

# CHARTRE CHANTIER VERT

# MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DES PROJETS D'IMPLANTATION SUR L'ENVIRONNEMENT

**CES ELEMENTS SONT LES BASES DU VOLET ENVIRONNEMENTAL**

## **A - LIMITATION DES RISQUES DE POLLUTION DURANT LA PHASE DE CHANTIER**

Les risques de pollutions liées au chantier relèvent principalement :

- Des installations de chantier avec stockage des engins, de lubrifiants, carburants, rejets d'eaux usées, etc,
- Des déversements accidentels (renversement de fûts, d'engins, etc) ou de négligences (déchets non évacués),
- De l'entraînement des fines vers les cours d'eau par ruissellement des eaux pluviales sur des terrassements non stabilisés.

Afin de minimiser ces impacts, les précautions suivantes seront prises :

- Les zones de stockage des lubrifiants et hydrocarbures seront étanches et confinées (plate-forme étanche avec rebord ou container permettant de recueillir un volume liquide équivalent à celui des aires de stockage),
- Les vidanges, nettoyages, entretiens et ravitaillements des engins seront réalisés sur des emplacements aménagés à cet effet : plate-forme étanche avec recueil des eaux dans un bassin ou un bac. Les produits de vidanges seront recueillis ou évacués en fûts fermés vers des décharges agréées.

## **B - PRESERVATION DU MILIEU AQUATIQUE**

L'aménagement de bassins de rétention permettra :

### ***B.1 - DE LIMITER ET REGULER LES DEBITS RUISSELES***

Si besoin la création de bassins de rétention et de noues constituera une mesure de prévention des conséquences de l'imperméabilisation sur le ruissellement, visant à ne pas aggraver la situation actuelle.



Exemples d'aménagement

### ***B.2 DE TRAITER LES APPORTS POLLUANTS CHRONIQUES LIES AU PROJET***

L'aménagement d'un bassin de traitement/écrêtement récupérant les eaux de ruissellement des parkings et voiries constituera une mesure de maintien de la qualité du milieu récepteur et de respect des objectifs de qualité en vigueur.



Exemple de réalisation

## **C - MESURES ANTI-BRUIT EN PHASE CHANTIER**

Pour limiter les nuisances d'une source de bruit extérieure, deux solutions techniques sont envisageables (ou éventuellement la combinaison des deux) :

- la minimisation de la source de bruit ;
- la protection à la source sous forme d'écrans ou de merlons de terre.

### ***C.1 MINIMISATION DE LA SOURCE DE BRUIT***

Dans cette optique, les véhicules de transport, les matériels de chargement seront conformes aux réglementations et homologations en vigueur ; en outre, une sensibilisation du personnel des entreprises aux problèmes de bruit sera faite.

## ***C.2 PROTECTION PAR MERLON***

Une telle protection n'est pas prévue, mais nous ne pouvons exclure qu'un merlon soit un des premiers éléments d'aménagement réalisés sur le site afin d'assurer une protection des accès entre tranche 1 & tranche 2 dès le démarrage du projet.

## **D - INSERTION PAYSAGERE**

Dans le souci de réussir une opération de qualité environnementale notamment au regard de sa bonne intégration dans le paysage local, tant du point de vue de la qualité des espaces créés que de celui du confort acoustique et visuel vis à vis des riverains, le maître d'ouvrage réalisera une étude paysagère dans laquelle sont proposés des aménagements spécifiques.

## **E - CONDITIONS DE CIRCULATION**

L'entrepreneur retenu par le groupement soumettra à l'autorité compétente les itinéraires envisagés pour les transports liés au chantier (phase terrassement).

Les circuits seront déterminés en concertation avec la commune concernée dans un souci de moindre perturbation de la circulation et de moindre nuisance pour les riverains et les usagers.

AFIN DE METTRE EN PLACE UN ENGAGEMENT ENTRE LES PARTIES IL EST PROPOSE LA SIGNATURE D'UNE CHARTE « CHANTIER VERT » QUI REPREND LES BONNES PRATIQUES CI AVANT EXPOSEES.

## Annexe charte "Chantier vert"

*Article 1* : Définition des objectifs

*Article 2* : Modalités de mise en place et de signature

*Article 3* : Respect de la réglementation

*Article 4* : Organisation du chantier

*Article 5* : Contrôle et suivi de la démarche

*Article 6* : Information des riverains

*Article 7* : Information du personnel de chantier

*Article 8* : Limitation des nuisances causées aux riverains

*Article 9* : Limitation des risques sur la santé du personnel

*Article 10* : Limitation des pollutions de proximité

*Article 11* : Gestion et collecte sélective des déchets de chantier

### ◆ *Article 1 : Définition des objectifs*

Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de la conception d'un bâtiment. Tout chantier de construction génère des nuisances sur l'environnement proche, l'enjeu d'un "Chantier Vert" est de limiter ces nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement.

Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs d'un "Chantier Vert" sont de :

- limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier
- limiter les risques sur la santé des ouvriers
- limiter les pollutions de proximité lors du chantier
- limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge

### ◆ *Article 2 : Modalités de mise en place et de signature*

#### *Article 2.1 : modalités de mise en place*

La charte "Chantier Vert" fait partie des pièces contractuelles du marché de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier.

#### *Article 2.2 : signature de la charte "Chantier Vert"*

Le présent document sera signé par toutes les entreprises intervenant sur le chantier.

◆ **Article 3 : Respect de la réglementation**

◆ **Article 4 : Organisation du chantier**

Un plan délimitant les différentes zones et précisant les modalités d'organisation est établi et affiché à l'entrée du chantier, il devra être installé à côté du permis de construire en entrée de site.

**Article 4.1 : Propreté du chantier**

*lors de la préparation du chantier, sont définies et délimitées les différentes zones du chantier:*

- stationnement ;
- cantonnement ;
- livraison et stockage des approvisionnements ;
- fabrication ou livraison du béton ;
- aire de manœuvre des grues ;
- tri et stockage des déchets, des moyens sont mis à disposition pour assurer la propreté du chantier (bacs de rétention, bacs de décantation, protection par filets des bennes pour le tri des déchets ...) ;
- le nettoyage des cantonnements intérieur et extérieur, des accès et des zones de passage, ainsi que des zones de travail, est effectué régulièrement ;
- le brûlage des déchets sur le chantier est interdit.

**Article 4.2 : Stationnement des véhicules du personnel de chantier**

Le stationnement des véhicules du personnel s'effectue sur la zone prévue à cet effet, et en aucun cas sur la voie publique en dehors du chantier, afin de ne produire dans les rues voisines aucune gêne ou nuisance.

**Article 4.3 : Accès des véhicules de livraison**

L'entreprise chargée de la livraison doit être tenue informée de la démarche qualité environnementale du chantier les livraisons seront planifiées sur la journée afin d'éviter les livraisons aux heures de pointe ou à des heures susceptibles de créer des nuisances au voisinage des panneaux indiquent l'itinéraire pour le chantier et les accès livraison.

