



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

**ZAC DE LA PLATEFORME
CLESUD
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 26 A

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

A l'initiative de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille –Provence, il avait été décidé de réaliser une plate-forme logistique multimodale associée à un chantier de transbordement pour le transport combiné rail-route, sur les communes de Grans et Miramas. Pour mener à bien cette opération, un Syndicat Mixte d'Equipement (SME) associant le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) du Nord-Ouest de l'Etang de Berre, le Conseil Général des Bouches du Rhône, la Commune de Grans et la CCI Marseille Provence avait été créé.

L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 13 mars 1997.

Le dossier de création de la ZAC de la Plate-forme sur les Communes de Grans et Miramas a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 avril 1997.

Le dossier de réalisation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 juin 1998.

Une première modification simplifiée de la ZAC a été approuvée par délibération n°489/04 du SAN en date du 24 septembre 2004.

Aux termes d'une Convention Publique d'Aménagement du 18 avril 2002 le SME a confié la poursuite de la réalisation de la ZAC à l'épad.

Une deuxième modification simplifiée de la ZAC de la Plate-forme a été approuvée par délibération n°242/12 du SAN en date du 21 juin 2012.

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.

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, intégrant de fait les dispositions d'urbanisme de la ZAC de la Plateforme dans le Plan Local d'Urbanisme de Miramas (zone UE, secteur UEb1).

La Métropole Aix-Marseille-Provence est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Elle exerce depuis lors les compétences exercées antérieurement par le SAN Ouest Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Par arrêté préfectoral du 21 juillet 2016 pris en application des articles L 5211-26, L5211-41 et L5215-21 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence était substituée de plein droit au SME en totalité dans son périmètre. Le Préfet a mis fin à l'exercice des compétences du SME à compter du 31 Aout 2016 et l'ensemble des biens, droits, et obligations du SME transféré à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Par délibération N°205/2016 du 23 novembre 2016 du Conseil Municipal, la ville de Miramas a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par délibération n°URB 015-1685/17/BM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017 un avenant à la Convention Publique d'Aménagement afin de prolonger de cinq ans le délai d'exécution de la Convention ce qui porte à 20 ans sa durée totale.

Par délibération n°137/2017 du 05 juillet 2017, la ville de MIRAMAS a approuvé la révision générale n°2 du PLU.

Par délibération N°URB 041-2853/17/CM du 19 octobre 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC de la Plateforme.

Le présent Cahier des Charges est établi en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, détermine les droits et obligations entre les différentes parties concernées lors de la cession de terrain dans le cadre de l'opération de la ZAC de la Plateforme, à savoir :

ENTRE

L'épad ouest provence en qualité d'aménageur de la ZAC,

ET

L'ACQUEREUR c'est-à-dire toute personne physique ou morale faisant l'acquisition d'un terrain situé dans le périmètre de la ZAC de la Plateforme.

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes seront intégrées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif ou des constructions qu'il s'agisse d'une première cession ou location, soit des cessions ou de locations successives par reproduction du texte complet, ou dans les baux qu'il pourrait consentir, tant en ce qui concerne les terrains cédés et/ou loués qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée aux actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire, sous-locataire devra avoir préalablement pris connaissance des droits et des obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain et qu'il s'engage à en respecter les termes.

En outre, l'acquéreur ou tout nouvel acquéreur, locataire, sous locataire qui entend modifier les termes du cahier des charges de cession de terrain et notamment modifier l'affectation, la consistance du terrain, devra solliciter une convention de mise en œuvre ou d'association conformément à l'article L 311-5 du Code de l'Urbanisme auprès de l'aménageur.

Elle pourra préciser, actualiser, restreindre les dispositions prévues au cahier des charges initial.

Elle constatera l'adhésion de l'acquéreur, locataire, sous locataire d'un terrain dans le périmètre de la ZAC.

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 CLESUD représentée par Monsieur Jacky PERRENOT, au capital de 200.000,00 €, dont le siège est à SAINT DONAT (26260), Route de Romans, identifiée au SIREN sous le n° 794 091 892 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS/ISERE.

