

COMMUNE DE PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE
ZAC DU MALEBARGE II
LOT N° 6-7-8

Cahier des Charges de Cession de Terrain
Etabli en application de l'article L.311-6
Du Code de l'Urbanisme

S O M M A I R E

PREAMBULE

I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

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

III - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

IV - GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

PREAMBULE

La ZAC du Malebargé II a été créée à l'initiative de la Ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Par délibération n° 2000/057 du 26 mai 2000, le Conseil Municipal de la Ville de Port-St-Louis-du-Rhône a approuvé le Dossier de Création de la ZAC du Malebargé II.

Par délibération n°2001/091 du 03 octobre 2001, le Conseil Municipal de la Ville de Port-St-Louis-du-Rhône a approuvé le Dossier de Réalisation de la ZAC du Malebargé II.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, anciennement SAN Ouest Provence, est maître d'ouvrage de la ZAC du Malebargé II, sise sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

La ZAC du Malebargé II est constituée de la parcelle cadastrée section C n° 2926, divisée en 17 Lots.

Elle a fait l'objet des démarches administratives suivantes :

- Arrêté Préfectoral n° 94-328/8-1993 du 18 janvier 1995, imposant à la société GERLAND qui exploitait ce site il y a plusieurs années, d'effectuer les travaux de dépollution du site
- Arrêté Préfectoral n° 70-2002 A du 30 septembre 2002, imposant des prescriptions complémentaires dans le cadre de la réhabilitation du site
- Délibération n° 2000-057 du 31 mai 2000 autorisant la création de la ZAC du Malebargé II
- Enquête publique prescrivant la mise en place de Servitudes d'Utilité Publique sur la zone
- Arrêté Préfectoral instituant les Servitudes d'Utilité Publique en date du 1^{er} juillet 2005
- Par délibération n° URB 014-6004/19/CM du 16 mai 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône

La ZAC du Malebargé II est classée en zone UE, plus particulièrement en secteur UEb du PLU de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Le secteur UEb à proximité immédiate de la ville est affecté aux activités liées à l'habitat, à savoir des activités artisanales, tertiaires et commerciales.

La zone UE, pour partie concernée par des Servitudes d'Utilité Publique, est soumise à des prescriptions pour les secteurs soumis aux risques naturels, aux risques technologiques ou à la pollution des sols. La zone est impactée par :

- Une servitude liée au risque inondation par débordement du Rhône et submersion marine (PPRnl)
- Un risque sismique
- Un risque retrait de gonflement des argiles
- Une servitude instituée par arrêté préfectoral sur le site de la plateforme logistique exploitée par la Société GCA LOGISTICS FOS

De convention expresse entre les parties, il est convenu que le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain sera applicable à toutes les cessions successives du terrain, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, dernier alinéa :

« Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains »

I / NATURE DE L'ACTIVITE ANTERIEUREMENT EXERCEE SUR LE TERRAIN

1) Historique du terrain

- ***Origine de propriété***

La Métropole Aix-Marseille-Provence, anciennement SAN Ouest Provence, est propriétaire des parcelles ci-après situées sur le territoire de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône cadastrées :

- Section C lieudit Malebargue N° 3202 d'une contenance de 14a 59ca
- Section C lieudit Malebargue N° 3204 d'une contenance de 22a 21ca
- Section C lieudit Malebargue N° 3206 d'une contenance de 7a 66ca
- Section C lieudit Malebargue N° 3207 d'une contenance de 4ha 64a 47ca
- Section C lieudit Malebargue N° 3208 d'une contenance de 24a 30ca
- Section C lieudit Malebargue N° 3209 d'une contenance de 17a 77ca
- Section C lieudit Malebargue N° 32010 d'une contenance de 6a 08ca
- Section C lieudit Malebargue N° 3212 d'une contenance de 3ha 14a 95ca

Total : 8ha 72a 03ca

Le SAN Ouest Provence en avait fait l'acquisition de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, suivant acte administratif en date du 30 novembre 2005.

Cette cession a eu lieu à titre gratuit.