◆ **Article 5 : Contrôle et suivi de la démarche**

Un responsable "Chantier Vert" identifié au sein de l'équipe des entreprises sera désigné au démarrage du chantier. Il devra assurer une permanence sur le chantier, du démarrage à la livraison :

- il organisera l'information des mitoyens de la zone ;
- il organisera l'accueil des entreprises et notamment :
  - la diffusion d'une brochure d'information à chaque intervenant ;
  - l'information et la sensibilisation du personnel des entreprises ;
  - la signature de la charte "Chantier Vert" par tous les intervenants.
- il effectuera le contrôle des engagements contenus dans la charte "Chantier Vert" ;
  - exécution correcte des procédures de livraison ;
  - non dépassement des niveaux sonores annoncés dans la charte ;
  - exécution correcte du tri des déchets sur chantier ;
- il effectuera le suivi des filières de traitement des déchets ;
- il participera à l'évaluation des procédures de "Chantier Vert" à l'occasion de bilans mensuels ;

◆ **Article 6 : Information des mitoyens de la zone**

L'information des mitoyens de la zone sur le déroulement du chantier se fera dans le cadre de réunions d'information d'un comité de suivi regroupant si possible des représentants des riverains, des élus, des associations, des commerçants, (la composition de ce comité sera définie entre le Maître d'Ouvrage et la collectivité locale... "Une information permanente sera affichée sur la démarche HQE du chantier et l'organisation de tri des déchets".

◆ **Article 7 : Information du personnel de chantier**

Une brochure d'information sera distribuée à toutes les personnes travaillant sur le chantier. Elle présente le chantier ainsi que les démarches de qualité environnementale et de sécurité. "Une réunion d'information sera organisée à l'arrivée de chaque nouvelle entreprise".

◆ **Article 8 : Limitation des nuisances causées aux riverains**

**Article 8.1 : Niveau acoustique en limite de chantier**

Le niveau acoustique maximum en limite de chantier est de 75 dB(A).

**Article 8.2 : Limitation des émissions de poussières et de boue**

Une piste de schistes ou équivalent sera construite pour les accès des véhicules de livraison, afin de limiter les salissures de boue à l'extérieur du chantier, la propreté des véhicules sera contrôlée avant leur départ du chantier, le matériel de ponçage utilisé sera muni d'un aspirateur, le nettoyage de chantier se fera régulièrement, des arrosages réguliers du sol seront pratiqués afin d'éviter la production de poussières. Une campagne de nettoyage des voiries limitrophes empruntées par les véhicules liés au chantier sera mise en place en fin de chaque semaine de la phase terrassement. Ensuite, une fois par mois.

◆ **Article 9 : Limitation des risques sur la santé du personnel**

**Article 9.1 : Niveaux sonores des outils et des engins**

Un contrôle de conformité des bruits émis par les outils et engins sera effectué.

Les niveaux sonores (pression acoustique) des engins et outils utilisés sur le chantier seront inférieurs ou égaux à 80 dB(A) à 10 m de l'engin ou de l'outil (ce qui correspond à un niveau de puissance sonore de l'engin à la source de 111 dB[A]).

**Article 9.2 : Risques sur la santé liés aux produits et matériaux**

Pour tout produit ou technique faisant l'objet d'une fiche de données sécurité, celle-ci devra être fournie à l'arrivée sur le chantier et les prescriptions inscrites sur les fiches de données sécurité devront être respectées. Un tableau implanté sur les lieux de stockage de ces produits présentera l'ensemble des données de sécurité. Ces produits seront stockés sur des rétentions unitaires afin d'éviter tous risques de mélange et d'interaction en cas de fuite ou d'accident.

◆ **Article 10 : Limitation des pollutions de proximité**

**Article 10.1 : Eaux de lavage**

Mise en place de bacs de rétention pour le nettoyage des outils et bennes, mise en place de bacs de décantation des eaux de lavage de bennes à béton : Après une nuit de décantation, chaque matin, l'eau claire est rejetée et le dépôt béton va dans la benne à gravats inertes.

### **Article 10.2 : Huiles de décoffrage**

L'huile végétale sera privilégiée et les quantités mises en oeuvre limitées au strict nécessaire.

## ◆ **Article 11 : Gestion et collecte sélective des déchets**

### **Article 11.1 : Limitation des volumes et quantités de déchets**

La production de déchets à la source peut être réduite par le choix de systèmes constructifs (composants préfabriqués, calepinage...générateurs de moins de déchets en préférant la production de béton hors du site en privilégiant la préfabrication en usine des aciers les gravats de béton peuvent être réduits par une bonne préparation du chantier, des plans de réservation et des réunions de synthèse qui évitent les repiquages au marteau-piqueur après coup. les déchets de polystyrène peuvent être supprimés par la réalisation des boîtes de réservation en d'autres matières (blocs de béton cellulaire, acier ...) les chutes de bois sont limitées par la généralisation de coffrages métalliques et par le retour aux fournisseurs des palettes de livraison, les emballages sont contrôlés dès la passation des marchés avec les fournisseurs les pertes et les chutes sont réduites par une optimisation des modes de conditionnement.

### **Article 11.2 : Récupération des déchets solides et liquides**

Les bennes suivantes seront mises en place :

- benne pour le bois et déchets verts ;
- benne pour le papier et le carton ;
- benne pour métaux non ferreux et stockage du fer ;
- benne pour les déchets industriels banals (DIB) ;
- benne pour le plâtre ;
- benne béton / ciment, maçonnerie brique ;
- big bag déchets industriels spéciaux solides ;
- big bag déchets industriels spéciaux liquides.

### **Article 11.3 : Traitement et valorisation des déchets collectés**

Pour chaque type de déchet, des filières de traitement et de valorisation seront recherchées à l'échelle locale, un plan d'élimination sera soumis à la collectivité :

- bétons et gravats inertes : concassage, triage, calibrage ;
- déchets métalliques : ferrailleur ;
- bois : tri entre bois traités et non traités, recyclage des bois non traités ;
- déchets verts : compostage ;
- plastiques : tri et, selon le plastique, broyage et recyclage en matière première ;
- incinération, décharge de classe I ou classe II ;
- peintures et vernis : tri et incinération ou décharge de classe I ;
- divers (classé en déchets industriels banals) : compactage et mise en décharge de classe II ;
- Le responsable du chantier devra être de mesure de présenter les BSD à chaque demande des services de la collectivité ;

◆ *Article 12 : Non respect et sanction*

Le Maître d’Ouvrage est responsable des entreprises qu’ils utilisent ainsi que de leurs éventuels sous traitants pour son projet, et à ce titre est responsable du respect des articles de la Charte. En cas de manquement aux engagements pris ci dessus, le dépôt de garantie correspondant à 1,5 €/m2 de terrain (limité à 30 000€) sera retenu afin de compenser les désordres constatés.

La mise en œuvre de cette pénalité ne limite pas les éventuelles poursuites si les désordres constatés le nécessitent et ne constitue en aucun cas des dommages et intérêts.

Fait à

Le

Pour l’Entreprise :  
« Lu et approuvé »

Pour la Collectivité :  
« Lu et approuvé »



# Cahier des Charges de Cession de Terrains

## PARC DES FLORIDES

Commune de Marignane

Projet FLORICITY - Lot n°8

Guide opératoire pour les cessions de terrains.

Ce document doit être annexé à chaque promesse et à l'acte approuvant la vente.

Communauté urbaine Marseille Provence Métropole



Reçu au Contrôle de légalité le 13 décembre 2011

## PREAMBULE

La ZAC des FLORIDES initiée par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole s'étend sur une superficie de 87 hectares et se situe sur les communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe.

Cette ZAC d'intérêt communautaire est destinée à l'accueil d'activités économiques.

Elle marque à la fois l'ambition de développer un dynamisme économique sur le secteur Nord-Ouest de la Communauté urbaine tout en s'inscrivant dans une logique d'aménagement équilibré de l'ensemble de son territoire.