Ayant tout pouvoir à l'effet des présentes, tant en vertu desdites décisions, que des statuts de la Société, que de la loi désignée "l'acquéreur".

2) Désignation des terrains

Sur la commune de MIRAMAS.

La parcelle figurant au cadastre sous la section AE n°65 d'une contenance de 60a53ca ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi le 14 mai 2018 par la Société BILICKI-DHOMBRES-OSMO-FUZERE-PELORCE, Géomètre Expert à Marseille (13016) 1 rue Albert Cohen.

Un plan de vente demeurera annexé aux présentes.

Cette parcelle formant le lot n°26A est située en secteur UEb1 au PLU de la commune de MIRAMAS.

3) 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.

4) Utilisation des terrains

Le terrain, objet des présentes, est mitoyen du lot 18, déjà propriété de la SCI CLESUD, acquis aux termes d'un acte du 15 décembre 2015.

L'acquisition du lot 26A est cédée avec une surface de plancher maximale de 2 500 m².

Ce terrain a pour vocation la création d'une aire de stationnement.

La construction d'un bâtiment est envisageable après accord de l'aménageur.

La surface de plancher autorisée sur ce lot pourra, par convention de mise en œuvre à établir avec l'aménageur, être transférée sur le lot 18.

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. Présenter son projet à l'épad ouest provence avant le 30/10/2018 :
le dossier a été présenté à l'aménageur le 12 octobre 2018.
- 2.2. Avoir déposé au plus tard sa demande d'autorisation d'urbanisme 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 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique et après obtention de l'autorisation d'urbanisme.
- 2.4. Transmettre à l'épad ouest provence ou toute personne morale qui s'y substituerait, 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 6 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 ou toute personne morale qui s'y substituerait, 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. 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. Dommages 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 Provence, pourra prétendre à une indemnité fixée à 1/1000^{ème} 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 ou loués*

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

Toute division des terrains cédés par l'aménageur est interdite, même après réalisation des travaux prévus sans l'accord exprès de l'épad Ouest Provence

En cas de non-respect des obligations relatives à la vente, la location ou la division, l'épad peut 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 est 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.

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

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, 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.

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.

9) Association syndicale

L'aménageur a constitué une Association Syndicale Libre des propriétaires, qui a pour objet notamment de participer à l'animation et la promotion de la zone ainsi qu'à la gestion des espaces collectifs du centre de vie.

Chaque acquéreur, de par la signature de son acte d'acquisition, sera membre de droit de ladite association.

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 26A.

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.

Par ailleurs, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci après enquête publique et approbation.

En aucun cas, la responsabilité de l'épad ne pourra être engagée en raison de ces dispositions ou des modifications que l'administration apporteraient à ces dernières, qu'elle que soit leur date.

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

Les frais de raccordements en eau, électricité et téléphone seront à la charge de l'Acquéreur et à contracter auprès des concessionnaires concernés, l'aménageur se chargeant de réaliser les différents réseaux jusqu'en limite 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.

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 paysager annexé.
- La plantation sur bâche avec 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).
- Des langues de végétation vont se développer sur le site afin de rappeler le paysage actuel composé de haies arbustives, en « rideau d'arbres », elle-même ponctuées de sujets isolés.
- Les espaces libres et plantations devront être conformes à l'article UE 13 du PLU de la commune de Miramas.
- La clôture Nord, Ouest et Sud sera doublée d'une strate arbustive ponctuelle, rythmée par l'implantation de sujets de moyenne grandeur.
- Toutes les essences des arbres et des arbustes seront locales et choisies en phase de réalisation, en fonction de leurs capacités à

s'adapter aux particularités du site et de la région, pour garantir leur bonne pousse et leur pérennité.

- L'implantation de la végétation est pensée afin de pouvoir se connecter et se coordonner à l'installation existante sur le lot 18 et à son éventuelle adaptation.

- Le reste des espaces verts, sera semé d'une prairie rustique méditerranéenne composée de graminées, de vivaces ou encore de bisannuelles méditerranéennes.

