ZAC PALLIÈRES II

CAHIER DES CHARGES

DE CESSION ET DE

LOCATION DE TERRAIN

PHASE 1

LOGEMENTS INDIVIDUELS

SOMMAIRE:

- *Les dispositions générales*
- *ANNEXE 1 : dispositions architecturales*
- *ANNEXE 2 : dispositions paysagères*
- *ANNEXE 3 : dispositions techniques*
- *ANNEXE 4 : dispositions environnementales*

SOMMAIRE

DÉFINITIONS

PRÉAMBULE

TITRE I - Dispositions générales
ARTICLE 1 - Objet de la cession
ARTICLE 2 - Délais d'exécution
ARTICLE 3 - Prolongation éventuelle des délais
ARTICLE 4 - Sanctions à l'égard du constructeur
ARTICLE 5 - Modalités de fixation du prix des terrains cédés
ARTICLE 6 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux
ARTICLE 7 - Vente - morcellement des terrains cédés
ARTICLE 8 - Location ou crédit-bail consenti par la SPLA Pays d'Aix Territoires au constructeur
ARTICLE 9 - Nullité

TITRE II - Droits et obligations de la SPLA Pays d'Aix Territoires et du constructeur

CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics
ARTICLE 10 - Obligations de la SPLA Pays d'Aix Territoires
ARTICLE 11 - Voies, places et espaces libres

CHAPITRE II - Terrains cédés ou loués
ARTICLE 12 - Architecture, urbanisme et paysage
ARTICLE 13 - Bornage - clôtures - plantations - affichages
ARTICLE 14 - Taxes
ARTICLE 15 - Desserte des terrains cédés ou loués
ARTICLE 16 - Sanctions à l'égard de la SPLA Pays d'Aix Territoires
ARTICLE 17 - Branchements et canalisations
ARTICLE 18 - Établissement des projets - coordination des travaux
ARTICLE 19 - Exécution de travaux par les entrepreneurs du constructeur

TITRE III - Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 20 - Entretien des espaces libres
ARTICLE 21 - Usages des espaces libres - servitudes
ARTICLE 22 - Tenue générale
ARTICLE 23 - Assurances
ARTICLE 24 - Modifications
ARTICLE 25 - Litiges - subrogation
ARTICLE 26 - Insertion

➔ DÉFINITIONS

ZAC, (Zone d'Aménagement Concerté)

La ZAC est une zone dans laquelle "une collectivité publique ou un établissement public, y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés" (art. L. 311-1 du Code de l'Urbanisme).

Les ZAC sont destinées à l'aménagement et l'équipement des terrains bâtis, ou non bâtis notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitations, de commerces, d'industries, de services, d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

CCCT, (Cahier des Charges de Cession de Terrain)

Dans le cas où il est prévu une acquisition publique des terrains dans le cadre d'une ZAC et une cession de ces terrains à des promoteurs, il est nécessaire d'établir un Cahier des Charges de Cession conformément à l'article L 311-6 du code de l'urbanisme.

Le CCCT est un document contractuel entre la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et les constructeurs, il permet d'imposer au constructeur, au moment de la cession des terrains, outre les modalités juridiques et financières de cession, des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales qui viennent compléter ou préciser les règles d'urbanisme.

PRÉAMBULE

La ZAC des Pallières II a été initiée par la Ville des Pennes-Mirabeau pour répondre à une demande croissante de logements sur le territoire de la commune.

Elle a ainsi décidé d'étendre l'urbanisation du secteur des Pallières en réalisant une opération d'aménagement d'ensemble mixant habitat, commerces de proximité, activités et équipements publics.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal daté du 26 février 2015.

Aux termes d'une convention approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 avril 2015 passée en application des articles L300-1 et L327-1 du Code de l'Urbanisme, la Commune des Pennes-Mirabeau a concédé à la Société Publique Locale d'Aménagement Pays d'Aix Territoires (SPLA Pays d'Aix Territoires), l'aménagement de la ZAC Pallières II.

Les études opérationnelles se sont poursuivies selon les objectifs définis et suite à une phase de concertation publique le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Municipal daté du 21 décembre 2017.

Par la suite, en accord avec la commune des Pennes-Mirabeau, la ZAC a été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de Métropole daté du 19 octobre 2017, entrainant consécutivement un transfert de maitrise d'ouvrage, acté par délibération du Conseil de Métropole daté du 28 juin 2018.

Aujourd'hui dans le cadre du processus engagé pour l'urbanisation de cette opération, il y a lieu d'établir le cahier des charges de cession de terrains.

Le CCCT est un document contractuel entre la SPLA Pays d'Aix Territoires et les constructeurs, il permet d'imposer au constructeur, au moment de la cession des terrains, outre les modalités juridiques et financières de cession, des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales qui viennent compléter ou préciser les règles d'urbanisme.

Pour atteindre les objectifs de la ZAC Pallières II, l'aménageur tiendra à la disposition de l'acquéreur, conformément au présent cahier des charges (Art. 18), l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne compréhension du projet et se charge de conseiller l'acquéreur durant toute la phase de préparation des documents (fiche d'agrément, permis de construire, établissement des pièces techniques: réseaux...).

L'acquéreur devra respecter toutes les prescriptions du document d'urbanisme opposable (règlement, plans et annexes) ainsi que le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain.

L'acquéreur accepte toute servitude et renonce à toute réclamation en cas de servitude, quelle qu'en soit l'origine.

Il accepte en outre, toute modification des documents règlementaires liés à la ZAC prise par l'autorité compétente.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte:

- d'une part, on désignera sous le vocable de **"constructeur"** tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général **"acte de cession"** tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT 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, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Le présent Cahier de Charges est divisé en trois titres:

Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique; elles précisent notamment: le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n°55.216 du trois février mille neuf cent cinquante-cinq, en application des dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations de la SPLA Pays d'Aix Territoires et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de la construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et paysagères et environnementales imposées aux constructeurs.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent Cahier des Charges, par voie de convention avec la SPLA pays d'Aix Territoires. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

Les deux premiers titres constituent les dispositions purement bilatérales entre la SPLA Pays d'Aix Territoires et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant-cause à quelque titre que ce soit, et ce, sans limitation de durée.

Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au Cahier des Charges par voie de convention avec la SPLA Pays d'Aix Territoires. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SPLA Pays d'Aix Territoires déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

À l'expiration de la concession d'aménagement liant la SPLA Pays d'Aix Territoires et la Métropole Aix Marseille Provence, visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant (la Métropole Aix Marseille Provence) sera substitué de plein droit à la SPLA

Pays d'Aix Territoires dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du Cahier des Charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

- Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.
- Par ailleurs, le présent Cahier des Charges établi par la SPLA Pays d'Aix Territoires est déposé au rang des minutes de Maître COURANT Notaire à Aix-en-Provence qui procèdera aux formalités de publicité foncière.
- Il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SPLA Pays d'Aix Territoires. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SPLA Pays d'Aix Territoires entend diviser et céder les terrains de la ZAC des Pallières II, aux Pennes-Mirabeau, dans les conditions prévues ci-dessous.

Division des terrains :

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

TITRE I
Dispositions générales

ARTICLE 1 - Objet de la cession ou de la location

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location. Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions des documents d'urbanisme et à celles du titre II ci-après.

Le droit de construire maximum qui s'applique à la ZAC des Pallières II et qui est exprimé en mètres carrés de Surface De Plancher (SDP), déterminée conformément à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme est de 96 076, hors équipements publics.

La répartition prévisionnelle de cette **SDP** au sein de la ZAC est la suivante:

ILOT	SDP Admin	PROGRAMMES			
		LOGEMENTS COLLECTIFS	*COMMERCES ACTIVITES*	*HABITAT GROUPE*	*LOGEMENTS INDIVIDUELS*
A	9 765	7 595	2 170		
B1	5 355	4 165	1 190		
B2	2 835	2 205	630		
B3	4 725	3 675	1 050		
C1	4 410	4 410			
C2	3 185	2 275	910		
D1	2 625			2 625	
D2	5 145	5 145			
E1	1 925			1 925	
E2	6 510	6 510			
E3	6 125	6 125			
F1	1 925			1 925	
F2	6 510	6 510			
F3	6 125	6 125			
G1	1 575			1 575	
G2	2 106				2 106
H1	2 520			2 520	
H2	4 200			4 200	
H3	2 660			2 660	
H4	4 550			4 550	
INDIV1	800				800
INDIV2	4 800				4 800
INDIV3	2 160				2 160
INDIV4	3 540				3 540
MI Maison Intergénérationnel	3 000	3 000			
TOTAUX	96 076	57 740	5 950	21 980	13 406

La SDP des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

La surface de plancher développée des locaux que le constructeur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession ou de location.

ARTICLE 2 - Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à :

1/ Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué, conformément à l'article 18 qui définit les modalités d'obtention du permis de construire et à communiquer à la **SPLA Pays d'Aix Territoires** son projet définitif de construction.

2/ Présenter, si le projet nécessite plusieurs phases d'exécution, à l'approbation de la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, un calendrier échelonné pour chacune des tranches; chaque tranche devra prévoir des bâtiments dans leur aspect définitif. La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25% de la Surface De Plancher totale telle que précisée dans l'acte de cession.

3/ Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois à compter de la plus éloignée des dates suivantes (sauf dispositions contraires fixées dans la promesse ou le compromis de vente):

- Approbation du présent CCCT par l'autorité compétente.
- Signature de la promesse ou compromis de vente du terrain.
- Pour les opérateurs sociaux, ce délai sera de six mois.

4/ Avoir commencé les travaux de la première tranche dans un délai de 4 mois après obtention du permis de construire définitif.