Elle doit permettre à terme la création d'environ 5000 emplois.

Aussi, une des forces du projet réside dans la détermination de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole à organiser un espace de qualité et respectueux de l'environnement. A ce titre elle a enrichi son projet de diverses réflexions tenant notamment à l'organisation, à la densité et à la qualité du bâti, ainsi qu'aux traitements paysagers de la zone.

Le présent cahier des charges de cession de terrain s'inscrit dans le prolongement de cette démarche et doit permettre la concrétisation des objectifs poursuivis.

Le présent document constitue le Cahier des Charges de Cession ou concession d'usage des Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Florides. Il est établi conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

Il définit les droits et obligations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et des différents acquéreurs dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement et permettra d'atteindre les objectifs qualitatifs poursuivis et souhaités par l'aménageur.

Le cahier des charges comprend en outre diverses annexes :

- La limite de prestations (annexe 1),
- Un cahier des prescriptions architecturales et paysagères (annexe 2),
- Une Charte Chantier vert (annexe 3).

Les conventions ou actes notariés passés entre la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et les cessionnaires de toute nature doivent faire mention de l'acceptation sans réserve par lesdits cessionnaires du présent cahier des charges.

Pendant la durée de l'opération, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pourra modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges et de ses annexes, étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des cessionnaires.

## **ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Aux termes d'une délibération, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de piloter en régie l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Parc des Florides".

Le présent cahier des charges, divisé en trois titres.

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

Il est en outre conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat n°55.216 du 3 février 1955, en application de l'article 43 de l'ordonnance n° 58.997 d'octobre 1958.

Le TITRE II définit les droits et obligations réciproques de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone concernée et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.

Le TITRE III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, à leurs héritiers ou ayant-cause, à quelque titre que ce soit.

Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire rédacteur dans tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions ou annexées à celui-ci, qu'il s'agisse d'une première cession, ou de cessions successives.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- en premier lieu, on désignera sous le vocable "constructeur" tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'il s'agisse de l'acquéreur, du preneur à bail ou toutes autres personnes qui se substituent à eux,
- ensuite, on désignera sous le vocable l' « aménageur » la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole,
- enfin, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, etc.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS**

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

- les terrains destinés à être cédés aux constructeurs,
- les terrains communs (voirie, bassins ...) gérés soit par l'Association Foncière Urbaine Libre soit par la collectivité.

## **TITRE I - PRESCRIPTIONS**

### **ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION**

La cession est consentie au constructeur en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte notarié correspondant et dont le projet aura préalablement été approuvé par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable sur la ZAC et à celles du TITRE II ci-après.

La surface maximale de plancher développée hors œuvre nette des locaux que le constructeur est autorisé à construire est de 2800m<sup>2</sup>.

Cette surface sera reportée dans l'acte de cession.

### **ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION**

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments du programme prévu dans le protocole, sur le terrain qui lui est cédé, entreprendre un dialogue avec la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole dans les conditions définies à l'article 17 du présent cahier des charges, et à communiquer pour approbation à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole son projet définitif de construction, comprenant le plan des aménagements paysagers des espaces libres, dans le mois précédant le dépôt de la demande de permis de construire. Le cas échéant, il présentera en même temps à l'approbation un programme échelonné de réalisation par tranche ;
2. déposer le permis de construire dans un délai de quatre mois à compter de la signature de l'acte constatant la promesse de vente ;
3. obtenir les permis de construire dans un délai de quatorze mois à dater de l'acte constatant la promesse de vente ;
4. entreprendre les travaux de construction du ou des bâtiments dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire devenu définitif, sauf dérogation expressément accordée par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
5. avoir réalisé la construction du ou des bâtiments dans un délai de vingt quatre mois à compter du début des travaux. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

### **ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, 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 des cas de force majeure, sauf les retards non imputables au constructeur.

## **ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pourra à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente dans les conditions suivantes :

### **6.1 - Dommages et intérêts**

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, il sera mis en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de quinze jours en ce qui concerne les délais des § 1, 2 ,3 et 4 dudit article et dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 5.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1 pour 1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard, sans que cette indemnité ne puisse excéder 10 % dudit prix.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 10%, la résolution du contrat pourra être prononcée dans les conditions prévues ci-après.

### **6.2 - Résolution de la vente**

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges ou de l'acte de cession.

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

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession du terrain, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes ;
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus value sera fixée par voie d'expertise contradictoire dont les frais seront mis à la charge du constructeur. Si le constructeur ne pourvoit pas à la désignation d'un expert, ce dernier sera désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille sur la requête de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

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

## **ARTICLE 7 - VENTE- LOCATION- MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions ou aménagements correspondant au programme visé à l'article 3 ci-dessus, sauf dispositions spécifiques visées ci-après.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale ou partielle des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des terrains est non encore utilisée, à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Toute cession, dans ce cadre, fera l'objet d'un avenant au présent cahier des charges sur la demande du constructeur à l'aménageur au moins 2 mois à l'avance de ses intentions.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, soit exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, soit soumettre l'avenant à l'approbation du Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

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 déduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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 de l'acquéreur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

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, ni dans le cas de toutes opérations immobilières au sein d'un même groupe de sociétés créées ou à créer.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 8 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le TITRE I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## **ARTICLE 9 - CONDITION D'UTILISATION DES BATIMENTS**

L'acte de cession relatif à tout bâtiment indiquera l'affectation principale du bâtiment.

Le cessionnaire s'oblige à faire en sorte que le bâtiment ne puisse être utilisé d'une manière différente de celle qui résultera des affectations indiquées à l'acte de cession.

Tout changement d'affectation d'un bâtiment sera soumis à l'accord de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, qui disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande pour y répondre. Passé ce délai, l'accord est réputé donné.

En tout état de cause, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole se réserve le droit d'imposer aux cessionnaires certaines modalités d'exploitation.

Le cas échéant, ces modalités seront définies dans les actes de cession ou dans un cahier des charges spécial concernant ces activités.

## **TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES**

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

#### **ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE**

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole exécutera, conformément aux documents d'urbanisme applicables à la zone et au contenu du dossier de réalisation, les ouvrages de voirie et d'aménagement des espaces libres des terrains et les réseaux destinés à être remis aux organismes concessionnaires.

#### **ARTICLE 11 - VOIES, RESEAUX ET ESPACES LIBRES**

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

Jusqu'à leur incorporation dans le domaine public, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent. Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de terrain de la parcelle vendue.

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 18 ci-après.

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

### **ARTICLE 12 - REGLES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION A OBSERVER PAR LE CONSTRUCTEUR**

En matière de construction et indépendamment des stipulations du présent cahier des charges, le constructeur sera tenu au strict respect des prescriptions figurant au POS/PLU (documents graphiques et règlement) et devra prendre en compte les recommandations architecturales et paysagères formulées par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole dans le cahier correspondant qui lui est remis (annexe n°2).

Le constructeur et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole sont en outre tenus de respecter les dispositions du dossier de réalisation de la ZAC.

- Mise en état des sols

Le constructeur assurera sous sa seule responsabilité et à ses frais toutes les réalisations techniques sur son lot, notamment avant la construction et les fondations de tout bâtiment quelle que soit leur nature.

- Implantation des ouvrages et bâtiments

Les conditions techniques d'implantation sont précisées dans le règlement du PLU et dans les annexes ci-jointes.

