



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

**ZAC DE LA PLATEFORME
CLESUD
COMMUNE DE GRANS**

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

LOT 27 B

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

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'EPAD,

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° 307/04 en date du 20 juillet 2004, le SAN Ouest Provence a donné un avis favorable sur la révision générale du Plan d'Occupation des Sols de Grans.

Par délibération N° 434/11 en date du 19 décembre 2011, le SAN Ouest Provence a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Grans.

Par arrêté N° 37/12 en date du 09 juillet 2012, le San Ouest Provence a mis à jour le Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération N° 2013/51 en date du 29 avril 2013, la ville de Grans a approuvé la modification simplifiée n°1.

Par délibération N° 2014/03 en date du 27 janvier 2014, la ville de Grans a approuvé la modification simplifiée n°2.

Par délibération N° 2014/45 en date du 07 avril 2014, la ville de Grans a approuvé la modification simplifiée n°3.

Par délibération n° 2015/133 en date du 30 novembre 2015, la ville de Grans a approuvé la modification n°4.

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°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° 2017/132 en date du 02 octobre 2017, la ville de Grans a approuvé la révision générale n°1 du PLU.

Par délibération N°2017/146 en date du 02 octobre 2017, la ville de Grans a approuvé la modification du programme des équipements publics de la ZAC de la Plate-Forme sur la Commune de Grans.

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'EPAD en qualité d'aménageur de la ZAC,

ET

L'ACQUEREUR c'est-à-dire toute physique ou morale faisant l'acquisition d'un terrain situé dans 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, 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 société Q.R.O. GESTION CLESUD, Société à responsabilité limitée au capital de 20.000,00 €, dont le siège est à CHATEAURENARD (13160), 25 Avenue Gustave Cestier, identifiée au SIREN sous le n°813 696 771 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARASCON.

Ladite Société est représentée par Madame Laura ROLLI épouse BERNARD, Gérante.

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 GRANS.

La parcelle figurant au cadastre sous la section BC n°60 d'une contenance de 1ha72a16ca ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage en cours de numérotation établi par la Société DGEMA-FUZERE Adrien, Géomètre Expert à Marseille (13016) 1 rue Albert Cohen.

Un plan de vente demeurera annexé aux présentes.

Cette parcelle formant le lot n°27B de la ZAC de la Plateforme est située en secteur UEb2 au Plan Local d'Urbanisme de la commune de GRANS.

3) Conditions de Cession

L'utilisation des terrains cédés doit être conforme aux dispositions du PLU de Grans 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 susvisé est cédé en vue de la réalisation de la dernière phase (phase 2) prévue à la convention de développement, à savoir l'implantation d'activités complémentaires, qui comprend : un parking sécurisé et clôturé destiné aux poids-lourds et à l'implantation d'une station-service de gaz (GNL, GNC) et de fourniture d'électricité (IRVE).

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

La surface de plancher maximale autorisée est de 1 033 m².

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.

L'aménageur réalisera les travaux de viabilisation nécessaires à ce lot.

2) *Délais d'exécution*

L'acquéreur s'engage à :

- 2.1. Avoir présenté dans les **6** mois suivant la signature de l'acte authentique, son projet global à l'épad Ouest Provence.
- 2.2. Avoir déposé au plus tard la ou les demandes d'autorisations d'urbanisme dans les **12** mois après validation du projet par l'épad Ouest Provence.
- 2.3. Entreprendre les travaux dans un délai de 6 mois à compter des autorisations d'urbanisme obtenues.
- 2.4. Transmettre à l'épad Ouest Provence une copie de chacune des autorisations d'urbanisme et des déclarations d'ouverture de chantier (DOC) correspondantes, et ce au plus tard **3** semaines après le début effectif des travaux.
- 2.5. Avoir terminé l'ensemble des travaux, déclaré leur achèvement et leur conformité, et obtenu un certificat de non opposition à cette déclaration, dans un délai maximum **24** mois à compter de la date de début des travaux. Une copie de chacune des déclarations 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 pendant le délai indiqué au 2.2.

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. Dommmages 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 1/1000è 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.
- a) 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 - Division des terrains cédés*

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

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 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 ou de partage, 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 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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 aux autorisations d'urbanisme obtenues.

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

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront se conformer aux règles énoncées dans le PLU de Grans 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.

L'acquéreur fera son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné à fournir dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme, 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 apporterait à ces dernières, quelle que soit leur date.

