



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

**ZAC DES MOLIERES
COMMUNE DE MIRAMAS**

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

LOT 10

SOMMAIRE

PREAMBULE

I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

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

**III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES,
PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

V - DOCUMENT GRAPHIQUE

VI - CAHIER DES PRECONISATIONS PAYSAGERES

PREAMBULE

La création de la ZAC des MOLIERES sur la commune de MIRAMAS est intervenue par arrêté préfectoral en date du 9/03/72 à l'initiative de la Commune.

En vertu de la décision institutive du Syndicat d'Agglomération Nouvelle annexée à l'arrêté préfectoral du 12/07/84, ledit SAN s'est substitué à la Commune pour assurer l'aménagement de la ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC des MOLIERES a été approuvé par arrêté préfectoral du 27/06/80.

Le Plan d'Aménagement de Zone modificatif de la ZAC des MOLIERES a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 7/03/94.

Par délibération en date du 5/11/02, le SAN a décidé, en application des dispositions des articles L.300-4 et R 311.6 du Code de l'Urbanisme de confier à l'épad, la poursuite de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté des MOLIERES dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.

Par délibération N°225/13 en date du 20 juin 2013, le SAN Ouest Provence a donné un avis favorable sur la révision générale du Plan d'Occupation des Sols de Miramas, intégrant de fait les dispositions d'urbanisme de la ZAC des Molières dans le Plan Local d'Urbanisme de Miramas (zone UE, secteur UEm).

Par délibération N° 121-2013 en date du 26 juin 2013, la ville de Miramas a approuvé la révision générale du POS de Miramas valant élaboration du PLU.

Par délibération N° 520/14 du Comité Syndical de Ouest Provence du 18 décembre 2014, le Programme des Equipements publics de la zone a été modifié.

La ZAC des Molières a pour vocations essentielles d'accueillir des activités artisanales, tertiaires (bureaux, services) et commerciales.

Le présent Cahier des Charges 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, à la SCI MAS 2 BERNARD, représentée par Madame Christèle VERDIER épouse BERNARD, ayant tout pouvoir à cet effet, domiciliée à MIRAMAS 13140, Avenue de Grèce Parc d'Activités des Molières, ci-après désignée "l'acquéreur" ou à toute personne morale qui s'y substituerait avec l'accord de l'épad Ouest Provence.

2) Désignation des terrains

Sur la commune de MIRAMAS.

La parcelle figurant au cadastre sous la section AH n°0181 d'une contenance de 38a28ca ainsi qu'il résulte d'un plan de bornage établi le 28/10/2016 par Monsieur FUZERE, géomètre expert et qui demeurera annexé aux présentes.

Cette parcelle formant le lot n° 10 est située en secteur UEm au PLU de la commune de MIRAMAS.

3) Utilisation des terrains

Le terrain susvisé est cédé en vue de la réalisation d'un bâtiment destiné à des activités artisanales, avec la création d'un atelier de fabrication de matériels de coffrage, sans logement de fonction.

La surface de plancher maximale autorisée est de 1 914 m².

4) Conditions de Cession

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

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

1) *Obligations de l'épad Ouest Provence*

L'épad Ouest Provence, 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 présenté au plus tard son projet à l'épad Ouest Provence, dans les **4** mois suivant la signature du protocole de réservation et ou avant contrat.
- 2.2. Avoir déposé au plus tard sa demande de permis de construire dans les **2** mois suivant l'approbation du présent Cahier des Charges de Cession de Terrain.
- 2.3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **6** mois à compter de la signature de l'acte authentique.
- 2.4. Transmettre à l'épad Ouest Provence, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et ce au plus tard 3 semaines après le début effectif des travaux.
- 2.5. Avoir terminé les travaux, déclaré leur achèvement et leur conformité, et obtenu un certificat de non opposition à cette déclaration, dans un délai maximum de **12** mois à compter de la date de début des travaux. Une copie de la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT) devra être transmise à l'épad, dans ce délai.

L'acquéreur a la possibilité de réaliser son programme par tranches. Il devra en informer l'aménageur avant la fin du délai indiqué au 2.2 et identifier clairement ce phasage dans son dossier de demande de permis de construire. De fait, le délai mentionné au 2.5 concerne la durée totale de réalisation de l'ensemble des tranches de travaux, dans leur intégralité.

