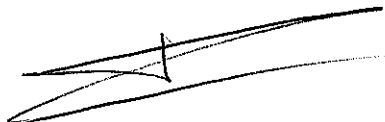


Par délégation du Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence

Laurence DARDALHON
Directrice Générale des Services

**ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT OUEST PROVENCE**



**ZAC DE TRIGANCE
COMMUNE D'ISTRES**

**Cahier des Charges de Cession de Terrain
établi en application de l'article L 311-6
du Code de l'Urbanisme**

LOT 8.6

SOMMAIRE

PREAMBULE

I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR

III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

V - DOCUMENT GRAPHIQUE

PREAMBULE

La création de la ZAC de TRIGANCE sur la Commune d'ISTRES est intervenue par arrêté préfectoral en date du 01/06/89.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de TRIGANCE a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28/08/91.

Un arrêté préfectoral en date du 24/12/01 a modifié l'arrêté de création de la ZAC pour indiquer que son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement en application de l'article R.311.6 du Code de l'Urbanisme.

L'épad a été chargé par le SAN de poursuivre la réalisation de cette ZAC aux termes d'une Convention Publique d'Aménagement approuvée par délibération n° 271/02 du 26 juin 2002.

Aux termes d'une délibération de son Comité Syndical en date du 17/12/08, le SAN OUEST PROVENCE a approuvé la 5^{ème} modification du PAZ.

Par délibération en date du 26 juin 2013, la ville d'ISTRES a approuvé la révision générale du POS d'ISTRES valant élaboration du PLU.

La ZAC de TRIGANCE est destinée à accueillir des logements, des commerces et des activités économiques.

Le présent cahier des charges de cession de terrain est établi en application de l'article L.311.6 du Code de l'Urbanisme.

I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

1) Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La présente cession est consentie par l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait à la Société Civile de la Métallurgie (SCM) dont le siège est 65, Avenue Jules Cantini 13298 MARSEILLE CEDEX 20, immatriculée au RCS de Marseille sous le n° 432 535 730 et représentée par son Gérant, M. Serge BORNAREL.

2) Désignation des terrains

Sur la Commune d'ISTRES

La parcelle cédée figure au cadastre sous la section K n°1399 et a une contenance de 74a95ca, ainsi qu'il résulte d'un plan de vente établi le 21/07/2016 par le Cabinet MICHELETTI, Géomètres-experts D.P.L.G. et qui demeurera annexé aux présentes. Cette parcelle formant le lot 8.6 est située en secteur UDtri au PLU de la Commune d'ISTRES.

3) Utilisation des terrains

La surface de plancher maximale est de 3 000 m².

La cession de ce lot permet au Centre de Formation des Apprentis de l'Industrie déjà implanté dans la ZAC de TRIGANCE, sur le lot 8.4b, de construire sur le lot 8.6 des bâtiments destinés à des formations aéronautiques.

4) Conditions de Cession

L'utilisation des terrains cédés doit être conforme aux dispositions du PLU d'Istres et aux prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales énoncées au titre III, pendant la durée de la réalisation de la zone.

La vente concerne un terrain soumis à participation financière incluse dans le prix de vente et exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement.

II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR

1) Obligations de l'épad Ouest Provence ou de toute personne morale qui s'y substituerait

L'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait s'engage à mettre à la disposition de l'acquéreur l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement des terrains cédés.

2) **Délais d'exécution**

L'acquéreur s'engage à :

- 2.1. Avoir déposé au plus tard le 30 juin 2017 le permis de construire qui aura été présenté et validé au préalable à l'épad ouest provence.
- 2.2. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique.
- 2.3. Transmettre à l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait, la Déclaration d'Ouverture de Chantier et ce au plus tard 3 semaines après le début effectif.
- 2.4. Avoir terminé les travaux et obtenu leur conformité dans un délai maximum de 18 mois à compter de la date de début des travaux.

3) **Prolongation éventuelle des délais**

Les délais d'exécution prévus ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de ce dernier.

Les recours contentieux sur les autorisations de construire constituent un cas de force majeure.

4) **Sanctions à l'égard de l'acquéreur**

En cas d'inobservation de l'une des obligations du Cahier des Charges, de l'acte de cession, l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait pourra, selon la nature de l'infraction commise, soit obtenir des dommages et intérêts, soit demander la résolution de la vente, dans les conditions suivantes :

4.1. Dommages et intérêts

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article II.2) Délais d'exécution, l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 2.1., 2.2., 2.3 et 2.4.

Si passé ce nouveau délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait pourra prétendre à une indemnité fixée à 1/1000^e du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Cette astreinte commencera à courir, dès l'expiration du délai visé et après mise en demeure adressée en recommandé avec accusé de réception par l'EPAD ou toute personne morale qui s'y substituerait.

L'EPAD ou toute personne morale qui s'y substituerait pourra demander à la juridiction compétente la liquidation celle-ci.

