



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

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DU TUBE RETORTIER

Secteur Nord

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

LOT 110

Sommaire

1	<i>Cession et utilisation des terrains</i>	5
1.1	Désignation du vendeur et de l'acquéreur	5
1.2	Désignation des terrains	5
1.3	Conditions de Cession	5
1.4	Utilisation des terrains	5
2	<i>Droits et obligations de l'épad Ouest Provence et de l'Acquéreur</i>	6
2.1	Obligations de l'épad Ouest Provence	6
2.2	Délais d'exécution	6
2.3	Prolongation éventuelle des délais	6
2.4	Sanctions à l'égard de l'acquéreur	7
	Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.	8
2.5	Mise à disposition des terrains	8
2.6	Vente - Location - Division des terrains cédés ou loués	8
2.7	Nullité	8
2.8	Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux	9
3	<i>Prescriptions Techniques Urbanistiques, Architecturales, Paysageres Et Environnementales</i>	9
3.1	Dispositions générales	9
3.2	Aspect architectural, urbanistique et paysager	9
3.3	Clôtures	10
3.4	Enseignes - Panonceaux	11
3.5	Desserte	11
3.6	Logement de fonction assurant le fonctionnement de l'activité	12
3.7	Espaces libres - Plantations	12
3.8	Stationnement des véhicules	12
4	<i>Gestion des installations communes et ouvrages collectifs</i>	12
4.1	Gestion	12
4.2	Tenue générale	12
4.3	Déchets ménagers	13
4.4	Respect de l'environnement, pollution	13
4.5	Subrogation	13
5	<i>Annexes</i>	14

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.

Par arrêté n°17/20 du 23 octobre 2020, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°4 du PLU.

Par délibération n°URB-012-11748/22/CM du 5 mai 2022, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la mise en compatibilité n°1 du PLU.

Par délibération n°URBA-023-12114/22/CM du 30 juin 2022, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la modification simplifiée n°5 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 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.

1 CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

1.1 Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La présente cession est consentie par l'épad Ouest Provence, à la SARL ONL, représentée par le gérant, Monsieur Nathan LYOTARD, dont le siège social est à 13920 SAINT-MITRE-LES-REMPARTS, 14 rue des Tamaris, immatriculée au Registre du Commerce de Salon-de-Provence sous le numéro 509 732 871, ci-après désignée "l'acquéreur" ou à toute personne morale ou privée qu'il se substituerait avec l'accord de l'épad Ouest Provence.

1.2 Désignation des terrains

Sur la commune d'Istres.

Une parcelle de terrain à bâtir qui forme le lot n°110, figurant au cadastre sous la section K n°1556p d'une contenance d'environ 41a65ca, issue d'un plus grand tènement (60a41ca).

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

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

1.3 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 3, pendant la durée de la réalisation de la Zone.

1.4 Utilisation des terrains

Le terrain susvisé est cédé en vue de la réalisation d'un bâtiment sous l'enseigne « CLIMB UP », comprenant des salles d'escalade, des zones de stockage de matériel d'escalade et d'entretien, des bureaux et du snacking à l'usage des grimpeurs, et une cuisine.

Le terrain cédé peut accueillir des panneaux photovoltaïques en toiture et en ombrières.

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

La surface de plancher maximale autorisée est de 2 095 m².

2 DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR

2.1 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.

2.2 Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

- 2.2.1 Présenter son projet à l'épad ouest provence au plus tard le 15/10/2022,
- 2.2.2 Déposer l'autorisation d'urbanisme au plus tard le 31/01/2023.
- 2.2.3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 3 mois à compter de la signature de l'acte authentique.
- 2.2.4 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.
- 2.2.5 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. Il devra en informer l'aménageur avant la fin du délai indiqué au 2.2 et identifier clairement ce phasage dans son dossier de demande de permis de construire. Le délai mentionné au 2.2.5 concerne la durée totale de réalisation de l'ensemble des tranches de travaux, dans leur intégralité.

