



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

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DU TUBE RETORTIER

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

LOT 105

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 - PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE DES CAPTAGES DE LA BA 125 ET DE LA CASPIENNE

VI - ANNEXES

PREAMBULE

L'épad Ouest Provence est propriétaire du terrain concerné sis à Istres dans les Bouches-du-Rhône, à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Tubé Retortier.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé en date du 04 mars 1974 par arrêté ministériel.

Le dossier de réalisation a été approuvé en date du 14 juin 1977 par arrêté préfectoral, modifié en avant-dernier lieu le 22 août 1997.

Par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2001, l'arrêté de création a été modifié pour changer le mode de réalisation de la ZAC dont l'initiative a été transférée au Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Nord-Ouest de l'Etang de Berre du fait de la suppression du périmètre d'Opération d'Intérêt National.

Par délibération en date du 26 juin 2002, ledit SAN a décidé de confier la poursuite de la réalisation de la ZAC du Tubé Retortier à l'épad Ouest Provence dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement.

Le dossier de création modificatif de la ZAC du Tubé Retortier a été approuvé délibération du Comité Syndical du SAN Ouest Provence en date du 11 mai 2007.

Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC du Tubé Retortier a été approuvé par délibération du Comité Syndical du SAN Ouest Provence en date du 22 février 2008.

Par délibération en date du 26 juin 2009, le SAN Ouest Provence a approuvé la révision simplifiée du POS d'Istres afin de modifier le périmètre de la ZAC du Tubé Retortier et d'intégrer les dispositions d'urbanisme de la ZAC du Tubé Retortier dans le POS de la Commune d'Istres (zone UE, secteur UEtub).

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 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 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 du 15 mai 2019, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.

Par délibération n°URB 018-7910/19/CM du 19 décembre 2019, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU.

Par délibération n°URBA 011-8361/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification n°2 du PLU.

La ZAC du Tubé Retortier est une zone à vocation économique, destinée à accueillir des activités commerciales, artisanales, industrielles, et de services.

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 du Tubé, à savoir :

ENTRE

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

ET

L'ACQUEREUR c'est-à-dire toute personne physique ou morale faisant l'acquisition d'un terrain situé dans 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 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 S.S.I.T.M.(Société de Travaux et de Montage), représentée par son gérant, Madame Muriel CANTIE, dont le siège social est à ISTRES (13800), 5 chemin de la Papaille, Avenue Georges Guynemer, immatriculée au Registre du Commerce de Salon-de-Provence sous le numéro 448 600 965, 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, dans la ZAC du Tubé Retortier.

Une parcelle de terrain à bâtir qui forme le lot n°105, figurant au cadastre sous la section K n°1144p d'une contenance de 22a61ca, issu d'un plus grand tenement (29a61ca).

Un document d'arpentage est en cours d'établissement par le cabinet MICHELETTI, Géomètre-Expert DPLG.

La parcelle est située en secteur UE, et plus particulièrement en secteur UEtub 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 construction d'un bâtiment non accessible au public, regroupant un hangar et des bureaux, à caractère industriel, artisanal et de bureaux.

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

La surface de plancher maximale autorisée est de 1 130,50 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.

2) *Délais d'exécution*

L'acquéreur s'engage à :

- 2.1. Présenter son projet à l'épad ouest provence au plus tard le 10 août 2021,
- 2.2. Déposer l'autorisation d'urbanisme dans le mois suivant la signature de la promesse de vente.
- 2.3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique.
- 2.4. Transmettre à l'épad Ouest Provence, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et ce au plus tard 3 semaines après le début effectif des travaux.
- 2.5. Avoir terminé les travaux, déclaré leur achèvement et leur conformité, et obtenu un certificat de non opposition à cette déclaration, dans un délai maximum de 16 mois à compter de la date de début des travaux. Une copie de la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT) devra être transmise à l'épad, dans ce délai.

L'acquéreur a la possibilité de réaliser son programme par tranches.

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 substituerait, pourra demander la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

4.2. Résolution de la vente

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

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions de prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du cahier des charges, de l'acte de cession ou de location.

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

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

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou, le cas échéant, à la partie du prix payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'épad Ouest Provence, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession HT, indexation comprise.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus pourra être augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

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

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

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du concessionnaire défaillant ou de ses ayants-droit, seront reportés sur l'indemnité de résolution et de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du décret n° 77-392 du 28 mars 1977.

5) *Mise à disposition des terrains*

La mise à disposition des terrains qui aura lieu, sauf dérogation, après signature de l'acte authentique de vente, ne pourra faire obstacle à la mission de l'épad, concernant la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

6) Vente - Location - 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 exprès de l'épad Ouest Provence

En cas de non respect des obligations relatives à la vente, la location ou la division, l'épad peut exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession est calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'épad Ouest Provence, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, l'épad Ouest Provence, pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions.

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

7) Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le Cahier des Charges, seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L 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 permis de construire 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 permis de construire en fonction des nécessités du terrain et du projet de construction.

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

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

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

2) Aspect architectural, urbanistique et paysager

2.1. Unité architecturale et 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).

Des préconisations sur la palette végétale sont présentées dans le cahier des préconisations paysagères annexé.

Ces données sont indiquées afin d'assurer :

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

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 clin.
- Les parements végétalisés de type panneaux de lierres précultivés.

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 paysagers 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).

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

Par ailleurs, seront indiquées dans la demande de Permis de Construire les différentes natures de revêtement de sols extérieurs, notamment celles rendant imperméables ces surfaces.

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).

Le projet doit être conforme aux règles du PLU d'Istres.

3) Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,00 m ; elles seront conformes au PLU d'Istres, quant à leur aspect.

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

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 au permis de construire
- de la raison sociale et du sigle de la société.

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

De manière générale, les enseignes devront être intégrées dans la façade du bâti.

Afin de satisfaire les demandes des enseignes commerciales de voir apparaître leurs sigles depuis la RN 1569, tout en limitant leur impact visuel, sont autorisées au maximum deux enseignes par local commercial (ex : une enseigne sur la façade d'entrée et une enseigne sur la façade arrière). Le sigle des enseignes devra être totalement intégré au bâti.

Ces enseignes feront l'objet d'une proposition d'ensemble (ex : alignement des supports, bande horizontale de teinte différente sur l'ensemble de la façade...) et seront de dimension inférieure ou égale à 1m de haut.

Sur les façades autres que la façade principale, les enseignes seront apposées sur des supports plans (ex : tôle DIBON).

L'affichage de type : rétro-luminescent, lumineux, hologramme... seront inférieurs à 1/5^{ème} de la longueur de la seule façade concernée, du bâtiment. Et feront l'objet de demande préalable auprès des services compétents (service urbanisme, service de l'ETAT, exploitant de la route...).