5/ Présenter à la Commune des Pennes Mirabeau, en vertu de l'article L 462-1 du code de l'urbanisme, l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par son architecte dans un délai maximum de vingt-quatre mois après l'obtention du permis de construire définitif.

Pour les tranches suivantes, ces délais courent à compter de la date prévue au calendrier.

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 4 et 5, s'appliqueront.

Dans le cas d'un permis de construire modificatif, les délais visés ci-dessus aux paragraphes 4 et 5 s'entendront à partir de la date d'obtention du permis de construire initial.

ARTICLE 3 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus à l'article ci-dessus pourront être, si leur inobservation est due à un cas de force majeure dument établi, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

ARTICLE 4 - Sanctions à l'égard du constructeur

En cas d'inobservation des obligations mise à la charge du constructeur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** pourra selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes:

1. Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 2, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** peut le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 1 mois en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 3 et 4 ou dans un délai de 2 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 5.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, et pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 10% du prix de cession T.T.C. pouvant être majorée de 150 euros par jour de retard à compter de la mise en demeure.

2. Résolution de la vente

Conformément aux clauses types du décret n°55.216 du 3 février 1955, la cession pourra être résolue de plein droit par décision de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 2 ci-dessus, et ce sans qu'il soit besoin de recourir à la justice.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une 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 des obligations du présent CCCT de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi:

a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payé, déduction faite du montant du

préjudice subi par la **SPLA Pays d'Aix Territoires,** lequel sera réputé ne pas être inférieur à **10%** TVA en sus du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de la résolution.

b) 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 aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence sur la requête de la **SPLA Pays d'Aix Territoires.**

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la **SPLA Pays d'Aix Territoires,** que sur les parties de terrains non utilisées dans les délais fixés.

Tous les frais seront à la charge du constructeur défaillant.

Dans tous les cas, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** conservera le montant des produits financiers versés par le constructeur au titre d'éventuelles facilités de paiement consenties par la **SPLA Pays d'Aix Territoires.**

3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 5 - Modalités de fixation du prix des terrains cédés

Le prix de cession correspond à la charge foncière qui comprend toutes les dépenses liées à l'opération et notamment les travaux, ainsi que les honoraires et frais y afférents tels qu'ils ont été définis dans le dossier de réalisation, sauf si des modalités différentes sont prévues dans les promesses de vente ou compromis.

Le prix de vente au mètre carré d'un lot ou d'un macro-lot sera fixé définitivement à la date de passation de l'acte authentique.

Les modalités de règlement du prix de vente, les conditions de passation de l'acte authentique seront précisées dans le compromis ou promesse de vente et tous documents y afférents passés entre la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et les constructeurs.

Le constructeur qui ne se sera pas acquitté du prix de son terrain, conformément aux modalités de règlement prévues contractuellement, devra supporter des intérêts.

En cas de non-paiement de l'échéance manifesté par la carence suite à un avis d'échéance resté infructueux plus de huit jours après le terme échu, les intérêts, au taux en vigueur lors de la signature de la convention de réservation, seront calculés sur le montant de l'échéance non réglée proportionnellement au temps de retard. Ces intérêts seront augmentés d'une pénalité de 1,5% du montant de l'échéance par mois supplémentaire de retard.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice de la résolution de plein droit de la vente prévue à l'article 4.

ARTICLE 6 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux

Après achèvement des travaux incombant au constructeur, ou éventuellement, à ses successeurs et pendant un délai de 10 ans, celui-ci sera tenu de ne pas modifier l'activité de l'établissement édifié sans avoir au préalable avisé la **SPLA Pays d'Aix Territoires et la Commune des Pennes Mirabeau** et obtenu l'agrément pour la nouvelle activité, auprès des instances de décision de la ZAC des Pallières II composée de la **SPLA Pays d'Aix Territoires, de la Commune des Pennes Mirabeau et de la Métropole (Comité de pilotage).**

Au-delà de ce délai de dix ans, il est fait 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 4 du présent Cahier des Charges.

Le syndic de justice, introduisant la liquidation ou la faillite du constructeur, devra obligatoirement aviser la **SPLA Pays d'Aix Territoires** de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments édifiés et toutes installations de quelque nature qu'elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location...).

ARTICLE 7 - Vente - morcellement des terrains cédés

Les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues dans le permis de construire.

Toutefois, en cas de raisons majeures, dont seule l'instance de décision de la ZAC des Pallières II, composée de la **SPLA Pays d'Aix Territoires, de la Commune des Pennes Mirabeau et de la Métropole (Comité de pilotage),** appréciera le bien fondé, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou une partie des terrains non encore utilisés à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la **SPLA Pays d'Aix Territoires qui-le soumettra** au comité de pilotage pour décision au moins quatre mois à l'avance de ses intentions.

La **SPLA Pays d'Aix Territoires** pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un constructeur désigné ou agréé par elle.

En cas de rétrocession, 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 constructeur désigné ou agréé par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable du comité de pilotage de l'opération ZAC des Pallières II.

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'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les constructeurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.
Tout morcellement ultérieur sera soumis à la règlementation en vigueur.

ARTICLE 8 - Location ou crédit-bail consenti par la SPLA Pays d'Aix Territoires au constructeur

Les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues.

Toutefois, en cas de raisons majeures, dont seule l'instance de décision (Comité de pilotage de l'opération ZAC des Pallières II) appréciera le bien fondé, le constructeur pourra procéder à la cession du bail ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la **SPLA Pays d'Aix Territoire~~s qui~~ le soumettra** au comité de pilotage pour décision au moins quatre mois à l'avance.

La **SPLA Pays d'Aix Territoires** pourra, jusqu'à expiration de ce délai, résilier le bail unilatéralement ou exiger que le bail soit cédé à un constructeur désigné ou agréé par elle.

En cas de résiliation, les conditions régissant celles-ci seront précisées dans l'acte de location; dans tous les cas, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la **SPLA Pays d'Aix Territoires**.

ARTICLE 9 - Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre Ier du présent Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte, par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II
Droits et obligations
De la SPLA Pays d'Aix Territoires et du constructeur

CHAPITRE I - Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics

ARTICLE 10 - Obligations de la SPLA Pays d'Aix Territoires

La **SPLA Pays d'Aix Territoires** exécutera en accord avec le concédant et l'autorité administrative, conformément au dossier de réalisation et à ses éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires ou à une association syndicale. Les limites des prestations dues à ce titre par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** sont définies par le programme prévisionnel des travaux inclus dans le dossier de réalisation de ZAC et précisées dans les prescriptions techniques particulières annexées au présent Cahier des Charges (annexe 3).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** s'engage:

- À réaliser si besoin pour le chantier de construction de chaque lot, une voirie provisoire permettant l'accès à la parcelle vendue.
- À réaliser, préalablement à la livraison de chaque programme de construction une voie publique de desserte des bâtiments. Toutefois cette voie, nous pourra être réalisée qu'après libération des emprises publiques qui pourraient avoir été annexées par le constructeur avec l'accord de l'aménageur, sous la réserve expresse que le programme de construction respecte les dispositions du document d'urbanisme opposable et du présent document, que le constructeur n'ai pas mis d'entrave à la réalisation des travaux de la voie et à la condition qu'ENEDIS, GRDF, télécom et SCP soient en mesure d'assurer correctement et complètement les dessertes leur incombant. La voirie réalisée sera équipée des réseaux publics tels que définis à l'annexe 3.
- Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** se réserve le droit de différer dans le temps le revêtement définitif des voiries publiques ainsi que certaines prestations liées (espace vert, bordure ...)

Les délais d'exécution prévus ci-dessus, pourront être, si leur inobservation est due à un cas de force majeure dûment établie, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle la SPLA a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

ARTICLE 11 - Voies, places et espaces libres

1. Utilisation :

a) Le constructeur ne pourra réaliser d'accès à son terrain ou à ses immeubles qu'aux conditions prévues par le document d'urbanisme opposable et le présent cahier des charges.

b) Jusqu'à la remise à la collectivité la **SPLA Pays d'Aix Territoires** pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

c) La **SPLA Pays d'Aix Territoires** aura le droit de placer les candélabres, bornes, fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc., en respectant les distances légales.

d) Les constructeurs ne devront faire, sur les voies et places et, d'une façon générale, sur des terrains ne leur appartenant pas, aucun dépôt de matériaux, produits, décharges, ordures ménagères ou autres, même à titre temporaire.

e) La signalisation générale des occupants de la zone étant organisée par la collectivité, le constructeur ne pourra implanter sur les emprises publiques, voies et places, sa propre signalisation,

f) Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par les autorités compétentes.

2. Entretien :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou concessionnaires de réseaux, 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, etc. ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent. La contribution pour entretien sera proportionnelle au nombre de m² de la parcelle vendue par rapport à la surface de l'ensemble des lots cessibles de la ZAC, versée dans le mois suivant l'envoi de la facture. Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 19 ci-après.

Dès la réception des ouvrages par la collectivité intéressée ou les concessionnaires de réseaux, ils en assureront l'entretien.

CHAPITRE II - Terrains cédés ou loués

ARTICLE 12 - Architecture, urbanisme et paysage

1. Règlement d'urbanisme

Le constructeur et la **SPLA Pays d'Aix Territoires** s'engagent à respecter les dispositions du règlement d'urbanisme opposable dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, servitudes, plans, etc.) et de toutes modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le règlement d'urbanisme est un document règlementaire; en aucun cas, la responsabilité de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** ne pourra être engagée en raison des dispositions ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date; et en particulier toutes modifications de surfaces cessibles.

2. Prescriptions architecturales, urbanistiques paysagères et environnementales

Le constructeur s'engage à respecter l'esprit de la ZAC notamment dans ses composantes architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales. Pour cela, il doit respecter les prescriptions figurées en annexes du présent CCCT qui doivent être un guide pour le constructeur et sur la base desquelles, en plus du règlement d'urbanisme opposable, sera élaboré le projet, conformément à la démarche décrite à l'article 18 du présent document.