Une copie authentique de l'acte de cession a été publiée au Bureau des Hypothèques de TARASCON.

PRECISION ETANT ICI FAITE :

- Que la parcelle cadastrée Section C N° 3202 d'une contenance de 14a 59ca est issue de la parcelle cadastrée Section C N° 2920, d'une contenance de 1ha 09a 31ca.
- Que la parcelle cadastrée Section C N° 3204 d'une contenance de 22a 21ca est issue de la parcelle cadastrée Section C N° 2922, d'une contenance de 92a 69ca.
- Que les parcelles cadastrées Section C N° 3206 (d'une contenance de 7a 66ca), 3207 (d'une contenance de 4ha 64a 47ca), 3208 (d'une contenance de 24a 30ca), 3209 (d'une contenance de 17a 77ca), 3210 (d'une contenance de 6a 08ca), 3212 (d'une contenance de 3ha 14a 95ca) sont issues de la division de la parcelle cadastrée Section C N° 3054, d'une contenance de 8ha 37a 46ca.

Suivant document d'arpentage établi par Monsieur MICHELETTI, géomètre expert à Istres, en date du 27 mai 2005 sous le numéro 1209B.

• *Nature de l'exploitation sur le terrain*

Il a été exploité sur l'assiette dudit terrain jusqu'en 1962 par la Société GERLAND S.A, Société Anonyme, au capital de 6 190 944 euros, dont le siège social est Bâtiment Newton 1 – Parc Saint Christophe – 10, Avenue de l'Entreprise – 95866 CERGY PONTOISE CEDEX, inscrite au RCS de Pontoise sous le numéro B 957.501.414, une installation de distillation des goudrons.

Ladite exploitation relevait de la législation sur « les installations classées pour la protection de l'environnement » dont les dispositions résultent de la loi (modifiée à plusieurs reprises) N° 76-669 du 19 juillet 1976.

Ladite exploitation était dénommée « site GERLAND de Port-Saint-Louis-du-Rhône ».

Ladite exploitation avait été cédée une première fois à la Société PEC CAMARGUE, puis à la Société FERRIGNO, puis l'assiette dudit terrain a été vendue à la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, le 21 septembre 1981 (en ce qui concerne les parcelles cadastrées Section C N° 3206, 3207, 3208, 3210 et 3212).

En décembre 1991, la municipalité a initié un programme de réaménagement du site comprenant des travaux de voirie afin d'implanter des activités industrielles /artisanales sur le site et les travaux ont été arrêtés. Un arrêté préfectoral de remise en état du site fixant les objectifs de réhabilitation a été édicté en 1993 (arrêté N° 94-328/8-1993). Entre février 1995 et mars 1996, des travaux de dépollution ont été réalisés sur le site par la Société CECA S.A.

Un rapport de récolement de la DRIRE PROVENCE ALPES COTE D'AZUR a validé ces travaux de réhabilitation.

Au cours de l'année 2000, la Société CEBTP a réalisé des investigations sur le site pour le compte de la municipalité de Port-Saint-Louis-du-Rhône. Ces investigations ont montré qu'une pollution résiduelle subsistait dans les sols du site.

La Société URS a été mandatée par GERLAND S.A. afin de réaliser des investigations complémentaires. URS a réalisé en octobre 2001 des investigations du sol, installé de nouveaux piézomètres et échantillonné les eaux souterraines sous le site. Les résultats d'analyses confirment les indications de la Société CEBTP. Du benzène et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAPs) en concentration significative ont également été détectés dans les eaux souterraines respectivement à l'Ouest et au Sud du site.

La Société GERLAND S.A. a proposé à la DRIRE et à la Mairie de Port-Saint-Louis-du-Rhône d'excaver les sols contenant des HAPs en concentration supérieure à 500 mg/kg dans la limite de 0,5 m sous la nappe ou 0,5 m sous le niveau des futures VRD et de les stocker dans une cellule de confinement sur une partie du site. Un nouvel arrêté préfectoral numéro 2002-176/70-2002 A du 30 septembre 2002 a validé ces propositions et prescrit à l'ancien exploitant leur mise en œuvre.

