ARRIVÉ CT5
04 DEC. 2019
N° 07106

épad ouest provence

établissement public d'aménagement et de développement
RCS Salon 441 498 326
parc de trigance 2
13804 Istres cedex
Tél :04.42.41.16.41
Fax :04.42.41.16.59
www.epad.fr

Merci de rappeler ces références :
Pôle Administration Générale et Réglementaire
N/réf. : SAL/CM/SS N° 270 /2019
Affaire suivie par Stéphanie SCOTTO
Tél. : 04.42.41.16.49

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Monsieur François BERNARDINI, Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence
Direction de l'Aménagement
Chemin du Rouquier - BP 10647
13808 ISTRES CEDEX

Istres, le 02 DEC. 2019

Objet : ZAC de Trigance à Istres.
C.C.C.T. Lot 7.

Monsieur le Président,

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, le Cahier des Charges de Cession de Terrain concernant le lot 7 de la ZAC de Trigance à Istres.

Conformément aux dispositions de l'article L.311.6 du Code de l'Urbanisme, nous vous serions obligés de bien vouloir faire approuver ces documents.

Nous vous remercions par avance et, dans l'attente, vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur,

Stéphane ALLORGE

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

épad ouest provence

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT OUEST PROVENCE

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DE TRIGANCE

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

LOT 7

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

SOMMAIRE

PREAMBULE

I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

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

III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

V - ANNEXES

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

PREAMBULE

Le dossier de création de la ZAC de Trigance sur la Commune d'ISTRES est intervenu par arrêté préfectoral en date du 1er juin 1989.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de Trigance a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 août 1991.

Un arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2001 a modifié l'arrêté de création de la ZAC pour indiquer que son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement en application de l'article R.311.6 du Code de l'Urbanisme.

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

Aux termes d'une délibération de son Comité Syndical en date du 17 décembre 2008, le SAN Ouest Provence a approuvé la 5ème modification du PAZ.

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

Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est entrée en vigueur le 1er 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 délibération n°39/16 du 02 mars 2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification n°1 du PLU.

Par délibération n°189/16 du 16 juin 2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.

Par délibération n°1610/16 du 09 novembre 2016 du Conseil Municipal, la ville a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.

Par arrêté n°05/18 du 15 octobre 2018, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.

Par délibération n°URB 013-6003/19/CM, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

Le présent Cahier des Charges est établi en application de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme. Il 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 Trigance, à savoir :

ENTRE

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

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.

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 des terrains 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 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 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 ce nouvel acquéreur, d'un terrain dans le périmètre de la ZAC.

I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

La présente cession est consentie par l'épad ouest provence, à la SCI L.I.G. représentée par Messieurs Alain et Daniel GIL, co-gérants, dont le siège social est à ISTRES 13800, 48D Chemin des Tartugues, identifiée au SIREN sous le numéro 807791140 et immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de Salon-de-Provence, ci-après désignée "l'acquéreur" ou à toute personne morale ou privée qu'il se substituerait avec l'accord de l'épad ouest provence.

2) *Désignation des terrains*

Sur la commune d'Istres.

La parcelle figurant au cadastre sous la section K n°1563 d'une contenance de 11a51ca.

Cette parcelle formera le lot 7 de la ZAC de Trigance.

Elle est située en secteur UD, et plus particulièrement en secteur UDtri au PLU de la commune d'Istres.

3) *Conditions de Cession*

L'utilisation des terrains cédés doit être conforme aux dispositions du PLU d'Istres et aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales 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 d'espaces verts et de places de stationnements, nécessaires aux aménagements existants sur le lot 8, propriété de la SCI LIG.

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

Aucune surface de plancher n'est autorisée sur ladite parcelle.

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 fera son affaire personnelle du calendrier de ses travaux. Il devra les avoir achevés au plus tard dans un délai de 12 mois.