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

2.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 15 mètres mesurés à l'égout de la toiture.

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 de type de revêtement. Une attention particulière doit être apportée à la façade Sud-Ouest offrant une visibilité 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.

En aucun cas, ils ne pourront dépasser l'acrotère du bâtiment.

2.6. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres et être conforme au PLU.

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

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 4) 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.

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.

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 (Enedis, eaux usées, eaux pluviales, eau potable, défense incendie, Engie 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 ou toute personne morale qui s'y substituerait, 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 Enedis, à la charge de l'acquéreur.

2.9.1 Collecte des eaux usées :

L'établissement sera raccordé par des canalisations souterraines exclusivement au réseau public d'assainissement.

2.9.2 Alimentation en eau potable :

L'acquéreur/constructeur s'interdit tout forage individuel dans la nappe phréatique de Crau. Le lot sera raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'alimentation en eau potable.

2.9.3 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. Il devra se conformer aux dispositions relatives à la protection de la nappe phréatique (cf. arrêté préfectoral du 8 avril 1998)

a) Collecte, traitement et évacuation des eaux pluviales :

- le constructeur pourra réaliser un système d'infiltration récupérant l'ensemble des eaux pluviales de toiture par un système de descentes d'eau et de

canalisations. Les eaux pluviales ruisselant sur les voiries et aires de stationnement, en revanche, seront rejetées dans le réseau de collecte réalisé par l'aménageur.

- les matériaux mis en œuvre pour la couverture du bâtiment ne présenteront pas de risque d'altération de la qualité des eaux.

b) Collecte des eaux polluées en cas d'incendie :

Les eaux polluées seront récupérées par le réseau public et envoyées vers le bassin de traitement.

Ainsi, concernant le lot 26A, 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 débourbeur-déshuileur en entrée d'ouvrage de rétention sera prévu conformément au PLU.

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.

2.9.4 Sécurité incendie :

La distance Z1 d'éloignement des parois extérieures des entrepôts couverts soumis à autorisation sous les rubriques 1510 et 1511, telle que prévue à l'arrêté du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable en date du 5/08/02 (publié au J.O. n° 1 du 01/01/03) ne devra pas dépasser de plus de 20 mètres la limite du terrain sur lequel est implanté le bâtiment ni empiéter sur l'emprise des voies publiques qui le jouxtent.

2.10. 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.

L'ensemble des espaces communs (voiries, cheminements, espaces verts, réseaux de défense incendie et d'assainissement pluvial), les réseaux de l'opération, jusqu'en limite des propriétés privatives, et le système de contrôle d'accès et de gardiennage de la zone, sont destinés à être gérés par la Métropole et par l'ASL.

Les charges de cette gestion seront réparties entre les différents acquéreurs à concurrence d'un montant maximum de charges annuelles fixé à 0,915 € HT/m² de SHON en valeur avril 2000 (INSEE Construction), révisé à 1,408 € HT/m² de surface de plancher en valeur 2018.

Les charges sont appelées par la métropole et par l'ASL.

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'épad 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.

5) *Subrogation*

Les dispositions contenues dans le titre III et IV du présent cahier des charges de cession de terrain font loi entre l'épad et chaque constructeur qu'entre les différents autres acquéreurs.

L'épad subroge, en tant que de besoin, chaque acquéreur dans tous ses droits et actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

V – DOCUMENT GRAPHIQUE

-Plan de bornage (plan de vente).