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

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, 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. Domages et intérêts

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article II.2) Délais d'exécution, l'épad Ouest Provence, 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 et 2.3., ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 2.5.

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

Lorsque cette pénalité aura atteint 10 %, l'épad Ouest Provence, pourra demander la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

4.2. Résolution de la vente

La résolution de la vente pourra être demandée par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais de l'article II.2) Délais d'exécution.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions de 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 cahier des charges, de l'acte de cession ou de location.

Enfin, la cession pourra être résolue de plein droit à la demande de l'acquéreur en cas d'empêchement d'exécution de ses obligations dans les délais contractuels, consécutif à un recours sur les autorisations d'urbanisme.

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

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou, le cas échéant, à la partie du prix payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'épad Ouest Provence, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession HT, indexation comprise.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus pourra être 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.

Dans certains cas, une moins-value sera appliquée aux travaux exécutés.

Cette plus-value ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'épad Ouest Provence étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur la requête de l'épad Ouest Provence.

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, concernant la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

6) Vente - Location - Partage des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de louer 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, qui pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

Par dérogation au principe, ci-dessus, énoncé, il est expressément autorisé à la SCI MAS 2 BERNARD de louer le terrain à la société COMAT, société par actions simplifiée dont les statuts ont été déposés au Greffe.

Ladite société, ayant pour objet :

- la location et le négoce de gros et de détail de tous outillages et matériels pour le bâtiment et les travaux publics,
- l'étude, la fabrication, le négoce et le stockage de coffrages, de structures métalliques et de parties de structures métalliques,
- et, généralement, toutes opérations financières, industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières, se rattachant ou concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet ou de tous objets similaires ou connexes.

La SAS COMAT étant représentée par Monsieur Florian BERNARD, en sa qualité de Président et Responsable légal de la société ainsi que de son Directeur Général, Madame Christèle VERDIER épouse BERNARD qui peut également agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de son objet social.

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, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, l'épad Ouest Provence, pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions.

7) Nullité

Les actes de vente, de partage, de 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, conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du décret n° 77-392 du 28 mars 1977.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte de l'épad Ouest Provence ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

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 Ouest Provence, tout projet de construction et/ou d'aménagement du terrain cédé qui surviendrait postérieurement au permis de construire initialement obtenu.

L'épad Ouest Provence, 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, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Dispositions générales

La demande de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU de Miramas ainsi qu'au présent Cahier des Charges de Cession de Terrain élaboré en liaison étroite avec l'Aménageur afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général de Zone d'Activités ; les articles ci-dessous définissent les obligations architecturales, techniques, urbanistiques, paysagères et environnementales applicables au lot 10.

L'acquéreur fera son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné à fournir dans le cadre de la demande de permis de construire, en fonction des nécessités du terrain et du projet de construction.

Toutes les pièces administratives liées à cette autorisation devront répondre aux prescriptions ci-après.

Le terrain sera cédé à l'acquéreur en l'état et les informations topographiques et autres mentionnées sur le plan de bornage seront à prendre en compte par l'acquéreur dans la conception de son projet et lors de la prise de possession du terrain.

Notamment est indiquée au plan de bornage du lot, la présence d'un merlon en limite ouest du lot et des altimétries variables sur l'ensemble du terrain. Le merlon, sans vocation particulière, pourra donc être conservé, modelé voire supprimé par l'acquéreur, selon les besoins de son projet.

Est mentionnée également au plan de bornage, la présence d'un revêtement bitumineux couvrant environ un tiers de la surface du lot à l'Est dont l'acquéreur fera son affaire, ainsi qu'un mur maçonné marquant l'entrée du terrain.

2) Aspect architectural, urbanistique, paysager et environnemental

2.1. Unité architecturale, urbanistique, paysagère et environnementale

L'ensemble des bâtiments implantés sur une même parcelle devra assurer une unité architecturale et urbanistique au niveau de la volumétrie, du traitement des façades et des toitures (cohérence dans le type de matériaux mis en œuvre et dans le choix des couleurs).