Le 1^{er} janvier 2003, la Commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône est entrée dans l'intercommunalité du SAN Ouest Provence.

Le SAN Ouest Provence avait prévu d'aménager une zone d'activité sur l'ancien site de GERLAND.

En accord avec le SAN Ouest Provence, la surface de la cellule de confinement a été aménagée pour partie en parking et pour partie en espace paysager.

Depuis le premier janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), s'est substituée de plein droit aux six anciens EPCI fusionnés conformément aux dispositions de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles.

2) Travaux de réhabilitation du site et restrictions d'usage

Les travaux de réhabilitation de l'ancien site GERLAND S.A de Port-Saint-Louis-du-Rhône devaient respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2002, notamment en ce qui concerne les seuils de réhabilitation des sols et la surveillance de la qualité des eaux souterraines.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2002, les terres présentant des concentrations en HAPs supérieures au seuil de dépollution dans la limite d'extension des excavations ont été stockées dans une cellule de confinement, à l'exclusion des produits purs, type goudrons, qui pouvaient être trouvés dans les poches de pollution résiduelles lors des travaux. Ces goudrons ont été éliminés hors site. Dans la cellule de confinement, les terres ont été déposées sur une géomembrane de fonds et recouvertes sur toute leur surface par une géomembrane de couverture complétant ainsi l'étanchéité de la cellule.

Les géomembranes ainsi mises en place ont assuré le confinement des terres polluées :

- La géomembrane de fond évite tout contact entre les terres confinées et la nappe superficielle et permet, par un système de drain de collecte, de récolter les éventuels lixiviats qui pourraient apparaître suite à la construction de la cellule.
- La géomembrane de couverture évite l'envoi des poussières et empêche la lixiviation des terres stockées par les eaux pluviales.

Conformément à l'article 19 de l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2002, un réseau de surveillance de la nappe superficielle avait été mis en place à proximité de la cellule de confinement afin de vérifier son étanchéité et de contrôler la qualité de la nappe au droit de la zone d'aménagement.

L'article 21 du même arrêté préfectoral décrivait la périodicité et la durée des contrôles. Par ailleurs, ledit arrêté imposait à l'ancien exploitant :

- La mise en œuvre d'une excavation des sols contenant des HAPs en concentration supérieure à 500 mg / Kg dans la limite de 0,5 m sous la nappe ou 0,5 m sous le niveau des VRD et le stockage dans une cellule de confinement sur une partie du site.
- L'institution de Servitudes d'Utilités Publiques, conformément aux articles L.517-8 à 12 du Code de l'Environnement.

II / DEPOLLUTION DES TERRES

Afin de répondre aux exigences de la situation environnementale dudit site, un partenariat s'était donc conclu par le biais d'un protocole transactionnel signé le 24 juin 2003, avec un avenant en date du 17 décembre 2004, entre BP France, représentant de la Société exploitante, la Commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, et le SAN Ouest Provence.

III / INSTITUTION DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

Suite à l'arrêté préfectoral numéro 2002-176/70-2002A du 30 septembre 2002 imposant les prescriptions complémentaires dans le cadre de la résorption de la pollution résiduelle constaté sur le site.

Des servitudes ont été établies par arrêté préfectoral numéro 60-2003-AS en date du 1^{er} juillet 2005, destinées à assurer la protection des personnes et des biens existants et futurs.

IV / SUR LE PROCES VERBAL DE RECOLEMENT

Conformément à l'article 34 du Décret numéro 34.1 du Décret numéro 77.1133 du 21 septembre 1977, il a été établi par la Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) Provence-Alpes-Côte-D'azur en date du 6 décembre 2005, un procès-verbal de récolement, duquel il résulte ce qui suit littéralement rapporté :

Objet : Réhabilitation du site de l'ancienne usine exploitée par la Société GERLAND à Malebargé – Port-Saint-Louis-du-Rhône (13).