5) Desserte

Le terrain est desservi à partir de la voirie publique réalisée par l'aménageur. L'épad Ouest Provence va réaliser les réseaux sur lesquels l'acquéreur pourra raccorder ses installations au droit de la propriété (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, génie civil du réseau télécom et raccordement électrique inférieur à un « Tarif Vert »). Un seul point de desserte et un seul accès sont prévus, toutefois, d'autres points de desserte seront éventuellement possibles, en accord avec l'épad Ouest Provence et aux frais de l'acquéreur.

Le raccordement au réseau électrique, jusqu'à un coffret à installer en limite du lot cédé, sera pris en charge par l'épad Ouest Provence si les besoins de l'acquéreur sont compatibles avec un raccordement en basse tension (Tarifs bleu ou jaune). Le délai de raccordement sera précisé après que l'acquéreur aura informé l'épad Ouest Provence de ses besoins précis.

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.

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.

Les eaux de pluie devront être traitées en application de l'article UE4 – Desserte par les réseaux et plus particulièrement l'article 4.3 – Assainissement.

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 au bâti, aux aires de stationnement et de circulation doivent être aménagées en espaces verts paysagers et convenablement entretenues.

Les plantations des arbres de haute tige devront être effectuées dans des conditions permettant leur bon développement. A cette fin, ils devront être éloignés d'au moins deux mètres par rapport aux limites séparatives et aux bâtiments, et l'espace de plantation (bande plantée ou fosse individuelle pour chaque arbre) devra offrir un volume de terre libre d'au moins 1,5m x 1,5m x 1,5m pour favoriser le développement racinaire.

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

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

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

8) Stationnement des véhicules

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

Cette disposition sera soumise à l'approbation de l'aménageur et devra figurer à la demande de permis de construire.

IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

1) Gestion

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

2) Tenue générale

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

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

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

3) Déchets ménagers

Les déchets industriels et artisanaux provenant de l'établissement, comme le prévoit la législation, devront être évacués et traités dans des centres spécialisés, sous la responsabilité de leur producteur.

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

Les agents et les véhicules du service de collecte n'étant pas autorisés à pénétrer dans le domaine privé, l'exploitant devra prendre les dispositions nécessaires afin de permettre le ramassage des déchets ménagers dans de bonnes conditions.

Le container de collecte des ordures ménagères est à la charge de l'exploitant. Il est rappelé qu'entre 2 collectes, les containers ne doivent pas rester sur le domaine public.

4) Respect de l'environnement, pollution

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

En cas de dépôts sauvages, enfouissements de déblais, nettoyage de matériel, etc..., sur les parcelles mitoyennes ou voisines, dégradation des emprises publiques, réalisés par des entreprises travaillant pour le compte des propriétaires de parcelles dans la zone d'activité, ou par les propriétaires eux-mêmes, et dûment constatés par l'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 – PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE DES CAPTAGES DE LA BA 125 ET DE LA CASPIENNE

- Captage de la Base Aérienne 125

La parcelle est située dans le périmètre de protection rapprochée, des captages de la Base Aérienne 125 (secteur public), elle est répertoriée à l'arrêté préfectoral n° 2014142-0020 du 22 mai 2014, joint en annexe.

- Captage de la Caspienne

La parcelle est située, en partie, dans le périmètre de protection rapprochée, des captages de la Caspienne, cf. annexe de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2003.

VI - ANNEXES

- Plan modification du parcellaire cadastral.
- Cahier des préconisations paysagères (palettes végétales et recommandations).
- Arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2003 (Caspienne).
- Arrêté préfectoral du 22 mai 2014 (BA 125).



PREFET DES BOUCHES- DU- RHONE

Arrêté n °2014142-0020

signé par
Pour le Préfet, le Secrétaire Général Adjoint

le 22 Mai 2014

Le préfet des Bouches- du- Rhône
Secrétariat Général - Direction des Collectivités Locales , de l'Utilité Publique et de
l'Environnement
Bureau des installations et travaux réglementés pour la protection des milieux

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL du 22 mai 2014
portant Déclaration d'Utilité Publique et
définition des périmètres de protection des
captages de la Base Aérienne 125 située sur la
commune d'ISTRES au titre des articles
L.1321-2 et suivants du code de la santé
publique



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

PRÉFECTURE

Marseille, le **22 MAI 2014**

**DIRECTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES
DE L'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

**BUREAU DES INSTALLATIONS ET TRAVAUX
RÉGLEMENTÉS POUR LA PROTECTION DES MILIEUX**

Dossier suivi par : Mme HERBAUT
Tél. : 04. 84.35.42.65.
N° 47-2012- CS

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL portant

**Déclaration d'Utilité Publique et définition des périmètres de protection
des captages de la Base Aérienne 125 située sur la commune d'ISTRES
au titre des articles L.1321-2 et suivants du code de la santé publique**

Le Préfet
de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône
Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'environnement et notamment l'article L.215-13 relatif à l'autorisation de dérivation des eaux,

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.1321-1 et suivants, L.1324-3 et R.1321-1 et suivants,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.126-1, R.126-1 à R.126-3,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.11-1 et suivants et R.11-3 et suivants,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de justice administrative,

VU l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution du dossier de la demande d'autorisation d'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine mentionnée aux articles R.1321-6 à R.1321-12 et R.1321-42 du code de la santé publique,

VU l'arrêté ministériel du 16 mars 2012 relatif à la sécurité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine sur les sites relevant du ministre de la défense,

VU l'avis de l'Hydrogéologue agréé émis le 10 octobre 2006 complété le 24 janvier 2012,

VU la demande présentée le 26 avril 2012 par le commandant de la Base Aérienne 125 d'Istres, au titre du code de la santé publique, en vue de la déclaration d'utilité publique, pour la zone relevant du secteur public, des périmètres de protection des captages en eau potable desservant la base aérienne située sur la commune d'Istres, réceptionnée en Préfecture le 30 avril 2012 et enregistrée sous le numéro 47-2012 CS,

VU le dossier annexé à la demande notamment l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, complété les 23 mai et 24 septembre 2013,

VU l'avis de recevabilité de la Délégation Territoriale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Régionale de Santé PACA en date du 10 juillet 2013,

VU l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique,

VU les dossiers d'enquête publique et parcellaire soumis à l'avis du public du 12 au 29 novembre 2013 inclus sur la commune d'ISTRES,

VU l'avis du Sous-Préfet d'Istres en date du 5 novembre 2013,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur réceptionné en Préfecture le 27 décembre 2013,

VU le rapport de la Délégation Territoriale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Régionale de Santé PACA en date du 26 mars 2014,

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques émis lors de sa séance du 21 mai 2014,

Considérant que l'établissement des périmètres de protection et les prescriptions techniques tels qu'ils sont prévus dans le présent arrêté sont de nature à réduire les risques de pollution accidentelle susceptibles d'affecter la qualité de la ressource en eau,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,

ARRÊTE

TITRE 1 : DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

ARTICLE I : Déclaration d'utilité publique

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice de la base aérienne 125 située sur la commune d'Istres :

- La création d'un périmètre de protection rapprochée autour des captages et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection de la qualité des eaux.