La parcelle devra être plantée sur au moins 15% de sa surface globale. Des préconisations sur la palette végétale sont présentées dans le cahier des préconisations paysagères annexé.

Ces données sont indiquées afin d'assurer :

- l'implantation durable des espaces verts,
- l'adéquation des plantes avec les lieux, les usages de l'activité et le climat,
- la réduction maximale des coûts et contraintes d'entretien,
- la réduction maximale des apports en eau,
- l'intégration optimale du bâti dans son environnement immédiat et lointain,
- la création de co-visibilités qualitatives faisant l'objet d'une véritable vitrine pour l'entreprise et la commune depuis les axes viaires et voies douces aux alentours.

Les aires extérieures de stockage et de présentation de matériels devront respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite de propriété et recevoir un traitement paysager adapté, afin de masquer leur présence et de s'intégrer au projet paysager.

Sont interdits : - Les matériaux laissés bruts (parpaings non enduits, ...) y compris sur les différentes faces des clôtures maçonnées.
- Les bardages métalliques verticaux sans recouvrement.

Peuvent être autorisés : - Les revêtements de façades à caissons.
- Les matériaux recevant un enduit ou les bétons architecturés.
- Les bardages métalliques horizontaux à clins.
- Les parements végétalisés de type panneaux de lierres préculтивés.

Sont attendus : - Le traitement des limites avec les axes viaires, ferroviaires, piétonniers ainsi que les limites séparatives avec les autres lots, par des plantations d'arbres et d'arbustes ou plantes tapissantes, dans la mesure du possible telles que préconisées dans le cahier paysagers annexé.

- La plantation sur une bande de 5m sur le pourtour de la parcelle (sauf exceptions aux vues des contraintes de la surface parcellaire et des zones de stockages qui pourront ponctuellement réduire les espaces plantés). Il est possible de proposer des plantes grimpantes ou tapissantes, et/ou des alternatives qui devront être validées par l'aménageur.

- La plantation sur bâche avec y compris paillage afin de réduire les frais d'entretien et de gestion du futur espace végétalisé.

- Le choix d'une gamme végétale qui s'oriente vers des arbres en cépées ou tige au port colonnaire ou fastigié n'imposant aucune taille d'entretien, des essences adaptées au climat local, terrain sec, forte chaleur en été, hiver gélif, vents violents (mistral et tramontane).

Ces éléments permettront de créer un écrin de verdure particulièrement qualitatif pour l'image de la future activité et un cadre de travail plus agréable pour les salariés.

2.2. Retrait par rapport aux voiries, emprises publiques et limites séparatives

Le retrait par rapport aux voiries, emprises publiques et limites séparatives, se conformera au règlement du PLU.

Ce retrait devra être traité de manière paysagère, donc planté à minima d'une haie végétale composée d'arbustes champêtres et/ou méditerranéens, plantes grimpantes et/ou d'arbres de haute tige méditerranéens.

Si les contraintes imposées par le positionnement du bâtiment et des places de stationnement ne permettent pas d'inclure des haies végétalisées sur l'ensemble du périmètre de la parcelle, il est permis à l'acquéreur de traiter de façon paysagère et qualitative les deux côtés les plus étroits du terrain par des plantes grimpantes et arbustes de petites tailles.

2.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas quinze mètres mesurés à l'égout de la toiture.

Dans le cas de toitures terrasses, les façades des bâtiments devront présenter des acrotères horizontaux sur l'ensemble des façades et jusqu'à l'arase du faîtage.

2.4. Façades des bâtiments et éléments techniques

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et s'inscrire dans le volume autorisé. Ils se porteront sur des parties de constructions masquées ou invisibles depuis l'espace public et en particulier depuis la déviation de Miramas.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques seront installés à l'intérieur de la construction.

Le traitement de l'ensemble des façades doit être homogène dans le choix des couleurs et type de revêtement. Une attention particulière doit être apportée aux façades Sud et Ouest offrant une visibilité directe depuis la voie publique de la zone des Molières et surtout depuis la déviation de Miramas. Ces façades pourront notamment afficher les enseignes de la société, en application de l'article suivant.