Pétitionnaire : S.A GERLAND – parc Saint-Christophe – Newton 1 – 10, Avenue de l'Entreprise – Cergy Saint-Christophe – 95866 – CERGY PONTOISE.

P.J : Plan de la zone UA1 en annexe

Etablissement : Usine de distillation de goudron, de traitement des sous-produits et dépôts de stockage de goudron, d'huile de goudron et de produits benzéniques relevant des rubriques 1431, 1832 et 1434 de la nomenclature des Installations Classées et exploités par la S.A GERLAND à Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Actes administratifs : Arrêté préfectoral d'autorisation n° 5 du 2 mai 1916 modifié en dernier lieu par arrêtés préfectoraux n° 94-328/8-1993A du 18 janvier 1995 et n° 2002-176/70-2002A du 30 septembre 2002 imposant à la Société GERLAND la réhabilitation du site de son ancienne usine située à Malebargé – Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Zone concernée : Zone d'Aménagement Concerté du Malebargé II. Secteur UEb et N du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Conformité des travaux : Au vu des résultats de l'instruction menée et des constatations effectuées sur place le 5 décembre 2005, il apparaît que les travaux de remise en état de la zone sont conformes aux dispositions prévues par les arrêtés préfectoraux d'autorisation modifiés susvisés.

En foi de quoi, le présent procès-verbal a été établi en application de l'article 34.1 du Décret n° 77.1 133 du 21 septembre 1977 relatif aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

NB : le présent procès-verbal de récolement ne peut être assimilé à un quitus et des prescriptions complémentaires peuvent être imposées s'il apparaissait que les travaux réalisés s'avèrent insuffisants pour assurer la protection des intérêts visés à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement.

V / OBLIGATION D'INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'article 8-1 de la loi du 19 juillet 1976 codifié à l'article L.514-20 du Code de l'Environnement et modifié par la loi du 30 juillet 2003, article 35 dispose :

Document déposé en préfecture 013-200054807-20220120-15505-AR Date de télétransmission : 20/01/2022 Date de réception préfecture : 20/01/2022
--

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur, il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers et inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix : il peut aussi demander la remise en état du site auprès du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente ».

(Alinéa créé L n° 2003-699, 30 juillet 2003, art. 35) Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit « à substances chimiques ou radioactives ». L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A l'effet de répondre aux exigences de ce texte, le vendeur a informé l'acquéreur de la nature de l'exploitation qui a eu lieu sur le bien objet de la vente ainsi que cela est plus largement analysé en tête des présentes.

Le vendeur porte à la connaissance de l'acquéreur des dangers et risques qui résultent de l'exploitation. Il est porté à l'attention de l'acquéreur outre les éléments sus analysés que :

- Il résulte d'une étude réalisée par le cabinet CEBTP Direction Régionale Méditerranée, Centre d'Etudes et d'Essais de Marseille, 33, Rue de Berlin – 13127 – VITROLLES en date du 19 octobre 2004, les conclusions ci-après littéralement rapportées :

« CONCLUSION : INFLUENCE SUR LES FONDATIONS DES BATIMENTS PREVUS »

Du fait de l'état actuel du sol sous la plate-forme (non homogène et compressible), les fondations des bâtiments devront faire l'objet d'études spécifiques, quelle que soit la nature de la plate-forme (grave calibrée, grave de Crau, substitution, éventuellement partielle, par les matériaux étudiés, matériaux traités). En effet, la hauteur de matériau d'apport n'est pas suffisante pour ancrer les fondations.

La substitution de 80cm de tout-venant de Crau par le sable B5 non stabilisé aura une influence sur des éventuels dallages qui reposeraient sur cette couche sableuse et sensible aux variations hydriques ».

Il résulte des conclusions d'une étude réalisée par le Cabinet SIEE, Société d'Ingénierie pour l'eau et l'environnement en septembre 2004, sur la côte inondation potentielle de la ZAC du Maleborge, ce qui suit littéralement rapporté :

« Les estimations de la côte d'inondation au droit de la ZAC du Maleborge ont conduit à préciser le linéaire de digue partiellement emporté. Selon les hypothèses, la côte d'inondation varie dans une fourchette étroite de 2.09m NGF à 2.19m NGF.