VI – CAHIER DES PRECONISATIONS PAYSAGERES



BILICKI - DHOMBRES - OSMO
FUZERE - PELORCE
Géomètres Experts Associés
Immeuble Plein Ouest
Bâtiment C - 1er Etage
1, Rue Albert Cohen
13016 MARSEILLE
Tél : 04.91.542.542 - Fax : 04.91.542.543
E-Mail : marseille@dgema.fr
des Géomètres Experts méditerranéens associés



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE GRANS

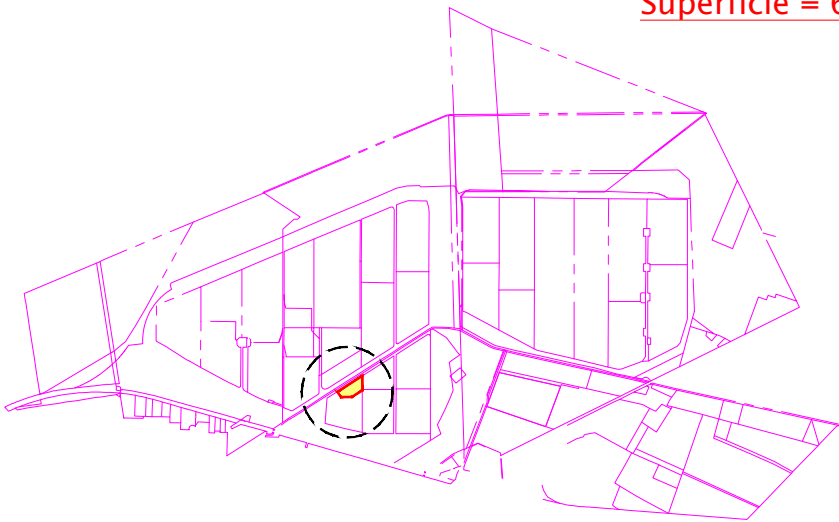
ZAC de la Plateforme CLESUD

PLAN DE BORNAGE
(Plan de vente)

Parcelle Cadastree section AE n°65

LOT N°26A

Superficie = 6053 m²



Date : Septembre 2014
Dossier : 14.3075

Echelle : 1/1000

Terrain	Bureau	Validé
	FS	A.FUZERE

Historique

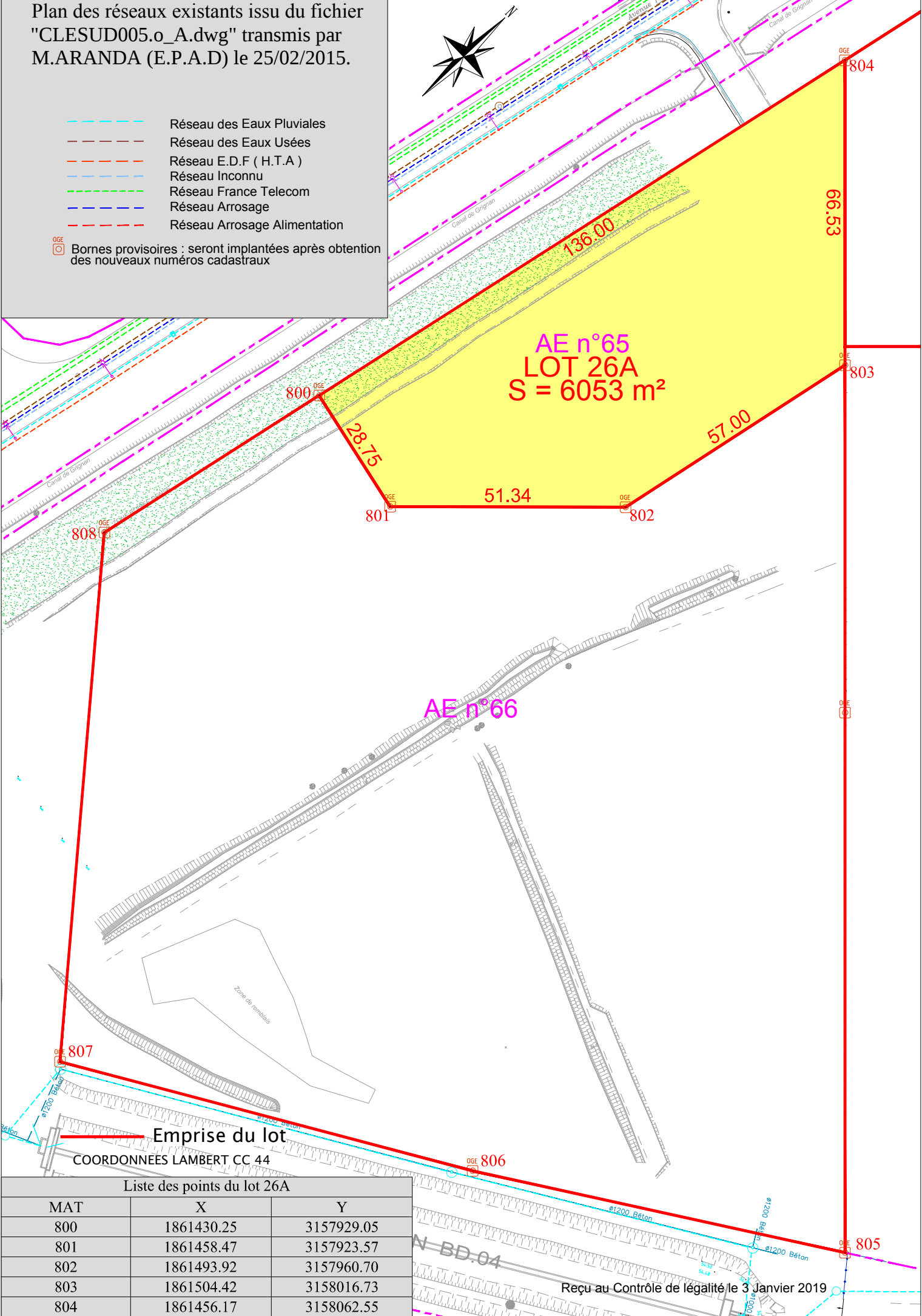
indice	date	modification	Terrain	Bureau	Validé
A	26/07/17	Etablissement du Plan de Vente provisoire		FS	A.FUZERE
B	01/03/18	Emprise modifiée		AF	A.FUZERE
C	14/05/18	Mise à jour des nouveaux numéros cadastraux		AF	A.FUZERE