Le pétitionnaire devra en informer l'épad et transmettre la Déclaration d'Ouverture de Chantier dans le mois qui suit son dépôt et la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux dans les quinze jours de son dépôt.

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.

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 peut 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 du terrain*

Le terrain a été mis à disposition en date du 12 novembre 2018.

6) *Vente - Location - Division 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 express de l'épad Ouest Provence

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

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 l'autorisation d'urbanisme devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU d'Istres ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de terrain.

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

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

2) *Aspect architectural*

Sans objet

3) *Aspect paysager*

Sont attendus :

- Le traitement des limites avec les axes viaires, 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 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).

Par ailleurs, seront indiquées dans la demande de l'autorisation d'urbanisme les différentes natures de revêtement de sols extérieurs, notamment celles rendant imperméables ces surfaces.

Le projet doit être conforme aux règles du PLU d'Istres, et plus précisément au regard du nombre d'arbres de hautes tiges par rapport aux places de stationnement.

3) *Clôtures*

Les clôtures devront être conformes au PLU.
La limite bordant la RN1569 ne pourra être clôturée sauf à solliciter l'avis de l'aménageur.

4) *Enseignes - Panonceaux*

Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception :
- de l'affichage réglementaire lié aux autorisations d'urbanisme.
- de la raison sociale et du sigle de la société.

Les projets d'enseignes devront figurer dans l'autorisation d'urbanisme. Si ce n'est le cas, tout nouveau projet nécessitera l'aval de l'aménageur et une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme.

5) *Desserte*

Le terrain est desservi à partir de l'accès commun existant desservant le lot 8.

L'aménageur ne prévoit pas de travaux de raccordement de la parcelle.

6) *Logement de fonction assurant le fonctionnement de l'activité*

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

Cette disposition s'applique à tous les acquéreurs.

7) *Espaces libres - Plantations*

Les surfaces du lot non affectées 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 1,5 m 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 des plantations et type de végétation devront figurer dans la demande d'autorisation d'urbanisme et seront soumis à l'approbation de l'aménageur.

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

8) *Stationnement des véhicules*

Le projet doit être conforme aux règles du PLU.

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) *Déchets ménagers*

Sans objet.

3) *Tenue générale*

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

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :
- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le sol en l'état et d'évacuer les matériaux en surplus.
- Tous les terrassements, exhaussements ou décaissements seront soumis à la législation en vigueur.
- Les décharges, (ordures, déchets, matériaux), sont proscrites sur les voies, les parcelles et terrains voisins, les espaces libres, les parkings y compris pendant les travaux de construction.
- L'entreposage de conteneurs et bennes disgracieux est formellement interdit.

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,

Reçu au Contrôle de légalité le 15 janvier 2020

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 ouest provence et chaque constructeur qu'entre les différents autres acquéreurs.
L'épad ouest provence 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 - ANNEXES

-Plan
-Cahier des préconisations paysagères (palettes végétales et recommandations)

Commune :
ISTRES (047)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 5185A

Document vérifié et numéroté le 08/07/2019
A CDIF AIX EN PROVENCE
Par BERRIER JADE EMILIE
Inspectrice des finances publiques
Signé

CENTRE DES IMPOTS FONCIER D'AIX

10, Avenue de la Cible
CS 30849
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
Téléphone : 04 42 37 54 00

cdif.aix-en-provence@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ———— effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ———— par ———— géomètre à ————.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la demise 6463.

A ————————, le ————

Modification selon les énonciations d'un acte à publier

Section :
Feuille(s) :
Qualité du plan :

Echelle d'origine :
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 08/07/2019
Support numérique : ————

D'après le document d'arpentage dressé
Par Micheletti (2)
Réf. :
Le COPIE

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

épad ouest provence

Commune d'Istres
ZAC de Trigance

CAHIER DES PRECONISATIONS PAYSAGERES

PALETTES VEGETALES ET RECOMMANDATIONS

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

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.

