



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

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DU TUBE RETORTIER

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

LOT 113a

SOMMAIRE

<i>TITRE 1. CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS</i>	6
ARTICLE 1. OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 2. AFFECTATION DES TERRAINS	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	10
ARTICLE 7. NULLITE	10
ARTICLE 8. OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX	10
ARTICLE 9. DUREE D'APPLICATION DU TITRE I	10
<i>TITRE 2. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX</i>	11
ARTICLE 10. DISPOSITIONS GENERALES	11
ARTICLE 11. SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE	11
ARTICLE 12. RESEAUX	11
ARTICLE 13. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	12
ARTICLE 14. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, POLLUTION	15
<i>TITRE 3. GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS ET REGLES GENERALES</i>	16
ARTICLE 15. SERVITUDES	16
ARTICLE 16. TENUE GENERALE	16
ARTICLE 17. DECHETS	16
ARTICLE 18. SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	17
ARTICLE 19. SUBROGATION	17
ARTICLE 20. INSERTION AUX ACTES DE VENTE	17
ARTICLE 21. MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	18
<i>Annexes</i>	18

PREAMBULE

L'établissement public d'aménagement et de développement Ouest Provence (ci-après épad Ouest Provence) est propriétaire du terrain concerné sis à Istres dans les Bouches-du-Rhône, à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Tubé Retortier.

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été approuvé en date du 4 mars 1974 par arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône.

Le dossier de réalisation a été approuvé en date du 14 juin 1977 par arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône, puis modifié en avant-dernier lieu, par arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône le 22 août 1997 portant approbation du Plan d'Aménagement de Zone modificatif n°2.

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

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

Le dossier de création modificatif de la ZAC du Tubé Retortier a été approuvé par délibération n°222/07 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 11 mai 2007.

Le dossier de réalisation modificatif de la ZAC du Tubé Retortier a été approuvé par délibération n°159/08 du Comité Syndical du SAN Ouest Provence du 22 février 2008.

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

Par délibération n°231/13 en date du 26 juin 2013, la ville d'Istres a approuvé la révision générale du POS d'Istres valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville d'Istres a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville d'Istres a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.

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 délibération n°39/16 du 2 mars 2016 du Conseil Municipal, la ville d'Istres a approuvé la modification n°1 du PLU.

Par délibération n°189/16 du 16 juin 2016 du Conseil Municipal, la ville d'Istres a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.

Par délibération n°1610/16 du 9 novembre 2016 du Conseil Municipal, la ville d'Istres a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.

Par arrêté n°05/18 du 15 octobre 2018, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.

Par délibération n°URB 013-6003/19/CM du 16 mai 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.

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

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

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

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

Par délibération n°URBA 030-11766/22/CM en date du 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé un avenant à la concession d'aménagement afin de prolonger de cinq ans son délai d'exécution portant à vingt-cinq ans sa durée totale.

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

Par arrêté n°22/435/CM du 21 décembre 2022, la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la mise à jour n°5 du PLU.

Par délibération n°URBA-009-16748/24/CM du 10 octobre 2024, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la révision générale n°1 du PLU.

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

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

ENTRE

L'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (épad) Ouest Provence en qualité d'aménageur de la ZAC du Tubé Retortier,

ET

L'ACQUEREUR c'est-à-dire toute personne physique ou morale faisant l'acquisition d'un terrain situé dans le périmètre de la ZAC.

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 Civile Immobilière ISAJOFRAN, représentée par sa gérante, Madame Isabelle SANTIAGO, dont le siège social est à ISTRES (13800), 34 Avenue Félix Gouin, immatriculée au Registre du Commerce de Salon-de-Provence sous le numéro 808 844 146, 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 d'Istres, lieu-dit Prignan, ZAC du Tubé Retortier.

Un terrain à bâtir d'une surface de 21a18ca, figurant ainsi au cadastre sous la section K n°1608, formant le lot 113a de ladite ZAC.

Le plan de vente-bornage établi par Monsieur Jean-Charles MICHELETTI, Géomètre-Expert, le 27 juin 2024, demeure joint en annexe 1.

ARTICLE 2. AFFECTATION DES TERRAINS

L'acquéreur s'engage à attribuer au terrain défini l'affectation suivante : activité de location de véhicules.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions de la zone UE du PLU en vigueur de la commune d'Istres 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 toiture et en ombrières.

La surface de plancher maximale autorisée, attachée au lot objet de la présente cession et identifié ci-avant, est de 1 059 m².

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 17 décembre 2024,

3.2 Déposer une demande d'autorisation d'urbanisme au plus tard le 15 janvier 2025,

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 16 mois à compter de la date de début des travaux. Une copie de la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT) devra être transmise à l'épad, dans ce délai.

Dans le cas où l'acquéreur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera à l'aménageur un programme mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles étant précisé que la première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 50 % de la surface de plancher totale. Ce programme échelonné de réalisation par tranches sera présenté à l'aménageur avant le dépôt du permis de construire.