TITRE 2 : PÉRIMETRES DE PROTECTION

ARTICLE II : Prescriptions générales

Conformément à l'article L.1321-2 du code de la santé publique, des périmètres de protection immédiate et rapprochée ont été définis par un hydrogéologue agréé autour des captages (forages F1 et F2).

Le périmètre de protection immédiate et une partie du périmètre de protection rapprochée sont inclus dans la base aérienne 125 d'Istres. Seule une partie du périmètre de protection rapprochée est située hors de l'enceinte militaire. C'est ce secteur qui est concerné par la présente déclaration d'utilité publique.

Ce périmètre de protection rapprochée (secteur civil) s'étend conformément aux indications du plan et de l'état parcellaire joints au présent arrêté.

Tout incident se produisant à l'intérieur de ce périmètre de protection doit être immédiatement signalé aux services chargés de l'application du code de la santé publique et du code de l'environnement.

ARTICLE III : Interdictions liées à la protection des captages

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée sont interdits

- La création de puits ou forages (sauf après avis favorable d'un hydrogéologue agréé émis sur la base d'une étude d'impact préalable),
- La création de puits filtrants pour l'évacuation des eaux usées ou pluviales,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers, des eaux usées d'origine industrielle, des boues de station d'épuration et des matières de vidange,
- Le camping, même sauvage et le stationnement des caravanes,
- L'installation de dépôts de déchets de toute nature ou de produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- Le stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de produits chimiques et d'eaux usées (à l'exception des activités annexes et de ceux destinés aux usages domestiques autorisés sur bacs de rétention ou avec parois doubles enveloppes),
- Toute activité susceptible d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques.

ARTICLE IV : Réglementations liées à la protection des captages

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée sont réglementés

- L'ouverture d'excavations autres que les carrières supérieures à 1,50m (autorisation préfectorale après avis d'un hydrogéologue agréé),
- Le remblaiement des excavations existantes,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tout autre produit liquide ou gazeux susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux (autorisation préfectorale après avis d'un hydrogéologue agréé),
- Les nouvelles constructions souterraines ou superficielles même provisoires,
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs avec infiltration dans le sol,
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail comme activité annexe à l'élevage au niveau des sièges d'exploitation (aire bétonnée étanche équipée d'un bac de récupération),
- Les stockages de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures au niveau des sièges d'exploitation (sur aire bétonnée avec bac de récupération),
- L'épandage de fumier et d'engrais organiques, compost, terreau, engrais vert, l'utilisation d'engrais chimiques et de tous produits phytosanitaires destinés à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures devra se faire en concertation avec la Chambre d'Agriculture,
- Le défrichement,
- Les plans d'eau, mares et étangs,
- La construction ou la modification des voies de communication (autorisation préfectorale après avis d'un hydrogéologue agréé).

ARTICLE V : Travaux de protection et opérations à effectuer

- Contrôle et mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectifs, puits et forages d'eau, stockages d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de produits chimiques et des dépôts de produits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau dans le périmètre de protection rapprochée,
- Établissement d'un plan d'urgence en cas de pollution avérée, notamment à partir des voies de circulation (RN569 et voie ferrée Fos/Miramas).

TITRE 4 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE VI : Délais

Les installations, travaux et activités et dépôts existants à la date du présent arrêté devront satisfaire aux obligations des articles précédents dans un délai maximum de deux ans à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE VII : Mise en œuvre de la réglementation liée à la protection du forage

Postérieurement à l'application du présent arrêté, tout propriétaire d'une activité, installation ou dépôt réglementé qui voudrait y apporter une quelconque modification devra faire connaître son intention à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, en précisant les caractéristiques de son projet, notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau, ainsi que les dispositions prévues pour parer à ces risques.

Il aura à fournir tous les renseignements complémentaires susceptibles de lui être demandés.

L'enquête hydrogéologique éventuellement prescrite par l'administration sera faite par un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique aux frais du pétitionnaire.

L'administration fera connaître les dispositions prescrites en vue de la protection des eaux dans un délai maximum de trois mois à partir de la fourniture de tous les renseignements ou documents réclamés.

Sans réponse de l'administration au bout de ce délai, seront réputées rejetées les dispositions prévues par le pétitionnaire.

ARTICLE VIII : Délais de recours et droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent réservés.

Toute personne qui désire devoir contester le présent arrêté peut saisir d'un recours contentieux le Tribunal Administratif de Marseille :

- en ce qui concerne la déclaration d'utilité publique, dans un délai de deux mois pour toute personne ayant intérêt pour agir, à partir de l'affichage en mairie,
- en ce qui concerne les servitudes d'utilité publiques, dans un délai de deux mois par les propriétaires concernés, à partir de la notification.

ARTICLE IX : Modifications de la déclaration

Toute modification des données initiales mentionnées dans le dossier d'enquête devra être portée à la connaissance du Préfet qui prescrira la suite à donner conformément aux dispositions du code de la Santé Publique.

ARTICLE X : Notifications et publicité de l'arrêté

Le présent arrêté est transmis au demandeur en vue de :

- la mise en œuvre de ses dispositions,
- la notification sans délai d'un extrait aux propriétaires des parcelles concernées par le périmètre de protection rapproché.

Il sera affiché en mairie de la commune d'Istres pendant une durée minimum de deux mois et annexé dans les documents d'urbanisme de ladite commune conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme dans un délai de trois mois. L'inscription des servitudes aux services de publicité foncière reste facultative.

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône et mis à la disposition du public sur son site Internet.

Un avis sera inséré par les soins du Préfet et aux frais du bénéficiaire dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

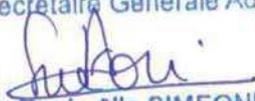
ARTICLE XI : Infractions

En cas d'infraction à l'une des dispositions qui précèdent, il pourra être fait application des sanctions prévues par les dispositions L.1324-1 et suivants du code de la santé publique, sans préjudice des condamnations qui pourraient être prononcées par les tribunaux compétents.