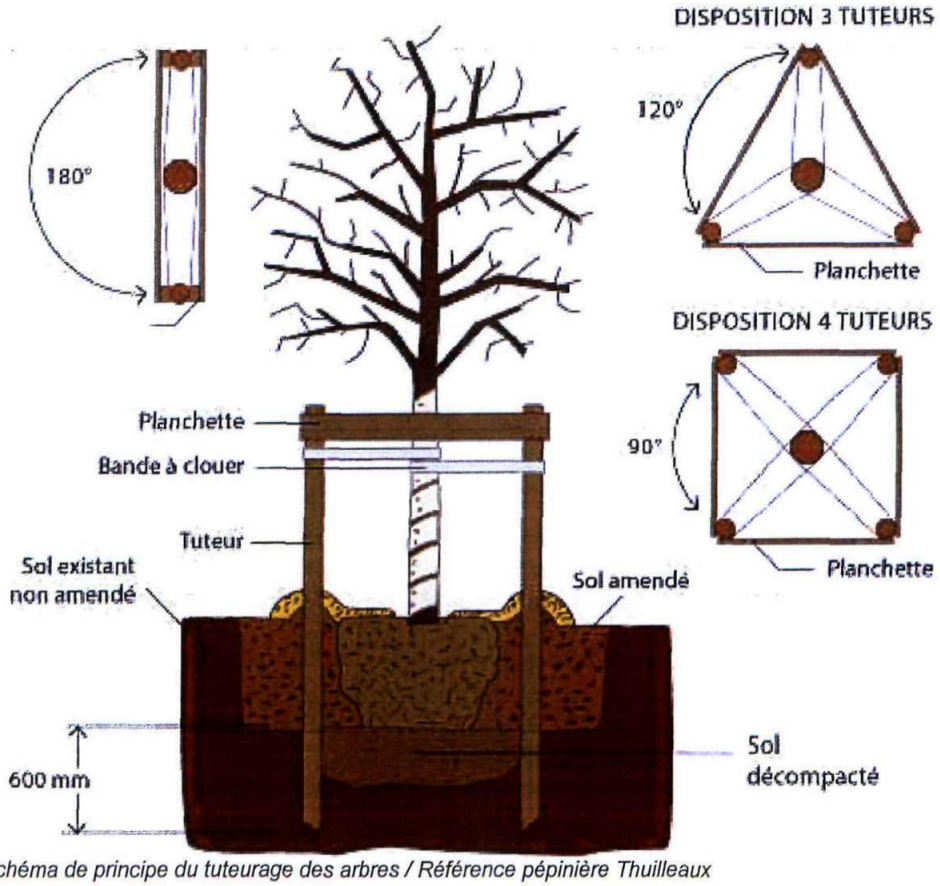


Schéma de principe du tuteurage des arbres / Référence pépinière Thuilleaux

Paillage

Toutes les plantations (arbres, arbustes, haies, massifs, graminée, couvre-sol) 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. Sous ce paillage 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) :

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

Alternative de paillages avec d'autres matériaux :
Il est possible d'envisager d'autres types de paillages aux pieds des arbres et massifs plantés :
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.

