

**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS**

**N° 30/15**

**Objet de l'arrêté :**

**Approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain concernant le lot A situé dans la ZAC des Molières sur la commune de Miramas.**

Le Président du SAN OUEST PROVENCE,

**VU** le code de l'Urbanisme et plus particulièrement l'article L 311-6 relatif aux modalités de cession de terrains à l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté,

**VU** l'arrêté préfectoral de création de la ZAC des Molières à Miramas en date du 09 mars 1972 à l'initiative de la commune,

**VU** l'arrêté préfectoral approuvant le dossier de réalisation de la ZAC des Molières en date du 27 juin 1980,

**VU** la décision institutive du SAN annexée à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 1984 en vertu de laquelle le SAN s'est substitué à la commune pour assurer l'aménagement de la ZAC des Molières,

**VU**, l'arrêté préfectoral approuvant le Plan d'Aménagement de Zone modificatif de la ZAC des Molières en date du 07 mars 1994,

**VU** la convention publique d'aménagement en date du 05 novembre 2002, conclue entre le SAN et l'EPAD,

**VU** la délibération du Conseil Municipal n° 121/13 du 26 juin 2013, approuvant le PLU de la commune de Miramas,

**VU** la délibération du Comité syndical du SAN Ouest Provence n° 520/14 du 18 décembre 2014, approuvant la modification du PEP de la ZAC des Molières sur la commune de Miramas,

**CONSIDERANT** que la ZAC des Molières a pour vocation d'accueillir des activités tertiaires, commerciales et artisanales,

**ARRETE**

**Article 1 :**

Est approuvé tel qu'il est annexé au présent arrêté, le Cahier des Charges de Cession de Terrain concernant le lot A, situé dans la ZAC des Molières sur la commune de Miramas.

**Article 2 :**

Conformément à l'article R421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif, 22-24 rue de Breteuil, 13006 Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification.

**Article 3 :**

Madame la Directrice Générale des Services de Ouest Provence est chargée de l'exécution du présent arrêté.





Pour le Président de  
Ouest-Provence  
et par Délégué

Le Vice-Président  
Louis MICHEL

SYNDICAT D'AGGLOMÉRATION NOUVELLE  
OUEST-PROVENCE

200515

ZAC DES MOÛÈRES  
COMMUNE DE MIRAMAS

200515  
07A20

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

LOT A

## SOMMAIRE

1.000  
2.000  
3.000  
4.000  
5.000

PREAMBULE

- I - CÉSSION ET UTILISATION DES TERRAINS
- II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR
- III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES
- IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS
- V - DOCUMENT GRAPHIQUE

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

Le présent Cahier des Charges est établi en application de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

## I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

### 1) Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La présente cession est consentie par le SAN Ouest Provence à la Société VMC représentée par Messieurs Christophe MAINVILLE et Miguel CALDERON, domiciliée 13 rue Falconnet à MIRAMAS (31140), ci-après désigné "l'acquéreur" ou à toute personne morale ou privée qui s'y substituerait avec l'accord du SAN Ouest Provence.

### 2) Désignation des terrains

Le terrain cédé est classé en secteur UEm au PLU de la ville de Miramas et porte sur la parcelle cadastrée AH N° 244.

La superficie totale de la parcelle cédée est de 6 540 m<sup>2</sup>.

### 3) Utilisation des terrains

Le terrain susvisé est cédé en vue de la réalisation d'une activité de BTP ou tout autre activité conforme au règlement du PLU.

La surface de plancher totale autorisée est de 3 270 m<sup>2</sup> maximum

### 4) Conditions de Cession

L'utilisation du terrain cédé doit être conforme aux dispositions du PLU de Miramas et aux prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales énoncées au titre III, pendant la durée de la réalisation de la zone.

## II - DROITS ET OBLIGATIONS DU SAN OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR

### 1) Obligation du SAN Ouest Provence

Le SAN Ouest Provence s'engage à mettre à la disposition de l'acquéreur l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement des terrains cédés.