ARTICLE XII : Exécution

- Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,
- Le Sous-Préfet d'ISTRES,
- Le Maire d'ISTRES,
- Le Commandant de la Base Aérienne 125 d'ISTRES
- Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé PACA,
- Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône,
- Le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône,

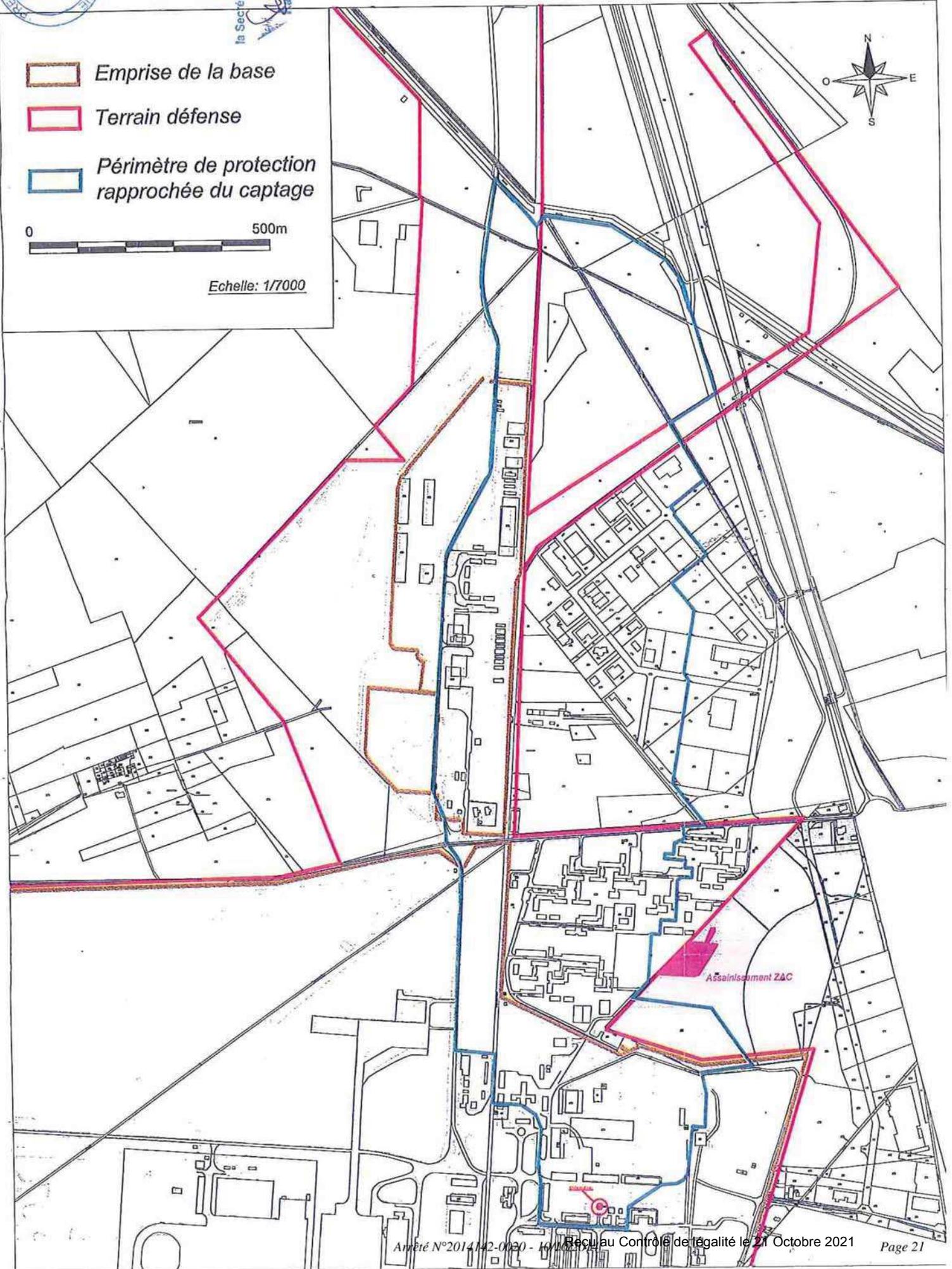
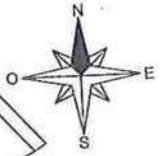
et toute autorité de Police et de Gendarmerie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet
la Secrétaire Générale Adjointe

Raphaëlle SIMEONI

-  Emprise de la base
-  Terrain défense
-  Périmètre de protection rapprochée du captage



Echelle: 1/7000



Parcelles situées dans le périmètre de protection rapprochée

N° parcelle	SECTION	N° parcelle	SECTION	N° parcelle
42	OK	1129	OK	1216
43	OK	1130	OK	1217
44	OK	1131	OK	1233
45	OK	1132	OK	1234
67	OK	1133	OK	1267
68	OK	1134	OK	1268
69	OK	1135	OK	1269
70	OK	1136	OK	1274
71	OK	1137	OK	1275
72	OK	1138	OK	1376
76	OK	1139	OK	1377
77	OK	1140	OK	1386
293	OK	1141	OK	1387
294	OK	1142		
295	OK	1143		
296	OK	1144		
299	OK	1145		
304	OK	1146		
305	OK	1152		
306	OK	1153		
307	OK	1162		
351	OK	1163		
352	OK	1164		
355	OK	1168		
356	OK	1169		
404	OK	1173		
405	OK	1175		
406	OK	1176		
407	OK	1178		
482	OK	1179		
702	OK	1182		
1113	OK	1183		
1120	OK	1207		
1121	OK	1208		
1124	OK	1215		



Vu pour être annexé
à l'arrêté n° 47-2012 CS
du 22 MAI 2014

Pour le Préfet
la Secrétaire Générale Adjointe
Raphaëlle Simeoni
Raphaëlle SIMEONI



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

DIRECTION DES COLLECTIVITES
LOCALES ET DU CADRE DE VIE

Bureau de l'Environnement

Dossier suivi par : Mme HERBAUT

☎ : 04.91.15.61.60.

N° 2003-126/20-1997-EA

ARRETE

autorisant le Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Nord-Ouest de l'Etang de Berre à prélever les eaux destinées à l'alimentation en eau potable et déterminant les périmètres de protection du captage de la **Caspienne**

**LE PREFET DE LA REGION PROVENCE - ALPES - COTE D'AZUR,
PREFET DES BOUCHES - DU- RHONE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR,**

VU le Code de l'Environnement, Livre II, Titre Ier, Chapitre Ier à VII et notamment l'article L.215-13 du Code de l'Environnement sur la dérivation des eaux,

VU l'article L.321-2 du Code de la Santé Publique instituant des périmètres de protection autour des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,

VU le décret n°89-3 du 03/01/89 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, modifié par le décret n°90-330 du 10/04/90, par le décret n°91-257 du 07/03/91 et par le décret n°95-363 du 05/04/95,

VU le décret n°93-742 du 29/03/93 modifié relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration prévues aux articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement,

VU le décret n°93-743 du 29/03/93 modifié relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement,

VU le décret n°2001-1220 du 20/12/01 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles,

VU la demande d'autorisation présentée par le Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Nord Ouest de l'Etang de Berre en vue d'être autorisé à utiliser, pour la consommation humaine, l'eau prélevée dans le milieu naturel à partir de l'exploitation du captage de la CASPIENNE,