2.5. 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 et au chantier.
- de la raison sociale et du sigle de la société.

Sur le(s) bâtiment(s) :

Sont interdits les enseignes en toiture ou en drapeau, ainsi que les caissons lumineux et les enseignes clignotantes.

Sont autorisées : - Les enseignes de type bandeau,
- L'affichage de la raison sociale ou commerciale en façade(s) du bâtiment, sans encadrement.

Dans la parcelle :

Sont autorisées les enseignes uniquement à proximité de l'entrée principale, sous forme :
- soit d'un totem qui n'excédera pas deux mètres (2,00) de haut.
- soit d'une enseigne intégrée à la clôture.

Les projets d'enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire.

2.6. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres et se conformer en tout point au PLU. Elles devront être indiquées dans la demande de permis de construire et se conformer au PLU quant à leur aspect.

Un portillon dédié exclusivement aux piétons pourra être créé par l'acquéreur à ses frais, dès lors qu'il débouche sur un trottoir praticable et aux normes d'accessibilité PMR.

2.7. Stationnement des véhicules

Seront créées dans l'enceinte de la parcelle, les places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement du programme d'activités mentionné au 3) du titre I du présent cahier de charges, selon les prescriptions du PLU.

Les surfaces destinées au stationnement doivent présenter la délimitation des places, en distinguant les véhicules légers des engins, camions et poids lourds.

Les aires de stationnement pour les véhicules seront réalisées dans l'emprise du terrain. Elles devront être aménagées et facilement accessibles. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Les surfaces de stationnement dédiées aux engins, camions et poids lourds, devront dans la mesure du possible ne pas être visibles depuis la voie publique.

A moins d'être déclarés à la demande de permis de construire apportant la preuve du traitement conforme des rejets, les stations de lavage de véhicules sont interdites.

Chacune de ces dispositions sera soumise à l'approbation de l'aménageur et devra figurer à la demande de permis de construire.

2.8. Espaces libres - Plantations

Les surfaces du lot non affectées au bâti, aux aires de stationnement et de circulation doivent être aménagées en espaces verts paysagers et convenablement entretenues.

La surface des espaces perméables et végétalisés devra représenter au minimum 15% de l'unité foncière.

Les plantations des arbres de haute tige devront 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 1,5m pour favoriser le développement racinaire.

La mise en place d'un arrosage goutte à goutte doit être prévu afin de gérer de façon raisonnée l'apport en eau.

Les plans de plantations et type de végétation, le descriptif des fosses d'arbres et le système d'arrosage devront figurer dans la demande de permis de construire et seront soumis à l'approbation de l'aménageur.

Des conseils et préconisations pour la palette végétale sont précisés en annexe.

2.9. VRD - Desserte et réseaux

Un seul accès et un seul point de raccordement aux réseaux existants en limite de propriété (EDF, eaux usées, eaux pluviales, eau potable, GDF et génie civil du réseau télécom) ont été réalisés par l'épad Ouest Provence pour desservir le lot. Ils sont représentés sur le plan de bornage annexé au présent CCCT. Il sera possible de déplacer ou modifier l'accès et le point de desserte voire d'en créer de supplémentaires, en accord avec l'épad Ouest Provence, et **aux frais de l'acquéreur**.

Dans le cas où les besoins de l'acquéreur nécessiteraient de recourir à un raccordement en « Tarif Vert » (pose d'un poste de transformation privatif), le raccordement du poste sur le réseau HTA sera réalisé directement par ERDF, à la charge de l'acquéreur.

2.10. Gestion des eaux pluviales

L'acquéreur est dans l'obligation de récolter et traiter ses eaux pluviales avant tout rejet dans les réseaux publics, en conformité avec le PLU de Miramas en vigueur et de son zonage d'assainissement.

Les dispositions générales applicables à la ZAC des Molières, relèvent du zonage N°3 dit « Bardin », où des mesures de maîtrise des eaux de pluie doivent être mises en œuvre, afin de compenser l'imperméabilisation des opérations d'aménagement et de construction.

Les caractéristiques imposées de cette compensation sont les suivantes :

- volume utile de de 1 200m³ par hectare de surface imperméabilisée,

et

- débit de fuite de 15/l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles).