- Prescriptions architecturales

Les divers éléments relatifs à ces prescriptions sont précisés au cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent document (annexe 2).

Ces éléments visant une harmonie et une cohérence de l'ensemble des constructions existantes ou projetées sur le site, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pourra demander les modifications qui lui paraîtront nécessaires lors de l'établissement des projets envisagé à l'article 17 du présent document.

- Fondations

Le coût total des fondations de tout bâtiment, y compris les aménagements nécessaires, quelles que soient leur nature, sera intégralement mis à la charge du constructeur.

- Dispositif anti-pollution

Les installations propres à tout bâtiment devront être prévues de façon à ne produire ni bruits, ni vibrations, ni odeurs, ni fumées gênantes pour les bâtiments voisins dans les limites de la réglementation en vigueur propre à chaque installation.

Le constructeur et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole devront respecter les dispositions du dossier de réalisation de la ZAC et de l'ensemble des documents constitutifs (règlement, plans, servitudes et prescriptions) et toutes les modifications qui seront apportées à celui-ci par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

### **ARTICLE 13 - BORNAGE/CLOTURE**

Le constructeur procédera à l'établissement d'un document d'arpentage, ainsi qu'au bornage des terrains qui consistera en la délimitation du domaine public et du domaine privé par l'implantation de ces limites sur le terrain.

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

L'acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus ne peut, en aucun cas, réclamer à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une nouvelle parcelle de la ZAC bénéficiant d'une clôture déjà existante a 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, à l'exclusion des parcelles déjà construites antérieurement à la ZAC.

#### **ARTICLE 14 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES**

La limite des prestations dues par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole figure au programme des équipements publics inscrit dans le dossier de réalisation de la ZAC et dont les caractéristiques sont définies au programme des travaux. La définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués seront précisées dans l'annexe n°1 dont l'acte de cession fera état et/ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

#### **ARTICLE 15 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE**

En cas d'inexécution par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole des travaux qui lui incombent, au bénéfice exclusif du constructeur, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, ce dernier sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de deux mois, de réclamer à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui aura été causé.

#### **ARTICLE 16 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

##### **16.1 - Dommages et intérêts**

Tout branchement provisoire, en vue d'alimenter le chantier, devra être approuvé par l'aménageur. Les frais dudit branchement sont à la charge exclusive du constructeur.

S'agissant du branchement définitif, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts téléphone etc. établis par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et conformément aux avant-projets approuvés et le cas échéant aux dispositions prévues dans l'annexe n°1.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux, ainsi que du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la commune ou le Service Public.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

##### **16.2 - Electricité**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain, les constructeurs devront mettre à la disposition d'ERDF les terrains nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès à tout moment de son personnel et de celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

### **16.3 - Gaz**

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra à GRDF, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition de GRDF sols, terrains, locaux "ad hoc" nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à GRDF 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 de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause et de disposer en permanence des dégagements nécessités par le passage du matériel.

## **ARTICLE 17 - ÉTABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **17.1 - En phase d'élaboration**

Le constructeur sera tenu de participer à des réunions périodiques organisées à l'initiative de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole en vue du contrôle du déroulement de l'opération.

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole veillera à l'intégration technique et architecturale des bâtiments dans le cadre de l'aménagement de chaque lot et de l'ensemble de l'opération.

En conséquence, le constructeur devra se mettre en rapport avec la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, dès les premières études, pour recevoir les indications permettant de mener à bien le projet.

Une concertation régulière s'établira entre la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et le constructeur.

Un dossier composé du plan masse définitif du projet (bâtiments, locaux techniques et divers, réseaux, voiries de desserte, espaces libres), de documents graphiques et d'un descriptif devra être adressé à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pour accord préalable un mois avant le dépôt de permis de construire.

Ce dossier fera l'objet d'un examen au cours de réunions organisées à l'initiative de Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et auxquelles participeront le constructeur-maître d'ouvrage et son maître d'œuvre. Le cas échéant, le projet sera réajusté en tenant compte des observations recueillies.

La demande de permis ne pourra être transmise aux autorités compétentes en la matière qu'après visa de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Cette disposition s'applique tant au permis initialement déposé qu'aux demandes modificatives ou complémentaires.

En aucun cas, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent.

### **17.2 - En phase chantier**

Dans le cas où l'aménageur aurait fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols sur la ZAC, ces études seront à la disposition des constructeurs, cependant elles ne dispenseront pas ceux-ci de procéder à leurs propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions projetées par eux, et en aucun cas l'aménageur ne sera tenu responsable pour une qualité de sol non homogène sur la parcelle ou dont la nature à l'emplacement particulier serait différente des éléments disponibles par ailleurs. Cette mise à disposition d'étude est facultative et n'engage pas la responsabilité de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole

Si les circonstances le permettent, le constructeur sera autorisé à entreprendre des sondages avant la signature de l'acte de cession.

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pourra demander au constructeur la communication de ces résultats.

En outre, les terrains sont réputés vendus en l'état, dans le respect de la législation en vigueur, notamment celle relative aux anciens établissements classés pour ce qui concerne le diagnostic de pollution nécessaire au moment de la vente.

Le constructeur devra par ailleurs :

- faire assurer les constructions édifiées sur son terrain ;
- installer sur son terrain un panneau de chantier. Ce panneau devra préciser que les bâtiments ou ouvrages à édifier sont situés dans le Parc des Florides dont l'aménagement est assuré par Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- fournir à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole un plan d'organisation de son chantier, précisant les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux et de la centrale à béton, l'emplacement des baraques de chantier, l'emplacement du dispositif de nettoyage des pneus/des engins. Ce plan devra être transmis à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole au moins trois semaines avant l'ouverture du chantier afin de lui permettre de faire des observations, lesquelles devront être prises en compte par le constructeur ;
- se conformer aux prescriptions de la charte chantier vert et faire de cette charte une pièce contractuelle du marché de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier (annexe 3) ;
- aviser la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole de la nécessité de l'obtention d'une autre autorisation administrative ;
- remettre un organigramme détaillé de chantier précisant :
  - pour ses maîtres d'œuvre :
    - les raisons sociales exactes,
    - les adresses et numéros de téléphone/fax,
    - les noms des personnes responsables de l'opération : au siège social et sur les chantiers,
  - Pour ses entrepreneurs :
    - la liste des entrepreneurs titulaires de l'ensemble des marchés ainsi que celle des sous traitants,

- le nom des responsables chantiers avec leurs coordonnées,
- informer la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole des réunions de chantier auxquelles elle pourra demander d'assister et lui laisser visiter le chantier à tout moment.
- toute observation de l'aménageur sera adressée au constructeur et non aux entreprises de celui-ci.

**D'un commun accord, l'aménageur et le constructeur s'engagent à établir, avant le démarrage des travaux, un planning du chantier de construction.**

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole se réserve la possibilité d'organiser des réunions entre les différents constructeurs pour assurer la coordination des chantiers de la ZAC.  
Toute observation de l'aménageur sera adressée au constructeur-maître d'ouvrage qui devra en tenir compte.

**ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

Le constructeur s'oblige à mettre en œuvre la charte chantier vert avec les entreprises intervenant sur le chantier.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. 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 les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, 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 mètres carrés de surface de terrain de la parcelle vendue à chacun.

