge de la gestion des parties communes sera en charge de l'élaboration des avenants et annexes et de leur transmission à de la Direction immobilière de l'Etat pour information. Ces avenants une fois approuvés seront notifiés par AMU aux utilisateurs par courrier.

13 – Différends et litiges

En cas de litige dans l'application des dispositions fixées par le présent règlement, les parties tenteront de le régler à l'amiable. En cas de désaccord persistant, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Marseille.

Visas :

SLFD

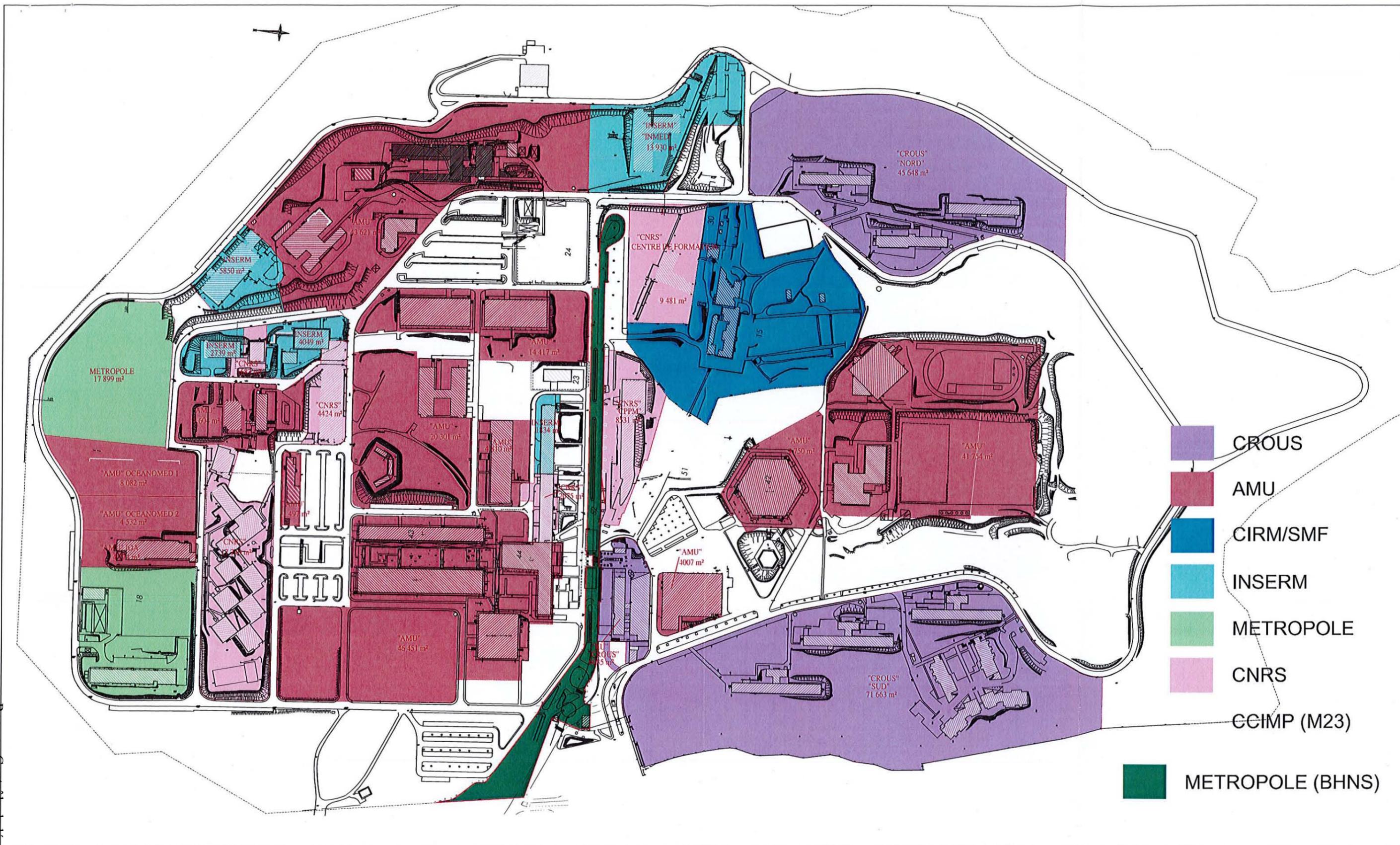
Préfet de département

Signatures :

<p>Pour Aix-Marseille Université, son Président</p> <p>Monsieur Yvon Berland</p>	<p>Pour le CROUS,</p> <p>CROUS AIX-MARSEILLE-AVIGNON</p> <p>Le Directeur</p> <p>Pierre RICHTER</p> 	<p>Pour le CNRS</p> <p>La Déléguée Régionale,</p>  <p>Ghislaine GIBELLO</p>
<p>Pour l'Inserm</p> <p>Dominique Nobile</p> <p>Délégué Régional Inserm</p> <p>Provence-Alpes-Côte d'Azur</p> <p>et Corse</p> 	<p>Pour la MAMP,</p>	<p>Pour le CIRM/SMF</p> <p>Patrick FOULON</p> <p>Directeur du CIRM/SMF</p> 
<p>Pour le CCIMP</p>		

Annexes

- 1 - Répartition des surfaces privatives et communes (Plan du site).
- 2 - Tableau de surfaces – clefs de répartition des charges.
- 3- Schéma Directeur d'aménagement du CUSTeL.
- 4 - Dispositions communes relatives à l'ordre public, aux règles de vie et à la sécurité.