Ainsi, concernant le lot **10**, les dispositifs suivants de traitement des eaux pluviales pourront être prévus par l'acquéreur :

- infiltration, uniquement des eaux de ruissellement des toitures de bâtiments,
- collecte et rétention avant rejet dans le réseau public, des eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées autres que les bâtiments, soit les voiries, parkings, ..., par des ouvrages dédiés et/ou mixtes, répondant aux caractéristiques ci-dessus énoncées. Un déboureur-déshuileur en entrée d'ouvrage de rétention sera prévu conformément au PLU.
- l'épad Ouest Provence ayant réalisé sur site un bassin public de rétention des eaux pluviales d'un volume utile de 1 500m³ et dimensionné pour 6,5 hectares de bassin amont (dont le présent lot), une compensation à hauteur de 230m³ en volume utile, par hectare de surface imperméabilisée, pourra être prise en compte pour le traitement des eaux pluviales du présent lot.

L'acquéreur devra préciser dans sa demande de permis de construire, le(s) dispositif(s) de rétention qu'il prévoit de mettre en œuvre pour compenser l'imperméabilisation du lot, dans le cadre de ceux proposés ci-dessus, en application des dispositions du PLU en vigueur et de son zonage d'assainissement.

2.11. Logement de fonction assurant le fonctionnement de l'activité

Aucun logement de fonction n'est autorisé sur le terrain cédé.

IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1) Gestion

La gestion du domaine public, des ouvrages, réseaux et équipements connexes publics sera assurée par la collectivité compétente.

2) 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.
- L'entreposage de conteneurs et bennes disgracieux est formellement interdit.
- Les acquéreurs assureront l'évacuation de leurs déchets professionnels en un lieu adapté pour les recevoir.

3) Déchets ménagers

Les déchets industriels et artisanaux 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 (dans la limite de 5 litres par jour et par employés), ou par le logement de fonction s'il y a lieu (dans la limite de 30 litres par logement et par jour) seront collectées par la collectivité.

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 2 collectes, les containers ne doivent pas rester sur le domaine public.

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 de parcelles dans la zone d'activité, ou par les propriétaires eux-mêmes, et dûment constatés par l'EPAD Ouest Provence, 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 bornage.

VI – CAHIER DES PRECONISATIONS PAYSAGERES



ZAC DES MOLIERES Commune de Miramas

(ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN DU LOT 10)

VI - CAHIER DES PRECONISATIONS PAYSAGERES

PALETTES VEGETALES ET RECOMMANDATIONS

CONSEILS POUR LA PLANTATION

Tuteurs et plantations

Les arbres seront tuteurés, avec des tripodes pour les arbres de taille 16/18 ou plus, avec des bipodes pour les autres tailles d'arbres.