Fichier : 14.3075_pdv.dwg

Plan des réseaux existants issu du fichier
"CLESUD005.o_A.dwg" transmis par
M.ARANDA (E.P.A.D) le 25/02/2015.

- Réseau des Eaux Pluviales
- Réseau des Eaux Usées
- Réseau E.D.F (H.T.A)
- Réseau Inconnu
- Réseau France Telecom
- Réseau Arrosage
- Réseau Arrosage Alimentation

Bornes provisoires : seront implantées après obtention
des nouveaux numéros cadastraux



Emprise du lot

COORDONNÉES LAMBERT CC 44

MAT	X	Y
800	1861430.25	3157929.05
801	1861458.47	3157923.57
802	1861493.92	3157960.70
803	1861504.42	3158016.73
804	1861456.17	3158062.55

ZAC DE LA PLATE-FORME Commune de MIRAMAS

(ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN)

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.

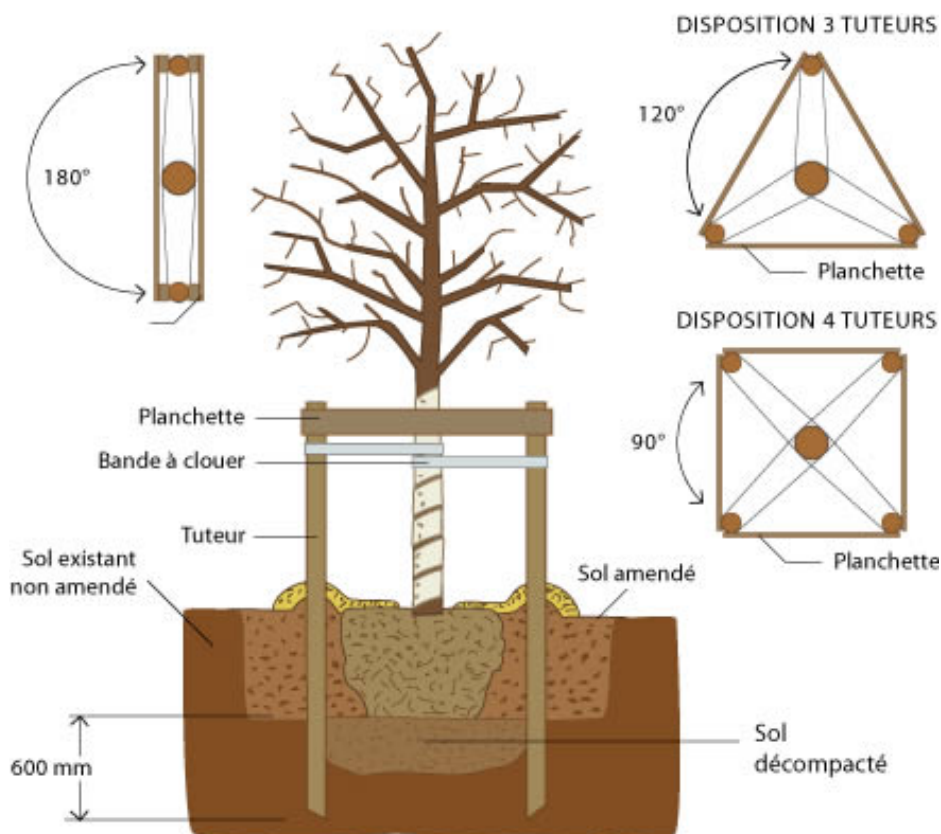