Recu au Contrôle de légalité le 21 décembre 2018



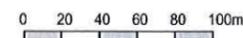
GÉOMÈTRE - EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Dressé par ARCOGEX
SELARL FRAISSE - ARNEL - de COMBARIEU
Géomètres Experts DPLG
14, Rue St Sébastien 13006 MARSEILLE
Tél: 04.96.10.21.21. Fax: 04.96.10.21.22.
Adresse E.Mail : geom14@gmail.com

DOSSIER : A18-222/11

FICHER : A18-22211-det-clt3.dwg

Date: 04/09/2018



DN RF AR GG

ANNEXE 2

SURFACES (SHON) DES BATIMENTS SUR LE CAMPUS DE LUMINY

MAJ 29 11 2017

établissements du campus	codification interne	nom des bâtiments	surfaces SHON		pourcentage occupation
				2018	
AMU	M301_02	LA POSTE		0,00	51,75%
	M301_04	BATIMENT TPR2 ET GRAND HALL		14 048,26	
	M301_05	AMPHITHEATRE A		6 866,11	
	M301_03	BATIMENT TPR1		14 525,19	
	M301_06	AMPHITHEATRE B		5 065,72	
	M301_08	SOUTE A PRODUITS DANGEREUX		241,31	
	M301_13	AFMB		1 314,36	
	M301_14	I.G.S		786,83	
	M301_09	BAT DES SERVICES TECHNIQUES		668,13	
	M301_10	CHAUFFERIE CENTRALE		0,00	
	M301_11	POSTE DE LIVRAISON ET BAT TECH		0,00	
	M301_07	BIBLIOTHEQUE UNIVERSITAIRE		6 361,11	
	M301_12	LP3		920,57	
	M301_29	Hexagone		7 746,00	
	M301_25	IUT-GENIE TELECOMMUNICATION		3 688,50	
	M301_15	POLYTECH LUMINY		12 985,86	
	M301_01	LOGE D'ENTREE DU PARC		0,00	
	M301_18	BATIMENT STAPS ADMINISTRATION		8 454,79	
	M301_18			0,00	
	M301_20	COSEC PLAINE SPORTIVE		2 193,26	
	M301_21	HALLE DES SPORTS		2 534,25	
	M301_23			0,00	
	M301_22	KIR		344,53	
	M301_24	SOUFFLERIE		1 237,31	
	M301-27	GYMNASE DE LUMINY		4 140,90	
	M301-28	VESTIAIRE PLAINE SPORTIVE		300,00	
M301_23	IOA/IRPHE		1 538,45		
M301_26	MEDITERRANEE ET PACIFIQUE		9 619,25		
		total AMU		105 480,69	
CNRS		TPR2 bloc 3 et 4 (tous niveaux)		11 587,00	14,44%
		CINAM + bât PLANETE		5 956,00	
		bât PLANETE		0,00	
		CIRM annexe (ex Centre de formation CNRS)		1 418,00	
		CPPM + extension		4 796,00	
		CIML 2000 + CIML 2		5 673,00	
		CIML 2		0,00	
		total CNRS		29 430,00	
INSERM		TPR2 bloc5-6		5 316,73	8,22%
		bât PE		579,49	
		inmed		4 744,60	
		CIML		1 653,14	
		CIML-Préfabriqué		87,61	
		CIML-Magasin		198,00	
		CIPHE		4 168,04	
		total INSERM		16 747,61	
SMF/CIRM		CIRM (bastide et dépendances)		1 485,00	1,76%
		Bibliothèque CIRM		1 100,00	
		extension du CIRM (auditorium)		357,00	
		smf		241,00	
		extension SMF		295,00	
		salle de billard		34,00	
		maison J Morlet		78,00	
		total SMF/CIRM		3 590,00	
MAMP		bâtiment principal (Luminy Biotech I)		1 383,50	3,79%
		TROPHOS		1 500,00	
		SYNCROSOME		300,00	
		extension CUMPM (Luminy Biotech II)		3 577,20	
		extension CUMPM (Luminy Biotech III)		960,00	
		total CUMPM		7 720,70	
CCIMPM		bâtiment unique		1 320,00	0,65%
		total CCIMPM		1 320,00	
CROUS		Bâtiment A		5 200,00	18,75%
		Bâtiment B		5 200,00	
		Bâtiment C		5 200,00	
		Bâtiment D		3 250,00	
		Bâtiment E		3 250,00	
		Bâtiment F		3 250,00	
		studios (26 T1 + 7 T2)		1 889,00	
		studios (88 T1 + 36 T2)		7 446,00	
		Nouveau restaurant		3 250,00	
		M301_11	POSTE DE LIVRAISON ET BAT TECH		
		total CROUS		38 225,37	
BATIMENTS COMMUNS	M301_10	CHAUFFERIE CENTRALE		1 209,47	0,65%
	M301_02	LA POSTE		0,00	
	M301_01	LOGE D'ENTREE DU PARC		0,00	
		total bâtiment communs		1 209,47	
TOTAL ETABLISSEMENTS				203 845,12	100,00%

ANNEXE 3

Schéma directeur d'aménagement du CUSTeL

« Campus Universitaire Scientifique Et Technologique de Luminy »

Article I :

La présente annexe a pour objet de définir les règles générales d'implantation de nouveaux équipements à l'intérieur du Campus Universitaire Scientifique et Technologique de Luminy (indiqué « **site** » par la suite) délimité par une clôture périphérique.

Cette annexe s'applique à tous les établissements signataires du règlement de site et à tous les nouveaux établissements qui souhaiteraient s'implanter sur le site.

L'établissement porteur d'un projet d'implantation est désigné « demandeur » dans la présente annexe.

Article II :

La présente annexe précise dans quelles conditions ces implantations pourront s'effectuer sur le site.