La méthode d'interpolation initialement suggérée par la DDE aboutirait à 2.05m NGF, mais cette côte n'est pas représentative du fonctionnement réel de la zone fortement conditionnée par les obstacles aux écoulements.

En ne prenant en compte que des critères techniques, et au vu des faibles écarts entre la côte mini (2.09) et la côte maxi (2.19), il est suggéré de considérer la côte maximale à 2.19 qui correspond à 0.79 m au-dessus du terrain remblayé à la côte 1.40m NGF.

PS : nous vous laissons apprécier les nuances à apporter à cette conclusion en regard de critères non exclusivement techniques ».

En conséquence, l'acquéreur reconnaît avoir été averti, conformément à l'article 8.1 de la loi du 19 juillet 1976, des activités anciennement exercées sur le terrain ainsi que des dangers ou inconvénients en résultant.

Il déclare avoir été parfaitement informé de l'état du terrain, et renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 8.1 alinéa 2 de la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de cette situation et de toute pollution qui pourrait de révéler à l'avenir sur le terrain acquis, le prix de la cession ayant été fixé en considération de l'emplacement du terrain et des contraintes urbanistiques liées à la réalisation de la dépollution des sols du site sur lequel est situé le terrain cédé.

Le vendeur garantit à l'acquéreur que l'intégralité des prescriptions de dépollution a été réalisée et que le terrain a été dépollué. Dans le cas où une pollution du sol se révélerait, l'acquéreur déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur, qui ne pourrait en aucun cas être appelé au financement des travaux de dépollution.

Le vendeur déclare :

- Que depuis cette date jusqu'à celle de la signature des présentes, aucune pollution n'a été révélée ;
- Que les biens ne font l'objet d'aucune autre forme de pollution que celles pour lesquelles lesdits biens ont été traités ;
- Que ces biens ont été dépollués selon les usages et conformément à la réglementation en vigueur ;
- Que le vendeur n'est engagé, à la date de ce jour, dans aucun procès ni menacé de l'être devant les juridictions civile, administrative ou arbitrale.

En conséquence, l'acquéreur assurera la dépollution pour le cas d'une survenance de pollution sur le bien objet de la présente vente, postérieurement à ladite vente mais ayant une origine ou une cause antérieure aux présentes et résultant de la découverte d'une quelconque pollution des sols révélée malgré le respect de l'ensemble des prescriptions rendues applicables par les présentes.

L'accès au site à dépolluer sera limité au temps nécessaire à l'accomplissement des investigations, travaux et mesures de surveillance.

VI / CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

1) Désignation du Vendeur et de l'Acquéreur

La présente cession est consentie par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la SARL Environnement Services, représentée par son gérant, Monsieur Norbert FAMULARO, domiciliée 49, Traverse de la Barre - 13016 MARSEILLE, ci-après désignée « l'acquéreur », ou à toute personne morale ou privée qu'elle se substituerait avec l'accord de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

2) Désignation des terrains

Le lot n°6-7-8 est une réunion des lots n° 6, 7 et 8 et porte sur les parcelles cadastrées respectivement Section C N° 3253 (Lot 6), 3254 (Lot 7) et 3255 (Lot 8). Les parcelles sont situées en secteur UE, et plus particulièrement en secteur UEb au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, au sein de la ZAC du Malebarge II.

La superficie du lot 6-7-8 est de **6 032 m²**.

3) Conditions de cession

L'utilisation des terrains cédés doit être conforme aux dispositions du PLU en vigueur de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, et aux prescriptions techniques, urbaines et architecturales énoncées au Titre VIII du présent Cahier des Charges de Cession de Terrains.