Schéma de principe du tuteurage des arbres / Référence pépinière Thuilleaux

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 (non issus de résineux) d'une épaisseur minimum de 20cm. Sur les talus, une toile non tissée en fibre végétale (de type toile de paillage biodégradable de fibre de coco ou chanvre) sera installée avant plantation. Cette mesure permet de minimiser l'entretien en réduisant les arrosages et en empêchant les mauvaises herbes de pousser.

Photos de références (photo gauche biogreen toile de paillage et photo de droite branchage broyé de type BRF) :



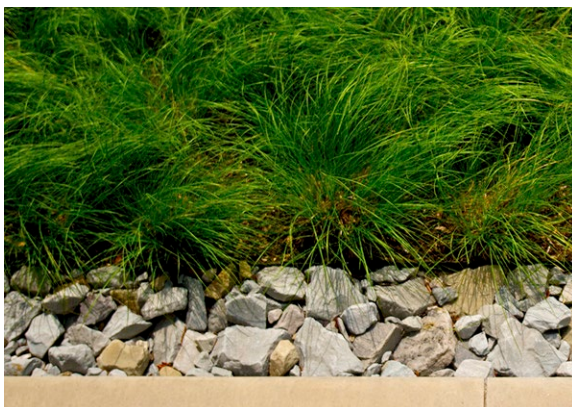
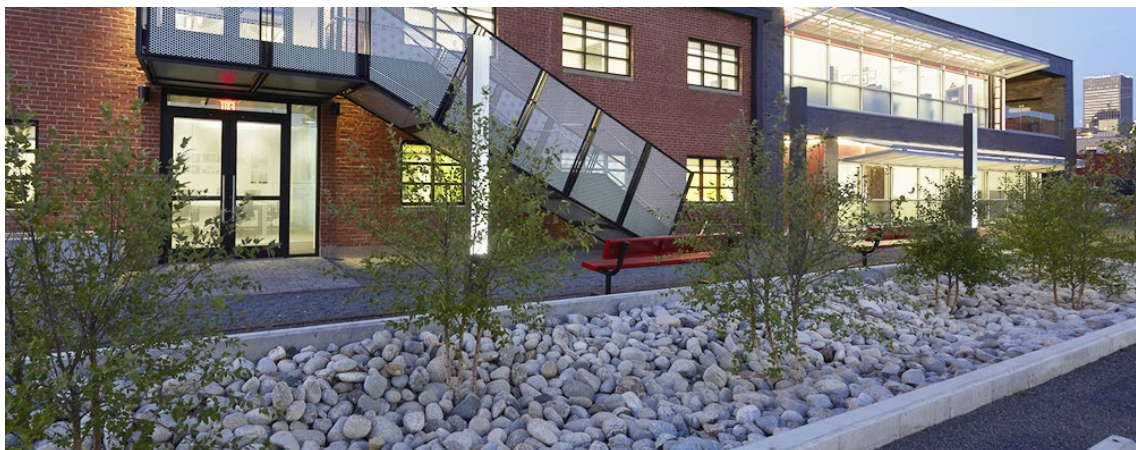
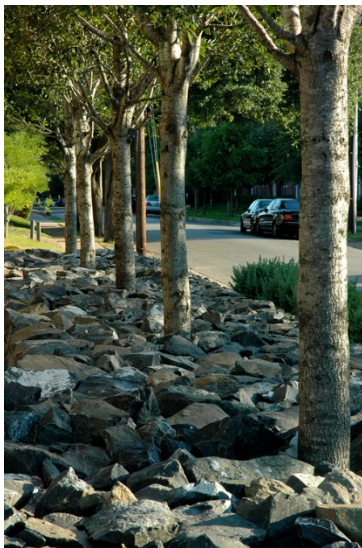
Alternative de paillages avec d'autres matériaux :