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/05/00 au 18/05/00 inclus sur la commune d'ISTRES,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Istres en date du 22/06/00,

VU l'avis du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales des Bouches-du-Rhône en date du 30/06/00,

VU l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement des Bouches-du-Rhône en date du 05/07/00,

VU les avis du Sous-Préfet d'Istres en date des 18/04/00, 20/02/01 et 29/04/03,

VU les avis des Hydrogéologues agréés, M COLOMB du 14 mai 1994 et M ROUSSET du 31 juillet 2001,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur reçus en Préfecture le 11/01/01,

VU le rapport et l'avis du Directeur Départemental de l'Agriculture des Bouches-du-Rhône chargé de la Police des Eaux en date du 28 mars 2003,

VU l'avis favorable émis par le Conseil Départemental d'Hygiène consulté le 15 mai 2003,

CONSIDERANT la nécessité de protéger la ressource en eau destinée à la production d'eau potable,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,

ARRETE

TITRE 1 - Objet de l'autorisation

ARTICLE I :

Le Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Nord Ouest de l'Etang de Berre est autorisé à prélever les eaux souterraines par forages de la Caspienne dans la nappe de CRAU, au nord-est de la commune d'Istres.

Les travaux de prélèvement d'eau sont déclarés d'utilité publique.

Les périmètres de protection immédiate et rapprochée du forage sont définis ci-après.

ARTICLE II :

Le débit maximum de prélèvement est de 1200 m³/h.

La rubrique concernée par l'activité est 1.1.0 :

"Installations, ouvrages, travaux permettant le prélèvement dans un système aquifère autre qu'une nappe d'accompagnement d'un cours d'eau, d'un débit total :

1° Supérieur ou égal à 80 m³/h.....A"

TITRE 2 - Prescriptions techniques

ARTICLE III : Prescriptions techniques

Les installations de prélèvement sont composées :

- Deux puits F1 et F2 : tubes acier de diamètre 360 mm, profondeur 26 m, crépines entre 12 et 25,50 m de profondeur, équipés chacun d'une pompe de 400 m³/h fonctionnant alternativement ;
- D'un puits F5 : diamètre de 3 m à cuvelage bétonné de 20 à 22 m avec 4 drains de 20 m de longueur et diamètre 300 mm chacun, équipé de deux pompes de débit nominal de 400 m³ /h.

Les groupes refoulent sur un collecteur de diamètre 500 mm jusqu'aux réservoirs de Miouvin.

Le traitement de l'eau est assuré par une stérilisation au chlore gazeux.

ARTICLE IV : Moyens de mesure

L'installation doit être pourvue de moyens de mesures au niveau de la sortie du captage.

L'exploitant est tenu, outre d'assurer la pose et le fonctionnement, de conserver cinq ans les données correspondantes et de tenir celles-ci à la disposition du Préfet et de ses services.

ARTICLE V : Contrôle et surveillance

Les eaux distribuées devront répondre aux exigences de qualité du décret n°2001-1220 du 20/12/01.

Le contrôle de leur qualité ainsi que le fonctionnement des dispositifs de traitement éventuel seront assurés par la DDASS selon les dispositions du même décret, annexe II.

TITRE 3 : Périmètres de protection

ARTICLE VI: Prescriptions générales

Conformément à l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique et en application des dispositions du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001, des périmètres de protection immédiate et rapprochée sont établis autour du captage.

Ces périmètres s'étendent conformément aux indications des plans et de l'état parcellaires joints au présent arrêté. Ils sont matérialisés sur le terrain par des panneaux placés aux accès principaux, le périmètre de protection immédiat étant clos.

ARTICLE VII : Interdictions liées à la protection du forage

7.1 / A l'intérieur du périmètre de protection immédiate sont interdites:

- Toutes activités autres que celles nécessitées par son entretien ou liées au service des eaux.

7.2 / A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée sont interdites :

- la réalisation de forage ou de puits, autres que ceux destinés aux collectivités territoriales ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières;
- les dépôts de déchets de toute nature ou de produits et de matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux;
- l'installation de canalisations d'hydrocarbures ou de tous produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux;
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquide ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ;
- les stockages de matières radioactives et dépôts conduisant à des rejets de substances radioactives dans la nappe phréatique.

7.3 / A l'intérieur du périmètre de protection éloignée :

- sans objet.

ARTICLE VIII : Réglementations liées à la protection du forage :

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont réglementés :

- tout projet d'aménagement du sol sera soumis, avant autorisation du maire, à la DDASS.

ARTICLE IX : Travaux de protection

Conformément aux préconisations de l'hydrogéologue agréé, les travaux suivants de mise en conformité devront être mis en œuvre par les maîtres d'ouvrage concernés en relation avec le SAN :

1. Le dépôt sauvage situé à 250 m du captage et en bordure du Canal d'Entressen doit être supprimé et les accès interdits.
2. Le dispositif de collecte, de traitement et de stockage des eaux pluviales de la voie rapide A 56 sera étanché, sur toute la traversée du périmètre de protection rapprochée, par la mise en place de muret GBA, de caniveaux bétons débouchant sur un ouvrage de dépollution dont le rejet devra s'effectuer hors du cône d'appel du champ captant.

Sans que cela l'exonère de ses obligations en matière de protection du captage, le SAN prendra toutes les dispositions et tous les contacts nécessaires pour assurer leur réalisation effective.

Il rendra compte régulièrement au Préfet, au moins tous les six mois à compter de la date de notification du présent arrêté, des actions qu'il aura entreprises dans ce sens.

ARTICLE X : Délais

Les installations, travaux et activités et dépôts existants à la date du présent arrêté devront satisfaire aux obligations des articles VII, VIII et IX dans un délai maximum de deux ans, à l'exception des ouvrages pluviaux de la A56, qui seront reportés au-delà de cette échéance.

A défaut d'une prise en compte planifiée dans le cadre d'un réaménagement de la voie (mise à 2 X 2 voies) de la liaison Fos-Salon, ceux-ci devront alors être réalisés dans un délai maximum de cinq ans, après la mise en œuvre d'une solution alternative conformément à l'article XIII ci-après.

ARTICLE XI : Mise en œuvre de la réglementation liée à la protection du forage

Postérieurement à l'application du présent arrêté, tout propriétaire d'une activité, installation ou dépôt réglementé qui voudrait y apporter une quelconque modification, devra faire connaître son intention à Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt des Bouches-du-Rhône, en précisant les caractéristiques de

son projet, notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau, ainsi que les dispositions prévues pour parer à ces risques.

Il aura à fournir tous les renseignements complémentaires susceptibles de lui être demandés.

L'enquête hydrogéologique éventuellement prescrite par l'Administration sera faite par l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique aux frais du pétitionnaire.