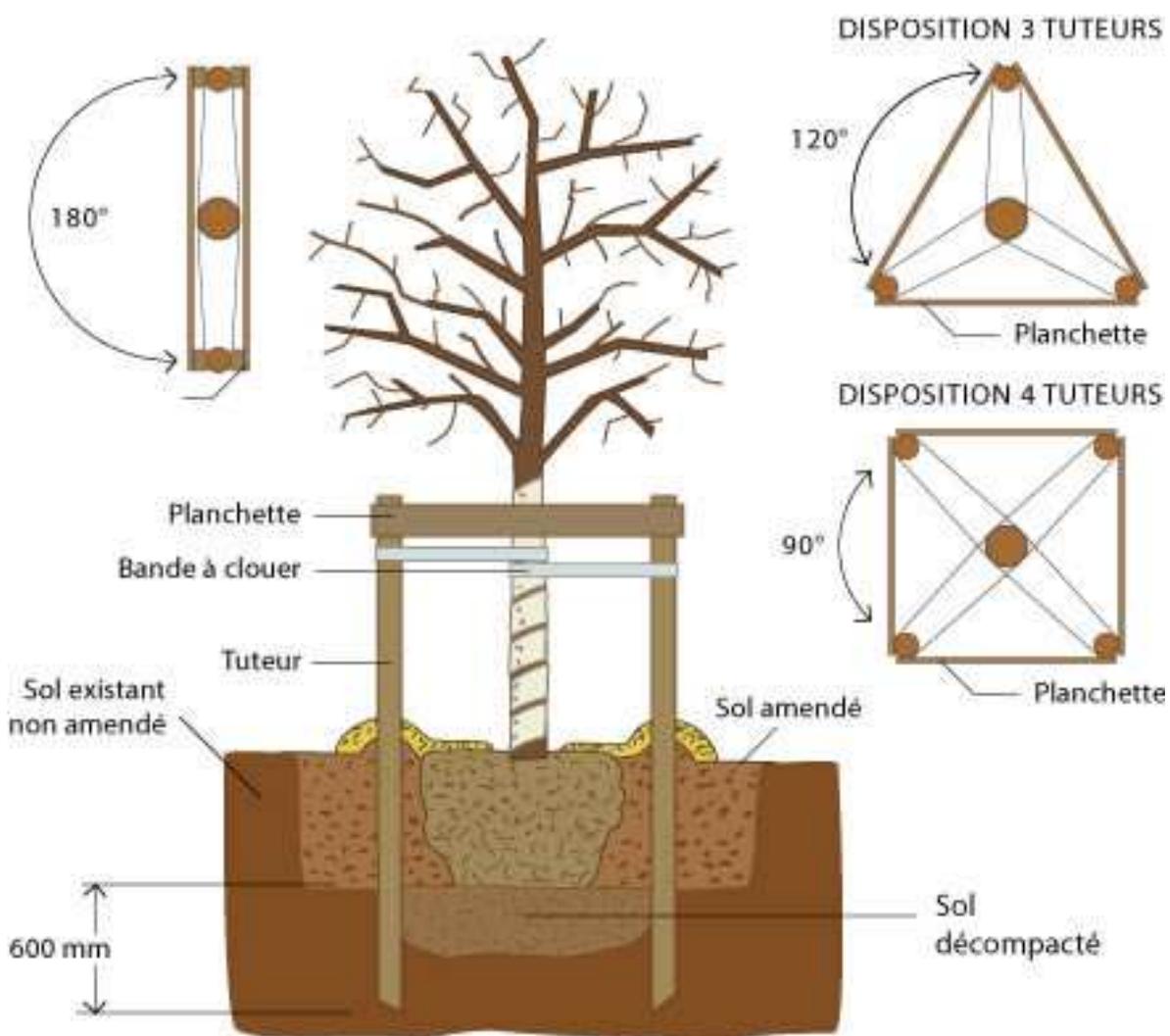


Schéma de principe du tuteurage des arbres / Référence pépinière Thuilleaux

Paillage

Toutes les plantations (arbres, arbustes, haies, massifs) seront pourvues au moment de la plantation, à leur pied, d'un paillage en écorce de bois d'une épaisseur minimum de 20cm. Sur les talus une toile non tissée en fibre végétale sera installée avant plantation. Cette mesure permet de minimiser l'entretien en réduisant les arrosages et en empêchant les mauvaises herbes de pousser.

Photo de référence d'un paillage :



Entretien

Une gestion différenciée est conseillée pour l'entretien des espaces verts.

Ce mode de gestion consiste à pratiquer un entretien adapté des espaces verts selon leurs caractéristiques et leurs usages. Il s'agit de faire le bon entretien au bon endroit.

Par exemple, les bandes enherbées bénéficieront d'une fauche tardive au lieu d'une tonte régulière afin de favoriser la biodiversité (2 fauches : 1 avant le 1er mai si besoin et 1 fauche tardive après le 1er septembre). Les bandes enherbées pourront également être remplacées par des prairies fleuries, qui demandent très peu d'entretien et embellissent les espaces verts.

La taille des arbres et arbustes se fera à la fin de l'hiver, ce qui permet de conserver le plus longtemps possible les baies des arbustes. La taille sera réalisée avant la nidification des oiseaux. La taille d'hiver sera réalisée pendant la période de dormance de l'arbre et en dehors des périodes de gel. Les produits phytosanitaires (herbicides, pesticides) sont proscrits.

Le désherbage sera mécanique ou thermique. Si des engrais doivent être utilisés, ils seront de nature organique et non chimique.