Le délai mentionné au 3.5 concerne la durée totale de réalisation de l'ensemble des tranches de travaux, dans leur intégralité.

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

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 relatives 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 de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU d'Istres ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de terrain.

L'acquéreur fera son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné, à fournir dans le cadre de la demande de permis de construire en fonction des nécessités du terrain et du projet de construction.

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

Par ailleurs, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du 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.SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

La parcelle objet de la présente cession, est située dans le périmètre de protection du captage de la Caspienne, tel qu'institué par arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône n°2003-126/20-1997-EA du 1^{er} juillet 2003, joint en annexe n°3, dont l'acquéreur devra subir sans indemnités les servitudes en résultant.

ARTICLE 12.RESEAUX

12.1 Desserte et raccordement

L'épad Ouest Provence va réaliser l'ensemble des réseaux sur lesquels **l'acquéreur devra raccorder ses installations au droit de la propriété :**

- Eaux usées : Existence d'un point de raccordement constitué d'un regard de branchement en limite de parcelle et d'une conduite de branchement en PVC DN 160mm.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié avant rejet.
- Eau potable : Existence d'un point de raccordement constitué d'un regard compteur en limite de parcelle et d'une conduite de branchement en PEHD DN 50mm.

Eau pluviale : Existence d'un point de raccordement. Les eaux de pluie devront être traitées en application de l'article UE4 – Desserte par les réseaux, et plus particulièrement le 4.3 – Assainissement, du règlement du PLU en vigueur.

Le rejet d'eau pluviale dans le réseau public d'assainissement eaux usées ou dans le réseau d'irrigation est interdit.

- Réseau Télécom : Existence d'un point de raccordement, le Génie Civil constitué de 3 fourreaux PVC 42/45 en limite de propriété.
- Réseau ENEDIS : Le raccordement électrique se fera sur le coffret installé en limite du lot cédé, et sera pris en charge par l'épad Ouest Provence dans le cadre des aménagements de la ZAC (**branchement en basse tension, tarifs bleu ou jaune**).
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.

Un plan de situation de ces réseaux sera fourni à l'acquéreur.

12.2 Gestion

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

ARTICLE 13.PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

13.1 Dispositions générales

La demande de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU d'Istres ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de terrain.

L'acquéreur fera son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné, à fournir dans le cadre de la demande de permis de construire en fonction des nécessités du terrain et du projet de construction.

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

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

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

13.2 Aspect architectural, urbanistique et paysager

L'ensemble des bâtiments implantés sur une même parcelle devra assurer une unité architecturale et urbanistique au niveau de la volumétrie, du traitement des façades et des toitures (cohérence dans le type de matériaux mis en œuvre et dans le choix des couleurs).

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

Ces données sont indiquées afin d'assurer :

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

Sont interdits :

- Les matériaux laissés bruts (parpaings non enduits, ...) y compris sur les différentes faces des clôtures maçonnées.
- Les bardages métalliques verticaux sans recouvrement.

Peuvent être autorisés :

- Les revêtements de façades à caissons.
- Les matériaux recevant un enduit ou les bétons architecturés.
- Les bardages métalliques horizontaux à clins.
- Les parements végétalisés de type panneaux de lierres précultivés.
- Les panneaux sandwich de bardage en pose horizontale métalliques.

Sont attendus :

- Le traitement des limites avec les axes viaires, piétonniers ainsi que les limites séparatives avec les autres lots, par des plantations d'arbres et d'arbustes ou plantes tapissantes, dans la mesure du possible telles que préconisées dans le cahier paysager annexé.
- Les plantations seront réalisées idéalement sur bâches biodégradables et compostables avec y compris paillage sur une épaisseur maximale de 6 à 8 cm afin de réduire les frais d'entretien et de désherbage.
- Le choix d'une gamme végétale qui s'oriente vers des arbres en cépées ou tige au port colonnaire ou fastigié n'imposant aucune taille d'entretien, des essences adaptées au climat local, terrain sec, forte chaleur en été, hiver gélif, vents violents (mistral et tramontane).

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

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

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

13.3 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.

Pour le présent lot, il est préconisé de traiter les limites de la parcelle en plantations de haies arbustives. Ce linéaire de haie pourra être ponctuellement ponctué de plantes grimpantes si des contraintes techniques l'imposent.

Pour le reste des espaces verts, il est préconisé d'intégrer des arbres colonnaires, fastigiés (arbres qui restent droits et qui ne s'étaleront pas, aucune taille nécessaire pour ce type de sujets) ou de hautes tiges. Pour la palette végétale se référer à l'annexe 2 du CCCT.

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

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

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

Des conseils et préconisations pour la palette végétale sont précisés en annexe 2.

13.4 Enseignes – Panonceaux

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

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

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

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

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

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

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

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

13.5 Desserte

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

13.6 Stationnement

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

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

Il est ici précisé que les annexes font partie intégrante du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

ARTICLE 14.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 15.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.

La parcelle objet de la présente cession est grevée d'une servitude administrative de tréfonds pour la présence d'un canal busé (ancien réseau pluvial), qui implique le retrait pour toute construction de part et d'autre du canal de 2,5 m). Elle est matérialisée en couleur verte sur le plan de vente-bornage et sera insérée dans l'acte de vente (cf. annexe 1).