### 2) Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

- 2.1. Avoir déposé au plus tard son permis de construire au maximum dans les 24 mois suivants la signature de l'acte authentique.
- 2.2. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 2.3. Avoir terminé les travaux et présenté l'attestation attestant l'achèvement et la conformité des travaux délivrée par son architecte dans un délai maximum de 24 mois à compter de la date de début des travaux.

### 3) Prolongation éventuelle des délais

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

Les 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, le SAN 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, le SAN 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. et 2.2 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 2.3.

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

Lorsque cette pénalité aura atteint 10 %, le SAN 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 du SAN Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais de l'article II.2-Délais d'exécution.

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 le SAN Ouest Provence, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession Hors Taxes, 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, entre l'expert du SAN Ouest Provence et celui du constructeur. l'expert du SAN 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 du SAN 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.

#### 6) Mise à disposition des terrains

La mise à disposition des terrains aura lieu à la signature de l'acte authentique de vente.

#### 6) Vente - Location - Partage des terrains cédés

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente ou de louer les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins quatre mois à l'avance, avisé le SAN Ouest Provence qui pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un concessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le SAN Ouest Provence, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, le SAN Ouest Provence pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions.

#### 7) Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le Cahier des Charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du décret n° 77-392 du 28 mars 1977.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte du SAN 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 le SAN Ouest Provence au moins deux mois à l'avance.

Il devra soumettre à l'agrément du SAN Ouest Provence tout projet de construction et/ou d'aménagement du terrain cédé qui surviendrait postérieurement au permis de construire initialement obtenu.

Le SAN 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 ET ARCHITECTURALES

#### 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 Terrains.

L'acquéreur fera son affaire du levé topographique détaillé du terrain, qu'il devra 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 suivantes.

#### 2) *Aspect architectural*

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).

Sont interdits :

- Les matériaux laissés bruts (parpaings non enduits, ...).
- 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 clin.

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

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

Les équipements techniques se porteront sur des parties de constructions masquées ou invisibles depuis l'espace public.

#### 3) *Retrait par rapport aux voiries*

##### 3-1 Retrait par rapport aux voiries, emprises publiques

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne devant pas être inférieure à 5 m.

Ce retrait devra être traité de manière paysagère.

##### 3-2 Retrait par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 5 mètres.

#### 4) **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

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

##### Construction à usage de bureaux et services

##### Stationnement des véhicules:

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> commencée de Surface de Plancher créée.

##### Stationnement vélo:

- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> commencée de Surface de Plancher créée.

##### Construction à usage de commerce et d'artisanat

- 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> commencés de surface de plancher créée et 1 place par 75 m<sup>2</sup> supplémentaires commencés

#### 5) **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres conformément au PLU.

Elles devront être indiquées dans la demande de permis de construire et soumises à l'obtention de la conformité.

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

#### 6) **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.

Seules sont autorisées les enseignes de type bandeau, avec ou sans coffret d'éclairage. Sont interdits les enseignes en toiture ou en drapeau.

Une enseigne totem est autorisée à l'intérieur de la parcelle à proximité de l'entrée principale, sans pouvoir excéder deux mètres (2,00) de haut.

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

#### 7) **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 espaces végétalisés devront représenter 15% de l'unité foncière.

Les plans des plantations et type de végétation devront figurer dans la demande de permis de construire et seront soumis à l'approbation de l'aménageur.

## 8) VRD - Desserte et réseaux

Le terrain sera desservi à partir de la voirie publique existante.

Si l'activité le nécessite, l'acquéreur sera dans l'obligation de traiter ses eaux d'assainissement (E.U. et E.P.) avant tout rejet dans les réseaux publics et en conformité avec les dispositions du PLU de Miramas.

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

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

Les caractéristiques imposées de cette compensation sont les suivantes :

- volume utile de de 1 200m<sup>3</sup> par hectare de surface imperméabilisée,
- et
- débit de fuite de 15/l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles).

Ainsi, concernant le lot A, 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.

## 9) Construction à usage d'habitation assurant le fonctionnement de l'activité

L'habitation devra être comprise dans le volume du bâtiment principal, en respectant les règles de surface imposées par le P.L.U.