4.2. Résolution de la vente

Lorsque le montant des pénalités aura atteint 10 % du prix de cession, l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait pourra demander la résolution du contrat après notification par acte d'huissier.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait notifiée par acte d'huissier, plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du cahier des charges, de l'acte de cession ou de location.

L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

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 payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'épad, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession HT, indexation comprise.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du concessionnaire défaillant ou de ses ayants-droit, seront reportés sur l'indemnité de résolution et de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du décret n° 77-392 du 28 mars 1977.

5) Mise à disposition des terrains

La mise à disposition des terrains, qui aura lieu, sauf dérogation, après signature de l'acte authentique de vente, ne pourra faire obstacle à la mission de l'épad ou de toute personne morale qui s'y substituerait concernant la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

6) Vente - Location - Partage des terrains cédés

L'acquéreur est autorisé à céder le ou les terrains à un organisme de crédit bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit bail ou profit de l'acquéreur lui-même ou de tout substitué.

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins quatre mois à l'avance, avisé l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait qui pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui

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 acquéreur désigné ou agréé par l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les présentes dispositions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par L'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

7) **Nullité**

Les actes de vente, de partage, de location, de sous location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le Cahier des Charges, seraient nuls et de nul effet. (article L 21-3 du Code de l'expropriation).

8) **Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux**

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains aménagés sans en avoir avisé l'épad Ouest Provence au moins deux mois à l'avance.

A ce titre, il devra soumettre à l'agrément de l'épad ou toute personne morale qui s'y substituerait tout projet de construction et/ou d'aménagement du terrain cédé qui surviendrait postérieurement au permis de construire initialement obtenu.

L'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur ou un utilisateur pour l'ensemble du fonds, s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

1) **Dispositions générales**

La demande de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU d'Istres ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de terrains.

Toutes les pièces administratives liées à cette autorisation devront répondre aux prescriptions suivantes.

Le projet devra faire l'objet d'une validation obligatoire par l'épad avant tout dépôt de permis de construire.

2) **Aspect architectural/aménagement de la parcelle**

Compte tenu de la situation du terrain dans une zone à vocation résidentielle, une attention particulière sera apportée à l'aspect architectural du bâti qui devra être travaillé et bien intégré paysagèrement dans son environnement immédiat.

L'aspect extérieur sera net et soigné. Une attention particulière sera portée au traitement des éléments techniques apparents (aérateurs, gaines de ventilation, gouttières, etc...) qui devront être intégrés au bâti ou traités architecturalement.

Le choix des matériaux est libre, mais devra recevoir l'approbation de l'aménageur.

Les aires extérieures (de stockage et de présentation de matériels) devront respecter un recul minimum de 2 mètres de la limite de propriété recevant un traitement paysager adapté.

L'entrée des poids lourds et véhicules légers s'effectuera via une entrée unique depuis le Chemin de Capeau (entrée existante, au sud du lot).

L'entrée piétonne, ainsi que le cheminement qui la prolonge jusqu'au bâtiment devront mesurer à minima 1,8 m. de large.

3) **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,00 m ; elles seront conformes au PLU d'Istres, quant à leur aspect.

Si des clôtures doivent être érigées à l'occasion du projet, elles devront être doublées soit d'une haie végétale (arbustive, graminées), soit d'un masque végétal.

Elles devront être indiquées dans la demande de permis de construire.

4) **Enseignes - Panonceaux**

Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception :

- de l'affichage réglementaire lié au permis de construire
- de la raison sociale et du sigle des sociétés.

De manière générale, les enseignes, logos et inscriptions devront être intégrées dans la façade du bâti.

Il sera apporté un soin particulier à la mise en place des enseignes. Celles-ci seront harmonisées avec l'architecture du bâtiment au niveau de leur localisation, de leur taille et de leur couleur. En aucun cas, elles ne pourront dépasser l'acrotère des bâtiments.

5) **Espaces verts et plantations**

Il s'agit de donner au parc d'activités de Trigance un cadre paysager valorisant.

Les espaces libres « doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et d'arbustes », comme le stipule le PLU en vigueur.

Les aires de stationnement seront plantés à hauteur d'un arbre à haute tige pour deux emplacements. Ces arbres seront disposés de manière relativement homogène entre les places de stationnements, afin de créer l'ombrage nécessaire en période de fort ensoleillement.

Les plantations des arbres de haute tige répondant aux obligations du PLU doivent être effectuées dans des conditions permettant leur bon développement. A cette fin, ils devront être éloignés d'au moins deux mètres par rapport aux limites séparatives et aux bâtiments, et l'espace de plantation (bande plantée ou fosse individuelle pour chaque arbre) devra offrir un volume de terre libre d'au moins 1,5m x 1,5m x 1,5 m pour favoriser le développement racinaire.

Le projet de plantations et d'aménagement des espaces extérieurs sera joint à la demande d'autorisation de construire.