Pour garantir le respect de ces obligations, le constructeur devra verser à l'aménageur le jour de la signature de l'acte authentique, un dépôt de garantie (non soumis à taxation) d'un montant de 1,5 Euro par m<sup>2</sup> de surface de terrain de la parcelle vendue, sans toutefois que ce montant puisse excéder 30.000 Euros, à laquelle peut se substituer sur demande du constructeur, une caution bancaire ou une garantie à première demande.

Ces sommes seront séquestrées chez le notaire de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et ne produiront aucun intérêt.

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

**ARTICLE 19 - PLAN DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE**

Le constructeur devra, avant la mise en service de ses installations, communiquer à la commune et à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole les plans de recollement de ses ouvrages ainsi que les plans de ses VRD, où notamment seront indiqués les dispositifs de lutte contre l'incendie. Pour le cas où, ultérieurement, des modifications y seraient apportées, elles devront également être signalées à la commune.

Ces dispositions permettront l'établissement des plans d'interventions du Centre de Secours. Le constructeur devra accepter le libre passage sur son fonds des services d'incendie et de secours.

## **TITRE III - REGLES ET SERVITUDES**

### **ARTICLE 20 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) 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.

### **ARTICLE 21 - ESPACES LIBRES NON CLOS, SERVITUDES**

**21.1** - Les parties non construites des terrains qui font l'objet du présent cahier des charges, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession, closes ou non, sont groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

**21.2** - Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

**21.3** - Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, poste et télécommunication, d'éclairage public, d'égouts, etc. telles qu'elles seront réalisées par la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

### **ARTICLE 22 - TENUE GENERALE**

Le constructeur et ses acquéreurs successifs ne peuvent faire aucun autre usage des terrains et des constructions que celui prévu au dossier de ZAC. Il ne pourra utiliser son terrain pour y effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui ne puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire, sans l'accord préalable de la commune et de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Tous les projets d'enseignes et de publicité devront être en strict conformité avec le règlement du PLU applicable dans le périmètre ainsi qu'avec les prescriptions spécifiques prévues au cahier des prescriptions architecturales et paysagères ci-joint.

Ceux-ci devront préalablement être soumis à l'agrément de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

## **ARTICLE 23 - ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE**

Il sera créé une Association Foncière Urbaine Libre en vue de la gestion des espaces et équipements collectifs qui ne seront pas intégrés dans le domaine public.

Chaque constructeur fera partie de plein droit de l'Association. Au cas où le constructeur céderait ses droits à construire, son successeur sera tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'Association aux lieu et place du constructeur.

En conséquence, le nouveau titulaire des droits à construire, adhère définitivement à ladite Association.

Cette Association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des textes qui l'ont modifiée.

### **23.1 - Fonctionnement**

L'Association Foncière Urbaine Libre sera constituée avec les premiers constructeurs dès la vente ou la location des premiers lots.

Chaque constructeur devra, en cas d'aliénation, imposer à ses successeurs l'obligation de prendre sa place dans l'Association.

Les statuts préciseront notamment :

- a) son objet
- b) que les constructeurs seront tenus de contribuer aux dépenses proportionnellement au nombre de m<sup>2</sup> de surface de terrain de la parcelle vendue

### **23.2 - Carence de l'Association**

En cas de carence de l'Association Foncière Urbaine Libre, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal compétent à la requête d'un syndicaire ou de plusieurs d'entre eux.

## **ARTICLE 24 - ASSURANCES**

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain auprès d'une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

## **ARTICLE 25 - LITIGES, SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le TITRE III du présent cahier des charges feront loi entre les constructeurs et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, ainsi qu'entre les constructeurs.

**ARTICLE 26 - DUREE DE VALIDITE**

Le présent cahier des charges sera applicable pendant la durée de la ZAC.

**LE CONSTRUCTEUR**

**LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE  
PROVENCE METROPOLE**

# ANNEXE 1 - Limites de prestations

LIMITES DE PRESTATIONS	Vendeur	Constructeur
1 Bornage général du lot		x
2 Plan parcellaire du lot		x
3 Décapage de la terre sur le lot, terrassement du lot		x
4 Plan topographique du secteur	x	
5.1 Voirie - accès aux lots	x	
5.2 Chemins piétons publics	x	
5.3 Aménagements privatifs		x
5.4 Parkings intérieurs et complémentaires		x
6.1 Assainissement - eaux usées : branchement en attente, en limite du lot au droit des parcelles privatives	x	
6.2 Eaux pluviales : idem ci-dessus	x	
6.3 Raccordement privé eaux usées et eaux pluviales		x
7.1 Eau potable : branchement en attente en limite de propriété au droit de l'îlot (hors défense incendie intérieure)	x	
7.2 Poteaux d'incendie extérieur du lot (domaine public)	x	
7.3 Poteaux d'incendie intérieur du lot (domaine privé)		x
7.4 Desserte et raccordement privé compteur		x
8.1 Electricité : alimentation et distribution au poste de transformation en bouclage	x	
8.2 Eclairage public : desserte du domaine public	x	
8.3 Armoire de commande raccordée sur les postes EDF publics implantés dans les îlots	x	
9.1 PTT : ouvrages de génie civil, chambres de tirage fourreaux	x	
9.2 Pénétrations dans les lots, à partir des chambres de tirage (jusqu'en pied de colonne des bâtiments)		x
9.3 Chemin de câblage, boîte aux lettres		x
10.1 Espaces verts : plantations dans le domaine public	x	
10.2 Plantations sur le domaine privé		x
11 Clôtures : clôtures mitoyennes avec les îlots voisins		x
12.1 Télédistribution : fourreaux et câbles en limite de propriété	x	
12.2 Raccordement dans le bâtiment		x
13 Gaz : réalisation du réseau principal sous domaine public	x	

**ANNEXE 2**  
**Cahier des prescriptions architecturales et  
paysagères**

# **ANNEXE 3**

## **Charte Chantier Vert**



## Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

### PARC DES FLORIDES

Commune de Marignane

Proposition pour une orientation architecturale cohérente et respectueuse des intentions initiales du Maître d’Ouvrage.

Réflexions matières, lumières, couleurs et paysagère.

Ce guide est un outil d’aide à la conception à destination des Maîtres d’Oeuvre et des futurs utilisateurs du Parc des Florides.

Communauté urbaine Marseille Provence Métropole



Le Parc des Florides est délimité :

- au Nord, par le canal du Rove,
- au Sud, par la RN 368,
- à l'Ouest, par la RD 9,
- à l'Est, par le chemin du Billard.

Le site, essentiellement agricole, a été exploité par quelques industriels ayant réalisé des bâtiments de styles architecturaux différents. Ces immeubles peuvent aujourd'hui être considérés comme des friches. Leur déconstruction est prévue, et ils ne peuvent être constitutifs d'une base de référence pour les futures implantations. Aucun élément marquant ne peut servir pour définir un style architectural.



## **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

### Généralités :

Le présent cahier des charges architecturales a pour objet de définir un ensemble de conventions afin de permettre une harmonisation des volumes construits, de leur coloration, de leur implantation et du paysage, en complément du plan d'occupation des sols.

#### **▪ LA VOLUMETRIE**

Le volume des ensembles construits sera de forme simple, orthogonale et d'une même unité de conception.

Un soin particulier sera apporté aux bureaux, ceux-ci pourront faire partie du volume général ou constitué une construction indépendante ou accolée au volume de hauteur différente, en conservant une homogénéité de l'ensemble.

#### **▪ L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Le plan d'occupation des sols prévoit une marge de retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des bâtiments pourra être supérieure à la marge de recul réglementaire pour permettre la création d'espaces végétalisés, parkings, accès aux bureaux.