Utilisation des terrains

Le terrain susvisé est cédé en vue de la création d'un établissement spécialisé dans le traitement pour la désinsectisation et désinfection des marchandises en containers. Le projet comprend un bâtiment administratif ainsi qu'une surface affectée au stockage de matériel et de produits. **La réalisation de logement de fonction n'est pas autorisée.** Les activités industrielles et les établissements culturels et cultuels sont interdits.

Le lot 6-7-8 dispose d'une Surface de Plancher de **3 619 m²**.

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

VII / DROITS ET OBLIGATIONS DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR

1) Obligation de la Métropole Aix-Marseille-Provence

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à réaliser les équipements publics et collectifs nécessaires au bon fonctionnement des terrains cédés.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à réaliser une étude de sol de type G1.

2) Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

- Déposer la demande de permis de construire en conformité avec le PLU en vigueur dans le délai prévu à la promesse de vente.
- Entreprendre les travaux dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- Avoir terminé les travaux et présenté l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par son architecte et obtenu leur conformité dans un délai 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 mis 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 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, la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra selon la nature de l'infraction commise, soit obtenir des dommages et intérêts soit résoudre 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, la Métropole Aix-Marseille-Provence le mettra en demeure de satisfaire à son obligation dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les paragraphes 2.1 et 2.2 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne le paragraphe 2.3.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions et à la mise en demeure, la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra prétendre à une indemnité fixée à 1/1000^{ème} du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Lorsque cette pénalité aura atteint 10%, la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

4.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Métropole Aix-Marseille-Provence, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation de l'un des délais de l'article 2.2 – Délais d'exécution.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Métropole Aix-Marseille-Provence, notifiée par acte d'huissier en cas de non-paiement de l'une des fractions du 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. Le constructeur 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 la Métropole Aix-Marseille-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 de tous 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 apportée au terrain ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire entre l'expert de la Métropole Aix-Marseille-Provence et celui du constructeur. Si ce dernier ne s'en pourvoit pas, il sera désigné par le Tribunal de Grande Instance sur la requête de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du concessionnaire défaillant ou de ses ayants droits 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. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie au jour du versement, par l'organisme de crédit, du prêt consenti ou d'une avance sur ce prêt au titre du démarrage ou de préfinancement.

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'aménageur concernant la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

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 4 mois à l'avance, avisé la Métropole Aix-Marseille-Provence qui pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un autre constructeur 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 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 la Métropole Aix-Marseille-Provence de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra exiger que le prix de cession soit fixé dans les mêmes conditions.

L'acquéreur est autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la Métropole-Aix-Marseille-Provence. Les dispositions du présent article sont applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965 et en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les présentes dispositions. Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit même après réalisation des travaux prévus sauf autorisation accordée par la Métropole-Aix-Marseille-Provence.

7) Nullité

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

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte de la Métropole-Aix-Marseille-Provence ou, à défaut, par le Préfet sans préjudice, le cas échéant, de 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 constructions sans en avoir avisé la Métropole-Aix-Marseille-Provence au moins 2 mois à l'avance. La Métropole-Aix-Marseille-Provence pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de 6 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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20220120-15505-AR
Date de télétransmission : 20/01/2022
Date de réception préfecture : 20/01/2022

l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

1) Obligation d'effectuer les études de sol G1 et G2

Le terrain cédé est situé en zone d'aléa moyen au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

L'article 68 de la loi Elan rend **obligatoire** la réalisation d'une **étude de sol de type G1** avant la vente d'un terrain constructible. L'étude a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La réalisation de **l'étude de sol G1** est à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence, vendeur, et annexée au présent Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Une étude plus poussée de type G2 devra être établie à la conception du projet. Celle-ci reste à la charge de l'acquéreur (constructeur).