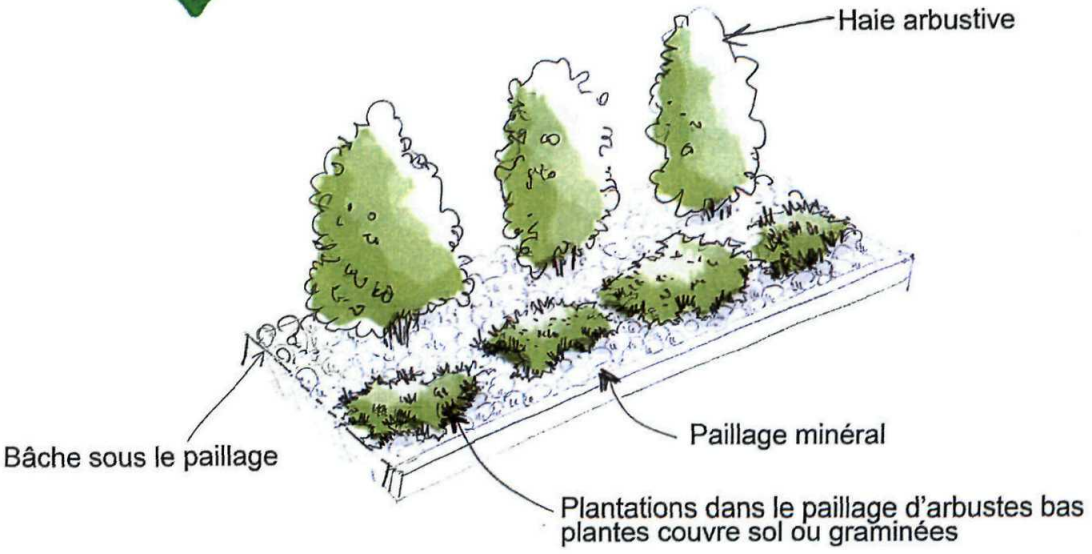
Les diamètres choisis pourront être variables selon la situation et le choix du rendu esthétique.

En aucun cas le paillage minéral se substituera à l'emprise des espaces verts, il n'aura qu'un rôle protecteur et décoratif et **devra obligatoirement être complété par des plantations afin de créer à terme un espace vert paysager durable et fonctionnel**.

Principes de mise en œuvre décrits ci-dessous :

PRINCIPE DE PLANTATION NON CONFORME

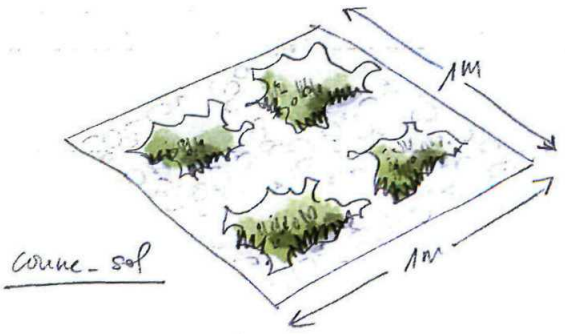
PRINCIPE DE PLANTATION CONFORME



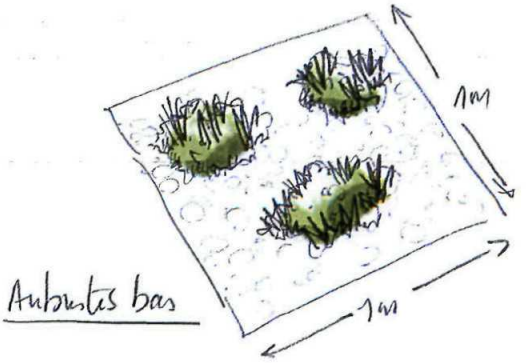
Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

Préconisations pour les densités de plantations :

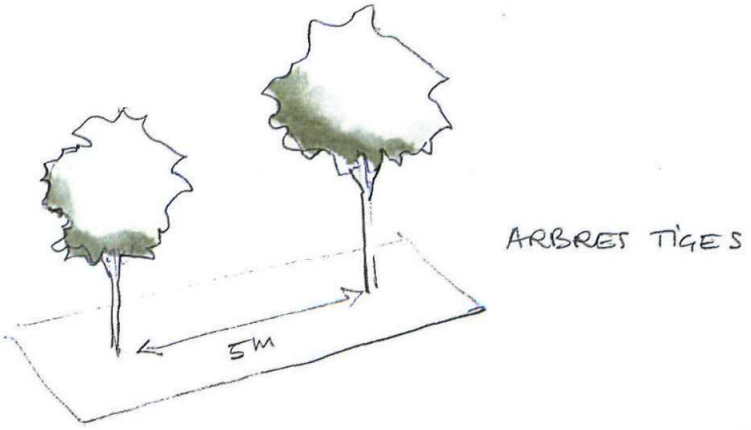
Couvre-sol en alternative au gazon: 4 à 6 godets /m²