Ce projet devra expliciter notamment le masque végétal (mélange de cépées, arbustes, et arbres de haute tige permettant des fenêtres visuelles depuis l'espace public) qui sera implanté en façade Est du lot, côté Chemin de Capeau. Le choix des essences est laissé libre au maître d'ouvrage, mais devra figurer dans la demande de permis de construire et être validé en amont du dépôt par l'aménageur.

Le ou les bassins de rétention des eaux pluviales s'il y a lieu, seront paysagés.

6) **Desserte en VRD/hydraulique pluvial**

La limite des prestations dues par l'EPAD ou toute personne morale qui s'y substituerait :

Le terrain sera desservi à partir de la voirie publique, l'Allée de la Passe-Pierre. L'épad a réalisé les réseaux sur lesquels l'acquéreur pourra raccorder ses installations au droit de la propriété depuis le Chemin de Capeau (eaux usées, eau potable, et génie civil du réseau télécom) ou au travers d'antennes situées à l'intérieur du lot (voir plan de vente). Un seul point de desserte pour chaque réseau et un accès véhicule sont prévus.

Toutefois, un second accès sera éventuellement possible, en accord avec l'épad et la ville d'Istres, avant le dépôt du permis de construire (accès piéton), à la charge du preneur du lot.

Le raccordement au réseau électrique, a été réalisé par l'épad.

Il est ici précisé qu'en cas de besoin excédant 250 kVA, l'acquéreur devra solliciter un branchement « tarif vert » directement auprès d'ERDF, l'ensemble des coûts de fourniture, pose du poste de distribution privatif et de raccordement de ce poste au réseau HTA sera à la charge de l'acquéreur.

Si l'activité le nécessite, l'acquéreur sera dans l'obligation de traiter ses eaux d'assainissement (EU et EP) avant tout rejet dans les réseaux publics.

Le rejet d'eaux pluviales des parties privatives se fera vers une noue en contrebas de la RN569. La gestion de l'hydraulique pluviale fera l'objet d'une étude hydraulique. Les eaux pluviales de toiture devront être récoltées et rejetées dans un bassin d'infiltration situé sur l'emprise du lot. Les dispositions techniques retenues seront conformes au PLU ainsi qu'au schéma directeur d'assainissement pluvial de la Ville d'Istres, et devront apparaître dans la demande de permis de construire (volumes et techniques de rétention, débit de fuite, point(s) de raccordement).

7) Logements

Aucun logement n'est autorisé sur le lot.

8) Bornage

Conformément à l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, l'aménageur, préalablement à la cession, devra avoir fait procéder au bornage du terrain, et ce dès la promesse de vente ou tout autre avant contrat.

IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1) Gestion des espaces privés

Le mode de gestion des espaces privatifs sera défini et assuré par l'acquéreur selon la forme juridique de son choix.

2) Déchets ménagers

Les déchets industriels provenant de l'établissement, comme le prévoit la législation, devront être évacués et traités dans des centres spécialisés, sous la responsabilité de leur producteur.

Les ordures ménagères produites par le personnel et les élèves seront collectées par la collectivité.

Les déchets d'activités assimilés aux ordures ménagères et produits dans une quantité qui sera définie dans l'avis de permis de construire, pourront être à la demande du producteur être collectés par la collectivité. Celle-ci se réserve le droit de facturer ce service au titre de la Redevance Spéciale qui pourrait être mise en place. Le demandeur en sera informé au préalable.

Les agents et les véhicules du service de collecte n'étant pas autorisés à pénétrer dans le domaine privé, l'exploitant devra prendre les dispositions nécessaires afin de permettre le ramassage des déchets ménagers dans de bonnes conditions.

Le container de collecte des ordures ménagères est à la charge de l'exploitant. Il est rappelé qu'entre deux collectes, les containers ne doivent pas rester sur le domaine public.

3) Tenue générale

Les parcelles, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le sol en l'état et d'évacuer les matériaux en surplus.
- Tous les terrassements, exhaussements ou décaissements seront soumis à la législation en vigueur.
- Les décharges, (ordures, déchets, matériaux), sont proscrites sur les voies, les parcelles et terrains voisins, les espaces libres, les parkings y compris pendant les travaux de construction.
- Les acquéreurs assureront l'évacuation de leurs déchets professionnels en un lieu adapté pour les recevoir.

4) Respect de l'environnement, pollution

Les nuisances pouvant être générées par l'exécution des travaux ou par l'activité de l'acquéreur devront être traitées par ce dernier de manière à ce qu'aucune gêne ne soit occasionnée au voisinage.

En cas de dépôts sauvages, enfouissements de déblais, nettoyage de matériel, etc..., sur les parcelles mitoyennes ou voisines, dégradation des emprises publiques, réalisés par des entreprises travaillant pour le compte des propriétaires eux-mêmes, et dûment constatés par l'épad, des poursuites seront immédiatement engagées, sans préavis, à l'encontre des contrevenants.

Ils seront tenus de remettre les lieux en état à leurs frais exclusifs.

V - DOCUMENT GRAPHIQUE : Plan de vente – plan topographique.

[illegible]