L'Administration fera connaître les dispositions prescrites en vue de la protection des eaux dans un délai maximum de trois mois à partir de la fourniture de tous les renseignements ou documents réclamés.

Sans réponse de l'Administration au bout de ce délai, seront réputées rejetées les dispositions prévues par le pétitionnaire.

ARTICLE XII : Publicité foncière

Les servitudes instituées dans le périmètre de protection rapprochée du point de prélèvement d'eau seront soumises aux formalités de publicité foncière par la publication du présent arrêté à la Conservation des Hypothèques.

Le Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Nord Ouest de l'Etang de Berre est chargé d'effectuer ces formalités.

TITRE 4 : Dispositions générales

ARTICLE XIII : Ressource de secours

Afin de garantir la sécurité de l'alimentation en eau potable des populations, la collectivité est tenue de mettre en place une solution de secours facilement mobilisable en faisant appel à une ressource équivalente en quantité et en qualité.

Toutes dispositions utiles : étude de faisabilité, recherche de financements et travaux, devront être prises pour que le secours soit en place dans les meilleurs délais et au plus tard dans les deux ans.

Un planning des opérations devra être transmis dans le mois à compter de la parution du présent arrêté à la Mission Inter-Services de l'Eau.

ARTICLE XIV : Droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent réservés.

ARTICLE XV : Caractère de l'autorisation

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable conformément à l'article L.214-4 du Code de l'Environnement.

Le pétitionnaire est tenu de se conformer à tous les règlements existants ou à intervenir sur la police, le mode de distribution, le partage et la protection des eaux. Il doit prendre toutes précautions pour la sauvegarde ou la protection des eaux de surface.

En cas de non respect des prescriptions techniques énumérées aux articles précédents, l'administration conserve la faculté de retirer ou de modifier la présente autorisation dans les cas prévus à l'article L.214-4 du Code de l'Environnement.

ARTICLE XVI : Durée de l'autorisation

L'autorisation est accordée pour une durée de 15 ans.

ARTICLE XVII - Modification de l'autorisation

Toute modification des données initiales mentionnées dans le dossier d'enquête devra être portée à la connaissance du Préfet qui prescrira la suite à donner conformément à l'article 15 du décret n° 93.742 du 29 mars 1993.

ARTICLE XVIII - Infractions

En cas d'infraction à l'une des dispositions qui précèdent, il pourra être fait application des sanctions prévues par les dispositions de l'article L.216-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des condamnations qui pourraient être prononcées par les tribunaux compétents.

ARTICLE XIX - Publication

- En application de l'article 16 du décret n° 93.742 du 29 mars 1993, les mesures de publicité suivantes seront effectuées en vue de l'information des tiers :
- le présent arrêté sera inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture,
- un extrait sera affiché à la Mairie d'ISTRES pendant une durée minimum d'un mois.
- un avis sera inséré par les soins du Préfet et aux frais du bénéficiaire, dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

ARTICLE XX - Exécution

- Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,
- Le Sous-Préfet d'Istres,
- Le Maire d'ISTRES,
- Le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt des Bouches-du-Rhône,
- La Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales des Bouches-du-Rhône,
- Le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône,

et toutes autorités de Police et de Gendarmerie, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Marseille, le **1** JUIL 2003

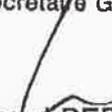
POUR COPIE CONFORME
par délégation
l'Adjoint au Chef de Bureau



Christine HERBAUT



Pour le Préfet
Le Secrétaire Général



Emmanuel BERTHIER



**Commune d'Istres
ZAC du Tubé Retortier**

CAHIER DES PRECONISATIONS PAYSAGERES

**PALETTES VEGETALES ET
RECOMMANDATIONS**

CONSEILS POUR LA PLANTATION

Tuteurs et plantations

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

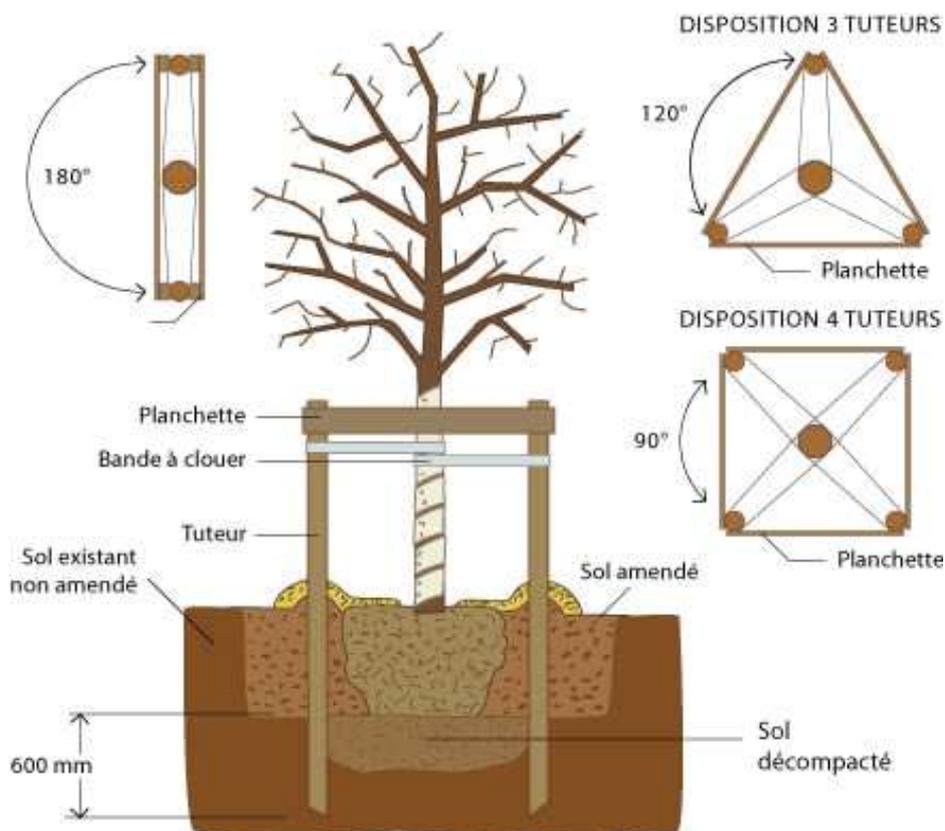


Schéma de principe du tuteurage des arbres / Référence pépinière Thuilleaux

Paillage

Toutes les plantations (arbres, arbustes, haies, massifs, 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) :



Alternative de paillages avec d'autres matériaux :

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

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

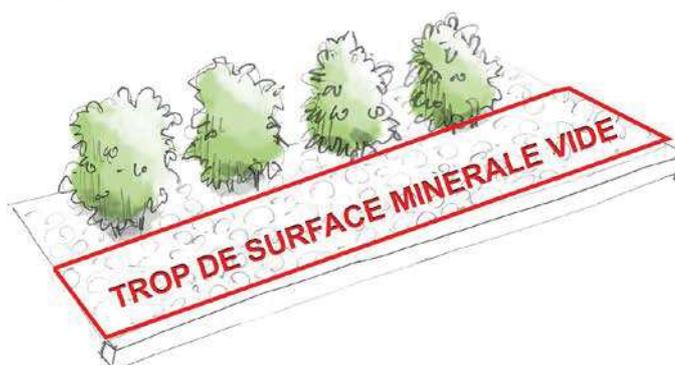
Les diamètres choisis pourront être variables selon la situation et le choix du rendu esthétique.

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.**

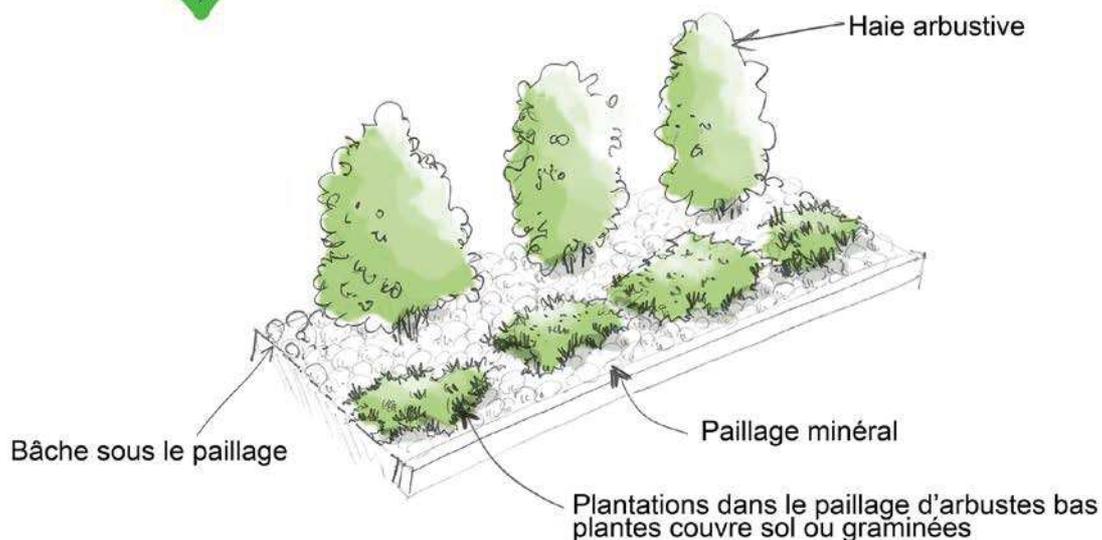
Principes de mise en œuvre décrits ci-dessous :



PRINCIPE DE PLANTATION NON CONFORME

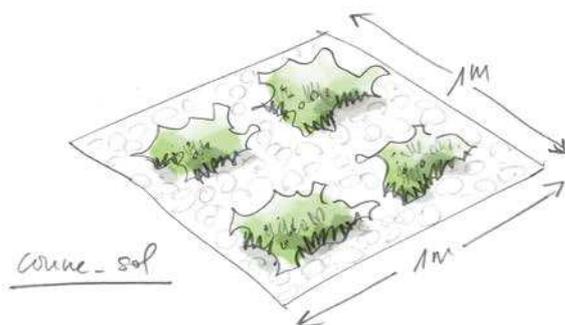


PRINCIPE DE PLANTATION CONFORME

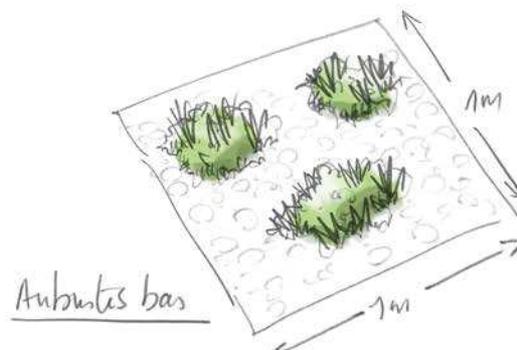


Préconisations pour les densités de plantations :

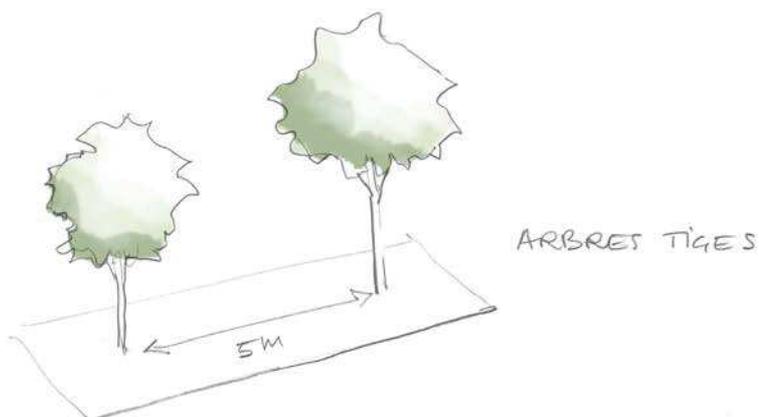
Couvre-sol en alternative au gazon: 4 à 6 godets /m²



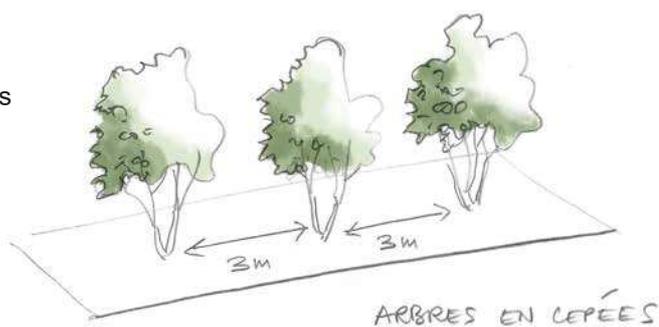
Arbustes ou graminées: 3 à 4 godets /m²



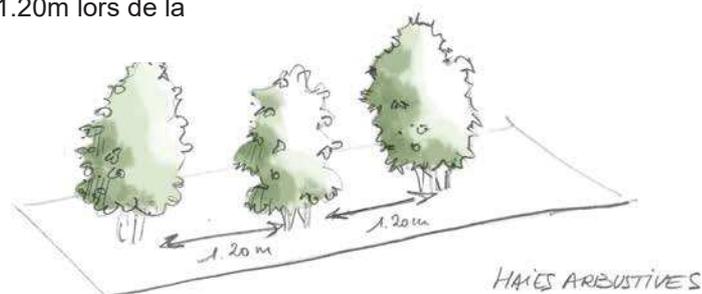
Arbres tiges : espacer les sujets entre eux de 5m lors de la plantation