2.3 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.

2.4 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 :

2.4.1 Dommages et intérêts

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 2.2 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 2.2.1., 2.2.2 et 2.2.3, ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 2.2.5.

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 1/1000^e 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.

2.4.2 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 2.2 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.

2.5 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.

2.6 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'EPAD Ouest Provence

Toute division des terrains cédés par l'aménageur est interdite, même après réalisation des travaux prévus sans l'accord express de l'épad Ouest Provence

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

2.7 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.

2.8 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.

3 PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

3.1 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'épad Ouest Provence 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.

3.2 Aspect architectural, urbanistique et paysager

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.
- Les panneaux sandwich de bardage en pose horizontale métalliques.

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.

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

3.3 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.

3.4 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...).

3.5 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, du PLU.

3.6 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.

3.7 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 1,5 m pour favoriser le développement racinaire.

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

Les plans des plantations et type de végétation devront figurer dans la demande 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.

3.8 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.

4 GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

4.1 Gestion

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

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 Subrogation

Les dispositions contenues dans les titres 3, 4 et 5 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.

5 ANNEXES

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

Le Notaire aura la charge d'annexer le CCCT et les annexes à l'acte authentique.

commune d' Istres

ZI du Tubé Nord

PLAN DE VENTE PROVISOIRE

NUMERO DU LOT : 110

SECTION CADASTR. : K

N° CADASTR. :

SURFACE DU LOT : 4.165 m2

TIRAGE PROVISOIRE

modifications

dessiné	date	objet	indice
JCM	06/09/2022	Suppression servitude	A
C. B.	04/11/2022	Modification du périmètre du lot	B

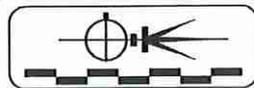
L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G. REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE

Dressé par SARL Cabinet MICHELETTI
Géomètres-experts D.P.L.G.
10, Bd Jean Marie L'Huilier - 13800 ISTRES
TELEPHONE : 04 42 55 00 83
TELECOPIE : 04 42 56 92 37
E MAIL : contact@cabinetmicheletti.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

REFERENCE DOSSIER	11824	Bornage du	dessiné le : 11 MAI 2022
REFERENCE FICHIER	11824		par : C. B.