Il est possible d'envisager d'autres types de paillages aux pieds des arbres et massifs plantés : pierres concassées, galets ou autre minéral.

Il faut cependant penser à positionner un geotextile non tissé anti-contaminant sous le ou les matériaux mis en place afin de limiter au maximum la pousse des mauvaises herbes et donc l'entretien des espaces plantés.

Les diamètres choisis pourront être variables selon la situation et le choix du rendu esthétique.

Photos de références présentant divers types de matériaux accompagnés de plantations:



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 CHAMPETRE

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 : favorise l'infiltration de l'eau grâce aux 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 & stationnements,...).
- Confinement des pollutions : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement.

Elles forment des "corridors écologiques" permettant les déplacements des 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)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Troëne (Ligustrum)
- Viorne cotonneuse (Viburnum lantana)

Alternative possible:

Exemple d'une autre palette végétale envisageable avec espèces méditerranéennes :

- Nerium oleander
- Punica granatum
- Abelia grandiflora
- Laurus Nobilis
- Acca sellowiana
- Pistacia lentiscus
- Phillyrea angustifolia
- Viburnum tinus
- Phlomis (taille moyenne)
- Perovskia atriplicifolia (taille moyenne)

COMPOSITION DE GRAMINEES RUSTIQUES

- Stipa tenuissima
- Stipa calamagrostis
- Stipa tenacissima
- Miscanthus sinensis 'Gracillimus'
- Carex halleriana
- Pennisetum orientale
- Festuca valesiaca 'Glaucantha'
- Chionochloa rubra



COMPOSITION D'ARBUSTES BAS MEDITERRANEENS :

- *Romarinus officinalis*
- *Rosmarinus officinalis* 'Boule'
- *Rosmarinus officinalis* 'Miss Jessop's Upright'
- *Salvia officinalis* 'Berggarten'
- *Salvia* 'Montagne de l'Hortus'
- *Lavandula angustifolia*
- *Salvia officinalis* 'Nazareth'
- *Cistus monspeliensis*
- *Cistus x argenteus* 'Blushing Peggy Sammons'
- *Cistus x florentinus*
- *Cistus x pulverulentus*

COMPOSITION DE 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 DE PLANTES TAPISSANTES POUR GAZON RUSTIQUE

- *Zoysia japonica*
- *Thymus serpyllum*
- *Thymus hirsutus*
- *Trifolium fragiferum*
- *Armeria maritime*
- *Hieracium pilosella*

COMPOSITION DES PLANTATIONS D'ARBRES

Il est recommandé pour l'ensemble des sujets, qu'ils soient sélectionnés pour leurs caractères rustiques afin de limiter au maximum les contraintes de tailles et d'entretien.