La mise en place d'un système d'arrosage automatique est obligatoire afin d'assurer l'implantation durable des essences. Une programmation adéquate des horaires et fréquences d'arrosages est préconisée et générera des économies au futur acquéreur.

Le choix des essences à mettre en place (gazons, arbres, arbustes, graminées, vivaces) s'orientera vers des végétaux adaptés au lieu : risque de sécheresse, fort ensoleillement, vents violents, gels. Les arbres et plants morts seront remplacés.

COMPOSITION D'UNE HAIE CHAMPÊTRE

Une haie champêtre est composée de plusieurs espèces de végétaux d'essences indigènes adaptées au terrain, au climat et donc plus résistantes aux attaques parasitaires.

Elles sont plus faciles d'entretien et offrent de nombreux avantages :

- Embellissement du cadre de vie et de travail.
- Maîtrise du ruissellement pluvial et conservation des sols : favorisant l'infiltration de l'eau grâce à leurs racines, et l'évapotranspiration grâce à leur feuillage, les haies contribuent à diminuer et freiner les ruissellements.
- Brise-vent : les haies protègent contre les bourrasques (bâtiments, aires de stockage, aires de stationnement,.....).
- Confinement des pollutions : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement.
- Sauvegarde de la biodiversité : les haies constituent d'indispensables refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales.

Elles forment des "corridors écologiques" permettant les déplacements de certaines espèces et le brassage génétique des populations. Les haies champêtres sont le refuge d'une multitude d'animaux.

Elles jouent un rôle important dans la nidification des oiseaux.

Pour qu'une haie soit efficace en termes esthétiques et écologiques, elle doit satisfaire à certains critères :

- haie diversifiée (l'idéal : une quinzaine d'espèces) avec une base d'essences autochtones (adaptées au sol et au climat) pour permettre une intégration dans l'écosystème environnant,
- largeur suffisante (si possible plus de 3 mètres),
- densité élevée (1 arbuste/mètre linéaire),
- base garnie de plantes herbacées,
- connexion avec d'autres sources de biodiversité : autre haie, bois, bosquet, zone humide, friche,...
- entretien adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes au moyen de la taille,
- planter de manière aléatoire ou par îlot d'une même espèce, plutôt qu'en alternant régulièrement les espèces,
- laisser se développer les drageons et les semis naturels de la haie.

Exemple de composition d'une haie avec des espèces choisies dans la palette végétale :

- Amélanchier (Amelanchier canadensis)
- Aubépine blanche (Crataegus laevigata) · Charme commun (Carpinus betulus)
- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Eglantier (Rosa canina) · Epine noire (Prunus spinosa)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Merisier (Prunus avium)
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Troëne (Ligustrum)
- Viorne cotonneuse (Viburnum lantana)

Exemple d'une autre palette végétale envisageable sur le site avec des espèces méditerranéennes :

- Nerium oleander
- Punica granatum
- Abelia grandiflora
- Laurus Nobilis
- Feijoa sellowiana

COMPOSITION DES PLANTES GRIMPANTES

Un mélange de végétaux caducs ou persistants est possible et sera installé sur des parterres ou le long de clôtures en limite de parcelles.

Exemple des essences possibles :

- Rosier de Banks
- Bignone
- Lierre
- Chèvrefeuille
- Jasmin étoilé

COMPOSITION DES PLANTATIONS D'ARBRES

Il est recommandé au sein de la ZAC des Molières des espèces de types colonnaires ou fastigiés, résistants, rustiques afin de limiter au maximum les contraintes de tailles.