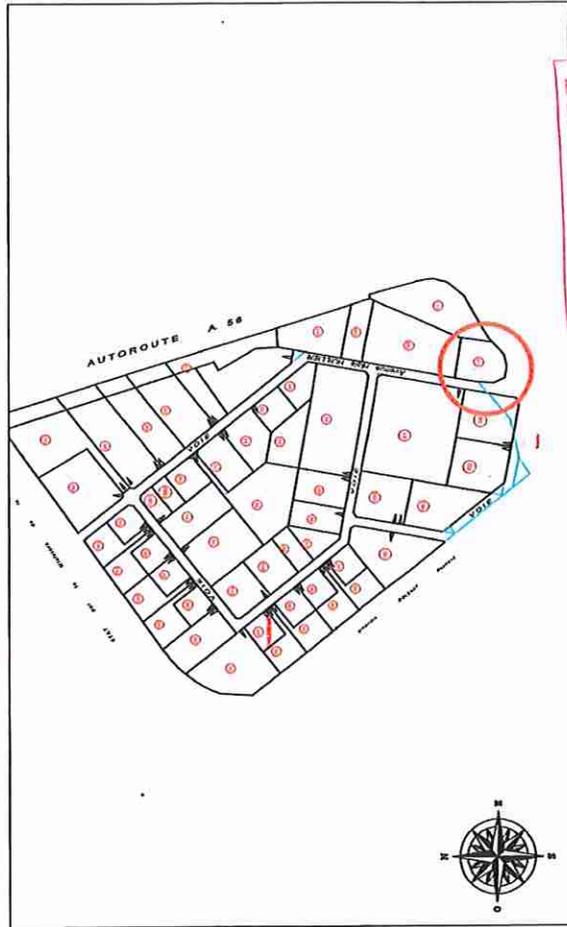


PLAN DE SITUATION

ECHELLE : 1/25000e



PLAN D'ENSEMBLE



TIRAGE PROVISOIRE

PLAN DE MASSE

TIRAGE PROVISOIRE

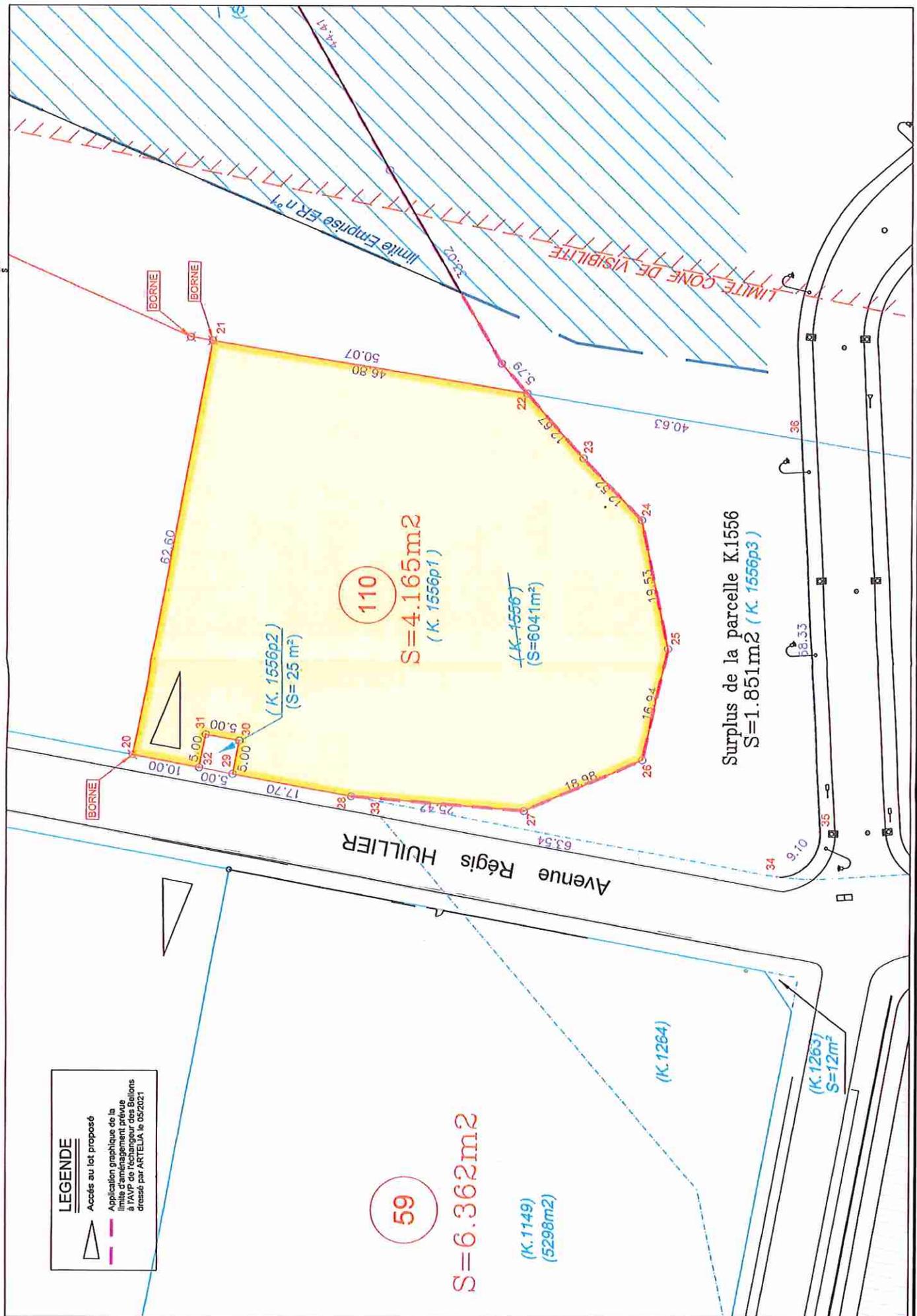
ECHELLE : 1/500e



LEGENDE

- Accès au lot proposé
- Application graphique de la limite de visibilité
- Application graphique de la limite Emprise ER n°1