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



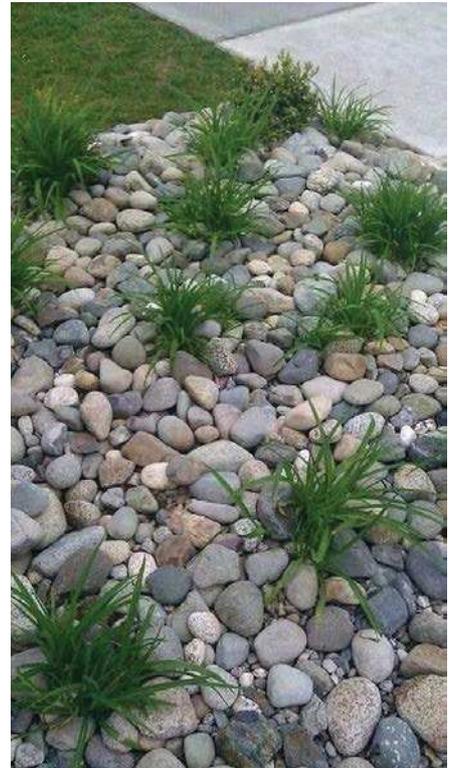
Arbustes de haie : espacer les sujets entre eux de 1m à 1.20m lors de la plantation



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.

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

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

COMPOSITION D'UNE HAIE CHAMPETRE

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

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

- Embellissement du cadre de vie et de travail.
- Maîtrise du ruissellement pluvial et conservation des sols : favorise l'infiltration de l'eau grâce aux racines, et l'évapotranspiration grâce à leur feuillage, les haies contribuent à diminuer et freiner les ruissellements.
- Brise-vent : les haies protègent contre les bourrasques (bâtiments, aires de stockage & stationnements,...).
- Confinement des pollutions : les haies captent et contribuent à dégrader les polluants véhiculés par les eaux de ruissellement.

Elles forment des "corridors écologiques" permettant les déplacements des espèces et le brassage génétique des populations. Les haies champêtres sont le refuge d'une multitude d'animaux. Elles jouent un rôle important dans la nidification des oiseaux.

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

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

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

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

- Viorne cotonneuse (*Viburnum lantana*)

Alternative possible :

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

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

COMPOSITION DE GRAMINEES RUSTIQUES

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



COMPOSITION D'ARBUSTES BAS MEDITERRANEENS

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

COMPOSITION DE PLANTES GRIMPANTES

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

Exemple des essences possibles :

- Rosier de Banks
- Bignone

- Lierre
- Chèvrefeuille
- Jasmin étoilé

COMPOSITION DE PLANTES TAPISSANTES 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 cepée 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.



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

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 :

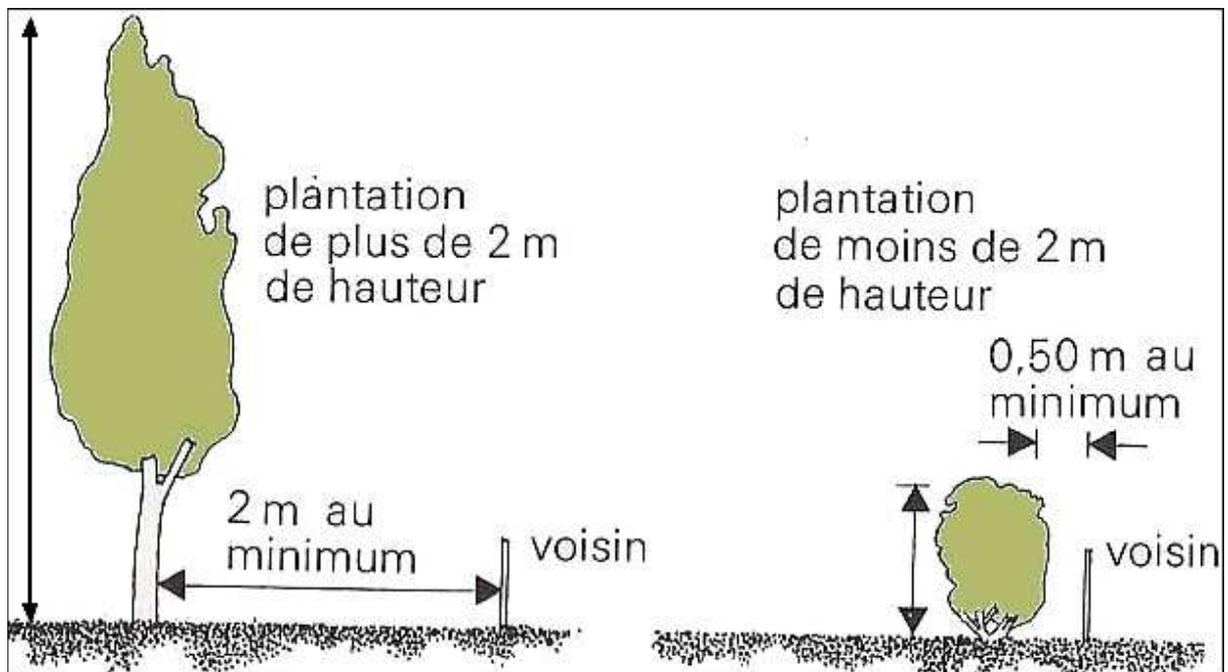


LES HAIES ET LA LOI

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. »



Commune : 013047
Istres

Numéro d'ordre du document d'arpentage
Document vérifié et numéroté le
A
Par

Section : K2
Feuille(s) : 02
Qualité du plan : non régulier
Echelle d'origine : 1/5000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/01/2004

MODIFICATION DU P

D'APRES U

(Art. 25 a

Le présent document, certifié
A - D'après les indications qui
B - En conformité d'un piquetage
C - D'après un plan d'arpentage ou
le 27/08/2021..... par M MICHELET.
Les propriétaires déclarent avoir pris c
au dos de la chemise 6463.
A ISTRES....., le 27/08/20.....

SIGNATURE(S)
Jean-Monieur le
Directeur
TATRON
EPAD.

Cachet du rédacteur du document :
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
Géomètre-Expert D.F.L.G.
SARL CABINET MICHELETTI
Immeuble "Le Vauranne"
10, Bd Jean-Marie L'HUILLIER
13800 ISTRES
Tél : 04 42 55 00 83
Fax : 04 42 56 92 37
F.A.M.C. 118
Jean-Michel MICHELETTI
Géomètre-Expert D.F.L.G.
à ISTRES.....
Date 27/08/2021.....
Signature :

(1) Rayez les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé 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, arpenteur, géomètre ou technicien relevé du cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat représentant ce dernier, etc...)

Le Directeur
de l'épad ouest provence



Stéphane ALLORGE