Les implantations devront répondre :

- Au PLU (Plan Local d'Urbanisme), à l'ensemble des réglementations applicables au site et, notamment, au respect des démarches administratives réglementaires (ex. permis de construire, déclaration préalable de travaux, ...).
- Au principe de composition urbaine du CUSTeL qui définit la vocation du sol et les grands principes d'aménagement à respecter.
- A la charte du mobilier urbain et de signalétique.

Les projets d'implantations (type de construction et localisation), hors espaces privés, devront, au préalable, de toutes démarches administratives, être soumis à l'avis du Comité de site qui pourra, le cas échéant, apporter des observations qui devront être prises en compte dans les projets à venir.

Dans les espaces privés, chaque établissement peut implanter son projet comme il l'entend sous réserve de ne pas impacter les espaces ou équipements communs.

Article III : Constructions autorisées - Nuisances

Les établissements qui souhaitent s'établir sur le site doivent avoir un lien direct avec :

- L'enseignement.
- La vie étudiante.
- La recherche.
- L'innovation et la valorisation.
- Et tout service dédié à la vie du site ou au service de ses usagers.

Les installations classées, soumises à autorisation, ne sont autorisées que dans la mesure où elles n'entraînent pas des nuisances ou que les établissements, concernés par ces installations, s'engagent à faire le nécessaire pour ne pas en engendrer pour le site et ses utilisateurs.

Les établissements qui souhaitent s'établir sur le site s'engagent à prendre, en leur nom propre et au nom de leurs locataires éventuels, toutes dispositions techniques afin que leurs installations ne soient pas génératrices de nuisances (Bruits, odeurs, poussières, vibrations, radiations, fumées, substances pathogènes, etc....)

Article IV : Aspect extérieur des constructions

- 4.1** Les constructions projetées devront s'intégrer dans le paysage et l'architecture existants en recherchant le minimum d'inconvénients pour les bâtiments situés à proximité.

Les constructions devront être de qualité, en particulier en ce qui concerne le choix des matériaux et leur mise en œuvre. Les couleurs devront faire l'objet de documents de présentation.

Le choix de la clôture devra répondre aux mêmes exigences d'intégration.

- 4.2** Les bâtiments et les terrains, quelle que soit leur destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

- 4.3** Les espaces extérieurs libres de construction situés dans des espaces privatifs doivent être aménagés en espaces verts. Les espèces préconisées sont avant tout endémiques et les espèces invasives sont formellement interdites.

- 4.4** La liberté de composition est laissée à chaque concepteur. Toutefois, il aura l'obligation de soumettre son avant-projet à l'approbation de la Commission technique, qui, en la circonstance, pourra s'entourer de conseils de son choix ou de toute instance qu'elle aura mandatée à cet effet.

Cette sujétion s'ajoute, bien entendu, aux obligations administratives habituelles pour toute construction.

Le projet définitif sera soumis, pour vérification de sa conformité, à l'approbation de la Commission technique dans les mêmes conditions que l'avant-projet.

Article V : Marges de recul - alignement par rapport aux voies - bornage

Les voies internes du site ne sont pas des voies publiques, donc, le PLU ne s'impose pas en terme d'alignement par rapport aux voies.

Cependant, il est préconisé que toute construction doit être édifiée à 6 mètres minimum de distance du bord de la voie afin de permettre, en particulier, l'entretien des réseaux communs enterrés existants qui longent les voies.

Cet espace laissé libre pourra aussi, à l'avenir, permettre le déploiement de nouveaux réseaux ou le remplacement de réseaux existants qui chemineraient en dehors des voies de circulation. Cette distance pourra être différente en fonction des projets après validation par le gestionnaire du site.

Tout nouveau bornage devra être validé par le Comité de site après avis de la Commission technique.

Article VI: Distance entre les constructions sur une même parcelle

Seules les prescriptions du PLU s'appliquent.

Article VII : Clôtures

Les clôtures sont à éviter sauf raison de sécurité spécifique.

Article VIII : Travaux et infrastructure interne

8.1 Les ouvrages d'infrastructure du site datent, pour la plupart, de son origine.

Suivant la localisation projetée d'implantation, ces réseaux existants pourront être utilisés si toutes les conditions techniques sont réunies et notamment, pour les réseaux EU et EP, la capacité au point de raccordement d'évacuer les rejets du futur ouvrage en EU et EP.

Dans le cas contraire, l'établissement porteur du projet étudiera les points de raccordement les plus adéquats et les proposera à la validation de l'organe de gestion.

Tous les frais liés aux études et travaux nécessaires au raccordement de nouveaux ouvrages, ou même d'ouvrages existants sur les installations existantes du site, sont à la charge exclusive du demandeur.

8.2 Ces ouvrages du site comprennent :

Les réseaux privés du CUSTel (réseaux communs):

- Les voies et les parkings.
- L'alimentation en eau potable (AEP).
- Le réseau de distribution des télécommunications.
- Le réseau de distribution informatique (Réseau en parallèle du réseau de chauffage).
- L'éclairage des espaces communs.
- Le réseau d'assainissement (EU).
- Le réseau d'eaux pluviales (EP).
- Le réseau primaire du chauffage type urbain du site.
- Le réseau de défense contre l'incendie (Réseau commun avec celui de l'AEP).
- Le réseau d'arrosage des parties communes (Réseau commun avec celui de l'AEP).

Les réseaux publics (concessionnaires) :

- L'alimentation en énergie électrique haute tension (20 Kv- ERDF).
- L'alimentation en gaz naturel (GRDF).

Les nouveaux ouvrages d'infrastructure dont la création sera rendue nécessaire pour les nouvelles implantations ou pour les constructions existantes, seront exécutés suivant les normes techniques applicables aux ouvrages publics de même nature en respectant notamment les règlements et les normes applicables.