Les prescriptions du présent cahier des charges concernant les volumes bâti sur le lot, s'appliquent également et totalement au logement prévu, notamment en matière d'aspect architectural. Ainsi, le logement s'intégrera aux bâtiments créés et ne s'en distinguera pas.

Les terrasses et balcons devront être masqués depuis l'espace public.

## IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

### 1) Gestion

La gestion du domaine public sera assurée par la collectivité.

### 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 assurent l'évacuation de leurs déchets professionnels en un lieu adapté pour les recevoir.
- La collecte des ordures ménagères pour le logement de fonction s'effectue en porte à porte, avec local à conteneurs obligatoire dans l'emprise du terrain.

### 3) Respect de l'environnement, pollution

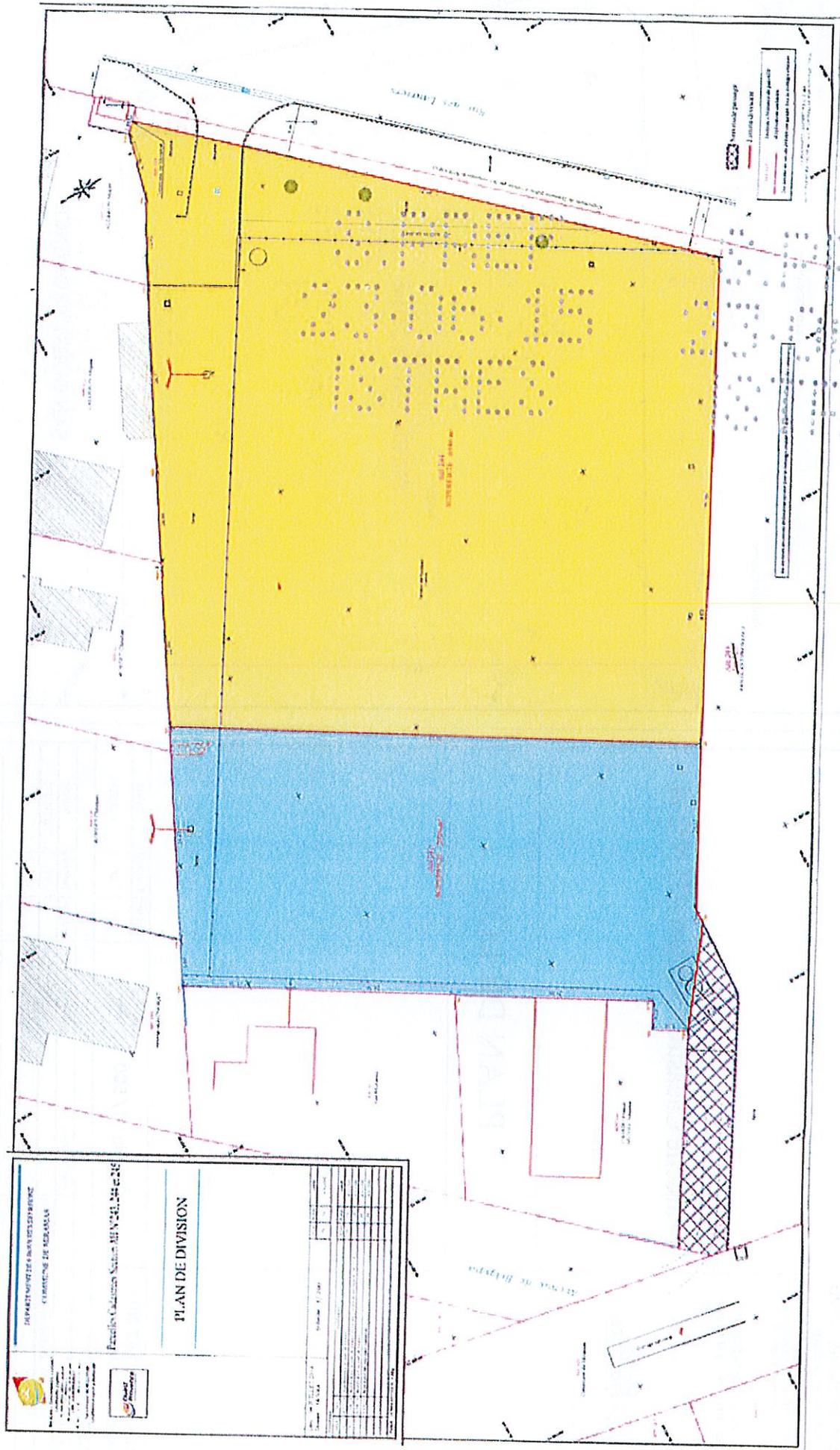
Les nuisances pouvant être générées par l'exécution des travaux ou par l'activité de l'acquéreur devront être traitées par ce dernier de manière à ce qu'aucune gêne ne soit occasionnée au voisinage.