ARTICLE 13 - Bornage - clôtures - plantations - affichages

1. Bornage

La **SPLA Pays d'Aix Territoires** procèdera, si elle ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain par un géomètre désigné par elle.
Le constructeur sera tenu de rembourser à la **SPLA Pays d'Aix Territoires** les frais de bornage, lors de la signature de l'acte de vente à savoir **500€ HT**.

Le constructeur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit procédé, à ses frais, contradictoirement, à cette opération.

En outre, dans le cas où une modification du découpage initial aurait été demandée, les frais en seraient également à la charge du constructeur.

2. Clôtures

Tout constructeur dont le lot est contigu à des lots non encore vendus par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Par contre, tout constructeur bénéficiant d'une clôture mitoyenne 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 et leurs plantations devront permettre la libre circulation de l'eau d'amont en aval, sans l'aggraver (la zone à 20 cm devra être libre) et en tout état de cause, elles devront être conformes au règlement d'urbanisme et aux prescriptions particulières du présent cahier des charges. 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, paysagères, techniques et environnementales (Annexes 1,2, 3, 4).

3. Plantations

Le choix des essences devra figurer sur le plan de masse joint à la demande de permis de construire. Le constructeur devra l'entretien et la préservation des plantations sur son lot, en aucun cas il ne pourra les abattre ou les déplacer.
Le traitement des aires de stationnement doit être conforme au règlement d'urbanisme opposable et aux prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales CCCT (Annexes 1,2,3,4).

Afin de garantir la bonne réalisation des espaces verts et de la clôture en limite de l'espace public dans chacun des lots privatifs, chaque acquéreur devra verser à la signature de la promesse ou du compromis de vente, un dépôt de garantie de **5 000,00 euros**.
Cette somme ne pourra être restituée par la SPLA Pays d'Aix Territoires qu'après validation par l'architecte et/ou le paysagiste coordonnateur, de la bonne exécution des prestations de plantation et clôture telles que définies aux annexes du présent cahier des charges et qui devront figurer dans le dossier de permis de construire.

4. Affichage, raison sociale, publicité

En ce qui concerne la dénomination du constructeur sur son propre lot, elle sera implantée à ses frais; toute publicité, panneaux, enseignes sur façade ou sur mât est soumis à autorisation. La Ville des Pennes Mirabeau disposant d'un RLP, une demande auprès du service compétent devra être formulée.

ARTICLE 14 - Taxes

Parallèlement au dépôt de la demande de permis de construire, le constructeur doit déposer si besoin, une **demande d'autorisation de défrichement**, conformément à au **code forestier**, qui doit être impérativement **obtenue avant le permis de construire**. Pour l'établissement de son dossier de demande d'autorisation de défrichement, le constructeur se mettra en contact avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) qui fournira les indications nécessaires (liste des pièces, procédure, personnes à contacter...). Le dossier de demande d'autorisation de défrichement sera instruit par la DDTM.

Le constructeur sera tenu également au paiement de la part départementale de la taxe d'aménagement, de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS), conformément au Code de l'Urbanisme, et de la Taxe pour le financement des dépenses des CAUE, conformément au Code Général des Impôts. La part intercommunale de la taxe d'aménagement n'est pas exigible dans la mesure où le dossier de réalisation le précise.

ARTICLE 15 - Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe au présent CCCT (annexe 3).

Les ouvrages à la charge de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la Métropole Aix Marseille Provence, conformément aux prescriptions du dossier de réalisation et dans les délais fixés à l'article 10 ci-dessus.

ARTICLE 16 - Sanctions à l'égard de la SPLA Pays d'Aix Territoires

En cas d'inexécution par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la **SPLA Pays d'Aix Territoires** une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la **SPLA Pays d'Aix Territoires**.

ARTICLE 17 - Branchements et canalisations

1. Le constructeur supportera la totalité des frais d'établissement des réseaux privés à l'intérieur du terrain cédé.

Jusqu'à la remise des ouvrages aux collectivités ou aux Sociétés concessionnaires ou fermières, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire et aux prescriptions règlementaires en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire, faire exécuter à ses frais, les branchements aux différents réseaux publics : assainissement, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc. réalisés par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** conformément aux avant-projets généraux approuvés.
Les réseaux seront réalisés sous le domaine public jusqu'en limite des lots privés. En aucun cas le constructeur ne sera autorisé à réaliser des réseaux privés sous le domaine public ou à réaliser des travaux sur le réseau public.
Tous les réseaux seront enterrés.
Les branchements ainsi que les installations intérieures correspondantes doivent respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

2. En cas de servitude, le constructeur s'engage à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui des entreprises aux canalisations et locaux en cause;
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

3. Les engagements du constructeur ci-dessus définis ont été requis par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit des services concessionnaires. En conséquence, ces organismes pourront s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect des engagements, à moins que mieux ne leur plaise l'allocation de dommages et intérêts.

4. Le constructeur est tenu de faire établir, à ses frais par un géomètre expert, les documents après exécution des ouvrages et réseaux réalisés à l'intérieur des lots. La fourniture de ces documents sera adressée à la **SPLA Pays d'Aix Territoires** à sa demande.

ARTICLE 18 - Établissement des projets - coordination des travaux.

Dans le cadre de la vocation générale de la ZAC définie dans le préambule du présent Cahier des Charges, la **SPLA Pays d'Aix Territoires** a mis en place une procédure d'accompagnement pour l'obtention du permis de construire destinée à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle. Cette procédure comporte deux étapes, information du constructeur, concertation pendant l'élaboration du projet,

Première étape: Information du constructeur

Le constructeur qui a reçu l'agrément **des instances décisionnelles de la ZAC,** pour son implantation sur la ZAC, reçoit un "dossier programme" relatif au terrain support du projet.

Contenu non exhaustif du "dossier programme":

- Un relevé altimétrique du terrain comprenant si nécessaire le relevé de la végétation existante;
- Les prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et techniques ;
- Les principales caractéristiques, cotes et profils des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain lorsque ces derniers existent et que la **SPLA Pays d'Aix Territoires** est en mesure de les communiquer;
- Le plan de paysage des espaces publics du secteur dans lequel se situe le terrain lorsque ces derniers existent et que la **SPLA Pays d'Aix Territoires** est en mesure de les communiquer;
- Toute autre pièce que la **SPLA Pays d'Aix Territoires** jugera utile de communiquer au constructeur.

Deuxième étape : Concertation pendant l'élaboration du projet

Le constructeur devra établir son projet en concertation étroite avec la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, pour cela il est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera avec les techniciens et hommes de l'art désignés par la **SPLA Pays d'Aix Territoires** (architecte coordonnateur, paysagiste coordonnateur, maître d'œuvre travaux).

Lorsque cela est nécessaire et possible, une visite terrain sera organisée en présence des partenaires concepteurs du constructeur et de la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et/ou de l'architecte coordonnateur. Elle a pour objet de fixer les orientations d'agencement du lot, de garantir la prise en compte du grand paysage et d'imaginer un traitement cohérent de la "liaison" espace public - espace privé.

D’autre part, préalablement au dépôt du permis de construire, une réunion pourra avoir lieu en présence du constructeur ou de son représentant, de l'architecte du projet, des hommes de l'art désignés par la **SPLA Pays d’Aix Territoires**, de la **SPLA Pays d’Aix Territoires** ainsi que les représentants des services instructeurs et techniques de la **Ville des Pennes-Mirabeau** et de la **Métropole.**

Cette réunion a pour objet d'examiner le projet de permis et notamment le programme des constructions envisagées, les contraintes fonctionnelles et techniques, le parti architectural, la volumétrie, les matériaux et couleurs et le programme paysager. La **SPLA Pays d’Aix Territoires,** l’équipe de coordonnateurs ainsi que les représentants de la Ville des Pennes Mirabeau et de la Métropole peuvent émettre différentes remarques pouvant nécessiter des corrections de la part du constructeur.

Une version corrigée et complétée sera ensuite diffusée pour avis par le constructeur.

Lorsque l’ensemble des avis est positif, la demande de permis de construire sera alors déposée pour instruction auprès des services compétents de la commune.

ARTICLE 19 - Exécution de travaux par les entrepreneurs du constructeur

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la **SPLA Pays d’Aix Territoires**. 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. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans le mois, des sommes qui leur sont réclamées par la **SPLA Pays d’Aix Territoires**, celle-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 m² de SDP des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Dans tous les cas, les constructeurs veilleront au respect, par les entreprises, des prescriptions visées au cahier des prescriptions techniques de chantier (annexe 3 du présent CCCT).

Pendant la réalisation du programme défini dans le permis de construire, la **SPLA Pays d’Aix Territoires** et/ou l'architecte coordonnateur ainsi que les représentants de la Ville des Pennes Mirabeau pourront effectuer une ou plusieurs visites suivies d'un rapport.

TITRE III
Règles et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 20 – Entretien des espaces libres

a) <u>les espaces libres privatifs</u>

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres privatifs en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.
Le contrat d'entretien des espaces libres privatifs passé par l'acquéreur ou ses ayants droit avec une société spécialisée dans ce domaine doit être fourni à la **SPLA Pays d'Aix Territoires** à sa demande.

b) <u>les espaces libres "communs" compris dans le périmètre syndical</u>

Sauf en ce qui concerne les espaces libres privatifs, qui seront définis dans l'acte de cession, l'association syndicale compétente, prévue à l'article ci-après, assurera l'entretien des espaces libres communs, pour le compte de l'ensemble des constructeurs, compris dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association.