Tous les frais liés à ces ouvrages seront à la charge exclusive du demandeur.

Le demandeur devra informer l'organe de gestion du site de ses démarches auprès des concessionnaires. Le demandeur devra obtenir son autorisation pour se raccorder sur les réseaux privés du site.

L'organe de gestion du site est l'interlocuteur technique de toutes les entreprises qui interviennent sur les parties communes du site.

Article IX : Remarques importantes

L'université d'Aix-Marseille et ses services ne pourront être tenus pour responsable :

- De toute interruption dans la fourniture des fluides, dont elle a la gestion sur le site, ainsi que dans l'utilisation des V.R.D. (Voiries et réseaux divers) notamment, en cas de travaux programmés et planifiés ou de travaux d'urgence.
Le demandeur ne pourra, en conséquence, demander le versement d'une quelconque indemnité pour couvrir tous les éventuels dommages causés par cette interruption.
- D'une utilisation anormale des V.R.D par l'établissement demandeur ou implanté.

Article X: La voirie - stationnement

Les compléments de travaux de voirie nécessités par les nouvelles constructions seront réalisés par le demandeur et seront à sa charge.

Les rayons de raccordement aux voies existantes respecteront les normes imposées et l'écoulement des eaux pluviales ne devra pas être perturbé.

Le demandeur devra prévoir et réaliser dans le cadre de ses travaux, à ses frais un nombre de place de stationnement correspondant à la réglementation applicable (cf. PLU). Le cas échéant, cette obligation du PLU pourra être traduite en créant ces places de stationnement sur les parties communes : ces nouvelles places seront alors considérées comme parking commun.

Article XI : Le réseau de distribution électrique

Le réseau existant est entièrement souterrain, ses extensions le seront également.

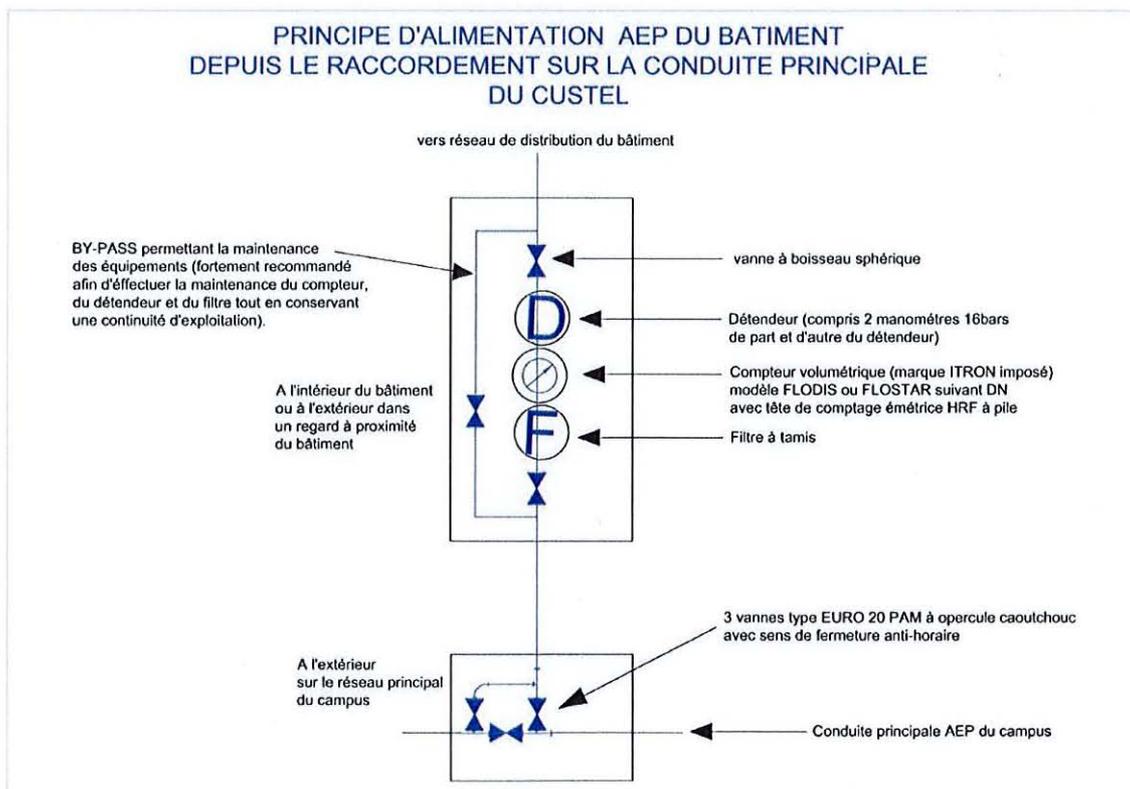
La distribution s'effectue en 20kV à partir du réseau existant du concessionnaire (ENEDIS) dans le site.

Le demandeur effectuera toutes les démarches administratives auprès du fournisseur d'énergie de son choix et du concessionnaire.