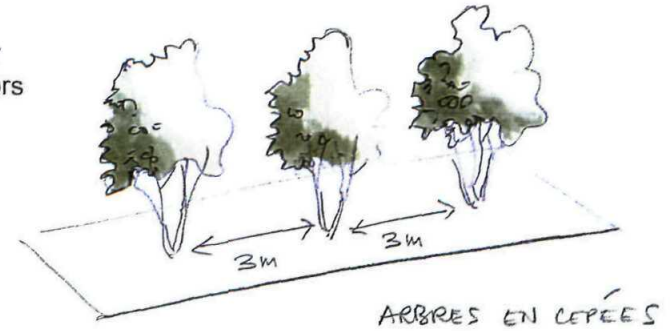
Arbustes ou graminées: 3 à 4 godets /m²



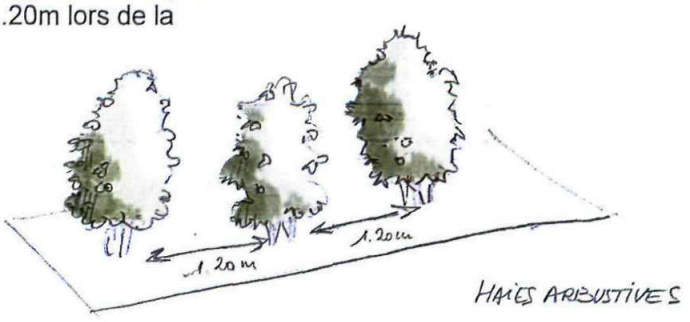
Arbres tiges : espacer les sujets entre eux de 5m lors de la plantation



Arbres en cépées : espacer les sujets entre eux de 3m lors de la plantation



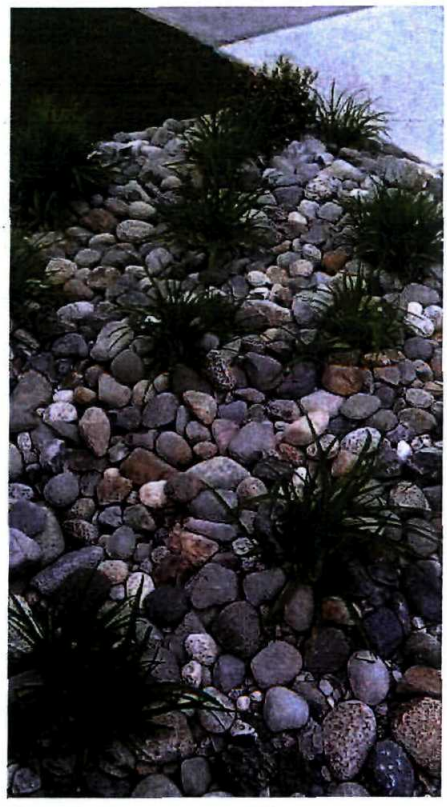
Arbustes de haie : espacer les sujets entre eux de 1m à 1.20m lors de la plantation



Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

Photos de références présentant divers types de paillages composés de plantations :

Grave concassée et graminées



Graminées sur paillage en galets

Plantes méditerranéennes réparties sur l'ensemble du paillage minéral en grave concassée.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

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 génèrera 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 (*Amelenchier ovalis*)
- Aubépine blanche (*Crataegus laevigata*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Epine noire (*Prunus spinosa*)
- Erable champêtre (*Acer campestris*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Sureau noir (*Sambuscus nigra*)
- Troëne (Ligustrum)