Exemple d'espèces d'arbres préconisées :

- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' Charme fastigié,
- *Cercis siliquastrum* (arbre de Judée)
- *Mespilus germanica* (néflier)
- *Celtis australis* (Micocoulier ombrage aucun entretien)
- *Amelanchier alnifolia* 'Obelisk' (1)
- *Acer campestre* 'Baronne' (2) érable champêtre
- *Koelreuteria paniculata* 'Fastigiata' Savonnier (3)
- *Quercus robur* 'Fastigiata' Chêne pédonculé (4)
- *Acer monspessulanum* érable de Montpellier
- *Ginkgo biloba* 'Fastigiata' (5)
- *Acer campestre* en cepée relevée (6) érable champêtre
- *Populus pyramidalis* Peuplier blanc pyramidal,
- *Pyrus calleryana* Poirier à fleurs blanches

- *Prunus amygdalus* amandier
- *Gleditsia triacanthos* 'Sunburst' févier d'Amérique sans épines (7)
- *Prunus lusitanica* en cépée relevé (8)
- Sorbier hybride pyramidal sorbier
- *Sorbus hybrida pyramidalis* sorbier
- *Crataegus monogyna* 'Stricta', aubéprine
- *Quercus* 'Columna' chêne colonaire
- *Ostrya carpinifolia*, charme houblon
- *Cupressus sempervirens* 'Stricta' ou 'Totem', cyprès de provence.

1



2



3



4



5



6



7



8



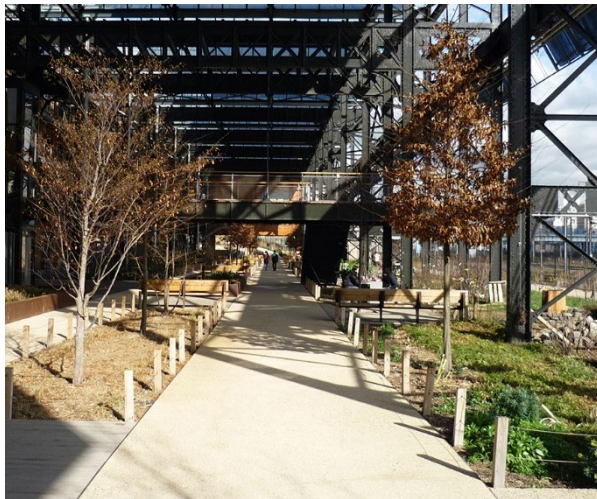
DELIMITATIONS DES ESPACES PLANTES :

Afin d'assurer l'installation des essences mises en place au sein de chaque massif.

Il est préconisé d'installer un système de délimitation physique qui limitera l'intrusion au sein même des espaces plantés. Plusieurs solutions sont possible /

- Ganivelles
- Piquets bois perforés et câble métallique en acier
- garde-corps de mis hauteur
- Voliges

Voir photos de références ci-dessous :

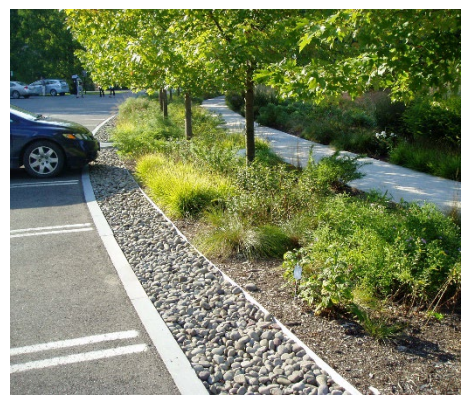


TRAITEMENT DES ESPACES PLANTES EN NOUES PAYSAGERES :

Les espaces plantés que ce soit le long des parkings ou sur des surfaces plus importantes de type plates-bandes ou espaces verts peuvent être nivelés pour accueillir des eaux de pluies et de ruissellement. Attention à prévoir dans l'aménagement les règles précisées dans le PLU concernant la gestion des eaux sur le lot concerné.

Ces aménagements peuvent devenir de vrais espaces paysagers associant intérêts techniques, esthétique et de biodiversité.

Quelques photos ci-dessous pour illustrer les propositions mentionnées:



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. »