à l'AVP via l'actement des Bâtiments dressé par ARTELIA le 05/2021



Surplus de la parcelle K.1556
 $S=1.851m^2$ (K. 1556p3)



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.

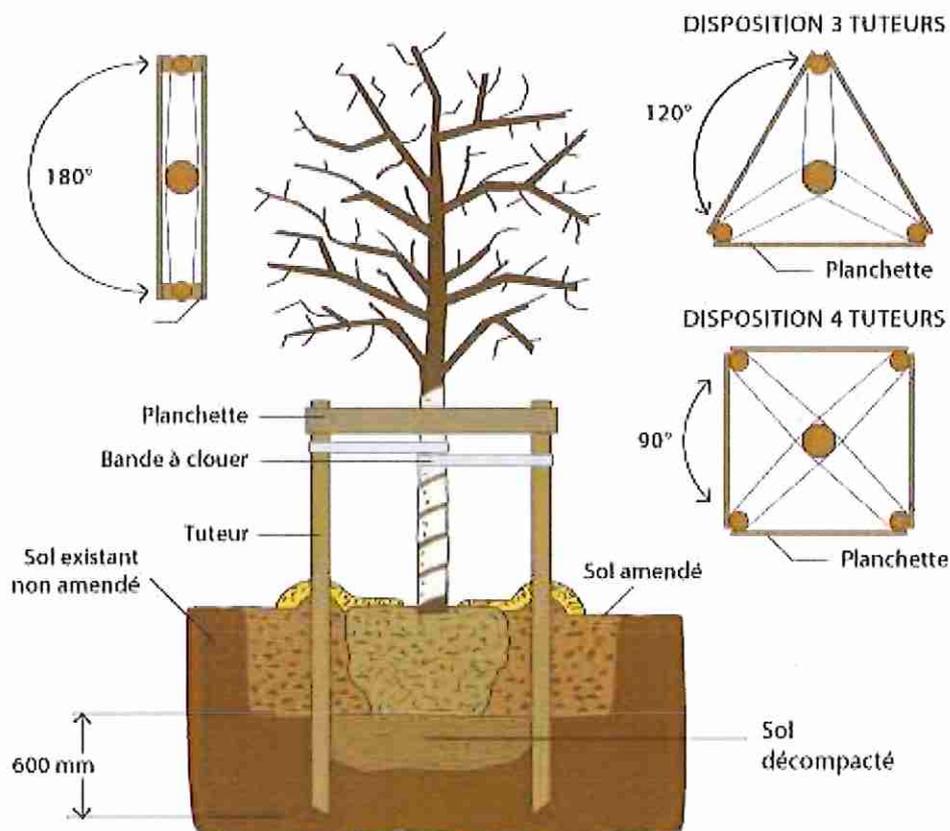


Schéma de principe du tuteurage des arbres / Référence pépinière Thuilleaux

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.

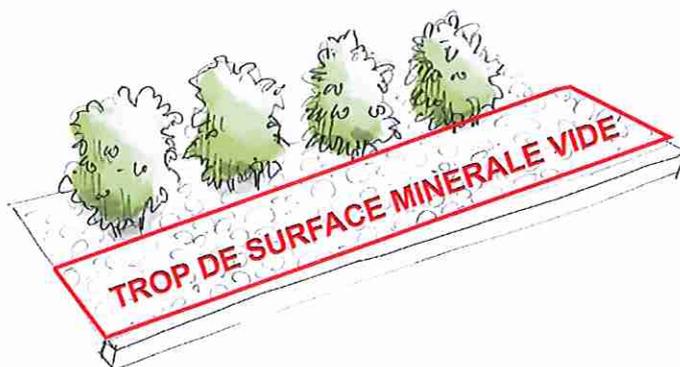
Les diamètres choisis pourront être variables selon la situation et le choix du rendu esthétique.