Les espaces libres privatifs devront être maintenus en bon état, de façon permanente, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant.

ARTICLE 21 - Usages des espaces libres - servitudes

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les éventuelles servitudes d'utilité publique ainsi que les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, électricité, télécom, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par la **SPLA Pays d'Aix Territoires**, la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 22 - Tenue générale

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon respect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tel qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à l'usage déterminé au permis de construire.

ARTICLE 23 - Assurances

Le constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. Il devra également s'assurer contre toutes les conséquences d'un incendie se déclarant sur ce lot, sans pouvoir opposer l'article 1383 (Loi du 7 novembre 1922).

Pour obtenir le certificat de conformité, le constructeur devra joindre à sa déclaration d'achèvement des travaux, une attestation de son assureur certifiant qu'il a souscrit ces assurances et pour une valeur suffisante.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont règlementairement leur propre assureur.

ARTICLE 24 - Modifications

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges, à l'exception de celles relatives aux servitudes pourront être changées dans les conditions prévues par la loi.

Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

ARTICLE 25 - Litiges - subrogation

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges feront loi tant entre la **SPLA Pays d'Aix Territoires** et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La **SPLA Pays d'Aix Territoires** subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

ARTICLE 26 – Insertion

Les prescriptions du présent Cahier des Charges et de ses annexes, seront insérées intégralement par les soins du vendeur dans l'acte de vente et lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

➔ **Annexe 1 :** dispositions Architecturales

SOMMAIRE

➔ L’organisation de la parcelle

➔ Le bâti :
- Volumes et toitures
- Les matériaux
- Les couleurs

➔ L'ORGANISATION DE LA PARCELLE

La conception des logements individuels et leur organisation répondent aux quelques règles simples suivantes :

- Des espaces et des éléments bâtis/paysagers de qualité dans l'espace de transition entre le domaine public et l'habitation : le portail, la clôture, le jardin, la façade, etc.
- Des accès regroupés deux à deux sur la rue.
- Une mitoyenneté obligatoire sur au moins un côté (sauf exception).

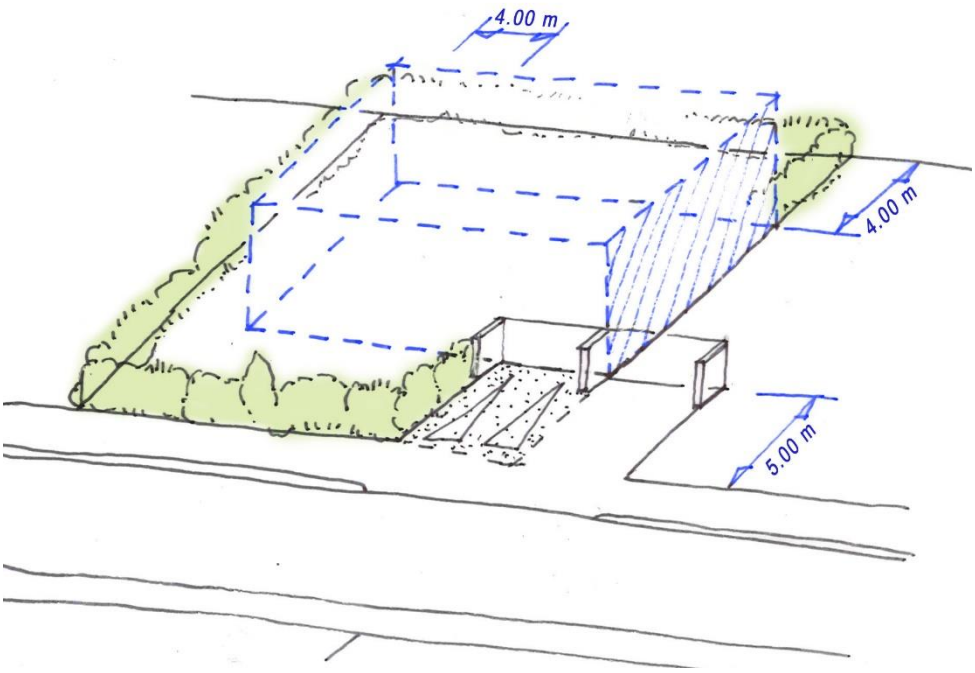
L'IMPLANTATION SUR LA PARCELLE :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres depuis la limite parcellaire sur la rue.
Sur au moins une limite mitoyenne, tout ou partie du bâti sera implanté sur la limite, en mitoyenneté avec le bâti existant ou à venir. On peut déroger à cette disposition dans les cas particuliers suivants :

- Géométrie complexe de la parcelle,
- Relief important,
- Présence d'un sujet végétal remarquable.

la dérogation fera l'objet d'un avis de l'équipe d'architecte paysagiste coordonnateur de la ZAC.
Sur les autres limites séparatives, la distance minimale d'implantation bâtie est de 4 m.
Dans le cas d'abri de jardin, une implantation sur la limite parcellaire est autorisée sous réserve de :

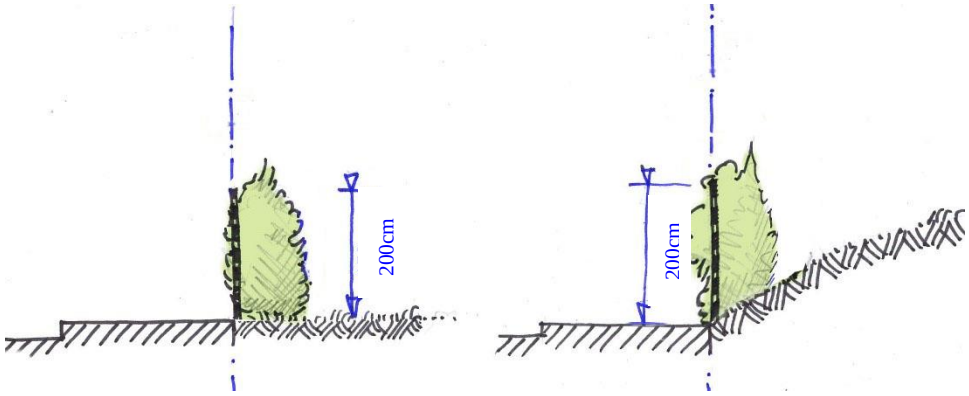
- Une surface maximale de 6 m²
- Une hauteur maximale de 3 m.



LES CLOTURES :

À l'alignement sur rue, l'acquéreur pourra édifier une clôture.
Elle sera obligatoirement constituée d'un grillage à maille large soudée (dimensions minimales 10x10 cm ou 15x15 cm) plastifié ou galvanisé sur piquets métalliques.
Contre cette clôture, une haie vive ou taillée sera réalisée par l'acquéreur, la végétation devra être suffisamment dégagée dans sa partie basse (0-20cm) pour permettre le passage de l'eau.
La clôture devra à terme disparaître dans la haie végétale et ne pourra être supérieure à 2m.

Les murs de clôture sont interdits, sauf la construction de murets techniques destinés à recevoir les coffrets de compteurs et sous réserve que leur implantation ne crée pas d'obstacle au libre écoulement des eaux.
Ces murets comprendront l'ensemble des points de raccordement aux réseaux, ils seront réalisés par l'acquéreur, au droit de l'accès à la parcelle. Ils ne devront pas dépasser 1m50 de hauteur et devront être réalisés en maçonnerie enduite, selon la palette de couleur, grattée ou à la chaux.
Les coffrets seront obligatoirement encastrés



Lot privatif au même niveau que la voirie *Déclivité entre le lot privatif et la voirie*

L'ACCES A LA PARCELLE :

Les PPNC :
Les PPNC sont des places privatives <u>non closes</u> permettant le stationnement des véhicules depuis l'espace public.
Elles seront dimensionnées pour garer deux véhicules.
Elles seront réalisées par l'acquéreur préférentiellement en béton balayé, de couleur claire, proche des sols naturels.
L'enrobé est interdit.

Le portail :
Les portails d'accès aux lots sont en bois ou en serrurerie. L'emploi du PVC est interdit.
Les portails ne pourront pas être implantés à l'alignement entre le domaine public et le domaine privé, ils devront être positionnés en retrait de 5m.

Limite entre le lot privatif et les espaces verts communs :
L'aménageur ne réalise aucune prestation. L'acquéreur pourra se clore, grâce à une clôture en grillage double torsion ou une clôture en treillis soudé à maille rectangulaire plastifiée verte sur la limite séparative. L'ensemble ne pourra être supérieur à 2m et devra être doublé d'une haie vive. Les murs maçonnés sont interdits.

Limite latérale entre deux lots privatifs :
L'aménageur ne réalise aucune prestation. L'acquéreur pourra se clore, grâce à une clôture en grillage double torsion ou une clôture en treillis soudé à maille rectangulaire plastifiée verte sur la limite de mitoyenneté ou panneaux bois. L'ensemble ne pourra être supérieur à 2m et devra être doublé d'une haie vive ou taillée.
Les murs de clôtures sont interdits, sauf si nécessité de soutènement. Dans ce cas, la hauteur du mur sera limitée à la différence d'altitude entre les lots.

➔ LE BÂTI :

- Volumes et toitures

Les volumes des constructions sont des formes simples : rectangles, carrés, sans décrochés ou ruptures inutiles.
Les toitures sont en tuiles canal à deux pentes et/ou quatre pentes, les tuiles noires ou sombres sont interdites.
Une seule pente peut être envisagée dans le cas d'appentis ou de volume secondaire.
Les toitures terrasses sont interdites.