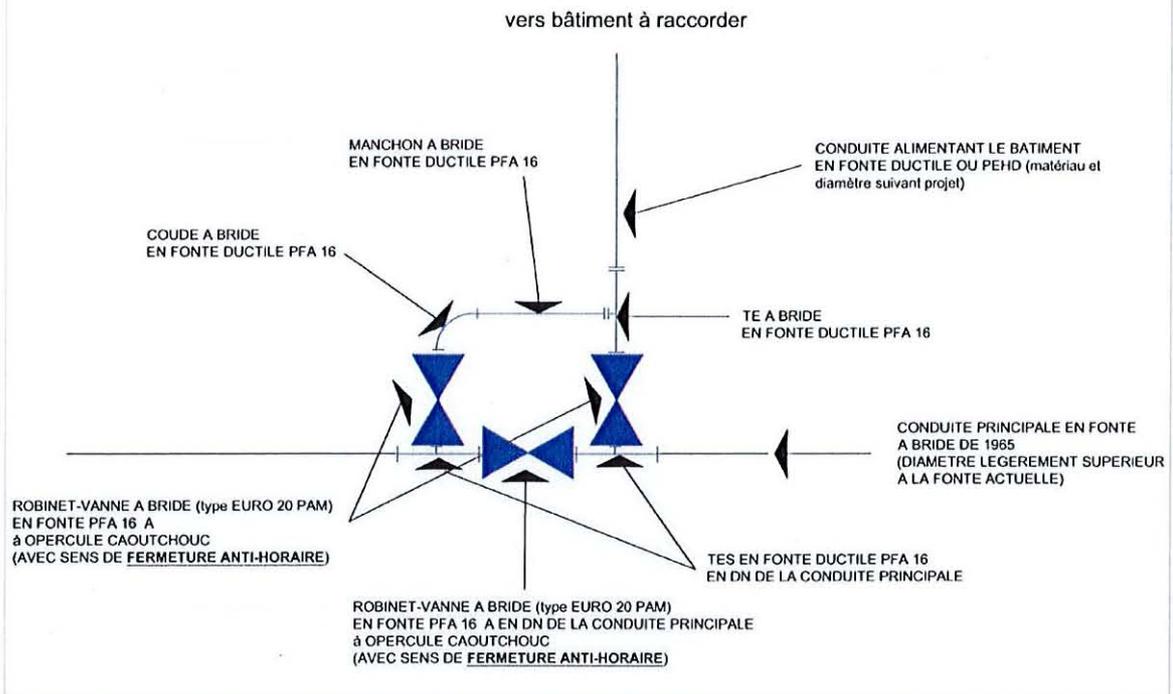
Sur les parties communes, les travaux réalisés par le concessionnaire feront l'objet d'un plan de prévention avant toute intervention.

Article XII : Le réseau d'eau (AEP)

Le site est alimenté par une conduite de diamètre 400 mm par la Société de Marseille (S.E.M). De cette conduite, sont issus différents réseaux maillés privés qui alimentent les divers établissements. Des compteurs S.E.M, relevés trimestriellement, enregistrent les consommations. Tout branchement sur le réseau (Sauf s'il est fait directement sur la conduite diamètre 400 mm de la S.E.M) devra se faire entre une vanne amont et une vanne aval de manière à fournir à l'établissement une double possibilité d'alimentation. Le principe de raccordement sur le réseau d'eau du site et du comptage de la consommation d'eau, à **respecter impérativement par le demandeur**, est indiqué ci-après.



PRINCIPE DE RACCORDEMENT AEP SUR LA CONDUITE PRINCIPALE DU CUSTEL



Tous les frais de raccordement au réseau d'eau sont à la charge du demandeur.

Paiement des consommations d'eau.

Les utilisateurs, qui sont raccordés directement sur la conduite de la SEM, payent directement leur facture d'eau à la SEM.

Les utilisateurs, qui sont raccordés au réseau privé du site, payent leur consommation d'eau à l'Etablissement qui paye les factures de distribution d'eau de la SEM sur ce réseau.

Les refacturations sont établies en fonction de celles reçues de la SEM et au prorata de la consommation de chaque utilisateur.

Comme il n'y a jamais de concordance entre la consommation d'eau facturée par la SEM et celle correspondante à la somme des consommations relevées, pour la même période, sur les compteurs de chaque établissement, la différence est répartie au prorata des consommations de chacun de manière à ce que le bilan global entre le comptage de la SEM et celui de tous les établissements soit équilibré.

En cas de défaillance d'un compteur, l'organe de gestion le remplacera. La consommation pendant la période de non fonctionnement du compteur sera considérée comme égale à celle de la même période de l'année précédente.

En cas de branchement direct sur la conduite de diamètre 400 mm de la S.E.M, le demandeur négociera les conditions de son raccordement directement avec cet organisme.

Sur les parties communes, les travaux réalisés par le concessionnaire feront l'objet d'un plan de prévention avant toute intervention.

Article XIII : L'alimentation en gaz naturel

L'alimentation en gaz naturel devra se faire par un réseau souterrain. Le réseau et les postes de détente appartenant au concessionnaire (G.R.D.F), sa conception devra se faire directement avec cet organisme en respectant, bien entendu, les réglementations et les normes existantes notamment en terme de sécurité.

Tous les frais de raccordement au réseau du concessionnaire et de fourniture de gaz sont à la charge du demandeur.

Sur les parties communes, les travaux réalisés par le concessionnaire feront l'objet d'un plan de prévention avant toute intervention.

Article XIV : Le réseau de télécommunications

Le réseau de distribution téléphonique est propre au site.

Le demandeur effectuera toutes les démarches administratives auprès du fournisseur d'accès au réseau téléphonique de son choix.

Tous les frais de raccordement au réseau téléphonique et au réseau de distribution téléphonique sont à la charge du demandeur.

Le réseau de distribution devra être entièrement souterrain et devra être conforme aux réglementations applicables.

Sur les parties communes, les travaux réalisés de raccordement téléphonique feront l'objet d'un plan de prévention avant toute intervention.

Article XV : Le réseau informatique

Le CUSTeL dispose d'un réseau informatique géré par le service informatique mutualisé de campus d'AMU : la DOSICALU.

Le raccordement à ce réseau est soumis à l'obtention, par le demandeur, de l'agrément RENATER.