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.

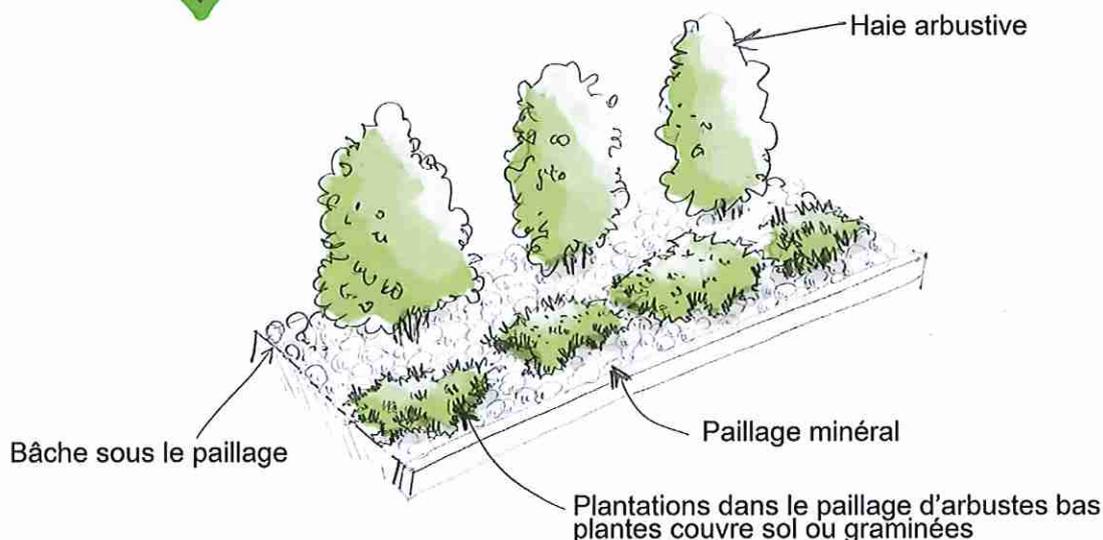
Principes de mise en œuvre décrit ci-dessous :



PRINCIPE DE PLANTATION NON CONFORME

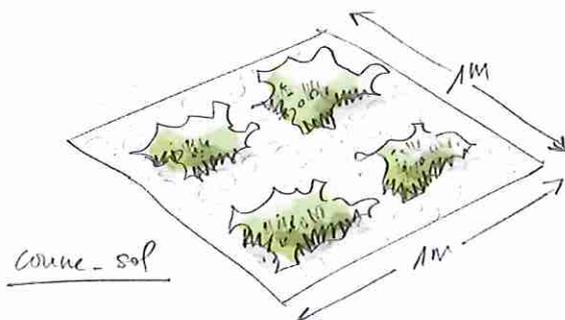


PRINCIPE DE PLANTATION CONFORME

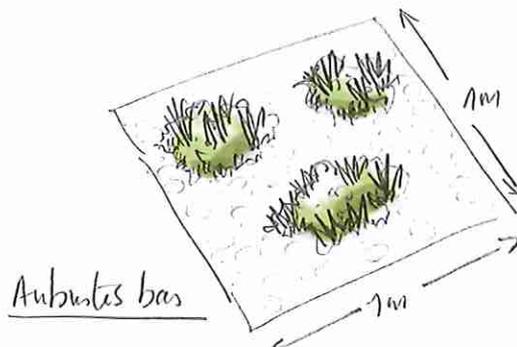


Préconisations pour les densités de plantations :