2) Aspect architectural, urbanistique et paysager

2.1. Unité architecturale, urbanistique

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).

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,

Les aires de stationnement devront respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite de propriété sur l'Avenue Isabelle Autissier 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 précultivés.

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.
- 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).
- 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 étendre le site sans avoir à endommager le projet paysager.
- Le reste des espaces verts, sera semé d'une prairie rustique méditerranéenne composée de graminées, de vivaces ou encore de bisannuelles méditerranéennes.

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, le long de l'Avenue Isabelle Autissier.

2.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions devra être conforme au règlement du PLU.

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.

Le traitement de l'ensemble des façades doit être homogène dans le choix des couleurs, dans des tons de gris.

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 aux autorisations d'urbanisme et aux chantiers.
- 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.
- soit d'une enseigne intégrée à la clôture.

Les projets d'enseignes devront figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

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

2.6. Clôtures

Elles devront se conformer au PLU. Elles devront être indiquées dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.7. VRD - Desserte et réseaux

Le terrain est desservi par un accès créé par l'épad Ouest Provence depuis la voirie publique existante. L'acquéreur pourra prévoir la création, à ses frais, d'un second accès au terrain donnant sur une voirie carrossable et en service, accès à mentionner dans ses demandes d'autorisation d'urbanisme.

Un seul accès et un seul point de raccordement aux réseaux existants en limite de propriété (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, défense incendie, et génie civil du réseau télécom) seront réalisés par l'épad ouest provence pour desservir le lot dans un délai compatible avec la fin des travaux du pétitionnaire.

Dans le cas d'un raccordement électrique en basse tension, les travaux seront engagés par l'aménageur, après accord entre ENEDIS et l'aménageur.

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 pour la partie sous domaine privé, et à la charge de l'aménageur pour la partie sous domaine public.

Les travaux seront engagés après accord entre ENEDIS, l'aménageur et le pétitionnaire et autorisation de ENEDIS.

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**.

2.7.1 Collecte des eaux usées :

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

2.7.2 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.

2.7.3 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 Grans 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 27B, 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 ses demandes d'autorisation d'urbanisme, 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.

2.8. 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

L'aménageur a constitué une association syndicale libre (ASL) des propriétaires, appelée « CLESUD-ASSOCIATION », qui a pour objet notamment de participer à l'animation et la promotion de la zone ainsi qu'à la gestion des espaces collectifs.

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

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 privées, et le système de contrôle d'accès et de gardiennage de la zone, sont destinés à être gérés par la Métropole Aix-Marseille Provence/Direction CLESUD et par l'ASL.

La Métropole Aix-Marseille Provence/Direction CLESUD gère les charges relatives au fond et tréfond tel que réseaux, sécurité incendie, etc. et l'ASL gère tout ce qui est entretien courant, sécurité, espaces verts, etc.

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 1,43 € HT/m² de surface de plancher en valeur 2019.

Les charges sont appelées par l'ASL et la Métropole Aix-Marseille Provence/Direction CLESUD.

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 vente

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
 COMMUNE DE GRANS
 Parcelles cadastrées section BC n°60
PLAN DE VENTE