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

- 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

- *Romasrinus 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

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

- Lierre
- Chèvrefeuille
- Jasmin étoilé

COMPOSITION DE PLANTES TAPISSANTES DE TYPE COUVRE-SOL EN ALTERNATIVE AU GAZON RUSTIQUE

- *Zoysia japonica*
- *Thymus serpyllum*
- *Thymus hirsutus*
- *Sedum album var. murale*
- *Sedum gypsicola*
- *Sedum kamtschaticum var. floriferum 'Weihenstephaner Gold'*
- *Sedum album var. murale*
- *Trifolium fragiferum*
- *armeria maritime*
- *Hieracium pilosella*
- *Matricaria tchihatchewii*
- *Frankenia laevis.*
- *Phyla nodiflora var canescens*
- *Potentilla verna*

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)*
- *Sorbus hybrida pyramidalis srobier*
- *Crataegus monogyna 'Stricta', aubéprine*
- *Quercus 'Columna'* chêne colonaire
- *Ostrya carpinifolia* , charme houblon
- *Cupressus sempervirens* 'Stricta' ou 'Totem', cyprès de provence.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

1

2

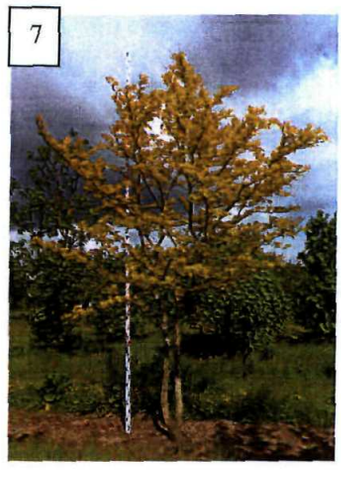
3

4

5

6

7



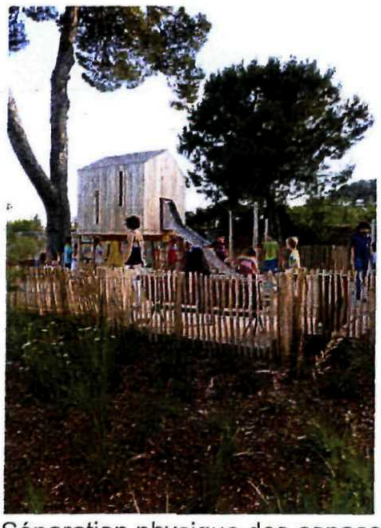
8

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 possibles :
-Bordures
-Poutre bois
-Ganivelles
-Piquets bois perforés et câble métallique en acier
-Garde-corps de mis hauteur
-Voliges

Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

Voir photos de références ci-dessous :



Séparation physique des espaces verts à l'aide de ganivelles ou piquets bois perforés+ câble métal.

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 :