Une préférence sera donnée pour une implantation de la façade « dite noble » (bureaux) sur les voies principales et dans tous les cas perceptibles depuis les espaces publics.

Les cours de service, espaces de déchargement et aussi de dégagement seront implantés entre limites séparatives ou en fond de parcelle. Des dispositions paysagères spécifiques seront réalisées pour les masquer depuis l'espace public.

#### **▪ LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions sera réglementée par sous secteur conformément au PLU,
- La hauteur des bâtiments pourra être variable en fonction de leur activité, tout en conservant une simplicité de la volumétrie, des façades sans jamais dépasser la hauteur réglementaire.

## ▪ MODENATURE DES FAÇADES

### Préalable :

L'ensemble du Parc est situé en bordure du littoral de l'étang de Berre, ce secteur est caractérisé par des régimes de vents importants (mistral), de l'air marin et une pollution chronique liée à la présence au Nord de l'étang d'industries pétrochimiques. Ces éléments sont de nature à favoriser la corrosion des parties métalliques des immeubles. Aussi, nous encourageons les industriels qui ont des surfaces importantes de bardage à utiliser un bardage aluminium et visseries inox. En tout état de cause, chaque projet devra démontrer qu'il a intégré dans ses réflexions cette dimension et proposé des solutions et des garanties.



### Façades des bureaux, ateliers

L'ensemble des façades sera constitué pour les parties vitrées, par des murs-rideaux de type traditionnel, ou verre agrafé ou verre collé ; les vitrages seront transparents clairs ou semi-réfléchissants teintés (nuance grise).

Il sera recherché dans la composition des façades de bureaux, des éléments créant un rythme régulier, lisses ou profilés, encadrement en tôles pliées, calepinage etc...

Les parties pleines seront réalisées avec des panneaux en bardage métallique, en béton cellulaire ou en béton préfabriqué. Les éléments en agglo enduit ou en produit d'imitation sont interdits.



### **Façades sur les voiries autour du Parc central**

Quelque soit la fonction située derrière ces façades, elles seront traitées en façade de bureaux composées à dominante de murs-rideaux là où l'éco-bilan le permet (brise soleil bois ou photovoltaïque) et de bardage plat gris.



### **Façades entrepôt, stockage**

Les façades des volumes, entrepôt et stockage seront réalisées de préférence en bardage métallique à pose horizontale. Le coloris de référence est le RAL 9007 gris persan. Dans tous les cas, les matériaux et coloris utilisés seront choisis en harmonie avec le coloris de référence même si celui-ci n'est pas présent dans le bâtiment.

Les murs de soutènement des quais, ou apparents en façade seront traités brut de décoffrage. Dans le cas d'un aspect nécessitant un traitement de surface, ils seront peints ou lasurés, couleur béton naturel. Les enduits et revêtements plastiques sont interdits.



### **Façades des locaux techniques**

Les locaux techniques non associés aux volumes généraux du bâtiment (local poubelles, loge gardien, stockage d'eau pour sprinklers etc.) seront édifiés dans les mêmes conditions que les façades d'entrepôt et, les parties vitrées éventuelles dans la même modénature que les façades de bureaux. Ils pourront être traités avec des couleurs vives pour rythmer les façades.

## Les portes sectionnelles et portes de secours

Le libre choix de la coloration des portes sectionnelles et de secours sera laissé aux Maîtres d'ouvrage et aux Maîtres d'œuvre tout en conservant un aspect harmonieux avec la coloration du bardage.



## Les auvents

Les auvents abritant les quais et portes sectionnelles sont autorisés. Ils seront soit intégrés dans la volumétrie du bâtiment soit constitué d'éléments suspendus à la façade principale. Dans ce dernier cas, ces éléments seront linéaires d'une épaisseur réduite et inférieure à 0,80m. L'apparence de légèreté devra présider à l'étude de ces ouvrages.

Les auvents abritant l'accès aux bureaux seront de conception simple, ils pourront être élaborés avec des profils en Aluminium ou acier du commerce, des câbles inox et les parties couvertes horizontales en verre ou polycarbonate.



## ▪ LES TOITURES

Les toitures seront dissimulées derrière un acrotère et pourront être du type toiture terrasse ou bac acier faible pente ; on limitera dans la mesure du possible des différences de niveaux, et l'on portera un soin attentif aux équipements techniques :

- les éclairages zénithaux et de désenfumage seront de conception simple,
- la coloration des revêtements d'étanchéité sera en fonction de la palette des fabricants et de préférence ardoisé noir, ardoise gris, ardoise gris blanc en aucun cas réfléchissant,
- les garde-corps de sécurité seront constitués de lisses et montants en profil acier du commerce de couleur, en harmonie avec le bardage et de préférence les couleurs RAL 9007, RAL 9002, RAL 9005,
- les garde-corps de sécurité pourront aussi faire partie intégrante de l'acrotère du bâtiment laissant des vides dans celui-ci,
- la mise en place de panneaux solaires et de toitures végétales pourra être étudiée.

## ▪ LE PAYSAGE

Les espaces laissés libres par les constructions et les aménagements divers seront paysagés et plantés de haies, d'arbustes et d'arbres de hautes tiges.

Les arbres de hautes tiges seront principalement des espèces régionales, de forme libre, à feuillage caduc et persistant.

Des haies périmétrales seront plantées en limite séparative, en limite d'alignement, elles seront de forme libre et comprendront 50 % d'arbustes caducs et 50 % d'arbustes persistants, les végétaux seront des espèces régionales.

Le long des voiries, les arbres de hautes tiges seront implantés en complément et en alignement avec les arbres plantés par l'aménageur.

Une bande de 3 mètres de large sera laissée pour permettre les plantations en limite de parcelle. (Voir liste des végétaux en annexe).