Les éléments de vocabulaire architectural suivants sont interdits :

- Pastiches et imitations,
- Les tropéziennes,
- Les volets à écharpe,
- Les arcs plein cintre ou surbaissés, sauf s'ils sont réalisés en pierre de taille,
- Les occultations de baies par des volets roulants (privilégier les volets persiennes)

- Les matériaux

L'emploi des matériaux suivants est interdit :

- Fenêtres et occultations en PVC blanc ou blanc/gris,
- Finition « rustique », ou écrasée, ou projetée brute, des enduits de façade
- Vitrages réfléchissants ou fumés,
- Placage de pierre,

L'emploi des matériaux suivant est fortement recommandé :

- Enduit de façade à la chaux ou monocouche gratté,
- Menuiseries extérieures et occultations en bois ou en aluminium. Le PVC plaxé est toléré.
- Volets persiennes bois ou aluminium,
- Garde-corps en serrurerie,
- Chéneaux et gouttières en zinc ou acier galvanisé.

- Les couleurs

Le bâti traditionnel des Pennes Mirabeau, hormis les bâtiments publics et religieux, reçoit des couleurs sourdes : des gris clairs colorés, des ocres jaunes et rosés très pâles.

Les façades ont des enduits dans la gamme de couleurs ci-dessous :

Les éléments de menuiserie et de serrurerie, châssis, volets, portes et portails, garde-corps, etc. sont dans la gamme de couleurs ci-dessous :

Sont interdits :

- Le blanc pur,
- Le noir pur,
- Les couleurs vives, sauf réflexion architecturale dument justifiée.

➔ **Annexe 2 :** dispositions Paysagères

SOMMAIRE

- Propos préliminaires
- Enjeux urbains et paysagers
- Conception des espaces extérieurs
- Validation des projets relatifs aux espaces extérieurs
- Recommandations relatives aux plantations
- Recommandations relatives aux revêtements minéraux
- Recommandations relatives au mobilier

PROPOS PRÉLIMINAIRES :

Afin de prendre en compte les enjeux urbains et paysagers, la conception des espaces extérieurs de la ZAC est un sujet qui revêt un rôle primordial dans le projet.

L'acquéreur s'engage à intégrer son projet de construction dans le projet de paysage initié par la SPLA Pays d'Aix Territoires.

C'est la raison pour laquelle nous proposons de développer les chapitres suivants:

- *Enjeux urbains et paysagers,*
- *Conception des espaces extérieurs,*
- *Concepteur des espaces extérieurs,*
- *Validation des projets relatifs aux espaces extérieurs,*
- *Recommandations relatives aux plantations,*
- *Recommandations relatives aux revêtements minéraux,*
- *Recommandations relatives au mobilier.*

ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS:

Toutes les opérations de construction ou d'aménagement mises en étude sur ce territoire doivent poursuivre cette volonté clairement énoncée par la commune et la Métropole. La mise en valeur de ce territoire et la prise en compte de son paysage sont les enjeux premiers et fondateurs de tous les projets urbains et paysagers à venir afin d'inscrire dans la durée ces futures opérations.

Les objectifs sont:

- *d'installer les projets dans l'histoire et la géographie du site;*
- *de prendre en compte les grands horizons paysagers ;*
- *d'intégrer les repères paysagers ;*
- *d'organiser une gestion de l'eau ;*
- *d'engager une véritable stratégie végétale;*

CONCEPTION DES ESPACES EXTÉRIEURS :

L'acquéreur a la charge de la conception, des études, de l'investissement et de la mise en œuvre du projet des aménagements extérieurs.

C'est-à-dire des espaces extérieurs, des jardins et des aires de stationnement exposées au domaine public.

La conception doit se dérouler parallèlement à l'élaboration du permis de construire.

Dans le cadre d'un projet relatif aux lots individuels, le projet devra traiter de l'ensemble du projet.

Afin de garantir la qualité des espaces extérieurs et sa cohérence d'ensemble sur le territoire, l'acquéreur proposera, un projet d'aménagement pour les espaces extérieurs simultanément au projet de construction.

➔ VALIDATION DES PROJETS RELATIFS AUX ESPACES EXTÉRIEURS :

La SPLA Pays d'Aix Territoires, l'équipe de coordonnateurs ainsi que le représentant du service environnement de la ville des Pennes Mirabeau assurent la validation du projet aux différentes étapes de conception.

Les projets n'ayant pas reçu les validations requises sont modifiés.

➔ RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX PLANTATIONS:

L'acquéreur a la charge de la conception, de la fourniture, de la mise en œuvre et de la gestion des espaces extérieurs.

Les plantations comprennent les fosses de plantations, les substrats de plantation, la fourniture des plantations, les accessoires de plantation, les garanties de reprise et la première année d'entretien.

Introduction

Les aménagements utiliseront des végétaux aux essences locales. Ils s'inspireront des jardins provençaux traditionnels, cependant les jardins auront leur propre identité et rechercheront en priorité leur intégration dans le paysage du site.

La palette sera constituée de végétaux simples et rustiques. Néanmoins le choix des végétaux pourra être varié et diversifié.

Les plantations en masse seront privilégiées. Les végétaux seront utilisés en port libre, sans taille. Les plantations seront rustiques, peu exigeantes, économes en eau et ne nécessitant pas de traitement chimique.

La diversité et des gestions extensives seront privilégiées.

Les substrats de plantations

L'acquéreur apportera un soin particulier à la conception et la réalisation des substrats de plantation. L'historique des sols en place et l'expérience sont suffisamment significatifs pour que cette question soit le premier pilier de la conception des espaces plantés.

La palette végétale

L'acquéreur s'engage à utiliser une palette végétale suffisamment riche et des essences adaptées au site et à son environnement.
Le rôle des plantations est la mise en valeur, mais aussi l'intégration du projet dans la spécificité du site et de son environnement.
Une attention particulière sera apportée aux choix et à la variété des espèces sélectionnées.
L'utilisation du végétal (tailles, formes, ports, couleurs, feuillage, floraison, écorce) favorisera la variété des ambiances et des scènes paysagères.

Les arbres

L'acquéreur s'engage à :
- planter un arbre de première grandeur et de taille suffisante à la plantation de 18/20 minimum;
- réaliser des fosses de plantation de volume suffisant pour assurer le développement des végétaux (terre végétale + cuvette, drainage, paillage);
- installer un tuteurage par ancrage de motte.

Les arbustes

L'acquéreur s'engage à :
- planter des arbustes de première qualité et de taille suffisante à la plantation de 60/80 minimum;
- réaliser des fosses de plantation de profondeur supérieure à 60 cm.

Les vivaces

L'acquéreur s'engage à :
- planter des vivaces de première qualité (godet G9 ou touffes fortes) et de taille suffisante à la plantation;
- réaliser des fosses de plantation de profondeur supérieure à 30 cm.

Les graminées

L'acquéreur s'engage à :

- planter des graminées de qualité (touffes fortes) et de taille suffisante à la plantation de 40/60 minimum;
- réaliser des fosses de plantation de profondeur supérieure à 30 cm.

Les tapissantes

L'acquéreur s'engage à :
- planter des plantes tapissantes de qualité (godet G9 ou touffes fortes) et de taille suffisante à la plantation;
- réaliser des fosses de plantation de profondeur supérieure à 30 cm

Les pelouses

L'acquéreur s'engage à :
- *planter des pelouses de type rustique;*
- *réaliser des substrats de plantation adaptée et de profondeur supérieure à 20 cm.*

Les paillages

L'acquéreur s'engage à :
- *la fourniture et la mise en place des paillages destinés à réduire l'évaporation et l'arrivée d'adventices.*

➔ RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX REVÊTEMENTS MINÉRAUX :

Les *dispositions suivantes relatives aux revêtements minéraux s'appliquent au secteur de maisons individuelles et uniquement pour les espaces vus depuis la voie publique.*

Généralités: les revêtements de sol minéraux

L'acquéreur s'engage à utiliser des matériaux neufs, massifs et de premier choix.

L'utilisation des produits de réemplois tels que les pavés anciens est soumis à l'agrément de l'architecte et /ou du paysagiste coordonnateurs.
Les produits retenus seront pérennes, d'un entretien aisé, les produit de couleurs : clair, les pierres naturelles locales sont privilégiées.

Les sols minéraux

L'acquéreur s'engage à utiliser des matériaux courants, pérennes et conformes aux normes en vigueur au moment de la signature des marchés.
- Les matériaux seront non gélifs, d'entretien aisé
- Couleur: clair proche des sols naturels
- Aspect: non brillant
- Finition : non glissant

Matériaux « perméables » ou « drainants »:
L'emploi de produits innovants tels que les sols drainants est soumis à l'agrément de la SPLA Pays d'Aix Territoires.

➔ RECOMMANDATIONS RELATIVES AU MOBILIER:

L'acquéreur a la charge de la fourniture et la pose du mobilier extérieur.

L'acquéreur apporte un soin particulier au choix et à l'implantation du mobilier. L'histoire et l'expérience montrent qu'une bonne sélection et une bonne implantation sont les garants de la réussite des projets et de la pérennité des produits.
L'ensemble des éléments formant mobiliers doivent faire l'objet d'un projet unitaire et cohérent dans l'ensemble. Les matériaux, les finitions et les couleurs proposés doivent être en harmonie entre eux et apparaitre clairement (photos, détails ou fiches produits) dans le dossier de PC, volet paysager.

Le mobilier de services
- sans objet

Le mobilier de protection
- sans objet

Le mobilier d'éclairage
L'acquéreur s'engage à utiliser des produits de bonne facture, simples et élégants.
- Support
- Instruments d'éclairage

Les produits seront :
- Protection : Anticorrosion
- Finition : Laquée
- Couleur: -
- Aspect: -

Type de lampe: les lampes de type sodium ou ballon fluo sont interdites.
Sont conseillées:
- Leds
- Température de couleurs 3000°k ou 4000°k
- Puissance 150 W maximale.

➔ **Annexe 3 :** Dispositions techniques

SOMMAIRE

- Généralités
- Travaux préliminaires
- Mise en état des sols
- Terrassements généraux
- Voirie et aménagement divers
- Assainissement eaux usées
- Assainissement eaux pluviales
- Adduction eau potable
- Réseau électrique
- Desserte Gaz
- Éclairage public
- Réseau téléphonique – Télédistribution
- Eaux brutes
- Espaces verts

GÉNÉRALITÉS :

Les dispositions techniques du cahier des charges de cession de terrain visent à définir les limites d'intervention entre l'Aménageur et les Constructeurs 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.

Une distinction doit être apportée entre les secteurs déjà aménagés et ceux restant à aménager.

➔ TRAVAUX PRÉLIMINAIRES :

Implantation des Lots

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.
• Les emprises vendues seront implantées et bornées par le Géomètre Expert D.P.L.G. désigné par la SPLA Pays d'Aix Territoires. • Procès-verbal d'implantation et reconnaissance des lieux.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Repères de nivellement contrôlé par un Géomètre Expert. • Conservation, protection et, le cas échéant, remplacement par un Géomètre Expert de toutes les bornes et tous les piquets d'implantation. • Plan (s) de récolement des constructions certifié (s) par le Géomètre Expert. • Plan topographique du terrain. • Repères de nivellement contrôlé par un Géomètre Expert. • Implantation des constructions et des ouvrages (en x, y, z) par le Géomètre Expert choisi par le constructeur et agréé par la SPLA Pays d'Aix Territoires. • Contrôle par le Géomètre Expert de l'aménagement de l'implantation des constructions.

Ouverture de chantier

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.	À la charge du CONSTRUCTEUR
• Un constat des lieux pourra intervenir entre le constructeur et la SPLA Pays d'Aix Territoires avant toute ouverture de chantier.	• Toutes les démarches administratives et l'établissement des documents et plans qui sont nécessaires vis-à-vis de la SPLA Pays d'Aix Territoires 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 s comprenant un dispositif d'ancrage offrant une forte résistance aux vents, les portails d'entrée fermés le soir sont à la charge du Constructeur. NOTA: Aucun empiètement sur le domaine public ne sera autorisé.

➔ MISE EN ÉTAT DES SOLS:

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.
• 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 du CONSTRUCTEUR
• 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 du constructeur qui est considéré réputé les connaître. • Réalisation d'une étude de sol spécifique pour déterminer les fondations des constructions 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. • Études de dépollution et travaux de dépollution.

➔ TERRASSEMENTS GENERAUX :

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.
• Tous terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages publics d'infrastructures primaires et secondaires (voirie - réseaux généraux - aménagement des espaces publics - parkings publics en sous-sol). • Terrassements généraux relatifs aux équipements publics de superstructure (équipements scolaires et sociaux…) • La SPLA Pays d'Aix Territoires mettra à **titre indicatif** à la disposition du constructeur, les résultats de l'étude de reconnaissance de sol générale de la zone.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• 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 la SPLA Pays d'Aix Territoires. • Évacuation des terres jusqu'aux décharges publiques, toutes sujétions comprises, sans possibilité de stockage sur le chantier sauf accord écrit de la SPLA Pays d'Aix Territoires. • La réutilisation des matériaux issus du site sera, lorsque leurs qualités et propriétés mécaniques le permettent, privilégiée. • Réutiliser si possible 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. • Le constructeur 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 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 par un géotechnicien dont le rapport sera présenté à la SPLA Pays d'Aix Territoires pour accord 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 (pénétromètre, dynaplaque, etc....) seront à la charge de l'Acquéreur.

➔ VOIRIE ET AMÉNAGEMENT DIVERS :

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.	À la charge du CONSTRUCTEUR
• Travaux de construction des voiries et des aménagements d'espaces publics à l'extérieur des emprises privatives. • Réalisation de l'altimétrie générale du projet sur l'espace public (voirie et espaces publics) ; • Définition de l'altimétrie des seuils d'entrée / sortie sur espace public • Création des **maçonneri**es décoratives ou techniques nécessaires à l'aménagement de la ZAC ; • Travaux de construction des éventuels parkings publics. • Travaux de construction des équipements publics de superstructure (équipements scolaires et sociaux…).	• Toutes les dessertes et tous les aménagements à l'intérieur des emprises acquises. • Note de calculs des ouvrages à réaliser créant soutènement de la voirie et des espaces publics à fournir pour validation avant réalisation ; • Intégration du point d'accès défini par la SPLA Pays d'Aix Territoires ; • Possibilité de modifier ce point d'accès en interface avec la SPLA Pays d'Aix Territoires si demande faite avant les travaux de voiries publiques ; • Prise en charge, par le constructeur, des modifications si la demande est faite après la réalisation des travaux. • Toutes les remises en état pour suppléer aux dégradations occasionnées sur la voirie et/ou les clôtures réalisées par la SPLA. • Le constructeur réalise également les stationnements, espaces verts, plantations, à l'intérieur de son lot ainsi que les clôtures autorisées en limite d'emprise privative de mitoyenneté ou de servitudes.

➔ ASSAINISSEMENT EAUX USÉES :

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.
• La SPLA Pays d'Aix Territoires réalise le réseau d'eaux usées dans l'emprise des voiries et espaces publics prévus, ainsi que les branchements jusqu'en limite de propriété à raison de un (1) point de branchement (tabouret siphoïde) par lot, quelle que soit la taille du lot.

À la charge du CONSTRUCTEUR
• Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives, des passages de canalisations publiques (servitudes de passage). • Réalisation de l'ensemble des réseaux privés propres à l'aménagement du lot ; • Raccordement sur le regard de branchement public mis en attente avec relèvement éventuel de ses eaux usées pour rejet au réseau E.U. public. • Prise en charge des travaux liés à la création de regard complémentaire de branchement si besoin. • Assujettissement à la redevance d'assainissement éventuelle selon le volume d'eau consommé et les tarifs en vigueur. **REMARQUES IMPORTANTES** En cas de rejet d'origine domestique supérieur au débit prévu, le renforcement éventuel du réseau public est totalement à la charge du constructeur. Dans ce cas, la SPLA Pays d'Aix Territoires pourra éventuellement imposer au constructeur de prévoir sur son emprise un dispositif de régulation des rejets permettant de ne pas perturber le réseau public.

➔ ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES:

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.	À la charge du CONSTRUCTEUR
• La SPLA Pays d'Aix Territoires réalise le réseau eaux pluviales dans l'emprise des voies publiques et espaces publics prévus, ainsi que les branchements jusqu'en limite de propriété à raison d'un branchement par lot pour permettre la récupération du débit de fuite de la parcelle au point bas de la parcelle.	•Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives, des passages de canalisations publiques (servitudes de passage). •Raccordement sur le regard public mis en attente. •Le constructeur 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'eaux pluviales. •Le constructeur et/ou copropriétaire seront responsables de l'entretien des ouvrages hydrauliques de leur parcelle. •Chaque constructeur réalisera sa rétention à la parcelle des eaux de ruissellement liées à l'imperméabilisation de son lot conformément aux prescriptions en vigueur. •Le débit de fuite sera rejeté dans le réseau public disposé en limite de parcelle. L'infiltration avant rejet du débit de fuite sera privilégiée.

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 hydrocurable (solutions de type modules alvéolés, pneu déchiqueté,...) sont proscrites.

  déversement gravitaire au réseau public d'eaux pluviales du débit de fuite des ouvrages de rétention enterrés, celui-ci sera relevé vers le collecteur public.

ADDUCTION EAU POTABLE:

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.	À la charge du CONSTRUCTEUR
• La SPLA Pays d'Aix Territoires réalise le réseau AEP dans l'emprise des voies publiques prévues, ainsi que les branchements jusqu'en limite de propriété (le regard de comptage est posé par la SPLA Pays d'Aix Territoires). • Travaux de canalisations pour réseau public, y compris tous organes généraux permettant le fonctionnement et le sectionnement des réseaux.	• Réservation, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de canalisations publiques (servitudes de passage). • Installation de comptage et d'isolement en accord avec le gestionnaire du réseau public. • Fourniture et pose, si nécessaire, de suppresseurs, réducteurs de pression, bâches d'alimentation, installations pour traitement des eaux, organes de vidange et de purge du réseau privatif. • En cas de besoin supérieur au débit prévu, renforcement éventuel du réseau public totalement à la charge du constructeur. • Assujettissement aux frais éventuels de premier établissement et taxe de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur.

RESEAU ELECTRIQUE :

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.	À la charge du CONSTRUCTEUR
• En accord avec ENEDIS, réalisation du réseau de distribution MT 20 kVA calculé pour une puissance découlant des ratios ENEDIS. • En moyenne tension de 20 kVA selon les normes ENEDIS. • 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 ENEDIS pour la desserte basse tension 220/380 volts en accord avec ENEDIS.	• Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives des passages de réseaux publics (servitudes de passage). • Branchements qui seront définis avec les services de l'ENEDIS 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 ENEDIS. 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 ENEDIS et prendront à leur charge la totalité des travaux et fournitures nécessaires (tarifs jaune et bleu) y compris coffrets de comptage, selon règlements ENEDIS. • 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'ENEDIS. • Conformément au règlement de la ZAC, les postes de transformation seront obligatoirement intégrés aux bâtiments et seront en tous points conformes aux exigences d'ENEDIS.

DESSERTE GAZ:

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.	À la charge du CONSTRUCTEUR
• Selon les décisions d'investissement de GRDF, réalisation du réseau de distribution en gaz (moyenne pression). • L'énergie sera disponible sous l'emprise de la voie publique prévue.	Dans la mesure où les programmes seraient desservis par un réseau de distribution gaz : • Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives, des passages de réseaux publics (servitudes de passage). • Branchements qui seront définis en accord avec GRDF à partir du réseau public. • Assujettissement aux frais de premier établissement et taxe de branchement selon les règlements et tarifs en vigueur. • Coffrets de détente et de comptage selon la réglementation GRDF.

ECLAIRAGE PUBLIC:

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.	À la charge du CONSTRUCTEUR
• En règle générale, éclairage public de toutes les voiries et espaces publics destinés à être remis à la collectivité compétente. • Travaux d'éclairage public à partir du réseau existant ou des postes de transformation ENEDIS de distribution publique y compris tableaux de commande. • Réseau souterrain de câbles et appareils d'éclairage public.	• Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives pour passage de réseaux publics (servitudes de passage). • Tous travaux d'éclairage à caractère privé à l'intérieur des emprises privatives. • L'éclairage extérieur sera assuré par LEDS préférentiellement. • Tous les réseaux de câbles seront obligatoirement souterrains.

RESEAU TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION :

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.	À la charge du CONSTRUCTEUR
La SPLA Pays d'Aix Territoires réalise les réseaux publics téléphone et télédistribution souterrains (génie civil seulement), le câblage ou la fibre proprement dit étant réalisé par le concessionnaire ou des sociétés spécialisées de TELEDISTRIBUTION. • Réseau public a) soit à partir du réseau existant b) soit à partir de sous répartiteurs prévus au projet et réalisés par la SPLA Pays d'Aix Territoires en accord avec le concessionnaire.	• Réservations, le cas échéant, dans les emprises privatives pour passage de réseaux publics (servitudes de passage). • Branchement de téléphone qui sera défini avec les services concessionnaire à partir du réseau public. • Prise en charge des frais de lignes auprès du concessionnaire. • Prise en charge du réseau Telecom et télédistribution propre à chaque lot. • Réalisation des études, démarches et demandes de lignes auprès du concessionnaire. • Tous les réseaux de câbles seront obligatoirement souterrains. • Assujettissement aux frais éventuels de premier établissement et taxe de branchement selon les règles et tarifs en vigueur du concessionnaire.

EAUX BRUTES:

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.	À la charge du CONSTRUCTEUR
La SPLA Pays d'Aix Territoires réalisera, selon les possibilités techniques et accords donnés par la SCP, le réseau d'alimentation dans l'emprise des voies publiques prévues. • 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.	• Réservation si nécessaire dans l'emprise privative des passages de canalisation d'alimentation (servitude de passage). • Raccordement si réseaux disponibles 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 dans la mesure du possible sur l'eau brute, après accord de la SCP. **NOTA** Pour les besoins supérieurs au débit prévu, le renforcement éventuel du réseau d'alimentation, est à la charge du constructeur et doit recevoir l'accord de la SPLA Pays d'Aix Territoires et de la Société gestionnaire du réseau eau brute.

ESPACES VERTS:

À la charge de la SPLA Pays d'Aix Territoires.	À la charge du CONSTRUCTEUR
• 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 privatives et dans la limite des prévisions des bilans financiers. • Arrosage et éclairage des espaces verts publics.	• Tous les travaux conformes au présent CCCT et ses annexes. • Tous les travaux d'aménagement et de plantation à l'intérieur des emprises privatives y compris apport de terre végétale. • Tous les talus devront être plantés.

Annexe 4 : Dispositions environnementales

INTRODUCTION:

➔ Les futures constructions devront participer à une démarche d'exemplarité en matière de développement durable et de qualité environnementale.

➔ Pour les constructions de maisons individuelles, l'acquéreur devra se conformer à la règlementation thermique et environnementale applicable au jour du dépôt du permis de construire.

➔ Au sein de chaque partie, les exigences environnementales sont présentées sous le format suivant:

Enjeux

➔ Cet encart rappelle les enjeux environnementaux relatifs au chapitre ou sous- chapitre en question.

Préconisations générales

➔ Cette partie détaille les préconisations environnementales qui s'appliquent à l'ensemble des bâtiments de la ZAC.

➔ Si toutefois, des raisons techniques ne permettent pas l'application de ces préconisations, l'équipe de conception démontrera cette impossibilité.

Exigences spécifiques

➔ Cette partie présente des exigences spécifiques à certains programmes en particulier.

➔ L'équipe de coordonnateurs de la ZAC aura en charge le suivi des projets de construction pour garantir l'atteinte des objectifs fixés.

RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA CONCEPTION BAS CARBONE :

Contexte et enjeux

➔ Rempart face aux variations climatiques extérieures, l'enveloppe des bâtiments assure des fonctions multiples : elle procure à l'usager un climat intérieur confortable et agréable ; elle contribue significativement au stockage de carbone atmosphérique et à la préservation des ressources naturelles ; elle participe directement à l'esthétique des constructions. Dans une vision à long terme et une économie en coût global, le bon sens nous fait privilégier l'investissement dans une enveloppe durable que dans des équipements techniques palliatifs plus consommateurs d'énergie et nécessitant plus d'entretiens.

➔ Après la norme RT 2012, en 2021, toutes les constructions devront respecter la norme RT 2020, appelée aussi Règlementation Environnementale 2020.

➔ L'enjeu de la ZAC est la réduction des émissions de gaz à effet de serre en construction et en exploitation. Afin d'anticiper l'arrivée de la règlementation RT 2020, les acquéreurs devront fournir une étude Energie Carbone et seront sensibilisés aux choix des matériaux à faible impact.

Préconisations générales

➔ **Démarche de conception attendue**

La conception des bâtiments de la ZAC devra suivre les quatre étapes suivantes:

- Dans un premier temps, un travail sur l'enveloppe et la mise en œuvre de stratégies passives afin de réduire les besoins énergétiques à leur strict minimum;
- Réaliser une analyse de cycle de vie des matériaux de construction
- Puis, le choix de systèmes techniques à haute efficacité permettant de produire au mieux l'énergie nécessaire aux besoins résiduels;
- Et enfin, un recours aux énergies renouvelables, afin de limiter les consommations en énergie primaire.

Exigences spécifiques

➔ **Pour les bâtiments à édifier au sein de la ZAC des Pallières II, les constructeurs chercheront à dépasser les normes et valeurs en vigueur liées de à la gestion de l'énergie, le jour du dépôt de Permis Construire et apporteront les justifications.**

JUSTIFICATIFS A FOURNIR

Justificatifs à fournir à l'aménageur
– Note d'analyse de cycle de vie – Calcul E+C- – Calcul thermique avec intégration d'EnR

RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

Contexte et enjeux

La règlementation impose que chaque logement individuel soit équipé d'une source d'énergie renouvelable.

Préconisations générales

Dans le cadre des études d'aménagement, une analyse du potentiel énergétique a été réalisée et les conclusions sont reprises ci-dessous.

Source EnR	Commentaires	Diagnostic		
		Atouts	**Contraintes**	**À proposer**
Solaire thermique	Solution individuelle ou centralisée	Gisement solaire existant Absence de masques significatifs	Orientation des toitures à optimiser	Solution très intéressante
Géothermie	Solution individuelle ou centralisée	Potentiel géothermique fort sur la ZAC	Données complémentaires nécessaires pour quantifier précisément le gisement sur site et contraintes liées à la Zone de Répartition des Eaux (ZRE)	Solution intéressante, mais le coût du forage est à estimer pour valider la rentabilité.
Aérothermie	Solution individuelle	Réversibilité du système (chauffage / climatisation)	Conditions climatiques (fonctionne mal lorsque la température est inférieure à 5°C)	Solution très intéressante, mais peut générer des contraintes sonores.
Biomasse	Solution individuelle ou centralisée	Ressources en bois disponibles à proximité Filière bois énergie soutenue et structurée	Emplacements pour stockage et accès pour livraisons à prévoir	Solution très intéressante
Réseau de chaleur à créer	Solution centralisée (logements collectifs + commerces + école + (logements individuels)	Besoins importants	Études complémentaires à réaliser et intégrer le projet du réseau de chaleur au sein du projet de conception.	Solution non intéressante pour les maisons individuelles

Légende :

- Source d'énergie pertinente
- Etudes complémentaires nécessaires pour apprécier la pertinence de la source d'énergie
- Source d'énergie à écarter

Exigences spécifiques

Pour les bâtiments à édifier au sein de la ZAC des Pallières II, les constructeurs fourniront le choix de l'énergie renouvelable retenue.

Production d'énergie photovoltaïque

Préconisations générales

Intégration architecturale

Pour l'utilisation de systèmes solaires photovoltaïques, privilégier **l'intégration des capteurs comme éléments architecturaux.**

Les capteurs photovoltaïques pourront être intégrés:

- **En toiture,** sur le plan horizontal ou incliné de 30° par rapport à l'horizontale dans le cas d'une toiture végétalisée, à condition qu'ils ne dépassent pas par rapport à la hauteur des acrotères;

Exigences spécifiques

Pour les bâtiments à édifier au sein de la ZAC des Pallières II, les constructeurs fourniront le choix de l'énergie renouvelable retenue.

RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA GESTION DE L'EAU:

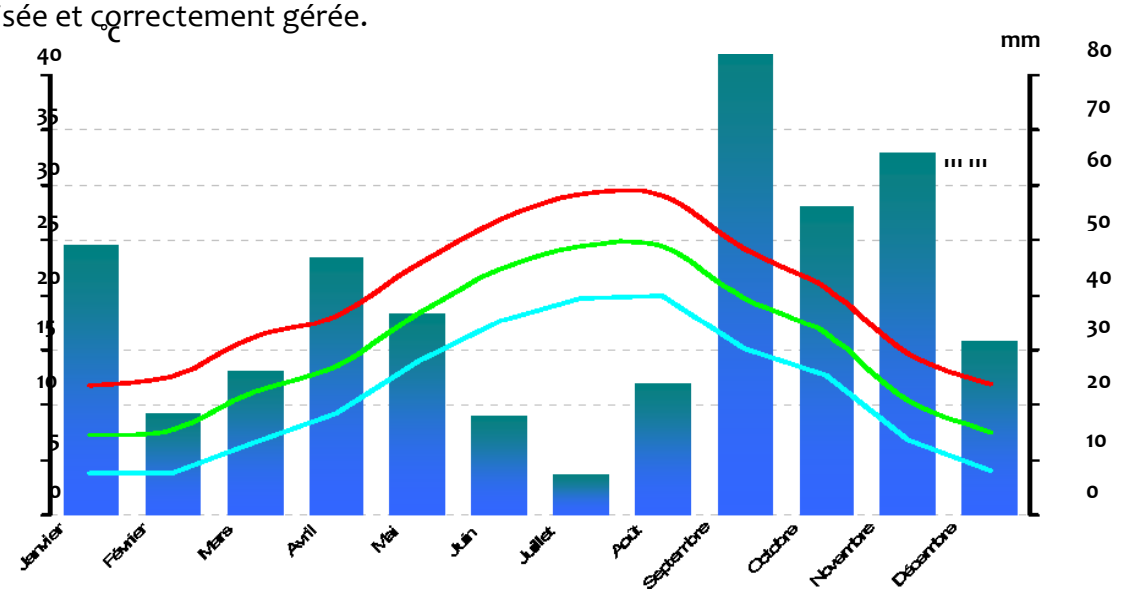
Contexte et enjeux

Globalement abondante, mais surexploitée et polluée par les activités humaines, l'eau est devenue une ressource vulnérable, à préserver, aussi bien en termes de quantité que de qualité.

Parallèlement, l'urbanisation du territoire entraine une imperméabilisation massive des sols, qui augmente considérablement le volume d'eau de ruissellement et donc le niveau de saturation des réseaux d'évacuation ainsi que les risques d'inondations ou de pollutions des milieux naturels.

La gestion durable de l'eau implique donc à la fois d'assurer l'accès à une eau de bonne qualité à ses usagers, mais aussi de minimiser les impacts de l'urbanisation sur les réseaux et d'économiser la ressource.

Le climat sec du Pays d'Aix rend d'autant plus délicate la gestion de l'eau qui doit impérativement être économisée et correctement gérée.



Précipitations et températures sur l'année à Aix-en-Provence

Il est attendu l'intégration d'une cuve d'eau de pluie pour l'arrosage extérieur et potentiellement pour l'alimentation des sanitaires.

Notons que d'autres dispositions innovantes sont possibles comme la récupération des eaux grises (eau des douches en remplacement des eaux de pluie. L'objectif est le même : la réduction des besoins en eau potable. Cette solution est vertueuse, car elle supprime la question de la réduction de l'achat de l'eau, c'est simple l'eau du robinet qui est utilisée plusieurs fois avant rejet.

La mise en œuvre d'une cuve de récupération d'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau, l'arrosage ou le lavage du linge est recommandée.

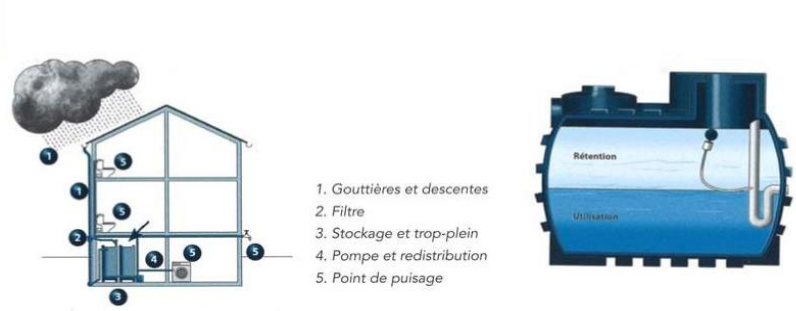


Schéma de principe de récupération des eaux pluviales
Cuve double fonction

La desserte en eau potable pourra se faire à partir des réseaux existants, cependant, une gestion économe de l'eau est à encourager.

1. LIMITER LES CONSOMMATIONS EN EAU POTABLE

1.1. Mise en œuvre d'équipements hydro-économes

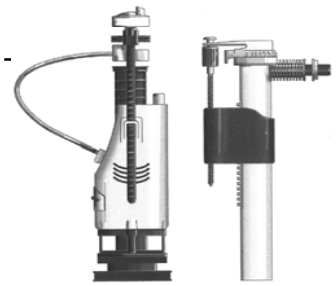
Enjeux

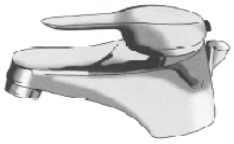
➔ La mise en œuvre **d'équipements hydro-économes** permet de limiter les consommations en eau du bâtiment.

Préconisations générales

L'acquéreur s'engage notamment à respecter les dispositions suivantes:

- Limiter la pression d'alimentation à 3 bars avec un limiteur de pression au niveau de chaque point de puisage;
- Mettre en œuvre des systèmes hydro-économes afin d'optimiser les consommations en eau (réservoirs de chasses d'eau à double commande, mitigeurs à butée, etc.).





Mécanisme de chasse d'eau économe	*Réducteur de pression*	*Mitigeur thermostatique de douche*	*Mitigeur avec butée de limitation double commande 3/6 litres*

Exigences spécifiques

Pour les bâtiments à édifier au sein de la ZAC des Pallières II, les constructeurs devront transmettre la liste des équipements hydroéconomes et du système de récupération des eaux.

GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

Enjeux

À l'échelle de la parcelle, la gestion des eaux pluviales doit permettre de limiter leur ruissellement afin de prévenir le risque inondation dans les zones sensibles et limiter la diffusion de pollutions.

Trois paramètres sont à prendre en compte dans les choix d'aménagement: la rétention, l'infiltration et le traitement des eaux pluviales.

Préconisations générales

2.1. Coefficient d'imperméabilisation de la parcelle

Maximiser les surfaces perméables sur la parcelle, pour favoriser l'infiltration directe des eaux pluviales et calculer **le taux d'imperméabilisation de la parcelle**.

2.2. Infiltration des eaux pluviales claires

Pour les eaux pluviales issues des surfaces non polluées (espaces verts, toitures, cheminements piétons, etc.) : si cela est possible, maximiser l'infiltration en assurant le transit des eaux pluviales vers les couches perméables du sol, par la mise en œuvre de puits d'infiltrations.

2.3. Rétention, traitement et infiltration des eaux pluviales chargées

Justifier du traitement des eaux pluviales issues des surfaces imperméables polluées (voiries, etc.) avant infiltration, réutilisation ou rejet.

Calculer le **débit de fuite vers le réseau urbain d'assainissement** et vérifier que celui-ci est conforme aux autorisations délivrées par les services compétents.

JUSTIFICATIFS A FOURNIR

Justificatifs à fournir à l'aménageur
– Calcul détaillé (surfaces et coefficients correspondants) du taux d'imperméabilisation de la parcelle et du débit de fuite

RECOMMANDATIONS RELATIVES À LA GESTION DES DÉCHETS :

La responsabilité de la collecte et du traitement des déchets revient à la Métropole.

1. FAVORISER LE TRI DES DÉCHETS

Enjeux

L'intégration de la problématique de gestion des déchets devra permettre de s'assurer que l'opération a été conçue pour anticiper la phase d'exploitation du bâtiment et ainsi faciliter et pérenniser les circuits de gestion de déchets.

Il s'agira d'anticiper le tri et la collecte sélective des déchets pour les fractions suivantes:

- les verres,
- les papiers / cartons et emballages recyclables
- les déchets ménagers fermentescibles,
- les ordures ménagères résiduelles,
- les déchets verts des espaces extérieurs,
- les déchets dangereux,
- les Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (DEEE),
- les encombrants.

Une attention particulière devra donc être portée sur:

- Le dimensionnement des locaux de collecte par rapport aux objectifs de tri;
- La facilité d'usage du dispositif mis en place, que ce soit pour les résidents (facilité d'accès et d'utilisation), pour les personnels d'entretien ou pour les agents de collecte;
- La réduction de l'ensemble des nuisances (olfactives, acoustiques et sanitaires) liées à ces points de stockage;
- La mise en place d'une signalétique adaptée.

2. COMPOSTAGE

Enjeux

Le compostage est un procédé biologique de valorisation des matières organiques (déchets verts, déchets fermentescibles de cuisine, ...) qui permet de produire un fertilisant.

Préconisations générales

Pour les bâtiments à usages d'habitation

- Un espace extérieur pour la mise en place du compostage des déchets verts et fermentescibles est préconisé:
    - D'une surface minimum de 1 m², l'installation sera dimensionnée à partir de l'estimation des volumes de déchets fermentescibles ménagers et de déchets verts des espaces extérieurs;
    - Elle sera installée dans le jardin des habitations, à proximité d'un point d'eau, sur un terrain plat, en terre battue ou enherbée, ombragé, et facilement accessible par les habitants;

JUSTIFICATIFS A FOURNIR

Justificatifs à fournir à l'aménageur
– Emplacement du composteur sur le plan masse

Justificatifs à fournir à l'aménageur
- Note d'analyse de cycle de vie - Calcul E+C- - Calcul thermique avec intégration d'EnR - choix de l'énergie renouvelable retenue. - la liste des équipements hydroéconomes et du système de récupération des eaux. - Calcul détaillé (surfaces et coefficients correspondants) du taux d'imperméabilisation de la parcelle et du débit de fuite - Emplacement du composteur sur le plan masse