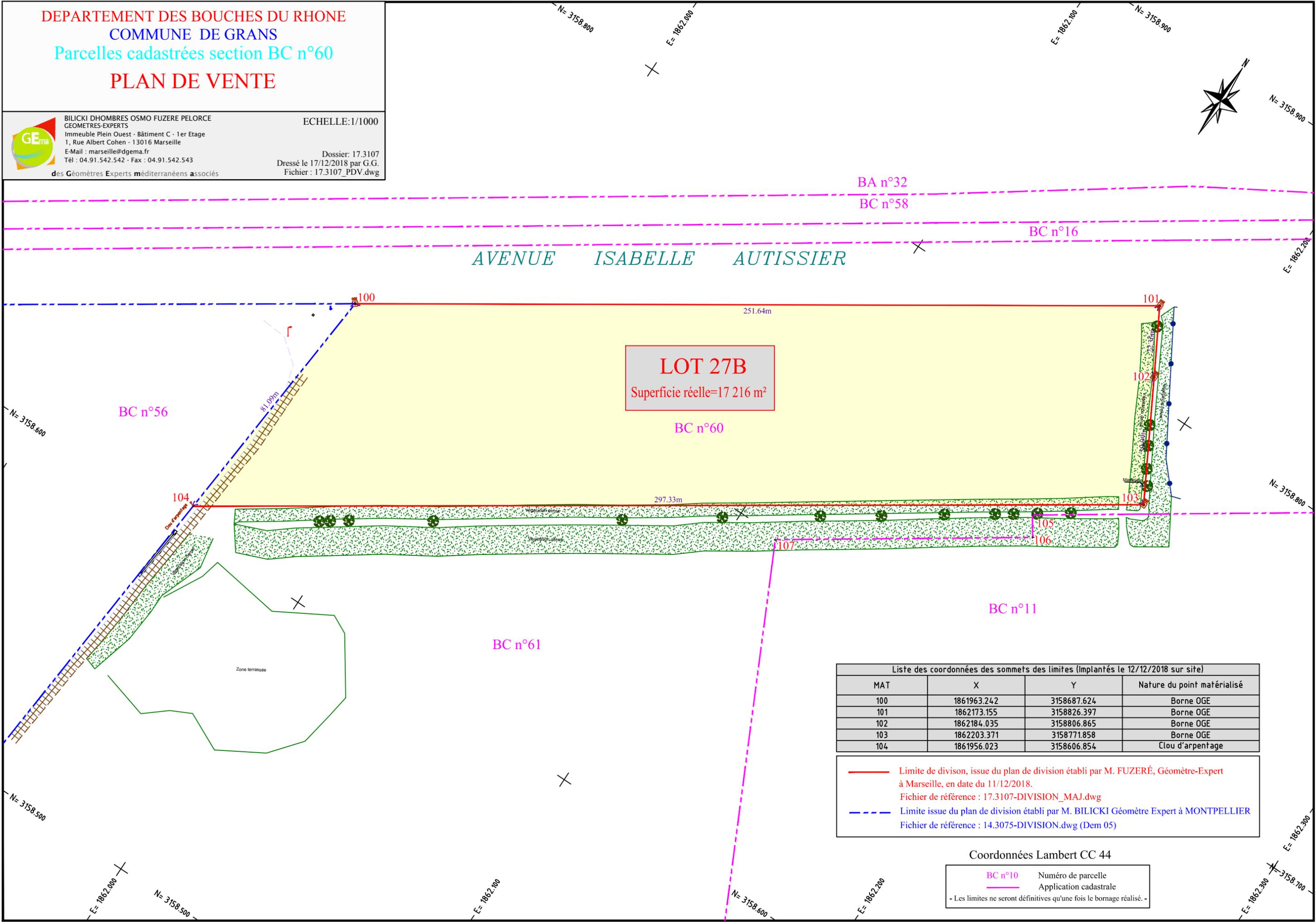


BILICKI DHOMBRES OSMO FUZERE PELORCE
 GEOMETRES-EXPERTS
 Immeuble Plein Ouest - Bâtiment C - 1er Etage
 1, Rue Albert Cohen - 13016 Marseille
 E-Mail : marseille@dgema.fr
 Tél : 04.91.542.542 - Fax : 04.91.542.543

ECHELLE:1/1000

Dossier: 17.3107
 Dressé le 17/12/2018 par G.G.
 Fichier : 17.3107_PDV.dwg

des Géomètres Experts méditerranéens associés



LOT 27B
 Superficie réelle=17 216 m²

Liste des coordonnées des sommets des limites (Implantés le 12/12/2018 sur site)			
MAT	X	Y	Nature du point matérialisé
100	1861963.242	3158687.624	Borne OGE
101	1862173.155	3158826.397	Borne OGE
102	1862184.035	3158806.865	Borne OGE
103	1862203.371	3158771.858	Borne OGE
104	1861956.023	3158606.854	Clou d'arpentage

— Limite de division, issue du plan de division établi par M. FUZERÉ, Géomètre-Expert à Marseille, en date du 11/12/2018.
 Fichier de référence : 17.3107-DIVISION_MAJ.dwg

- - - Limite issue du plan de division établi par M. BILICKI Géomètre Expert à MONTPELLIER
 Fichier de référence : 14.3075-DIVISION.dwg (Dem 05)

Coordonnées Lambert CC 44

BC n°10 Numéro de parcelle
 Application cadastrale
 - Les limites ne seront définitives qu'une fois le bornage réalisé. -

Communes de
Miramas/Grans

ZAC de la Plate-Forme

Clésud

 Lot 27 B