VIII / PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBAINES ET ARCHITECTURALES

1) Dispositions générales

Tous les éléments concourant à la qualité et à la sécurité de l'ensemble à construire sur ces terrains, à sa bonne tenue et à la qualité de son insertion dans le site, seront élaborés en liaison étroite avec le Service Urbanisme de la Métropole-Aix-Marseille-Provence et de la Ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Il s'agit notamment de :

- L'architecture
- La coloration des bâtiments
- Le traitement et l'aménagement des espaces extérieurs
- Les clôtures
- Les enseignes
- Des interventions ultérieures sur le bâtiment tendant à modifier l'aspect extérieur (volumétrie, façades, colorations, etc)
- Le raccordement des VRD sur les aménagements publics
- Les dispositions relatives à la sécurité des biens et des personnes au vu du risque d'inondation
- Les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques instaurées sur le site

La demande de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU en vigueur – secteur UEb correspondant au périmètre de la ZAC du Malebargé II, ainsi qu’au présent Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Dépôt du permis de construire

Le projet de permis de construire sera déposé au service urbanisme de la Commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône en 8 exemplaires.

Raccordement des réseaux

Toute construction devra être raccordée au réseau d’eau potable conformément à l’article 4.1 – Secteur UEb du PLU, et toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public collecteur d’eaux usées conformément à l’article 4.2 – Secteur UEb du PLU.

2) Dispositions relatives au Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.i) approuvé le 21/06/2016

2.1) Dispositions générales

Le PPRI s'applique sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur, notamment les Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement (en particulier loi sur l’eau, réglementation ICPE), de la Construction et de l'Habitation, Forestier, Rural et le Code général des Collectivités Territoriales, les documents d'urbanisme, les zonages d'assainissement communaux, etc.

Le règlement et le zonage réglementaire s'imposent à toute personne publique ou privée, même lorsqu'il existe un document d'urbanisme.

Dans tout le périmètre du P.P.R.i, les conditions mentionnées dans le règlement s'imposent en sus des règles définies au Plan Local d'Urbanisme.

Le respect des dispositions du P.P.R.i relève de l'entière responsabilité des pétitionnaires et des maîtres d'ouvrage.

2.2) Zonage

Le terrain, objet de la présente cession, est situé **en zone Bleue (B)** au P.P.R.i en vigueur de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

A l'intérieur de cette zone, les projets feront l'objet de prescriptions relatives à leur construction, leur exploitation ou leur utilisation, afin d'éviter d'aggraver le risque ou d'en provoquer de nouveaux.

2.3) Cote de référence

La cote de référence à prendre en compte pour les projets autorisés dans le règlement est définie par le niveau de ligne d’eau maximum atteint par l'événement de référence par débordement du Rhône, ou par la cote de

2,10m NGF qui correspond à la cote de référence de l'aléa submersion marine.

Dans toutes les zones soumises à l'influence de la submersion marine, les premiers planchers des constructions doivent être calés à minima à **2.40m NGF**. Ce qui correspond à la cote de l'aléa submersion marine avec prise en compte du changement climatique à l'horizon 2100 plus 0.30m de revanche.

Les cotes altimétriques ci-dessus indiquées résultent du PPRi en vigueur de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône approuvé le 26/06/2016.

3) Dispositions relatives aux Servitudes d'Utilité Publiques

Le creusement de puits et de forages et, de manière générale, l'utilisation des eaux de la nappe superficielle sont interdits sur la zone où est situé le bien de la présente cession.

Les piézomètres de surveillance de la nappe phréatique seront conservés et leurs protections seront maintenues afin d'éviter toute dégradation. Ces piézomètres permettent le prélèvement d'échantillons d'eaux souterraines. L'accès aux piézomètres de surveillance de la nappe phréatique sera permanent aux personnes chargées de ces prélèvements.

L'usage des terrains en cause est réservé aux activités à caractère artisanal, commercial et aux activités tertiaires et de service.

En cas d'excavation du sol, les terres extraites seront réutilisées sur place, ou bien éliminées selon les filières agréées en fonction de leur caractérisation. Le pétitionnaire devra, au besoin, justifier des mesures d'élimination prises.

4) Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdite

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les exploitations agricoles ;
- Les parkings souterrains ou toute autre construction en souterrain ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- L'aménagement de terrains en vue de camping, caravanning ou de stationnement isolé de caravanes, et de Parc Résidentiel de Loisirs ;
- Les constructions à caractère précaire quelle que soit la nature et la destination ;
- Les carrières ;
- Les activités de transport routier ;
- Les activités relevant du régime des installations classées soumises à autorisation ;

- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives ;
- Les activités à caractère industriel ;
- Les équipements culturels ;
- Les équipements culturels ;
- Le stockage de containers ;
- Le stockage de voitures usagées ;
- Le stockage de produits chimiques ou dangereux.

5) Aspect architectural

Des bâtiments différents implantés sur un même lot devront présenter une unité architecturale et urbanistique tant en ce qui concerne la volumétrie que le traitement des murs et toitures (cohérence dans le type de matériaux mis en œuvre et dans le choix des couleurs, ...).

De même, les bâtiments secondaires (bureaux, services, entretien...) juxtaposés au bâtiment principal devront être traités de façon à ne pas rompre, par leur volumétrie, leur traitement de façade ou leur coloration, l'unité de l'ensemble. Dans la mesure du possible, ils constitueront un seul et même volume.

Tous les matériaux de maçonnerie bruts, nus, sont interdits, ils devront être enduits.

6) Coloration des façades

La demande de permis de construire comportera notamment un plan de façade principale en couleur, sur lequel figureront les échantillons et les références des matériaux utilisés.

L'usage de couleurs franches sera réservé aux éléments de détails (menuiseries, serrurerie, éléments d'architecture ponctuels, etc).

Les clôtures et portails figureront sur le plan d'aménagement des espaces extérieurs, ainsi que les plantations prévues, qui sera joint à la demande d'autorisation de construire.

7) Enseignes et 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.

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

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

En cas d'impossibilité, la localisation, la taille et les caractéristiques de l'enseigne devront être présentées postérieurement au Permis de Construire à la Ville et à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

8) Ordures ménagères et déchets divers

L'acquéreur devra respecter les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental et par les arrêtés communaux et intercommunaux. Il fera son affaire personnelle de l'évacuation de ses propres déchets industriels.

Concernant les déchets ménagers, des bacs à ordures ménagères seront prévus sur la voie publique.

9) Clôtures

Elles seront réalisées en grillage ou en treillis soudé métallique de larges mailles (15x15) soutenu par des poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à émettre un libre écoulement des eaux. Leur hauteur visible ne devra pas dépasser 1,80m. L'usage des fils barbelés est strictement interdit. Les murs-bahuts ne sont pas autorisés.

Les clôtures et portails devront figurer sur la demande d'autorisation de construire.

10) Plantations

Il sera réalisé des plantations d'agrément :

- Sur les parkings destinés aux véhicules particuliers à raison d'au minimum un arbre pour 4 emplacements de stationnement.
- Sur tous les espaces non affectés à une utilisation spécifique : enherbement, buissons, arbustes, arbres à grand développement regroupés en bosquets qui redonneront un cadre paysager au projet.
- Dans une bande en limite des parcelles d'habitations voisines

En ce qui concerne les plantations à l'intérieur du lot, l'entretien sera à la charge de l'acquéreur.

Sur tous les espaces non affectés à une utilisation spécifique, les arbres à grand développement seront au minimum de 1 pour 80m² en plus d'autres végétaux.

11) Aire de stockage

Afin d'en atténuer l'impact, les aires de stockage devront être intégralement dissimulées à la vue par un ensemble végétal.

12) Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'emprise des terrains privés.

- Pour des immeubles de bureau, une place de stationnement ou un garage par tranche de 40m² de Surface De Plancher (SDP).
- Pour des immeubles d'activités : 1 place par poste de travail ;
- Pour des immeubles de commerces ou artisanat, une place de stationnement ou un garage pour les premiers 70m² de SDP, puis une place par tranche de 50m² de SDP supplémentaire.

IX / DOCUMENT ANNEXE

Demeurera joint et annexé à la présente les documents suivants :

- Plan de vente
- Arrêté préfectoral n° 60-2003 AS du 1^{er} juillet 2005 d'institution des Servitudes d'Utilités Publiques