



**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 26C

SOMMAIRE

TITRE 1. CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS	6
ARTICLE 1.OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 2.AFFECTATION DU TERRAIN	6
ARTICLE 3.DELAIS D'EXECUTION.....	7
ARTICLE 4.PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	7
ARTICLE 5.SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR.....	7
ARTICLE 6.MISE A DISPOSITION DES TERRAINS.....	9
ARTICLE 7.NULLITE	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 8.OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX.....	10
ARTICLE 9.DUREE D'APPLICATION DU TITRE I	10
TITRE 2. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX.....	10
ARTICLE 10.DISPOSITIONS GENERALES.....	10
ARTICLE 11.RESEAUX	11
ARTICLE 12.PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES.....	11
ARTICLE 15.RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, POLLUTION.....	14
TITRE 3. GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS ET REGLES GENERALES	14
ARTICLE 16.SERVITUDES	14
ARTICLE 17.TENUE GENERALE	14
ARTICLE 18.ASSOCIATION SYNDICALE	15
ARTICLE 19.GESTION DES ESPACES COMMUNS.....	15
ARTICLE 20.DECHETS	15
ARTICLE 21.SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.....	15
ARTICLE 22.SUBROGATION	16
ARTICLE 23.INSERTION AUX ACTES DE VENTE.....	16
ARTICLE 24.MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	16
Annexes	16

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'Equipement (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 terrains dans le cadre de l'opération de la ZAC de la Plateforme - Clésud, à savoir :

ENTRE

L'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (épad) Ouest Provence en qualité d'aménageur de la ZAC de la Plateforme - Clésud,

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.

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois Titres :

Le Titre 1 détermine les prescriptions réglementaires imposées aux constructeurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre 2 définit les droits et obligations réciproques de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et réglementaires imposées aux constructeurs.

Le Titre 3 fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec l'aménageur.

Le titre 3 s'impose à tous les propriétaires anciens et nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce sans limitation dans la durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre 3 à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions édifiées sur lesdits terrains, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou locations successives par reproduction du texte complet dans l'acte de vente ou dans les baux qu'il pourrait consentir.

Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes du notaire de l'opération, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

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.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrain, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « l'établissement public d'aménagement et de développement Ouest Provence » « l'épad Ouest Provence », « l'épad » ou « l'aménageur », l'épad Ouest Provence chargé de l'aménagement de la ZAC.

TITRE 1. CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS

ARTICLE 1.OBJET DE LA CESSION

1.1 Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La présente cession est consentie par l'épad Ouest Provence, à la Société IMMOSTEF, représentée par Monsieur Vincent KIRKLAR, en sa qualité de Président Directeur Général, dont le siège social est à PARIS 8^{ème} arrondissement (75 008), 93 Boulevard Malesherbes, identifiée au SIREN sous le numéro n°572065050 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 8^{ème} arrondissement, ci-après désignée "l'acquéreur" ou à toute personne morale ou privée qui lui serait substituée avec l'accord express de l'épad Ouest Provence.

1.2 Désignation des terrains

Sur la commune de la Miramas, ZAC de la Plateforme - Clésud.

Un terrain à bâtir d'une surface de 62a65ca, figurant ainsi au cadastre, sous la section AE n°81. (annexe 1)

La parcelle désignée provient de la division de la parcelle AE n°74, qui a fait l'objet d'un document d'arpentage modificatif établi par Monsieur Jean-Charles MICHELETTI, Géomètre-Expert, à Istres (13800) sous le numéro 2692S publié le 29 juillet 2024 par le Centre des Impôts Foncier d'Aix-en-Provence.

ARTICLE 2.AFFECTATION DU TERRAIN

L'acquéreur s'engage à attribuer au terrain l'affectation suivante : création d'une zone d'attente porteurs (33 aires) et poids-lourds (4 aires) et une zone de lavage des caisses porteurs pour la plate-forme de distribution et de stockage, dénommée STEF, située sur la parcelle AE n°66, formant le lot 26B de la ZAC (annexe 2).

Le projet devra être conforme aux dispositions de la zone UE (zone UEb2) du PLU en vigueur de la commune de Miramas ainsi qu'aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales énoncées au titre 2 ci-après.

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

Le terrain cédé peut accueillir des panneaux photovoltaïques en ombrières.

Aucune surface de plancher n'est attribuée au terrain.

ARTICLE 3.DELAIS D'EXECUTION

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.

L'acquéreur s'engage à :

3.1 Présenter son projet à l'épad ouest provence au plus tard le 30 octobre 2024.

3.2 Déposer une demande d'autorisation d'urbanisme plus tard le 30 novembre 2024.

3.3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte authentique.

3.4 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.

3.5 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 8 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.

ARTICLE 4.PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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.

ARTICLE 5.SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'une des obligations mises à sa charge par le présent Cahier des Charges ou par l'acte de vente, 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

5.1 Comportements fautifs

a) Retards dans l'exécution de ses obligations

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 3 (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 3.1 (présentation du projet), 3.2 (dépôt de l'autorisation d'urbanisme) et 3.3 (début des travaux) ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 3.5 (fin des travaux).

b) Vente-Division-Location des terrains cédés

Il est constitutif d'une faute le fait pour 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 et obtenu son agrément.

De même est considéré comme fautif le fait de diviser des terrains cédés par l'aménageur même après réalisation des travaux prévus sans l'accord express de l'épad Ouest Provence.

Dans le cas d'une vente/division/location des terrains cédés sans l'agrément formel de l'épad Ouest Provence, ce dernier peut sanctionner l'acquéreur sans procéder à une mise en demeure préalable.

5.2 Sanction n°1 : Paiement de dommages et intérêts

Si l'acquéreur ne respecte pas un des délais prévus à l'article 3 « Délais d'exécution », l'épad Ouest Provence pourra, après mise en demeure prévue à l'article 5.1.a) demeurée infructueuse, 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 %, L'épad Ouest Provence pourra demander la résolution du contrat de vente dans les conditions fixées à l'article 5.3.

5.3 Sanction n°2 : Résolution de la vente

La résolution de la vente peut intervenir dans les cas suivants :

- a) en cas d'inobservation d'un des délais de l'article 3.1 « Délais d'exécution » la décision de résolution de vente est prise par l'épad Ouest Provence, et notifiée par acte d'huissier. Cette décision s'applique sans préjudice du paiement de dommages et intérêts.
- b) 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, la cession est résolue de plein droit par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier.
- c) de façon générale, en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges ou de l'acte de cession, la cession est résolue de plein droit par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier.
- d) la résolution de la vente peut intervenir de plein droit à la demande de l'acquéreur en cas d'empêchement d'exécution de ses obligations dans les délais contractuels dès lors que cette inexécution est consécutive à un recours sur la ou les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de son projet.

Le calcul de l'indemnité de résolution au bénéfice de l'acquéreur s'effectue comme suit :

- CAS 1 : 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.
- CAS 2 : Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus pourra être augmentée ou diminuée d'une somme égale au montant de la plus-value ou de la moins-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.
A défaut d'accord entre les parties sur le montant des travaux à indemniser, le montant de la plus-value ou de la moins-value, l'indemnité 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 judiciaire, sur la requête de l'épad Ouest Provence.
Tous les frais d'expertise et autres frais seront à la charge de l'acquéreur.

Dans tous les cas, les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'acquéreur défaillant ou de ses ayants-droits, seront reportés sur l'indemnité de résolution et de résiliation dans les conditions fixées aux articles L.411-4 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas de non-respect des obligations relative à la vente, 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.

Dans ce cas, le prix de rétrocession est calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu pour l'épad Ouest Provence d'appliquer des dommages et intérêts prévus à l'article 5.2.

En cas de vente amiable 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 soit fixé dans les mêmes conditions qu'en cas de résolution.

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

ARTICLE 6.MISE A 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 Ouest Provence, concernant la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

ARTICLE 7.NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-causes 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.

ARTICLE 8.OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION 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 et avoir obtenu l'accord écrit de l'aménageur.

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.

En cas de changement d'affectation ou d'augmentation de la surface de plancher construite, l'acquéreur ou ses ayants droit devront acquitter un complément de charge foncière. L'acte de vente initial opérant le transfert de propriété du lot de l'aménageur à l'acquéreur est réputé contenir une clause en ce sens.

ARTICLE 9.DUREE D'APPLICATION DU TITRE I

Il est précisé que le titre I du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC, à l'exception des clauses types insérées dans le cahier des charges en application des articles R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de ses annexes I à V.

TITRE 2. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 10.DISPOSITIONS GENERALES

La demande d'autorisation d'urbanisme 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 d'autorisation d'urbanisme 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 PLU 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.

ARTICLE 11. RESEAUX

11.1 Desserte et raccordement

L'accès au terrain se fait uniquement par la parcelle figurant au cadastre sous la section AE n°66, formant le lot 26B déjà propriété de la société IMMOSTEF (annexe 2).

Le terrain n'est desservi par aucun réseau.

11.2 Gestion

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

ARTICLE 12. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

12.1. Dispositions générales

La demande de l'autorisation d'urbanisme 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 26C.

L'acquéreur fera son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné à fournir dans le cadre de la demande de l'autorisation d'urbanisme, en fonction des nécessités du terrain.

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 bornage 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.

12.2.Aspect architectural, urbanistique, paysager et environnemental

12.2.1.Unité architecturale, urbanistique, paysagère et environnementale

Les éléments attendus sont :

- 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 paysager annexé. La limite séparative avec le bassin d'infiltration devra être clôturer. L'accès à des engins de terrassement pour des travaux d'entretien doit être maintenu.
- 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.
- 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.

12.2.2.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.

12.2.3.Clôtures

Les clôtures devront être indiquées dans la demande de permis de construire au PLU

12.2.4.Aire d'attente des véhicules

Les aires d'attente 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 dans la demande de l'autorisation d'urbanisme 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 dans la demande de l'autorisation d'urbanisme.

12.2.5.Espaces libres - Plantations

Les surfaces du lot non affectées aux aires d'attente des véhicules 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.

veloppement 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 3.

12.2.6.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 26C, les dispositifs suivants de traitement des eaux pluviales doivent être prévus par l'acquéreur :

- 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 la demande de l'autorisation d'urbanisme, 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.

ARTICLE 15. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, POLLUTION

Lors des travaux : le chantier devra être respectueux de l'environnement et du patrimoine présent sur le site (filioles, haies, arbres) et il sera soumis à **une Charte chantier propre qu'il faudra respecter**.

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.

TITRE 3. GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS ET REGLES GENERALES

ARTICLE 16. SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessaires pour le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunications, de réseau très haut débit, d'éclairage public, égouts, etc... telles que réalisées par l'aménageur, ainsi qu'une servitude de passage de véhicule pour l'entretien des réseaux.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements et aménagements de la voie publique qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou aménagements, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de l'aménageur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 17. TENUE GENERALE

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.

ARTICLE 18.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.

ARTICLE 19.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.

ARTICLE 20.DECHETS

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.

De manière générale :

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.

ARTICLE 21.SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Chaque acquéreur successif et/ou titulaire du droit d'usage sur le lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations, y compris consécutives à un défaut d'entretien, commises à l'encontre de la viabilité, de ses accessoires ou équipement et des autres aménagements de la ZAC, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs, ouvriers ou constructeurs.

Faute de réparation, d'entretien régulier ou de remplacement des éléments détériorés après mise en demeure, adressée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à procéder à l'exécution des travaux sous un mois, il y sera procédé d'office par l'aménageur aux frais entiers de l'acquéreur responsable.

L'aménageur dans le cadre de sa mission de protection des obligations stipulées au présent cahier des charges, disposera également de la possibilité de saisir le tribunal compétent d'une action en inexécution d'une obligation de faire aux fins de solliciter une remise en état, sous astreinte, des éléments détériorés.

ARTICLE 22.SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre 3 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.

ARTICLE 23.INSERTION AUX ACTES DE VENTE

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain et qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au vendeur. Ainsi, toute personne qui procéderait à la passation de tout acte de vente ou location en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

ARTICLE 24.MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges de cession de terrain pourra être modifié dans les mêmes conditions et modalités que celles applicables pour son établissement.

ANNEXES

Annexe 1 : Plan de bornage

Annexe 2 : Plan de masse du projet

Annexe 3 : Carnet des préconisations paysagères

établissement
d'aménagement
et
de développement

parc de trigance 2
13804 Istres cedex
Tél : 04.42.41.16.41
Fax : 04.42.41.16.59
www.epad.fr

Commune de MIRAMAS

CLESUD

PLAN DE BORNAGE

Terrain à céder à STEF Logistique
SUPERFICIE : 6.265 m2

CADASTRE:
Commune de MIRAMAS : Section AE n° 81

modifications

dessiné	date	objet	indice
	01/08/2024	Application du DMPC n°2692S vérifié et numéroté le 29/07/2024	
	03/09/2024	Implantation des point 20-21-22-23-24	

échelle : 1/1000e n° de la pièce



La valeur juridique de ce document n'est acquise que s'il a été joint en l'état à un acte authentique
L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G. REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE

SARL Cabinet MICHELETTI Géomètre-expert D.P.L.G.

10 Bd Jean-Marie L'Huillier - 13800 ISTRES - Tél: 04.42.55.00.83 - Fax: 04.42.56.92.37 - E.mail: contact@cabinetmicheletti.fr

REFERENCE DOSSIER

12944

Dressé le

13 JUN 2024

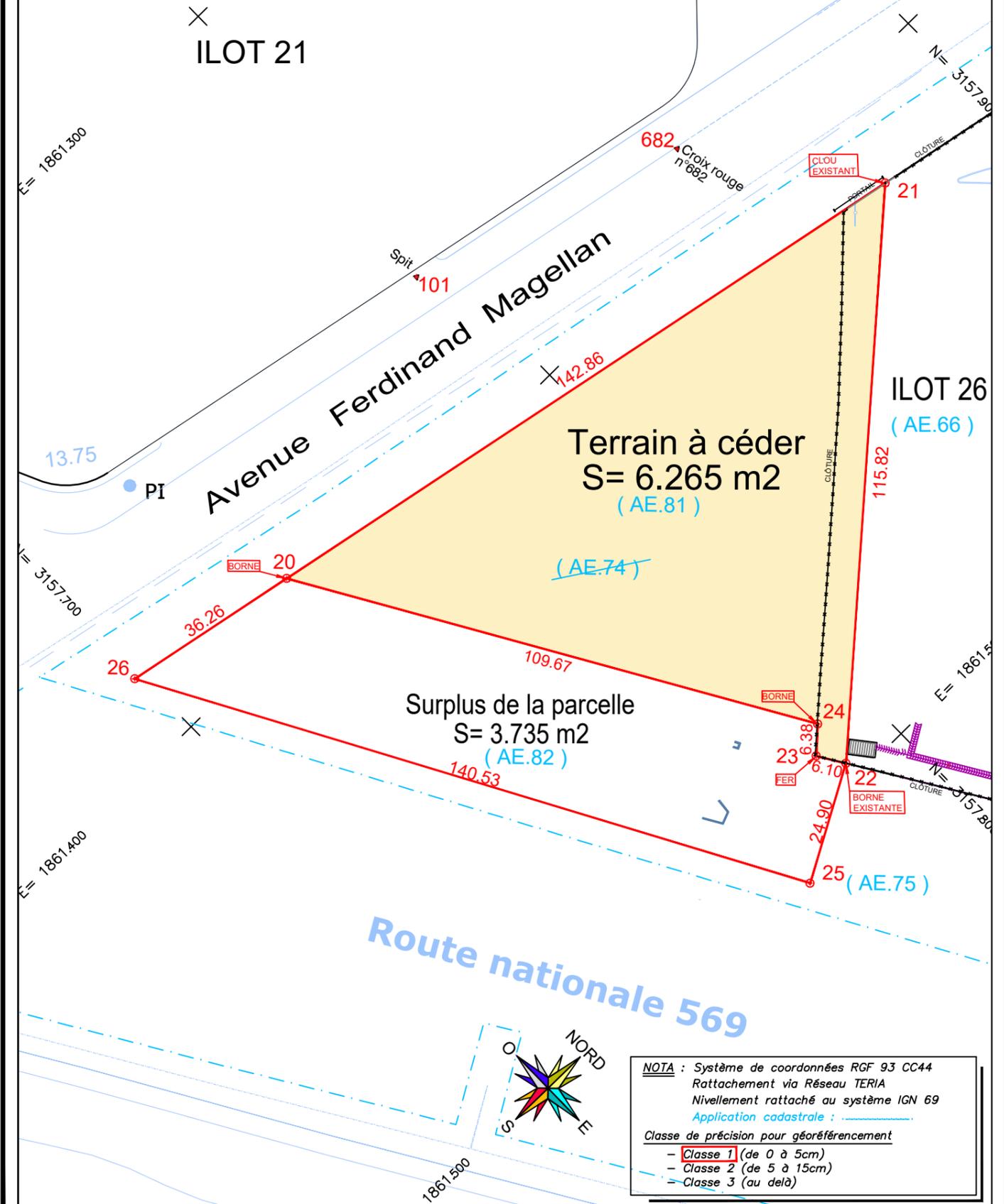
REFERENCE FICHER

12944

BUREAU : C. B.

TERRAIN :

Coordonnées des points du périmètre du terrain		
MAT	X	Y
21	1861419.503	3157874.507
20	1861392.265	3157734.265
24	1861487.001	3157789.508
23	1861491.344	3157784.831
22	1861496.541	3157788.017



NOTA : Système de coordonnées RGF 93 CC44
Rattachement via Réseau TERIA
Nivellement rattaché au système IGN 69
Application cadastrale :
Classe de précision pour géoréférencement
- Classe 1 (de 0 à 5cm)
- Classe 2 (de 5 à 15cm)
- Classe 3 (au delà)

FR13EIH81 MIRAMAS

Mas de Moulères
13 140 MIRAMAS



PROJET

PLAN DE MASSE

REFERENCE : TP/DM

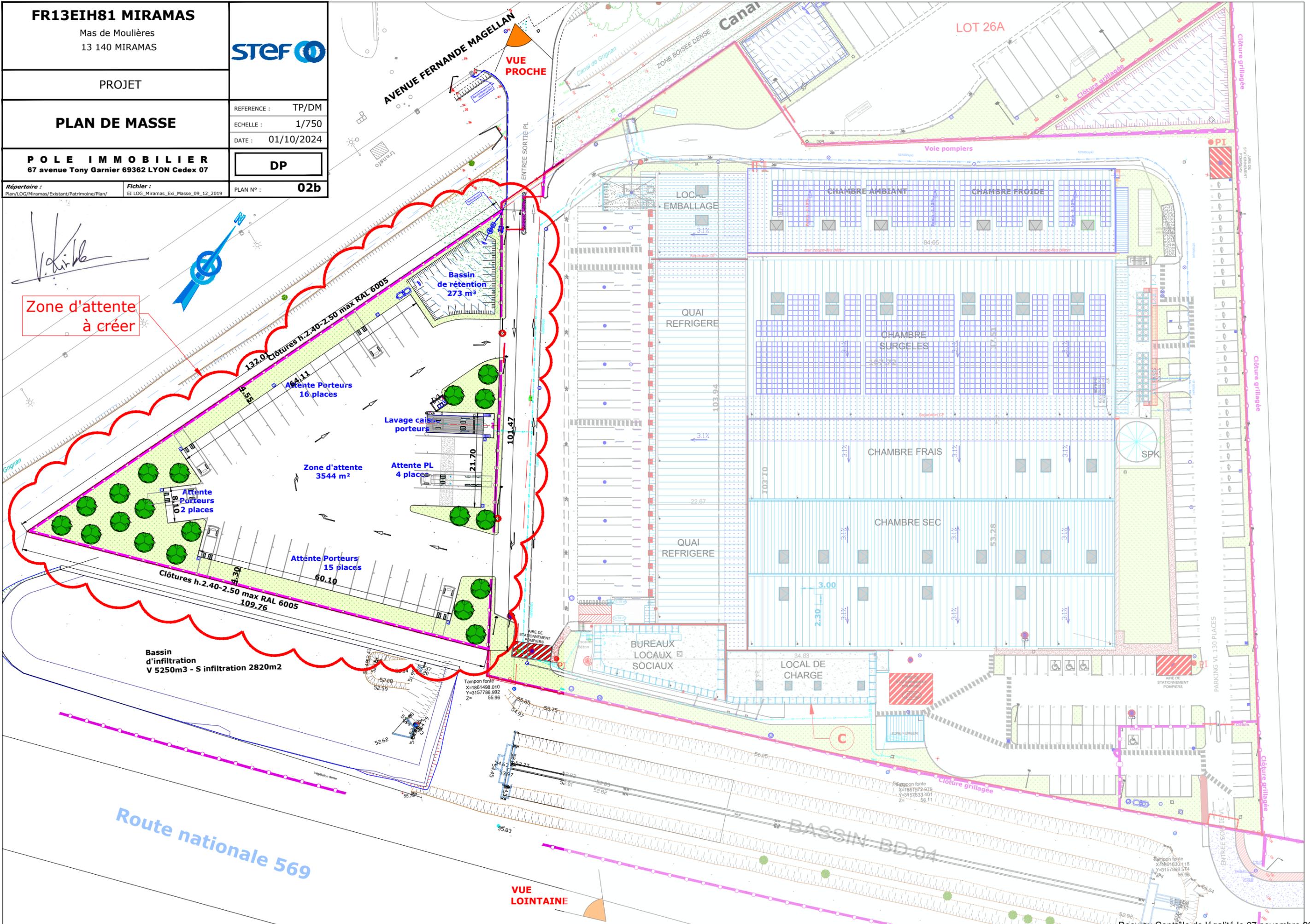
ECHELLE : 1/750

DATE : 01/10/2024

POLE IMMOBILIER
67 avenue Tony Garnier 69362 LYON Cedex 07

DP

Répertoire : Plan/LOG/Miramas/Existant/Patrimoine/Plan/ Fichier : ET LOG_Miramas_Ext_Masse_09_12_2019 PLAN N° : **02b**



Zone d'attente à créer

Route nationale 569



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.

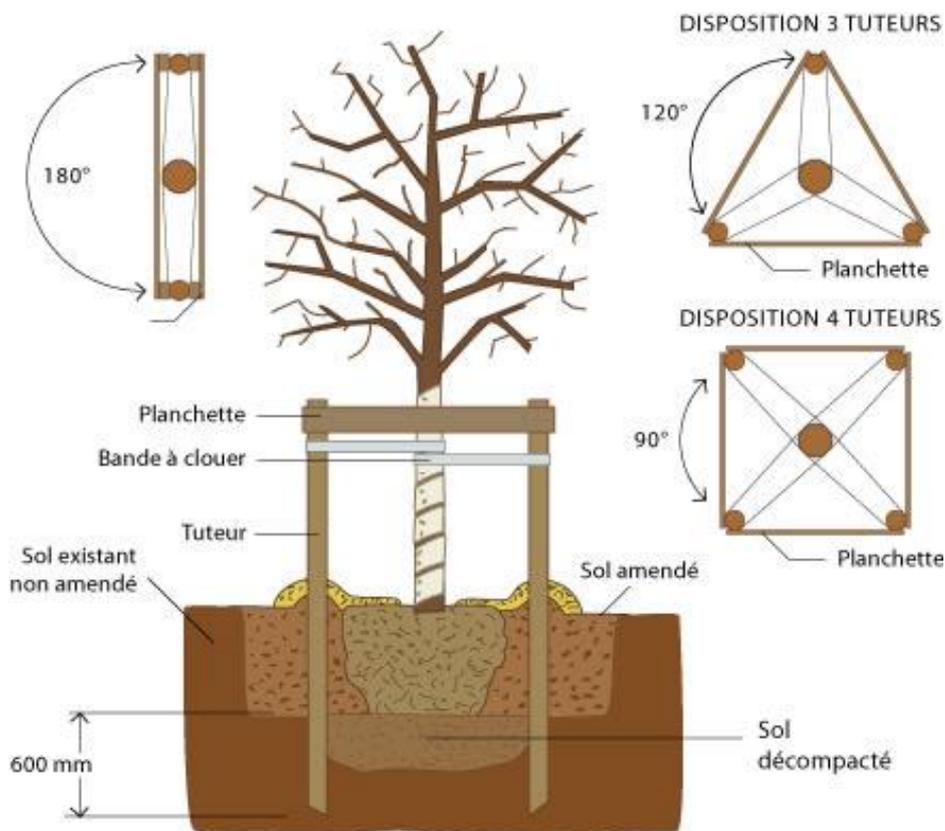


Schéma de principe du tuteurage des arbres / Référence pépinière Thuilleaux

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.

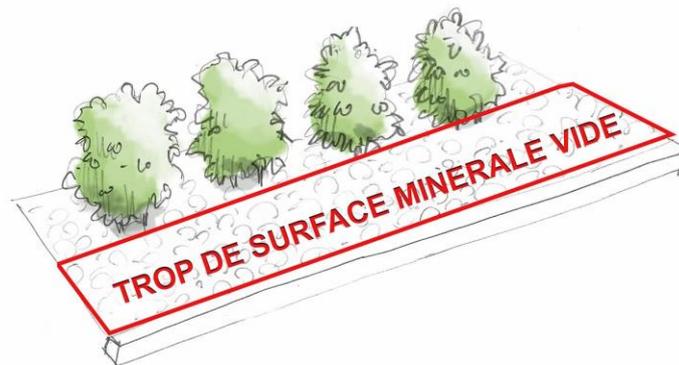
Les diamètres choisis pourront être variables selon la situation et le choix du rendu esthétique.

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.**

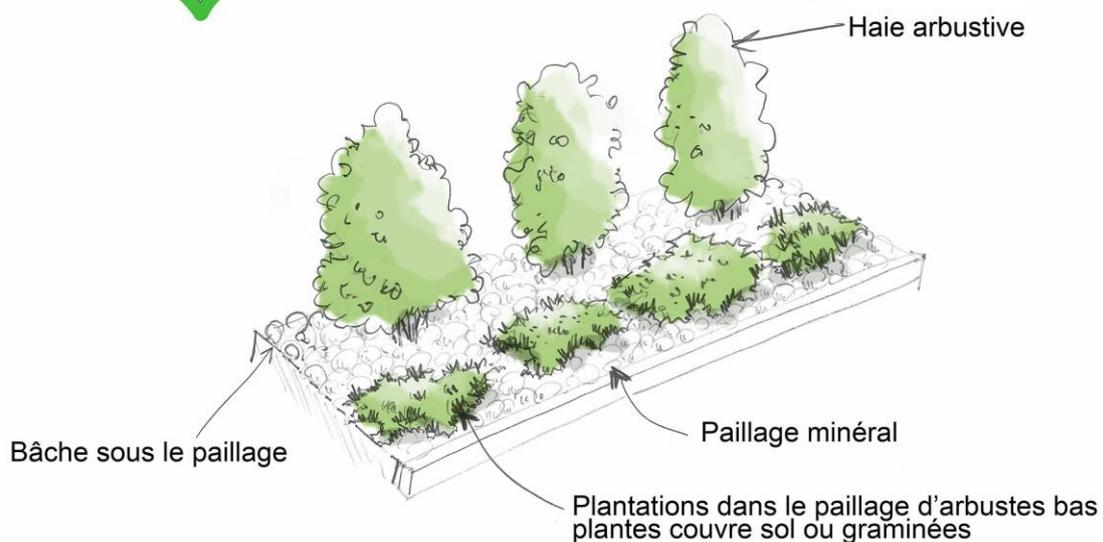
Principes de mise en œuvre décrit ci-dessous :



PRINCIPE DE PLANTATION NON CONFORME

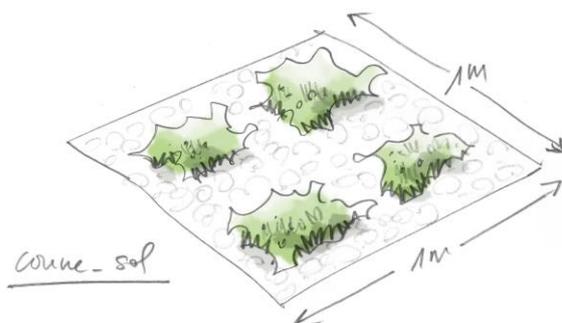


PRINCIPE DE PLANTATION CONFORME

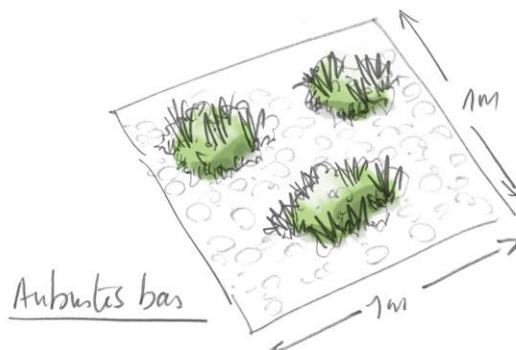


Préconisations pour les densités de plantations :

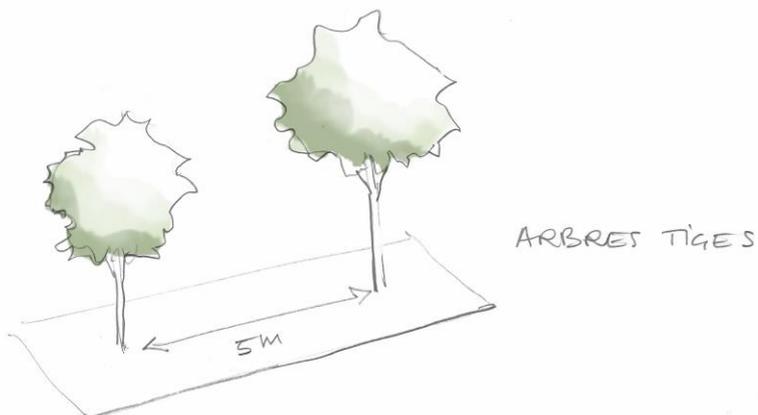
Couvre-sol en alternative au gazon: 4 à 6 godets /m²



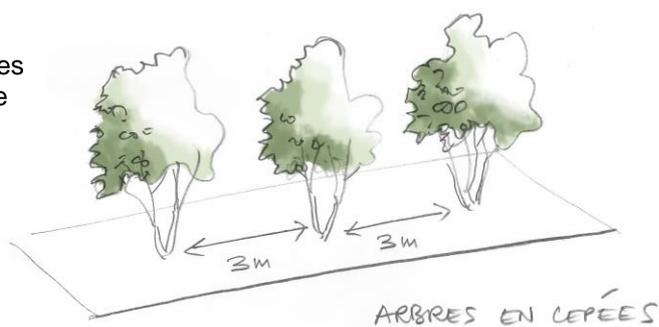
Arbustes ou graminées: 3 à 4 godets /m²



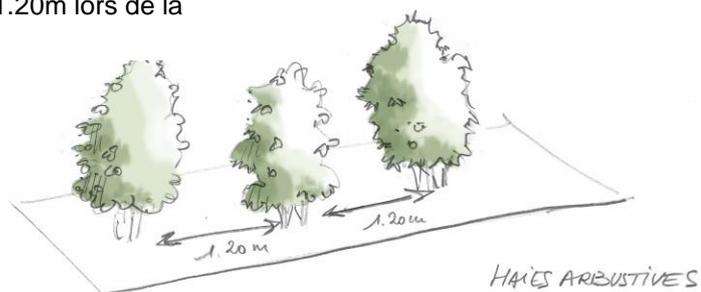
Arbres tiges : espacer les sujets entre eux de 5m lors de la plantation



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



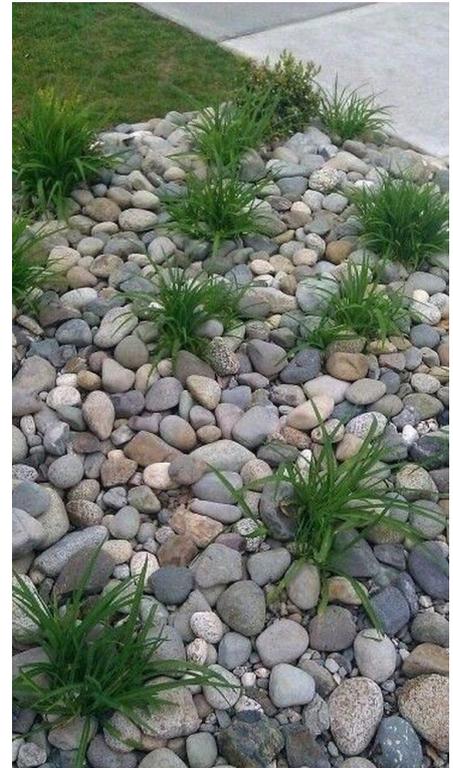
Arbustes de haie : espacer les sujets entre eux de 1m à 1.20m lors de la plantation



Photos de références présentant divers types de paillages composés de plantations:



Grave concassée et graminées



Graminées sur paillage en galets



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

Entretien

Une gestion différenciée est conseillée pour l'entretien des espaces verts.

Ce mode de gestion consiste à pratiquer un entretien adapté des espaces verts selon leurs caractéristiques et leurs usages. Il s'agit de faire le bon entretien au bon endroit.

Par exemple, les bandes enherbées bénéficieront d'une fauche tardive au lieu d'une tonte régulière afin de favoriser la biodiversité (2 fauches : 1 avant le 1er mai si besoin et 1 fauche tardive après le 1er septembre). Les bandes enherbées pourront également être remplacées par des prairies fleuries, qui demandent très peu d'entretien et embellissent les espaces verts.

La taille des arbres et arbustes se fera à la fin de l'hiver, ce qui permet de conserver le plus longtemps possible les baies des arbustes. La taille sera réalisée avant la nidification des oiseaux. La taille d'hiver sera réalisée pendant la période de dormance de l'arbre et en dehors des périodes de gel. Les produits phytosanitaires (herbicides, pesticides) sont proscrits.

Le désherbage sera mécanique ou thermique. Si des engrais doivent être utilisés, ils seront de nature organique et non chimique.

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

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

COMPOSITION D'UNE HAIE CHAMPETRE

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

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

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

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

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

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

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

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

- Troëne (*Ligustrum*)
- Viorne cotonneuse (*Viburnum lantana*)

Alternative possible:

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

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

COMPOSITION DE GRAMINEES RUSTIQUES

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



COMPOSITION D'ARBUSTES BAS MEDITERRANEENS :

- *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 cepée 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. »