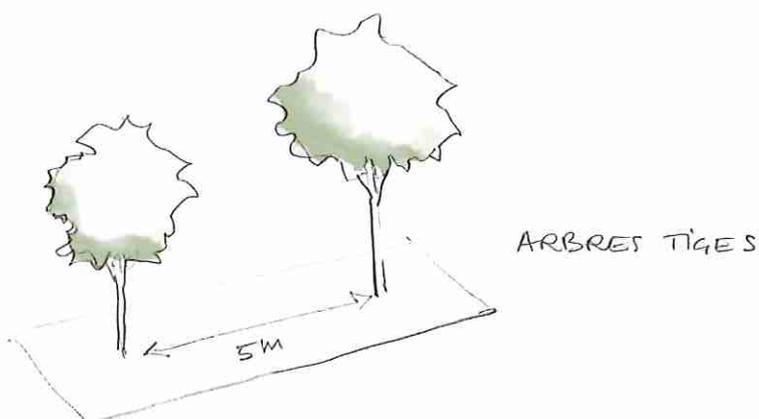
Couvre-sol en alternative au gazon: 4 à 6 godets /m²



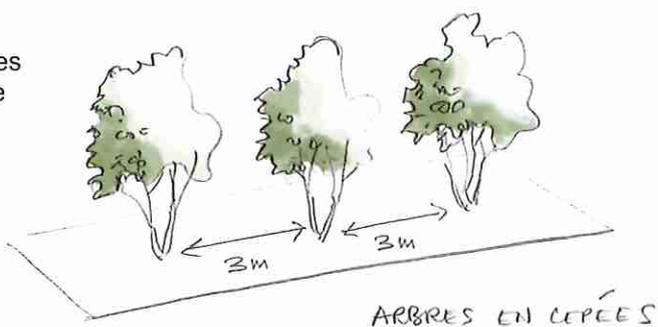
Arbustes ou graminées: 3 à 4 godets /m²



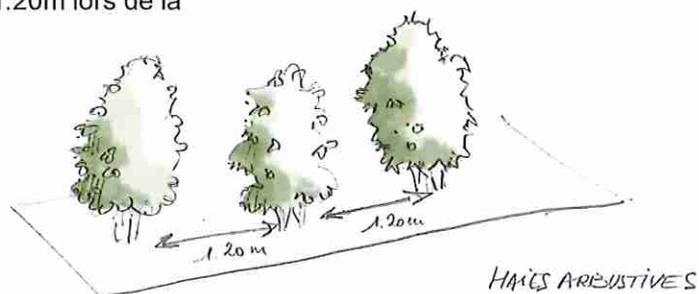
Arbres tiges : espacer les sujets entre eux de 5m lors de la plantation



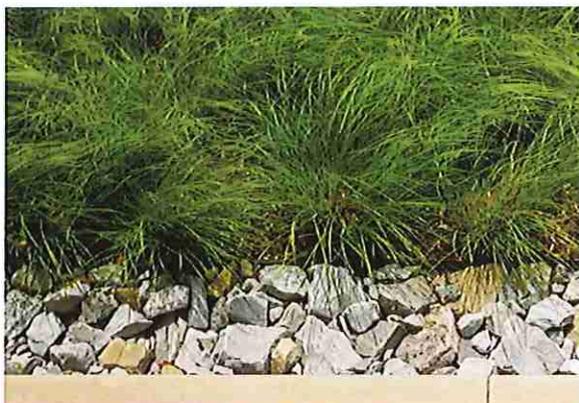
Arbres en cépées : espacer les sujets entre eux de 3m lors de la plantation



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



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



Graminées sur paillage en galets

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 :

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

COMPOSITION DE PLANTES GRIMPANTES

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

Exemple des essences possibles :