La demande de raccordement est à faire auprès de la direction de l'université d'Aix-Marseille en charge de ce réseau.

Tous les coûts liés à ce raccordement (Agrément, infrastructure, câblage, matériel informatique...) sont à la charge du demandeur.

Le demandeur qui souhaite se raccorder au fournisseur de son choix pourra utiliser le réseau téléphone du site, si des fourreaux sont disponibles, après en avoir fait la demande auprès de l'organe de gestion.

S'il n'y a pas de disponibilité, le demandeur prendra à sa charge la réalisation de cheminement à l'intérieur du site jusqu'à ses locaux. L'étude de ces cheminements est à la charge du demandeur et se fera en coordination avec l'organe de gestion qui devra les valider avant toute intervention.

Sur les parties communes, les travaux réalisés de raccordement informatique feront l'objet d'un plan de prévention avant toute intervention.

Article XVI : Le réseau d'assainissement

Les eaux usées sont collectées dans un réseau différent de celui des eaux pluviales. Si les activités du demandeur entraînent une pollution des eaux, celles-ci devront subir un prétraitement avant leur admission dans le collecteur.

Ce dispositif de prétraitement sera établi et entretenu en parfait état de fonctionnement par les soins de chaque utilisateur. Les raccordements au collecteur existant devront se faire dans des regards de visite. En amont du raccordement, les regards de branchement devront être constamment accessibles pour faciliter la maintenance.

Une redevance pour pollution est perçue chaque année par l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse. Son montant est établi par l'agence en fonction des activités de l'établissement concerné.

Le montant de cette redevance, si elle n'est pas payée directement par chaque établissement, est facturé à chaque l'établissement au prorata de ses consommations d'eau sur le réseau privé AEP du site.

Article XVII : Le réseau d'eaux pluviales

Les constructions nouvelles ne devront pas perturber la collecte des eaux pluviales et de ruissellement. Le demandeur ne rejettera pas directement ces captations d'eaux pluviales dans le réseau. Il devra respecter les obligations règlementaires imposées dans le PLU.

Article XVIII : Le réseau de chauffage

Un réseau de chauffage type urbain, établi à partir de la chaufferie centrale, existe dans le site.

Il est constitué d'une chaufferie centrale (Comprenant les chaudières), d'un réseau primaire cheminant sur le site et de sous-stations (Dans les bâtiments qui y sont raccordés).

Le demandeur devra privilégier de se raccorder sur le réseau de chauffage du site dont l'exploitation et la maintenance sont assurés par un prestataire privé dans le cadre d'un marché public et d'un groupement de commandes entre plusieurs établissements du site.

Quelle que soit la solution retenue définitivement par le demandeur, il devra, au préalable, impérativement étudier les solutions techniques (Et leurs coûts) permettant son raccordement, à ses frais, sur le réseau de chauffage du site et les présenter à la Commission technique.

Article XIX : Le réseau de défense contre l'incendie

Des bornes d'incendie, raccordées au réseau d'alimentation en eau potable, sont disposées dans le site. Le demandeur prévoira le nombre de bornes nécessaires pour assurer la sécurité de son établissement et permettre l'action des pompiers.

Le demandeur, s'il ne s'agit pas de services de l'Etat, s'engage à garantir auprès d'une compagnie d'assurances le recours éventuel des autres utilisateurs du site en cas d'incendie qu'il pourrait provoquer sur les parties communes du site ou sur une autre emprise foncière du site que la sienne.

Article XX : Entretien des constructions et espaces extérieurs

L'établissement responsable de ses constructions et de ses espaces extérieurs prévoira d'effectuer régulièrement leurs entretiens au regard, avant tout, de la sécurité. Les aménagements extérieurs ne devront pas engendrer de risques pour l'ensemble des usagers du site et des tiers au site.

En cas de défaillance de l'établissement, sur simple constatation de l'organe de gestion du site, celui-ci pourra faire exécuter, aux frais et risques de l'établissement concerné, toutes les interventions de mise en sécurité rendues nécessaires.

Article XXI : Signalisation

Les panneaux de signalisation localisant l'utilisateur seront installés aux frais du demandeur après accord de l'organe de gestion du site, aux endroits adéquats, en dehors de l'emprise des voies. Ils seront conformes à la normalisation propre au site.

Aucun panneau publicitaire n'est toléré à l'intérieur du site en dehors des enseignes d'entreprises.

Cependant, celles-ci ne pourront être disposées que sur les façades des bâtiments abritant ces entreprises ou à l'entrée d'une zone délimitée d'entreprises. L'organe de gestion prendra toutes les dispositions nécessaires pour que soit enlevé tout affichage non autorisé.

Article XXII : Documents à fournir par le demandeur

Pour tout projet de construction et/ou d'aménagement sur le CUSTEL, quelle que soit la localisation, les documents suivants seront remis à l'organe de gestion du site sous format numérique (PDF, Word, DWG pour les plans).

- a) Au stade des pré-études du projet :
 - Les études de faisabilité.
 - Le programme de l'opération détaillant :
 - o L'objet de la construction (Enseignement, recherche, autres), sa surface SHON, ...
 - o Le traitement projeté des abords (Voirie, parking, espaces verts, éclairage...).
 - o Les besoins en fluides et les raccordements sur les installations existantes du site.
 - o Le planning prévisionnel de l'opération.
 - Le projet de localisation de l'opération sur le CUSTEL (Plan de masse du CUSTEL indiquant la localisation et l'emprise envisagée) et la justification de cette localisation.
- b) Au stade des études du projet :
 - Le Mémoire justifiant les modifications éventuellement apportées au plan de masse initial.
 - Les dossiers complets établis en phase d'étude (DIAG/ESQUISSE, APS, APD, DPC, PRO/DCE) de tous les aménagements extérieurs.
 - Le plan de cheminement des véhicules de chantier sur le site ainsi que les mesures de sécurité et d'orientation prévues d'être mises en place dans le cadre de l'opération et aux frais du demandeur.
 - La copie de l'obtention du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux.
- c) Au stade de la construction :
 - Le plan d'installation de chantier (PIC) qui devra être validé par l'organe de gestion
 - Les plans d'exécution des raccordements sur les VRD qui devront être validés par l'organe de gestion
- d) En fin d'opération :
 - La copie de la déclaration d'achèvement des travaux.
 - Les Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) concernant les VRD et les aménagements extérieurs réalisés sur les parties communes et privatives.