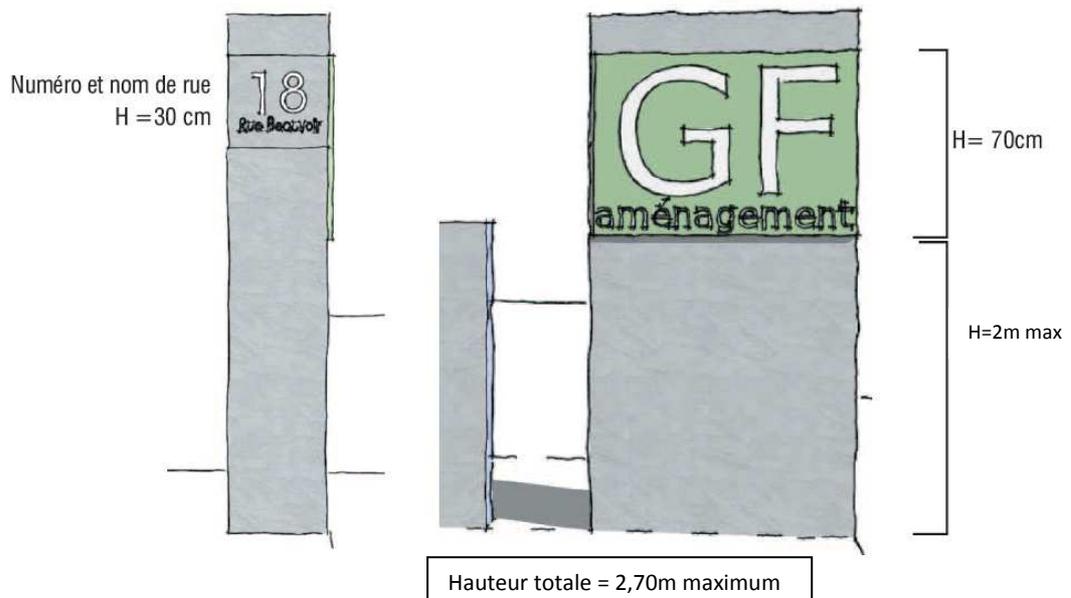
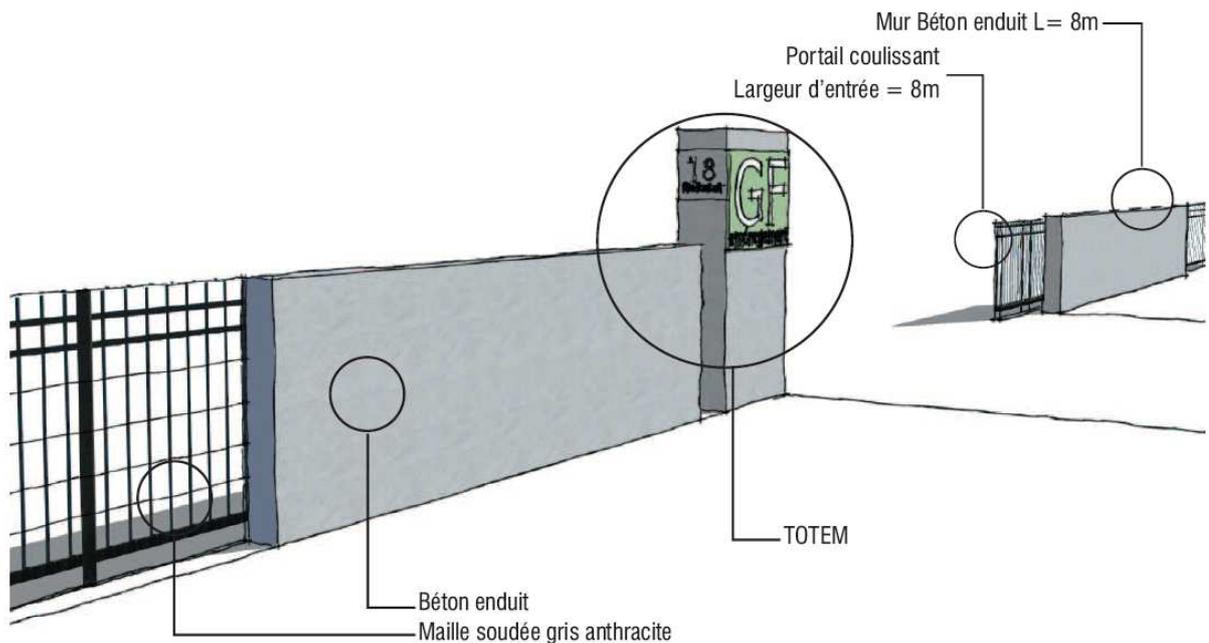


## ▪ LES CLOTURES

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres et seront constituées de panneaux rigides en maille soudée 50 x 200 de couleur gris anthracite RAL 7016.

Les portails seront du type coulissant de couleur gris anthracite RAL 7016, de conception simple.  
Les portails seront tenus et coulisseront dans un mur béton enduit couleur béton brut dont la largeur sera proportionnelle à la largeur de l'ouvrant.

Un totem, d'une hauteur de 70cm, signalera le nom de l'entreprise ainsi que le numéro et le nom de la rue.



## ▪ LES ENSEIGNES

Elles feront l'objet d'une étude particulière, jointes au permis de construire, si cela ne peut être réalisé à cette étape, une demande spécifique sera faite par le pétitionnaire qui devra recevoir l'aval de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, aménageur de la ZAC.

Il sera préconisé la pose de lettres détachées sur le fond du bardage. Il en sera de même pour les logos. Leur taille ne pourra pas être supérieure à 1% de la façade principale et en aucun cas être d'une dimension supérieure à 10 m de long et 1 m de haut.

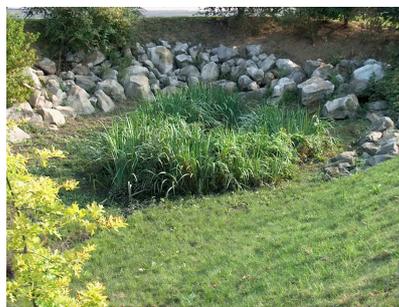
Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les panneaux publicitaires seront interdits sur les toitures. Les enseignes et panneaux publicitaires seront positionnés sur des mats ou totem, ou en éléments architectoniques dans les façades sous réserve de l'accord écrit de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, avis obtenu sur la base d'un dossier présentant une modélisation 3D du projet de jour et de nuit.

Aucun élément d'enseigne ne pourra dépasser au-dessus des acrotères.

## ▪ LES BASSINS DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES

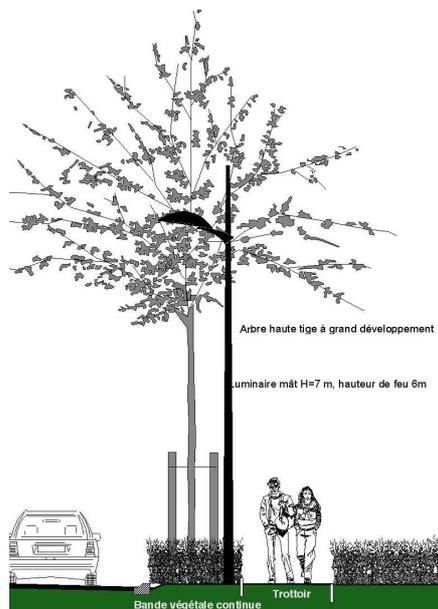
La conception et la réalisation des bassins seront élaborées en concertation avec le bureau d'études VRD de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole. Ils seront du type paysager et végétalisé : plantes aquatiques, arbustes décoratifs, des enrochements seront à prévoir sur les berges et en sortie des canalisations.



## ▪ LES ECLAIRAGES

Dans le cas où les voiries seraient éclairées, il serait souhaitable que les appareils d'éclairage soient spécifiques à la ZAC afin de lui conférer une ambiance de Parc. Les luminaires seront de couleur gris anthracite.

Les éclairages sur les façades seront de forme simple et dans la mesure du possible discret. Toute pollution lumineuse est interdite, les projecteurs des cours ne doivent pas éclairer les voies publiques, l'objectif est de limiter au maximum l'effet de halo lumineux au dessus de la zone.



## ▪ RAPPEL DES REGLES DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Les principes d'organisation et d'aménagement élaborés dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté du secteur des Florides sont fondés sur l'intégration de la future zone d'activité dans le grand paysage, la préservation des vues et des espèces végétales, les logiques de liaisons douces et viaires respectueuses des contraintes fonctionnelles et du contexte urbain présent ou à venir. Globalement ce site a une vocation industrielle, qui va le conduire à accueillir aussi bien des petites que des grandes implantations.

Le plan d'aménagement retenu a anticipé une organisation par secteurs composés autour d'une composition paysagère de fort impact, intégrant les exigences environnementales.

Le secteur UE3, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté des Florides, est dédié aux activités industrielles et commerciales.

Le secteur UE3 (Les Florides) se décompose en 5 sous-secteurs :

UE3 a : destiné aux activités industrielles, logistiques, de bureaux, techniques et scientifiques nécessitant des constructions de grande emprise.