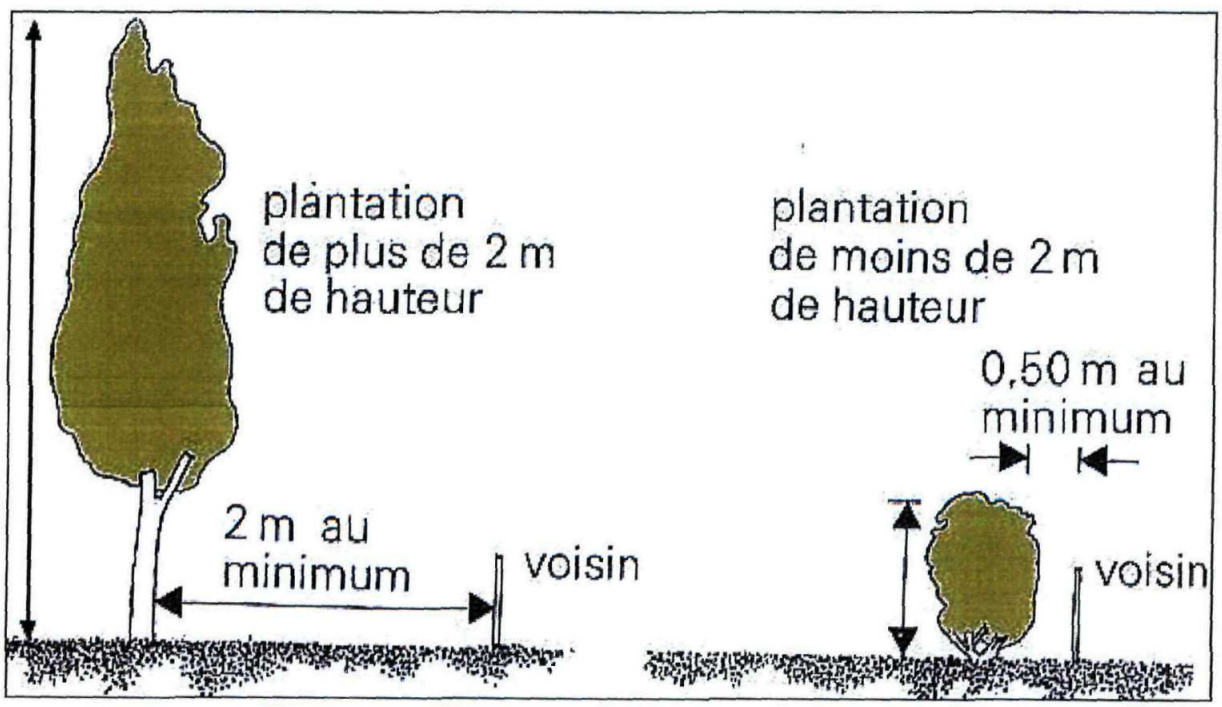
Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020

LES HAIES ET LA LOI

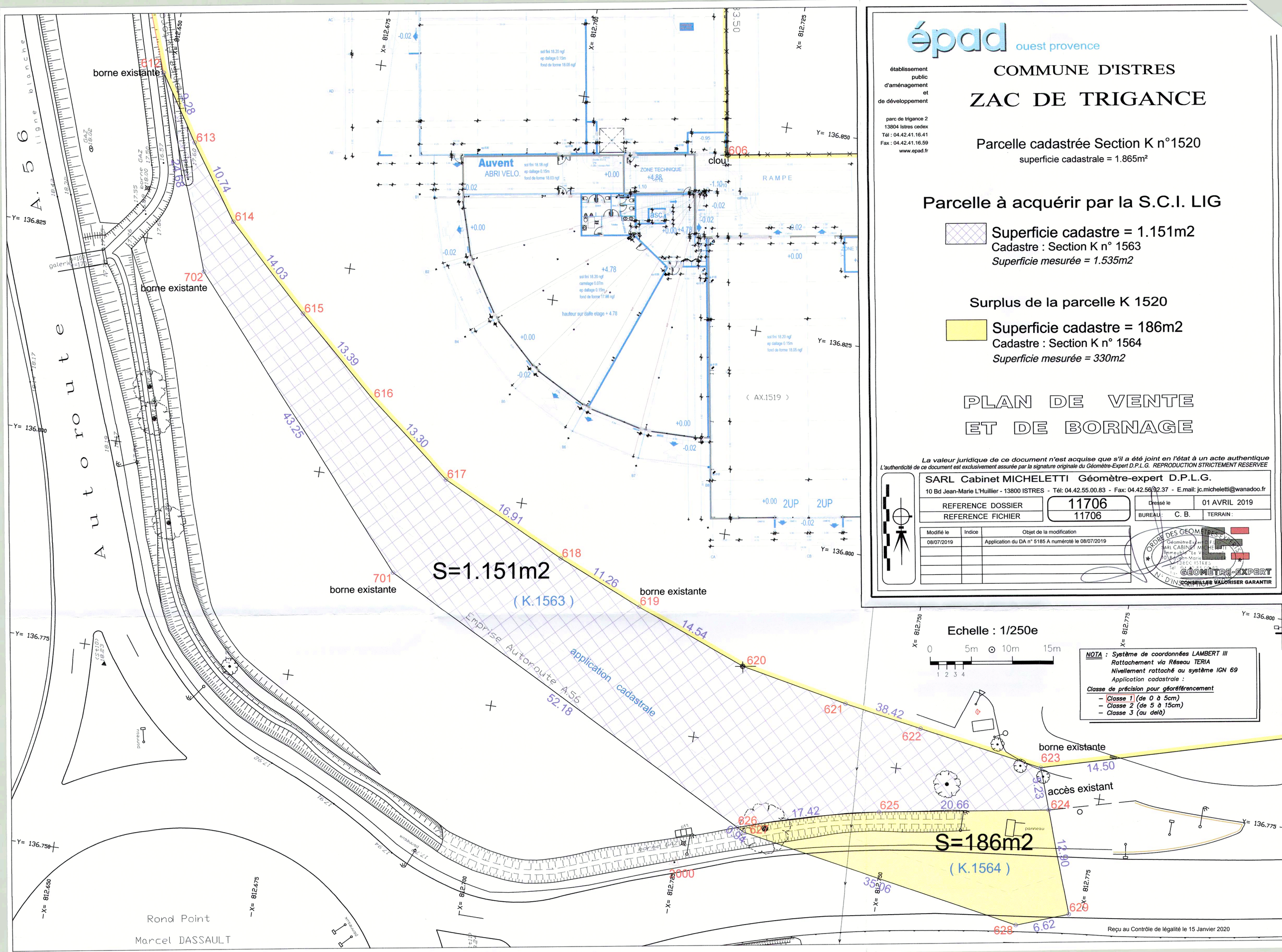
En France, les plantations de voisinage sont soumises à une réglementation définie par le code civil :