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 le SAN Ouest Provence, des poursuites seront immédiatement engagées, sans préavis, à l'encontre des contrevenants.

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

### V - DOCUMENT GRAPHIQUE : Plan de bornage du lot A





**COMMUNE DE MIRAMAS**  
**ZAC DES MOLIERES**

**Avenant n° 1 au Cahier des Charges de Cession de Terrain du lot A sur la ZAC des Molières à Miramas**

**Etabli en application de**  
**l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme**

**Lot A**

**Entre :**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le siège social est 58, boulevard Charles Livon, 13007 Marseille, représentée par Madame Martine VASSAL, sa Présidente,

d'une part,

**Et**

Groupe In Cita, dont le siège social est 13, rue Falconnet, 13140 Miramas, représenté par Monsieur Christophe SUBREVILLE,

d'autre part,

Le présent avenant n° 1 au Cahier des Charges de Cession de Terrain est établi en application de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme. Il vient prolonger les délais d'exécution prévus à l'article **II-2/ Délais d'exécution** du Cahier des Charges de Cession de Terrain du **lot A** (section **AH n° 244**) en ZAC des Molières sur la commune de Miramas approuvé par arrêté n° 30/15 du 18 juin 2015.

Il a été convenu ce qui suit :

Pour rappel, le groupe In Cita a fait l'acquisition de la parcelle cadastrée section AH n° 244 suivant acte en date du 12 octobre 2015.

Le C.C.C.T relatif à la parcelle cadastrée section AH n° 244 et constituant le lot A en la ZAC des Molières sur la commune de Miramas a été approuvé par arrêté n° 30/15 en date du 18 juin 2015.

**L'article II – 2/** du CCCT relatif aux droits et obligations de l'aménageur et de l'acquéreur précise que l'acquéreur doit respecter certains délais relatifs au dépôt de permis, au démarrage des travaux ainsi qu'au dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T).

Reçu au Contrôle de légalité le 1 Octobre 2020

Le 12 juin 2020, par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception n° 1A 179 145 4680 7, le Groupe In Cita (anciennement VMC), propriétaire du lot A en ZAC des Molières sur la commune de Miramas, nous expose ses difficultés à pouvoir respecter les délais qui lui sont imposés par le C.C.C.T.

En effet, la croissance de son activité n'ayant pas eu lieu comme espérée, le groupe In Cita souhaite obtenir une dérogation expresse aux obligations prévues dans le C.C.C.T, notamment en termes de délais d'exécution.

Le présent avenant vient prolonger de 48 mois le délai de dépôt de permis de construire à compter de sa date butoir fixée initialement au 12 octobre 2017, suivant la date de signature de l'acte de vente.

L'acquéreur bénéficie donc d'une nouvelle échéance au 12 octobre 2021 pour le dépôt de son permis de construire.

Les autres délais mentionnés aux alinéas 2.2 et 2.3 de l'article II, résultant de la date de délivrance du permis de construire, demeurent inchangés.

**Les autres articles du Cahier des Charges de Cession de Terrain demeurent applicables en l'état, dans la mesure où ils ne sont pas modifiés par le présent avenant.**

Fait à Marseille, le

Pour le Groupe In Cita  
Monsieur Christophe SUBREVILLE

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence