



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

COMMUNE DE MIRAMAS

ZAC DE LA PLATEFORME - Clésud

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

LOT V4

**Abroge et remplace le Cahier des Charges de Cession de
Terrain approuvé par arrêté n°22/255/CM du 11 août 2022 de la
Présidente de la Métropole-Aix-Marseille-Provence**

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
2.5	Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.	8
2.6	Mise à disposition des terrains	8
2.7	Vente - Location - Division des terrains cédés ou loués	8
2.8	Nullité	8
2.9	Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux	9
3	<i>Prescriptions techniques</i>	9
3.1	Dispositions générales	9
3.2	Desserte	9
3.3	Gestion	10
4	<i>Prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales</i>	10
4.1	Dispositions générales	10
4.2	Aspect architectural, urbanistique, paysager et environnemental	11
	<i>La hauteur des constructions ne dépassera pas quinze mètres mesurés à l'égoût de la toiture.</i>	12
5	<i>Gestion des installations communes et ouvrages collectifs</i>	17
5.1	Tenue générale	17
5.2	Association syndicale	17
5.3	Gestion des espaces communs	17
5.4	Déchets ménagers	18
5.5	Respect de l'environnement, pollution	18
5.6	Subrogation	18
6	<i>Annexe</i>	18

PREAMBULE

A l'initiative de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille –Provence, il avait été décidé de réaliser une plateforme logistique multimodale associée à un chantier de transbordement pour le transport combiné rail-route, sur les communes de Grans et Miramas. Pour mener à bien cette opération, un Syndicat Mixte d'Equipeement (SME) associant le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) du Nord-Ouest de l'Etang de Berre, le Conseil Général des Bouches du Rhône, la Commune de Grans et la CCI Marseille Provence avait été créé.

L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté du préfet des Bouches-du-Rhône en date du 13 mars 1997.

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté, ci-après ZAC, de la Plateforme sur les Communes de Grans et Miramas a été approuvé par arrêté du préfet des Bouches-du-Rhône en date du 24 avril 1997.

Le dossier de réalisation a été approuvé par arrêté du préfet des Bouches-du-Rhône en date du 22 juin 1998.

Une première modification simplifiée de la ZAC a été approuvée par délibération n°489/04 du Comité Syndical du SAN du 24 septembre 2004.

Aux termes d'une Convention Publique d'Aménagement du 18 avril 2002 le SME a confié la poursuite de la réalisation de la ZAC à l'épad Ouest Provence.

Une deuxième modification simplifiée de la ZAC de la Plateforme a été approuvée par délibération n°242/12 du Comité Syndical du SAN du 21 juin 2012.

Par délibération n° 225/13 du 20 juin 2013 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence, un avis favorable a été émis sur la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Miramas.

Par délibération n°121/2013 du 26 juin 2013 du Conseil Municipal de la ville de Miramas a été approuvée la révision générale du POS de Miramas valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), intégrant les dispositions d'urbanisme de la ZAC de la Plateforme dans le PLU de Miramas (zone UE, secteur UEb1).

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce depuis le 1^{er} janvier 2016, les compétences dévolues antérieurement au SAN Ouest Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L. 5218-2 du Code général des collectivités territoriales.

Par arrêté du préfet des Bouches-du-Rhône du 21 juillet 2016 pris en application des articles L. 5211-26, L. 5211-41 et L. 5215-21 du Code général des collectivités territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence était substituée de plein droit au SME. Le Préfet a mis fin à l'exercice des compétences du SME à compter du 31 août 2016 et l'ensemble des biens, droits et obligations du SME a été transféré à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Par délibération n°205/2016 du 23 novembre 2016 du Conseil Municipal de la commune de Miramas a été approuvée la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par délibération n°URB 015-1685/17/BM du Bureau de la Métropole Aix-Marseille Provence du 30 mars 2017, a été approuvé un avenant à la Convention Publique d'Aménagement afin de prolonger de cinq ans le délai d'exécution de la Convention portant à vingt ans sa durée totale.

Par délibération n°137/2017 du 5 juillet 2017 du Conseil Municipal de la commune de Miramas a été approuvée la révision générale n°2 du PLU.

Par délibération n°URB 041-2853/17/CM du 19 octobre 2017, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification du Programme des Equipements Publics de la ZAC de la Plateforme.

Par arrêté n°02/19 du 26 février 2019, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.

Par délibération n°URBA 010-8360/20/CM du 31 juillet 2020 le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par arrêté n°2/21 du 3 mars 2021, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.

Par arrêté n°8/21 du 8 novembre 2021, le Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.

Par délibération n°URBA-015-11751/22/CM du 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le bilan de la mise à disposition du dossier au public et la modification simplifiée n°2.

Par délibération n°URBA-016-12618/22/CM du 20 octobre 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU.

Par arrêté n°23/097/CM du 8 février 2023, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la mise à jour n°4 du PLU de la commune de Miramas.

Le présent Cahier des Charges est établi en application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme. Il détermine les droits et obligations entre les différentes parties concernées lors de la cession de terrain dans le cadre de l'opération de la ZAC de la Plateforme, à savoir :

ENTRE

L'épad Ouest Provence en qualité d'aménageur de la ZAC de la Plate-forme,

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.

1 CESSIION 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 SCI CLESUD représentée par Monsieur Pierre DEZOOMER, en sa qualité de Gérant, dont le siège social est à GRANDE-SYNTHE (59 760), 2 Rue Charles Fourier, identifiée au SIREN sous le numéro n°928 823 897 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dunkerque, 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 de Miramas.

La parcelle figurant au cadastre sous la section AE n°79 d'une contenance de 71a90ca.

Il est ici précisé que la présente parcelle est issue de la division de la parcelle AE n°63 d'une contenance de 3ha95a91ca, ainsi qu'il en résulte d'un document modificatif parcellaire établi par le cabinet DGEMA-FUZERE, Géomètre Expert à Marseille (13016) sous le numéro 2629G du 9 août 2022.

Un plan de vente demeurera annexé aux présentes.

Cette parcelle formant le lot n°V4 de la ZAC, est située en secteur UEb2 au PLU de la commune.

1.3 Conditions de Cession

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

1.4 Utilisation des terrains

Le terrain susvisé est cédé en vue de la réalisation de bâtiments destinés à des travaux publics ferroviaires (ateliers et bureaux).

La surface de plancher maximale autorisée est de 3 595 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 dans un délai d'un mois à compter de la notification du Cahier des Charges de Cession de Terrain
- 2.2.2 Déposer la demande d'autorisation d'urbanisme dans un délai de deux mois à compter de la notification du Cahier des Charges de Cession de Terrain
- 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 36 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 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 décidée par 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 la Direction de l'Immobilier de l'Etat, 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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 Ouest Provence peut exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

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

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

2.8 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 vente par l'épad Ouest Provence ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

2.9 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

3.1 Dispositions générales

La demande de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU de Miramas ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de 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, quelle que soit leur date.

3.2 Desserte

Le terrain est desservi par deux accès, à partir de la voirie publique réalisée par l'aménageur.

Tout accès supplémentaire, qui ne pourra être réalisé qu'avec l'accord de l'aménageur, sera à la charge du porteur du projet.

L'épad Ouest Provence va réaliser les réseaux sur lesquels l'acquéreur devra 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 »).

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.

3.3 Gestion

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

4 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

4.1 Dispositions générales

La demande de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU de Miramas ainsi qu'au présent Cahier des Charges de Cession de Terrain élaboré en liaison étroite avec l'Aménageur afin d'aboutir à un projet de qualité visant à bien s'insérer dans le cadre général de la Zone d'Activités. Les articles ci-dessous définissent les obligations architecturales, techniques, urbanistiques, paysagères et environnementales applicables au lot V4.

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.

Le terrain sera cédé à l'acquéreur en l'état et les informations topographiques et autres mentionnées sur le plan de vente seront à prendre en compte par l'acquéreur dans la conception de son projet et lors de la prise de possession du terrain.

Les frais de raccordements en eau, électricité et téléphone seront à la charge de l'Acquéreur et à contracter auprès des concessionnaires concernés, l'aménageur se chargeant de réaliser les différents réseaux jusqu'en limite du terrain.

4.2 Aspect architectural, urbanistique, paysager et environnemental

4.2.1 Unité architecturale, urbanistique, paysagère et environnementale

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).

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 aux alentours.

Les aires extérieures de stockage et de présentation de matériels devront respecter un recul minimum de 3 mètres de la limite de propriété et recevoir un traitement paysager adapté, afin de masquer leur présence et de s'intégrer au projet paysager.

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

Sont attendus :

- Le traitement des limites avec les axes viaires, ferroviaires, piétonniers ainsi que les limites séparatives avec les autres lots, par des plantations d'arbres et d'arbustes ou plantes tapissantes, dans la mesure du possible telles que préconisées dans le cahier paysager annexé.
 - La plantation sur bâche avec 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).
 - Des langues de végétation vont se développer sur le site afin de rappeler le paysage actuel composé de haies arbustives, en « rideau d'arbres », elle-même ponctuées de sujets isolés.
 - Toutes les essences des arbres et des arbustes seront locales et choisies en phase de réalisation, en fonction de leurs capacités à s'adapter aux particularités du site et de la région, pour garantir leur bonne pousse et leur pérennité.

- L'implantation de la végétation est pensée afin de pouvoir étendre le site sans avoir à endommager le projet paysager.
- Le reste des espaces verts, sera semé d'une prairie rustique méditerranéenne composée de graminées, de vivaces ou encore de bisannuelles méditerranéennes.

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

4.2.2 Retrait par rapport aux voiries, emprises publiques et limites séparatives

Le retrait par rapport aux voiries, emprises publiques et limites séparatives, se conformera au règlement du PLU.

Ce retrait devra être traité de manière paysagère.

4.2.3 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas quinze mètres mesurés à l'égoût de la toiture.

4.2.4 Façades des bâtiments et éléments techniques

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et s'inscrire dans le volume autorisé. Ils se porteront sur des parties de constructions masquées ou invisibles depuis l'espace public et en particulier depuis la déviation de Miramas.

Toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques seront installés à l'intérieur de la construction.

Le traitement de l'ensemble des façades doit être homogène dans le choix des couleurs, tons de gris pour les entrepôts et de gris et de bleu pour la façade du bâtiment administratif, et type de revêtement. Une attention particulière doit être apportée aux façades Sud et Est offrant une visibilité directe surtout depuis la déviation de Miramas.

Ces façades pourront notamment afficher les enseignes de la société, en application de l'article suivant.

4.2.5 Enseignes – Panonceaux

Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception :

- de l'affichage réglementaire lié au permis de construire et au chantier.
- de la raison sociale et du sigle de la société.

Sur le(s) bâtiment(s) :

Sont interdits les enseignes en toiture ou en drapeau, ainsi que les caissons lumineux et les enseignes clignotantes.

Sont autorisées : - Les enseignes de type bandeau,
- L'affichage de la raison sociale ou commerciale en façade(s) du bâtiment, sans encadrement.

Dans la parcelle :

Sont autorisées les enseignes uniquement à proximité de l'entrée principale, sous forme :

- soit d'un totem qui n'excédera pas deux mètres (2,00) de haut.
- soit d'une enseigne intégrée à la clôture.

Les projets d'enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire. En aucun cas, ils ne pourront dépasser l'acrotère du bâtiment.

4.2.6 Toitures

Les toitures seront équipées au maximum de panneaux photovoltaïques. Les monopentes sans acrotère sont donc autorisés selon l'orientation des bâtiments afin d'optimiser l'efficacité des panneaux.

4.2.7 Clôtures

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

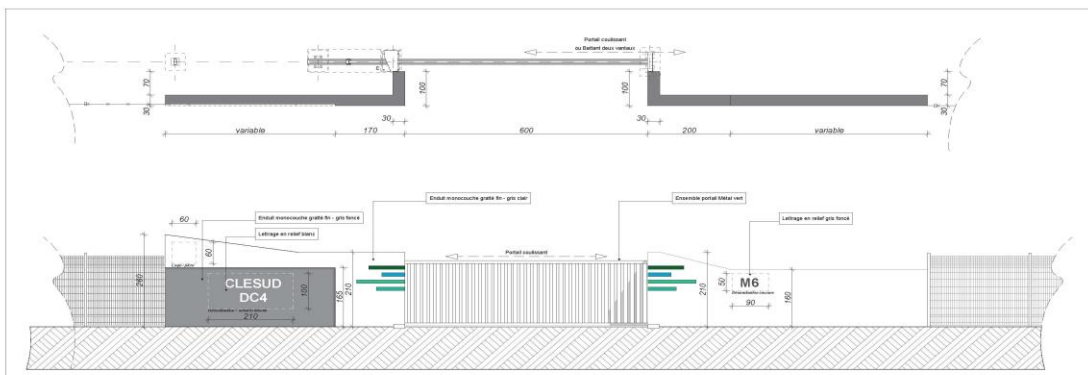
4.2.8 Entrées/sorties

CLESUD

Prescriptions sur le traitement des entrées

- Implantation du portail en retrait d'1 m du mur de clôture
- Hauteur du mur à 2,10 m de part et d'autre du portail, et variant de 1,60 à 2,60
- Longueur de chaque mur limitée à 3 x la hauteur courante
- Références des coloris :
 - Gris foncé : teinte se rapprochant duRAL 7016
 - Gris clair : teinte se rapprochant duRAL 7035

Il est ponctuellement autorisé des éléments décoratifs de la couleur du logo de l'entreprise sur les murs gris clair.
- Alignement des dénominations (ZAC + secours) au centre des gabarits détaillés ci-contre, sans jamais les dépasser



Exemple de traitement des porches d'accès aux sites

4.2.9 Stationnement des véhicules

Seront créées dans l'enceinte de la parcelle, les places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement du programme d'activités mentionné au 4) du titre I du présent cahier de charges, selon les prescriptions du PLU.

Les surfaces destinées au stationnement doivent présenter la délimitation des places, en distinguant les véhicules légers des engins, camions et poids lourds.

Les places de stationnement pourront être drainantes et/ou enherbées. Le parc sera entièrement paysager. Un panachage d'arbres de haute tige et d'îlots végétalisés avec des massifs arbustifs et arbres en cépées seront implantés au sein du parking, en privilégiant une répartition des sujets de manière à produire un ombrage qualitatif au-dessus des places de stationnements. Lors de la plantation le port des arbres sera lassé libre mis à part les cépées qui pourront être relevées.

Le regroupement d'arbres en dehors du parc de stationnement ou isolés ne sera pas autorisé. Cette prescription n'est valable que pour les sujets entrants dans la comptabilité des arbres obligatoires pour le respect de la règle du PLU en vigueur.

Les places handicapées devront être en enrobé ou similaire.

Les aires de stationnement pour les véhicules seront réalisées dans l'emprise du terrain. Elles devront être aménagées et facilement accessibles. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

A moins d'être déclarés à la demande de permis de construire apportant la preuve du traitement conforme des rejets, les stations de lavage de véhicules sont interdites.

Chacune de ces dispositions sera soumise à l'approbation de l'aménageur et devra figurer à la demande de permis de construire.

4.2.10 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.

La surface des espaces perméables et végétalisés devra représenter au minimum 15% de l'unité foncière.

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 de plantations et type de végétation, le descriptif des fosses d'arbres et le système d'arrosage 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.

4.2.11 Accès

Il sera possible de déplacer ou modifier l'accès et le point de desserte voire d'en créer de supplémentaires, en accord avec l'épad Ouest Provence ou toute personne morale qui s'y substituerait, et **aux frais de l'acquéreur**.

4.2.12 Collecte des eaux usées

L'établissement sera raccordé par des canalisations souterraines exclusivement au réseau public d'assainissement.

4.2.13 Alimentation en eau potable

L'acquéreur/constructeur s'interdit tout forage individuel dans la nappe phréatique de la Crau. Le lot sera raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2.14 Gestion des eaux pluviales

L'acquéreur est dans l'obligation de récolter et traiter ses eaux pluviales avant tout rejet dans les réseaux publics, en conformité avec le PLU de Miramas en vigueur et de son zonage d'assainissement. Il devra se conformer aux dispositions relatives à la protection de la nappe phréatique (cf. arrêté préfectoral du 8 avril 1998).

- a) Collecte, traitement et évacuation des eaux pluviales :
 - le constructeur pourra réaliser un système d'infiltration récupérant l'ensemble des eaux pluviales de toiture, par un système de descentes d'eau et de canalisations. Les eaux pluviales ruisselant sur les voiries et aires de stationnement non enherbées, en revanche, seront rejetées dans le réseau de collecte réalisé par l'aménageur.
 - les matériaux mis en œuvre pour la couverture du bâtiment ne présenteront pas de risque d'altération de la qualité des eaux.

- b) Collecte des eaux polluées en cas d'incendie :

Les eaux polluées seront récupérées par le réseau public et envoyées vers le bassin de traitement.

Ainsi, concernant le lot **V4**, les dispositifs suivants de traitement des eaux pluviales pourront être prévus par l'acquéreur :

- infiltration, uniquement des eaux de ruissellement des toitures de bâtiments,
- collecte et rétention avant rejet dans le réseau public, des eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées autres que les bâtiments, soit les voiries, parkings, ..., par des ouvrages dédiés et/ou mixtes, répondant aux caractéristiques ci-dessus énoncées. Un débourbeur-déshuileur en entrée d'ouvrage de rétention sera prévu conformément au PLU.

L'acquéreur devra préciser dans sa demande de permis de construire, le(s) dispositif(s) de rétention qu'il prévoit de mettre en œuvre pour compenser l'imperméabilisation du lot, dans le cadre de ceux proposés ci-dessus, en application des dispositions du PLU en vigueur et de son zonage d'assainissement.

4.2.15 Sécurité incendie

La distance Z1 d'éloignement des parois extérieures des entrepôts couverts soumis à autorisation sous les rubriques 1510 et 1511, telle que prévue à l'arrêté du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable en date du 5/08/02 (publié au J.O. n° 1 du 01/01/03) ne devra pas dépasser de plus de 20 mètres la limite du terrain sur lequel est implanté le bâtiment ni empiéter sur l'emprise des voies publiques qui le jouxtent.

5 GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

5.1 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 prosrites 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.

5.2 Association syndicale

L'aménageur a constitué une Association Syndicale Libre (ASL) des propriétaires, qui a pour objet notamment de participer à l'animation et la promotion de la zone ainsi qu'à la gestion des espaces collectifs du centre de vie.

Chaque acquéreur, de par la signature de son acte d'acquisition, sera membre de droit de ladite association.

5.3 Gestion des espaces communs

L'ensemble des espaces communs (voiries, cheminements, espaces verts, réseaux de défense incendie et d'assainissement pluvial), les réseaux de l'opération, jusqu'en limite des propriétés privatives, et le système de contrôle d'accès et de gardiennage de la zone, sont destinés à être gérés par la Métropole Aix-Marseille-Provence ou toute autre personne qui lui serait substituée en tout ou partie.

Les charges de cette gestion seront réparties entre les différents acquéreurs à concurrence d'un montant maximum de charges annuelles plafonnées à 1,71 € HT/m² de surface de plancher constructible en valeur au 2e trimestre 2003 (INSEE du coût de la Construction), révisé à 1,66 €/m² de surface de plancher (budget voté par l'ASL et la Métropole Aix-Marseille-Provence en 2024).

Les charges sont appelées par l'Association Syndicale Libre et pour une autre partie par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

5.4 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), seront collectées par un prestataire privé agréé à la demande de l'acquéreur du lot.

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 deux collectes, les containers ne doivent pas rester sur le domaine public.

5.5 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.

5.6 Subrogation

Les dispositions contenues dans le titre 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.

6 ANNEXE

Annexe 1 : plan de bornage

Le notaire aura la charge d'annexer le Cahier des Charges de Cession de Terrain dans la rédaction de l'acte authentique.



SELAS de Géomètres Experts
1, Rue Albert Cohen - Bâtiment C
13016 MARSEILLE
Tél : 04.91.542.542 - Fax : 04.67.061.062
e-mail : marseille@dgema.fr



PROVISOIRE

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE MIRAMAS

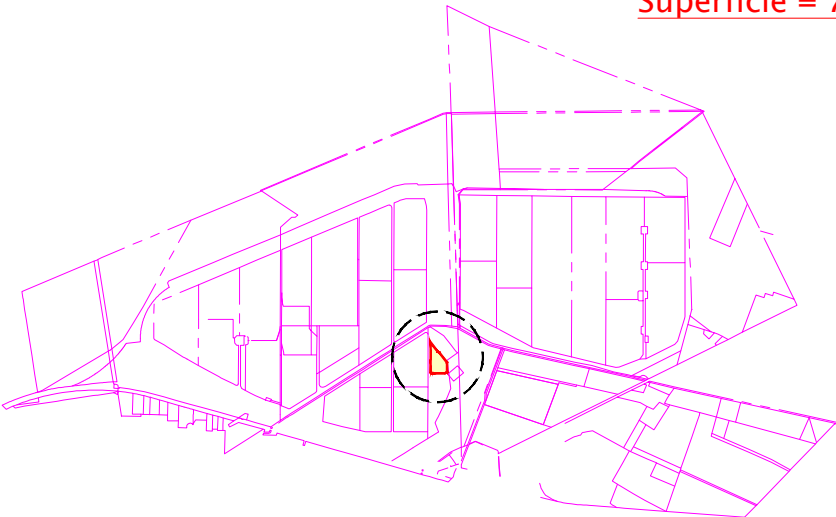
ZAC de la Plateforme CLESUD

PLAN DE BORNAGE
(Plan de vente)

Parcelle Cadastree section AE n°63P

LOT V4

Superficie = 7190 m²



Date : juin 2021
Dossier : 14.3075

Echelle : 1/ 1000

Terrain	Bureau	Validé
	FS	A.FUZERE

Historique

indice	date	modification	Terrain	Bureau	Validé
A	07/06/21	Etablissement du Plan de Vente provisoire		FS	A.FUZERE

Fichier : 14.3075_pdv.dwg