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. »



Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020



épad ouest provence
établissement public d'aménagement et de développement
parc de trigance 2
13804 Istres cedex
Tél : 04.42.41.16.41
Fax : 04.42.41.16.59
www.epad.fr
COMMUNE D'ISTRES
ZAC DE TRIGANCE
Parcelle cadastrée Section K n°1520
superficie cadastrale = 1.865m²
Parcelle à acquérir par la S.C.I. LIG
Superficie cadastre = 1.151m2
Cadastre : Section K n° 1563
Superficie mesurée = 1.535m2
Surplus de la parcelle K 1520
Superficie cadastre = 186m2
Cadastre : Section K n° 1564
Superficie mesurée = 330m2
PLAN DE VENTE ET DE BORNAGE
La valeur juridique de ce document n'est acquise que s'il a été joint en l'état à un acte authentique
L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G. REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE
SARL Cabinet MICHELETTI Géomètre-expert D.P.L.G.
10 Bd Jean-Marie L'Huillier - 13800 ISTRES - Tél: 04.42.55.00.83 - Fax: 04.42.56.92.37 - E.mail: jc.micheletti@wanadoo.fr
REFERENCE DOSSIER 11706
REFERENCE FICHIER 11706
Dressé le 01 AVRIL 2019
BUREAU : C. B.
TERRAIN :
Modifié le | Indice | Objet de la modification
08/07/2019 | Application du DA n° 5185 A numéroté le 08/07/2019
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR
Echelle : 1/250e
0 5m 10m 15m
NOTA : Système de coordonnées LAMBERT III
Rattachement via Réseau TERIA
Nivellement rattaché au système IGN 69
Application cadastrale :
Classe de précision pour géoréférencement
– Classe 1 (de 0 à 5cm)
– Classe 2 (de 5 à 15cm)
– Classe 3 (au delà)
Autoroute A.56
borne existante
borne existante
borne existante
borne existante
borne existante
borne existante
accès existant
S=1.151m2
(K.1563)
S=186m2
(K.1564)
Emprise Autoroute A.56
application cadastrale
Auvent
ABRI VELO.
ZONE TECHNIQUE
RAMPE
clou
(AX.1519)
Rond Point
Marcel DASSAULT
Reçu au Contrôle de légalité le 15 Janvier 2020