Article XXIII : Chantier

Concernant tous les travaux nécessaires à l'implantation des nouvelles constructions qui sont réalisés sur les parties communes du site, le demandeur se rapprochera de l'organe de gestion du site qui instruit les demandes d'autorisation d'intervention sur les parties communes du site.

L'organe de gestion organise, avec la Direction Hygiène Sécurité Environnement (DHSE) de l'université, les visites préalables afin d'établir les plans de prévention sans lesquels aucune utilisation des parties communes du site et aucune intervention ne sont autorisées (Dont la circulation des véhicules de chantier de toute sorte sur le site).

Le demandeur aura à sa charge exclusive la mise en place de tous les moyens et équipements nécessaires à la mise en sécurité des biens et personnes depuis l'entrée du site jusqu'à son emprise de chantier. Il en est de même pour l'orientation (Ex : panneautage directionnel) des intervenants sur son chantier à l'intérieur du site.

En cas d'utilisation des infrastructures du site (Ex : réseau d'eau pour le chantier, parking pour les véhicules des personnels des entreprises du chantier, ...), pour la construction d'un bâtiment, il devra être procédé à la signature d'une convention d'utilisation des parties communes du site entre l'université d'Aix-Marseille et les entreprises travaillant sur le site. Ce document précisera les trajets de véhicules, les raccordements sur les réseaux (Eau, électricité, EU, etc...), l'emplacement des installations de chantier, etc.... La création d'unités d'habitation pour les travailleurs du chantier est prohibée. Seul sera admis le logement pour un gardien de chantier.

En cas d'infraction constatée au plan de prévention ou à la convention d'utilisation, l'organe de gestion en informera l'établissement concerné pour qu'il prenne de toute urgence les mesures nécessaires pour intervenir auprès des entreprises concernées, voire arrêter les travaux.

En cas d'arrêt des travaux dû à l'infraction constatée, le maître d'ouvrage ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Le plan d'installation de chantier (PIC) avec clôture et voies d'approvisionnement sera soumis à la validation de l'organe de gestion. Aucune modification ultérieure du PIC ne pourra être imposée à l'utilisateur, sauf pour des raisons de sécurité.

Les constructions et aménagements réalisés par l'utilisateur devront se faire conformément aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires et, plus particulièrement, au schéma directeur d'aménagement du site, sauf dérogation accordée par le Comité de site.

ANNEXE 4

CAMPUS UNIVERSITAIRE SCIENTIFIQUE ET TECHNOLOGIQUE DE LUMINY (CUSTeL)

Dispositions communes relatives à l'ordre public, aux règles de vie et à la sécurité

ARTICLE 1 – Préambule

Le **CUSTeL** n'est pas un espace public. A ce titre, seuls les usagers du site sont admis. On entend par usagers les étudiants, les personnels d'un utilisateur et les tiers invités et/ou autorisés à se déplacer sur le site.

Les usagers du site sont tenus de respecter la faune, la flore, les installations et la tranquillité.

ARTICLE 2 - Horaires

L'accès au CUSTeL via ses deux entrées se fait sous contrôle d'accès :

Entrée SUD :

- Tous les soirs à partir de 21h00 jusqu'à 06h00.
- Les weekends (Du vendredi 21h00 au lundi 06h00).
- Les jours fériés 24h00/24h00.

Entrée NORD :

- Tous les soirs à partir de 20h30 jusqu'à 06h00.
- Les weekends (Du samedi 14h00 au lundi 06h00).
- Les jours fériés 24h00/24h00.

En cas de circonstances exceptionnelles, notamment météorologiques, ou pour tout motif d'intérêt général, en particulier pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, l'accès au **CUSTeL** peut être interdit partiellement ou en totalité et son évacuation décidée.

ARTICLE 3 - Conditions d'accès, de circulation et de stationnement

L'accès, la circulation et le stationnement dans l'enceinte du CUSTeL :

- Sont autorisés uniquement à ses usagers
En période de fermeture, l'accès est contrôlé en entrée et sortie. Chaque usager fera une demande d'autorisation d'accès auprès de l'utilisateur qui l'héberge.
- Sont interdits à tout véhicule et toute personne extérieurs aux utilisateurs ou susceptibles de compromettre la sécurité et la tranquillité des usagers.

Pendant la durée du stationnement le gestionnaire du site décline toute responsabilité en cas de vol ou de détérioration à l'intérieur et à l'extérieur des véhicules.

L'utilisateur devra respecter la réglementation en matière de circulation et de stationnement sur le site, et notamment, se conformer à la réglementation en vigueur en ce qui concerne le code de la route.

La vitesse maximale autorisée dans l'enceinte du CUSTeL est de 30km/h.

Sauf autorisation préalable, les moyens, les équipements et les véhicules permettant de dormir sur les espaces extérieurs du CUSTeL sont interdits dans l'enceinte du CUSTeL.