UE3 b : destiné principalement aux bureaux, services et commerces de proximité.

UE3 c : destiné principalement aux activités artisanales, de bureaux, et de services assujettie à une règle de hauteur spécifique.

UE3 d : destiné principalement aux activités artisanales, de bureaux, et de services, décomposé en UE3d1 et UE3d2.

UE3 e : à vocation d'espaces verts (parc, repos, détente et ouvrages de rétention pluviale).

### **Accès et voirie**

Les voiries internes et principales de desserte du secteur doivent disposer d'une largeur de chaussée hors stationnement d'au moins 6,50 mètres, et 4,50 mètres pour les autres voiries.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, notamment des véhicules de sécurité.

Tout accès direct sur la RD 9 est interdit.

L'entrée et la sortie des véhicules doivent être effectuées sans manœuvre sur la voie de desserte.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à la limite des emprises de voiries. Se référer à l'aménagement proposé.

### **Desserte par les réseaux**

Réseau en limite - cf plan aménageur.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :**

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des emprises existantes ou projetées.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voie ferrée la plus proche.

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

Non réglementée.

### **Emprise au sol :**

Dans le secteur UE3a : L'emprise au sol des constructions principales et de leurs annexes ne doit pas excéder 50 % de superficie de l'îlot de propriété.

Dans les secteurs UE3b, UE3c, UE3d : L'emprise au sol des constructions principales et de leurs annexes ne doit pas excéder 60 % de superficie de l'îlot de propriété.

### **Hauteur :**

La hauteur des constructions admises dans secteur UE3 sont définies suivant chaque sous secteurs UE3 a, b, c, d et e. Ceci permet permettant d'inscrire au POS les partis-pris d'aménagement élaborés dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté.

Soit :

UE3 a: la hauteur est limitée à 15,50m

UE3b: la hauteur est limitée à 12,50m.

UE3c : la hauteur est limitée à 10,50m.

UE3d1 : la hauteur est limitée à 10m.

UE3d2 : la hauteur est limitée à 12,50m

UE3e : la hauteur est limitée à 4,50m.

Dans les secteurs UE3b, UE3d2 la hauteur est limitée à 15,50m pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux.

### **Stationnement**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux ou de services, de commerces : une aire de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de SHON.

- pour les établissements industriels, logistiques, artisanaux ou de stockage :

\* une aire de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de SHON dans la tranche de 0 à 5 000m<sup>2</sup> de SHON.

\* une aire de stationnement pour 200m<sup>2</sup> de SHON dans la tranche au-delà de 5 000m<sup>2</sup> de SHON.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

### **Espaces libres et plantations**

Les espaces libres devront représenter une superficie égale ou supérieure à 20% de superficie de la parcelle.

Les limites de zone sur un environnement urbain à dominante d'habitation et sur un environnement naturel ou agricole doivent être constituées d'une bande végétale ou d'un écran végétal. Dans ce cas les aménagements prendront la forme :

- soit d'une bande végétale de 3 mètres de large aménagée et plantée d'une végétation dense et opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le profil de cet écran végétal doit présenter des rythmes de variations de hauteur.

- soit d'une bande végétale rase, ponctuée d'arbustes et arbres de hautes tiges d'une profondeur de 5 mètres minimum. Le profil de cet écran végétal doit présenter des rythmes de variations de hauteur.

- Une mixité des deux dispositifs pourra être mise en œuvre en fonction du projet architectural.

En toute hypothèse, les dispositifs choisis devront participer à la mise en scène qualitative du bâtiment, et minimiser l'impact visuel des constructions sur les espaces publics de la zone.

### **Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

FIN DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

## **ANNEXE 1 AU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

### **Liste des végétaux (liste non exhaustive)**

Végétaux caducs :

Abélia	Abelia
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
Erable plane	Acer platanoïdes
Phlomis	Phlomis sp.
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Spirée	Spiraea sp.
Weigelia	Weigelia
Micocoulier de Provence	Celtis australis
Coronille	Coronilla emerus
Baguenaudier	Colutea arborescens
Gattilier	Vitex agnus-castus

Végétaux persistants :

Epine vinette	Berberis
Buis	Buxus sempervirens
Chalef	Elaeagnus x ebbingei
Houx	Ilex
Troëne	Ligustrum atrovirens
Osmanthus	Osmanthus
Laurier	Laurus / Prunus
Viornes	Viburnum sp.
Photinia	Photinia
Ciste	Cistus sp.
Pittosporum	Pittosporum tobira
Choisya	Choisya

Les conifères (thuya, if, pinus,...) et les palmiers sont interdits.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7307

**DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES**

Direction Régionale des Finances  
Publiques de la Région Provence-  
Alpes-Côte d'Azur et du  
Département des Bouches-du-Rhône  
16, rue Borde  
13 357 Marseille CEDEX 20  
Téléphone : 04.91.17.91.17.  
Drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

Pôle Gestion Publique  
Service France Domaine  
Site de Sainte-Anne  
38, bd Baptiste Bonnet  
13 285 Marseille Cedex 20

**CONTROLE DES OPERATIONS IMMOBILIERES**

**AVIS DU DOMAINE**

(Valeur vénale)

(Loi n° 95-127 du 8 février 1995)

N° 2011-054V3897

**Evaluateur : Catherine THIERS**

Téléphone : 04 91 23 60 57  
Télécopie : 04 91 23 60 23  
Mél. : tgdomaine013@dgfip.finances.gouv.fr  
*Réception sur rendez-vous.*

**1. Service consultant :**

**Communauté Urbaine**

**Marseille Provence Métropole**

**DGA Développement et aménagement du territoire**

**Direction de pôle aménagement urbain et cadre de vie**

**BP 48 014**

**13 567 MARSEILLE CEDEX 02**

Vos références : n°DUFSEVAF-MR-23340DS1/2011-11-99944

Affaire suivie par : Mme Laure GUICHARD

**2. Date de la consultation :**

Le : 21 novembre 2011

Reçue le : 25 novembre 2011

Complétée le : Néant

**3. Opération soumise au contrôle (objet et but) : Demande d'évaluation foncière en vue de la cession de parcelles de terrain sises dans la ZAC des Florides (à Marignane) à la société Anahome**

**4. Propriétaire présumé : CU MPM**

**5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

Section : BS

Parcelle : n°11, 90, 16 et 98 (détachement parcellaire)

Superficie du terrain : env. 3 922 m<sup>2</sup>

Superficie bâtie : Néant

Commune : Marignane

**Nature – Situation :****5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :**

UE3d2

**6. Origine de propriété :** Sans intérêt pour l'évaluation.**7. Situation locative :** Estimation libre de toute location ou occupation.**8. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :**

Le prix de vente envisagé, fixé à : **294 150 € HT (DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES)**, n'appelle aucune observation d'un point de vue domanial.

**9. Observations particulières :**

La présente estimation ne prend pas en compte les frais liés à la recherche d'amiante, de risques liés au saturnisme et d'insectes xylophages ni, éventuellement, le coût des traitements nécessaires (dans les parties bâties).

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale de la Comptabilité Publique. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an.

A Marseille, le - 5 DEC. 2011

Pour l'Administrateur Général des Finances  
Publiques,  
Directrice Régionale des Finances Publiques  
de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et  
du Département des Bouches-du-Rhône,  
et par délégation,



**Chantal GUILHOT**  
Inspecteur Divisionnaire

MINISTÈRE DU BUDGET  
DES COMPTES PUBLICS  
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT