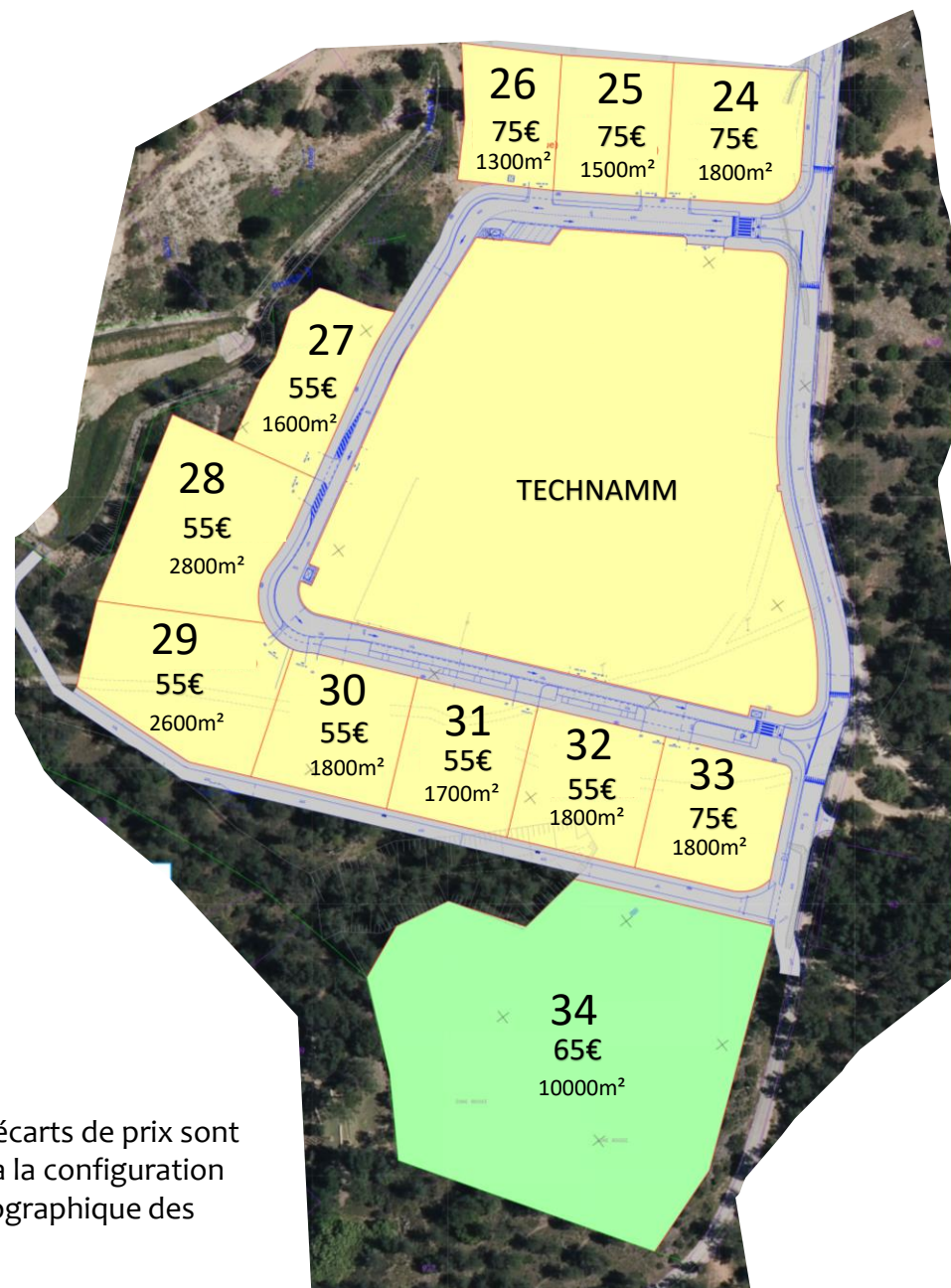


# ZAC DE LA BERTOIRE - LAMBESC

## COMITE DE SUIVI

13 DÉCEMBRE 2024

LOT	société
24/25	KPC
26	Trade 21
27	SAS BP SHOP / Thé Black Pearl
28	SAS SOCALP
29	PROVENCE PAVAGE
30	Electricité Concept Lumière (ECL)
31	SARL RAMOND MARTIN
32	LADCB
33	RPF pour TERRA
34	MB Group
macro lot 1	TECHNAMM



Les écarts de prix sont liés à la configuration topographique des lots

# PROCÉDURE D'AGREMENT DES ENTREPRISES

Pour être agréées, les entreprises qui souhaitent s'implanter sur la ZAC doivent suivre les étapes suivantes :

- Présentation des prospects par la SPLA au COPIL de la ZAC



- Saisine par courrier de la Métropole par la SPLA proposant les entreprises retenues lors du COPIL



- Validation du Comité d'Engagement Eco de la Métropole



- Courrier de la Métropole afin de notifier à la SPLA les entreprises retenues autorisées à s'implanter sur la ZAC

# RAPPEL REGLEMENTAIRE EN ZAC

## Rappel de quelques principes d'aménagement :

- Les constructions en ZAC font l'objet d'un cahier des charges (CCCT) qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisé sur la parcelle cédée par l'aménageur, ainsi que les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées.
- Le CCCT doit être approuvé pour chaque lot par la Métropole et affiché durant 1 mois afin d'être rendu opposable.
- Il est annexé à la promesse de vente ainsi qu'à l'acte définitif
- Il doit être pris en compte dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire.
- **Sans CCCT approuvé, la demande de PC ne peut être déposée**
- Les constructions à édifier dans la ZAC sont exemptées de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement.



## Pièces à joindre à toute demande de permis de construire en ZAC (Article L.431-23 du Code de l'urbanisme) :

Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) :

**PC30. La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain approuvé et publié dans les conditions de l'article D. 311-11-1 qui indiquent le nombre de m<sup>2</sup> constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-23 a) du code de l'urbanisme]**

Cette pièce permet de connaître la surface maximum que vous pouvez construire sur le terrain bâti et les dispositions d'urbanisme définies pour le terrain par le cahier des charges de cession, en complément des dispositions du POS ou du PLU.

Cette pièce n'est nécessaire que lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location, ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la ZAC.

# LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES (CPAUPE)

## Rappel de quelques principes généraux :

- Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales est une **annexe du CCCT**.
- Il a pour vocation à guider et harmoniser les constructions et les aménagements des futurs acquéreurs sur la ZAC dans une perspective d'intégration urbaine et paysagère et de préservation du site et de son environnement.
- Il s'impose à l'acquéreur et constitue les recommandations, parfois les prescriptions, que celui-ci devra respecter, en termes d'aménagement, de paysage et d'architecture en complément du règlement du PLU et de la partie réglementaire du CCCT.
- Ce document doit établir de manière précise et compréhensible les dispositions prévues sur des sujets tels que:
  - Gestion des surfaces (imperméabilisées, stationnement, espaces verts...)
  - Préservation des végétaux
  - Gestion des espaces de transition public/privé (clôture, portail, accès)...
  - Organisation préférentielle des espaces (implantations des bâtiments....)
  - Architecture du bâtiment (traitement des façades, toitures, enseignes.....)

Afin de veiller au respect par les acquéreurs des obligations du CCCT et du CPAUPE en matière d'aménagements paysagers, un séquestre de 5000€ est demandé lors de la signature de la Promesse de vente.

# LE ROLE DE L'ARCHITECTE CONSEIL DE LA ZAC

## Rappel de quelques principes généraux :

- La SPLA a missionné Monsieur Gérard MARTIN comme architecte conseil coordinateur de la ZAC pour le suivi des constructions des acquéreurs.
- Ses missions sont notamment:
  - De veiller au respect des règlements de la ZAC des projets des acquéreurs
  - De proposer des solutions d'optimisation aux acquéreurs dans le cadre de l'élaboration de leur projet compte tenu de sa connaissance du site et de ses règlements.
  - D'assurer la cohérence, l'intégration et l'harmonie des constructions à l'échelle de la ZAC.

**Son avis favorable est obligatoire et doit être joint  
au Permis de Construire définitif déposé en Mairie**

**Afin d'assurer le suivi efficace des projets dans le cadre de leur élaboration dans un cadre préétabli et lisible, la Métropole a mis en place le processus suivant:**

# PROCESSUS DE SUIVI DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE

## ETAPE 1

### LA CONCEPTION DU PROJET

Échanges préalables avec la SPLA et son architecte conseil, la Métropole et la commune pour préparer le PC

*Projet finalisé*

Transmission du projet de PC à l'architecte de la ZAC

Transmission du projet de PC à la SPLA et aux services de la Métropole

Validation du PC par l'architecte de la ZAC (Fiche visa et demande de PC visée)

Dépôt du PC en Mairie

## ETAPE 2

### L'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION ET LA LIVRAISON

Visite préalable de conformité au CPAUPE par l'architecte de la ZAC, la SPLA et les services de la Métropole et de la commune (PV de livraison)

Transmission par l'acquéreur de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la Mairie

#### *Vérification du respect du PC*

**Conforme**

PV de livraison  
Justificatif d'absence de contestation de conformité

Restitution de la caution versée lors de la signature de l'acte authentique

**Non conforme**

Absence du PV de livraison  
Et/ou contestation de la conformité

Caution non restituée

# PLAN DES AMENAGEMENTS DE LA TRANCHE 2