ARTICLE 4 - Protection du site

a) Flore

Il est interdit :

- De marcher sur les espaces verts aménagés, dont les pelouses, où une interdiction est mise en place.
- De courir sur les autres espaces verts aménagés, dont les pelouses, avec des chaussures à crampons.
- De pénétrer dans les massifs arbustifs et floraux et de s'y asseoir.
- De pratiquer la cueillette.
- De faire du camping, de planter des tentes ou des parasols.
- De bivouaquer.
- De blesser les arbres (En particulier d'y grimper et de s'y suspendre, de les entailler, d'en prélever des échantillons, d'y planter des clous, broches, plaques indicatives ou autres objets, d'y pratiquer l'affichage sous quelque forme que ce soit, de s'en servir de supports pour amarrer ou haubaner des échafaudages) et, en règle générale, de provoquer des dégradations à l'ensemble de la végétation.
- De faire un feu.

b) Faune

Il est interdit de chasser, capturer, détruire les nids, d'apporter toute perturbation aux animaux, sous quelque forme que ce soit.

La distribution d'aliments aux animaux est strictement interdite.

c) Installations

Il est interdit de salir, de dégrader l'ensemble du site et notamment :

- De déposer des déchets, papiers, bouteilles, etc....ailleurs que dans les réceptacles prévus à cet effet.
- De lancer des objets de nature à blesser les usagers.
- De manipuler les installations d'arrosage du réseau.
- De puiser l'eau ailleurs qu'aux bornes fontaines identifiées.
- De faire du feu.
- D'utiliser et/ou de manipuler des matériels, produits et équipements susceptibles d'entraîner des risques d'incendie (Pétards, feux de Bengale, barbecue, ...).
- De pique-niquer avec du matériel de camping (Tables, chaises, etc....).
- De courir sous les jets d'eau.
- De toucher, de détériorer ou de grimper sur les œuvres d'art exposées temporairement ou à demeure.
- Les plans d'eau sont interdits au modélisme à moteur thermique.

d) Armes et objets dangereux

Le port et la détention d'objets ou de jouets dangereux et d'armes de toute nature sont interdits dans l'enceinte du CUSTeL.

ARTICLE 5 - Usages spéciaux des parties extérieures du CUSTeL

Sont interdits aux entrées et à l'intérieur du **CUSTeL** sauf autorisations accordées par le représentant désigné (Aix-Marseille université ou le CROUS) sous certaines conditions nécessitées par le maintien de l'ordre public et de l'intégrité du domaine **CUSTeL** :

- L'organisation de manifestations sportives, culturelles, religieuses ou autres, gratuites ou payantes.
- L'exercice d'un commerce ou d'une industrie quelconques y compris les prises de vues photographiques et cinématographiques à caractère professionnel.

Sont également interdites :

- Les quêtes, sauf celles qui font l'objet d'autorisations administratives, aux entrées et à l'intérieur du **CUSTeL**, la distribution de réclames, prospectus, imprimés ou tracts.

ARTICLE 6 - Comportement, usages et activités du public

Les usagers doivent conserver une tenue décente et un comportement conforme aux bonnes mœurs et à l'ordre public.

L'accès au **CUSTeL** est interdit aux personnes en état d'ébriété, sous l'emprise de stupéfiants, consommant des produits illicites, ou se livrant à la mendicité.

L'introduction et la consommation de boissons alcoolisées est réglementée.

Il est interdit de cracher, uriner, déféquer dans les espaces verts.

Les activités susceptibles d'occasionner des accidents, des détériorations ou de troubler la tranquillité des usagers sont interdites, notamment les divers jeux de ballons, le jeu de boules, le vélo, le skate-board, etc....sauf dans les aménagements prévus à cet effet.

L'usage des vélos, des patins à roulettes ou des rollers en ligne est autorisé à faible vitesse sur les allées bitumées et/ou prévues à cet effet.

L'usage de modèles réduits équipés d'un moteur thermique (Voiture, avion, hélicoptère, etc ...) est interdit.

L'usage de tout appareil volant au-dessus des parties communes du CUSTeL est interdit sauf autorisation préalable et suivant la réglementation en vigueur (Ex : drone).

L'usage d'appareil de radio ou de tout appareil sonore est interdit (Porte voie, mégaphone, sono...) sauf autorisation préalable.

ARTICLE 7 - Dispositions concernant les animaux

L'accès des animaux (chiens, etc....) dans l'enceinte du CUSTeL est strictement interdit, à l'exception :

- Des chiens des personnes malvoyantes, ceux des services de police ou de sauvetage.
- Des animaux destinés exclusivement à l'activité professionnelle de chaque utilisateur.
- Des animaux destinés à l'entretien des espaces verts naturels.
- Des animaux destinés à assurer les missions de sûreté sur le CUSTeL.
- Des animaux des personnels logés.

Les utilisateurs pourront faire appel, le cas échéant, aux forces de l'ordre pour faire respecter ces dispositions sur les parties qui les concernent.

ARTICLE 8 - Responsabilité

a) Les membres du CUSTeL déclinent toute responsabilité vis-à-vis des accidents, dommages ou vols subis par le public du fait de la fréquentation de ce campus ou de l'utilisation des installations sauf en cas de défauts dûment constatés.

b) Les usagers sont civilement responsables des dommages de toute nature qu'ils peuvent causer par eux-mêmes, par les personnes, les animaux et les objets dont ils ont la charge ou la garde.

ARTICLE 9 – Recours aux forces de l'ordre

En cas de non application de ces règles communes, il pourra être fait appel aux forces de l'ordre pour intervenir au sein de l'emprise du CUSTeL.

ARTICLE 10 - Exécution

Chaque membre du CUSTeL est chargé de l'exécution du présent règlement.