- Rosier de Banks
- Bignone

- Lierre
- Chèvrefeuille
- Jasmin étoilé

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

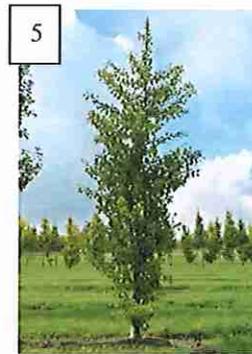
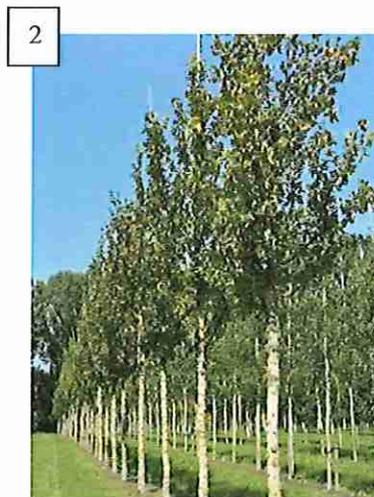
- *Zoysia japonica*
- *Thymus serpyllum*
- *Thymus hirsutus*
- *Sedum album* var. murale
- *Sedum gypsicola*
- *Sedum kamtschaticum* var. floriferum 'Weihenstephaner Gold'
- *Sedum album* var. murale
- *Trifolium fragiferum*
- *Armeria maritime*
- *Hieracium pilosella*
- *Matricaria tchihatchewii*
- *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 cépée relevée (6) érable champêtre
- *Pyrus calleryana* Poirier à fleurs blanches
- *Prunus amygdalus* amandier
- *Gleditsia triacanthos* 'Sunburst' févier d'Amérique sans épines (7)
- *Prunus lusitanica* en cépée relevé (8)
- *Sorbus hybrida pyramidalis* srobier
- *Crataegus monogyna* 'Stricta', aubéprine
- *Quercus 'Columna'* chêne colonaire
- *Ostrya carpinifolia* , charme houblon
- *Cupressus sempervirens* 'Stricta' ou 'Totem', cyprès de provence.



DELIMITATIONS DES ESPACES PLANTES :

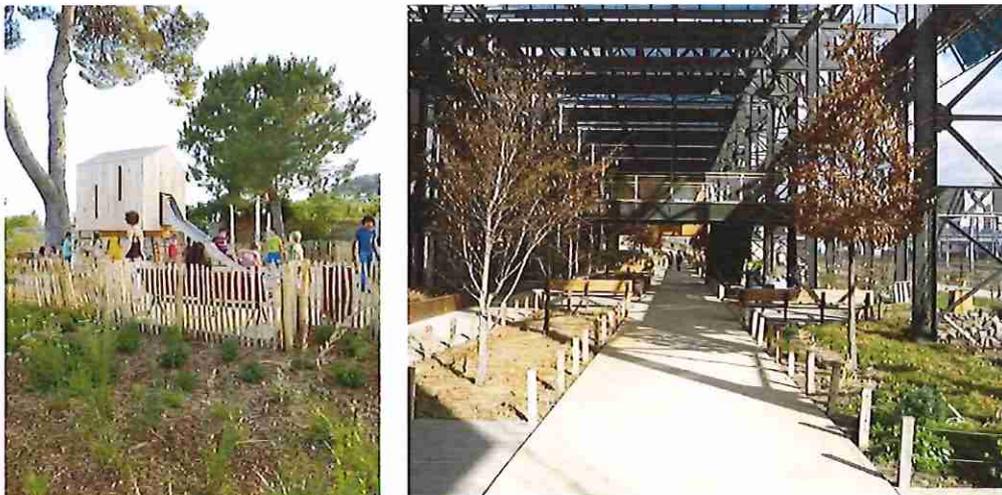
Afin d'assurer l'installation des essences mises en place au sein de chaque massif.

Il est préconisé d'installer un système de délimitation physique qui limitera l'intrusion au sein même des espaces plantés.

Plusieurs solutions sont possible :

- 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. »