Exemple d'espèces d'arbres préconisées :

- Charme fastigié, *Carpinus betulus fastigiata*
- *Amelanchier alnifolia 'Obelisk' (1)*
- *Acer campestre 'Baronne' (2)*
- *Ginkgo biloba 'Fastigiata' (5)*
- Peuplier blanc pyramidal, *Populus pyramidalis*
- Sorbier hybride pyramidal, *Sorbus hybrida pyramidalis*
- *Crataegus monogyna 'Stricta'*
- Chêne pédonculé *Quercus robur 'Fastigiata' (4)*
- Quercus 'Columna'
- Charme houblon *Ostrya carpinifolia*
- Cyprès *Cupressus sempervirens 'Stricta'* ou 'Totem'
- Savonnier *Koelreuteria paniculata 'Fastigiata' (3)*

1



2



3



4



5

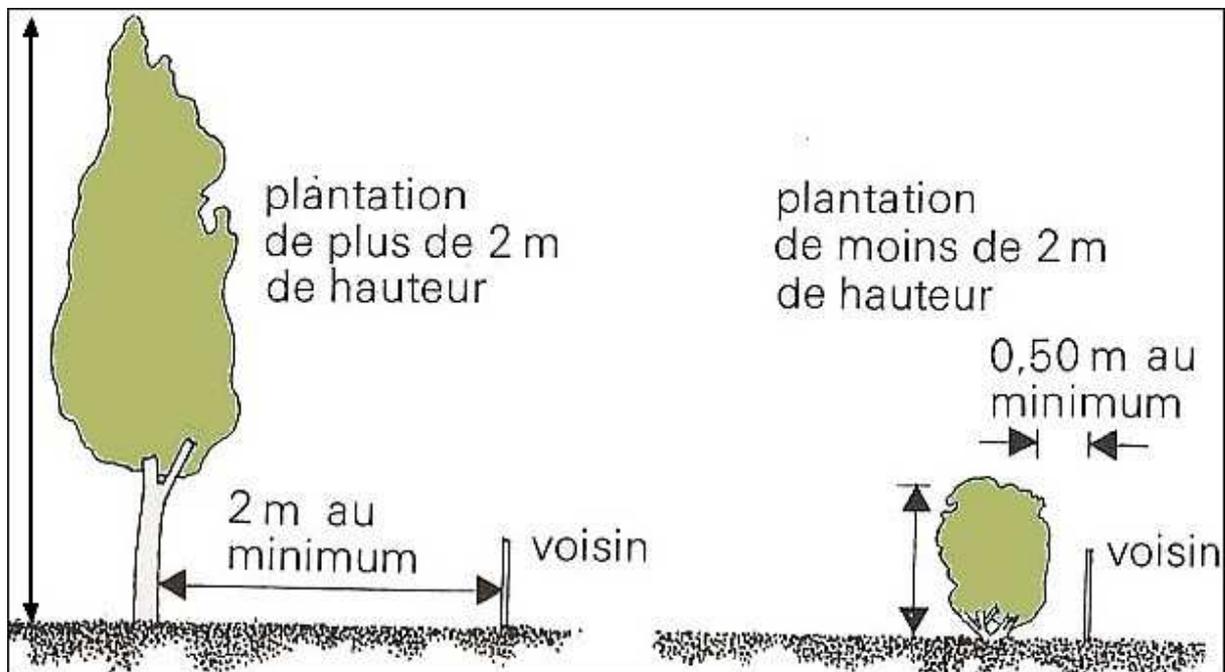


LES HAIES ET LA LOI

En France, les plantations de voisinage sont soumises à une réglementation définie par le code civil :

D'après l'article 671 du code civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

D'après l'article 672 du code civil : « Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire. Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales. »





BILICKI - DHOMBRES - OSMO
FUZERE - PELORCE

Géomètres Experts
16, Rue Neuve Sainte Catherine
13007 MARSEILLE
Tél : 04.91.542.542 - Fax : 04.91.542.543
E-Mail : marseille@dgema.fr

des Géomètres Experts méditerranéens associés

Successeur de M.GOYON
Géomètre-expert à Marseille



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE

COMMUNE DE MIRAMAS

ZAC DES MOLIERES

PLAN DE BORNAGE

Parcelle Cadastree
Section AH N°181

LOT N°10

Superficie=3828m²



Date : 28/10/2016
Dossier : 14.3104

Echelle : 1/ 250

Terrain	Bureau	Validé
		A.FUZERE

Historique

indice	date	modification	Terrain	Bureau	Validé
A	11/12/13	Etablissement du Plan de Vente avec cotes alti et récolement réseaux	MF	MF	A.FUZERE

Fichier : 13.3098-PDV LOT 10.dwg