ARTICLE 16.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 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.

ARTICLE 17.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 18.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 19.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 20.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 21.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 vente-bornage

Annexe 2 : Cahier des Préconisations Paysagères

Annexe 3 : Arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône n°2003-126/20-1997-EA du 1^{er} juillet 2003 (captage Caspienne)

commune d' Istres

ZI du Tubé NORD

PLAN DE VENTE PLAN DE BORNAGE

NUMERO DU LOT : 113a
SECTION CADASTR. : K
N° CADASTR. : 1608
SURFACE DU LOT : 2 118 m²

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

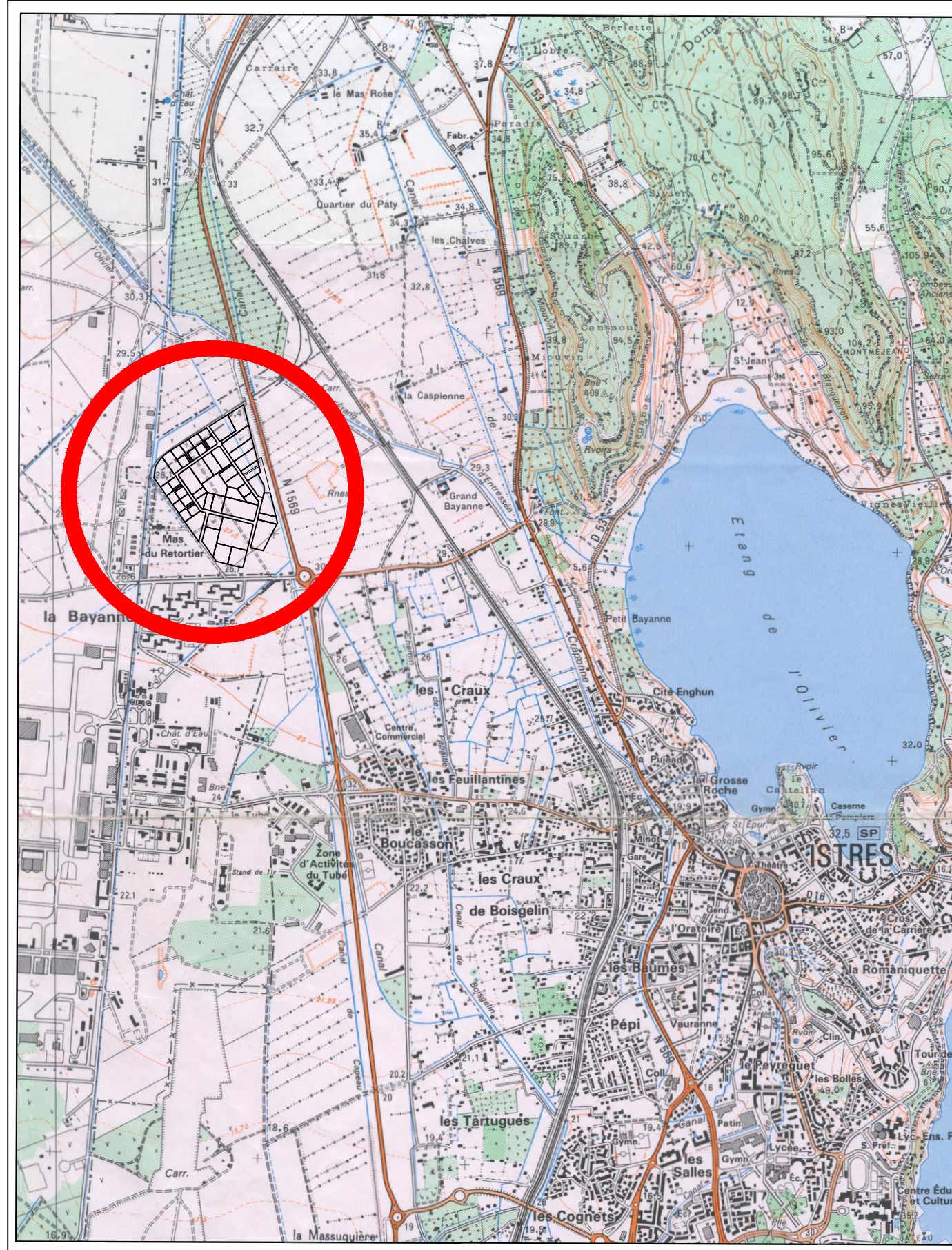
SARL Cabinet MICHELETTI Géomètre-expert D.P.L.G.
10 Bd Jean-Marie L'Huilier - 13800 ISTRES - Tél: 04.42.55.00.83 - Fax: 04.42.56.92.37 - E-mail: contact@cabinetmicheletti.fr

REFERENCE DOSSIER	12511	Dressé le	07 MAI 2024
REFERENCE FICHIER	8488	BUREAU : C. B.	TERRAIN :

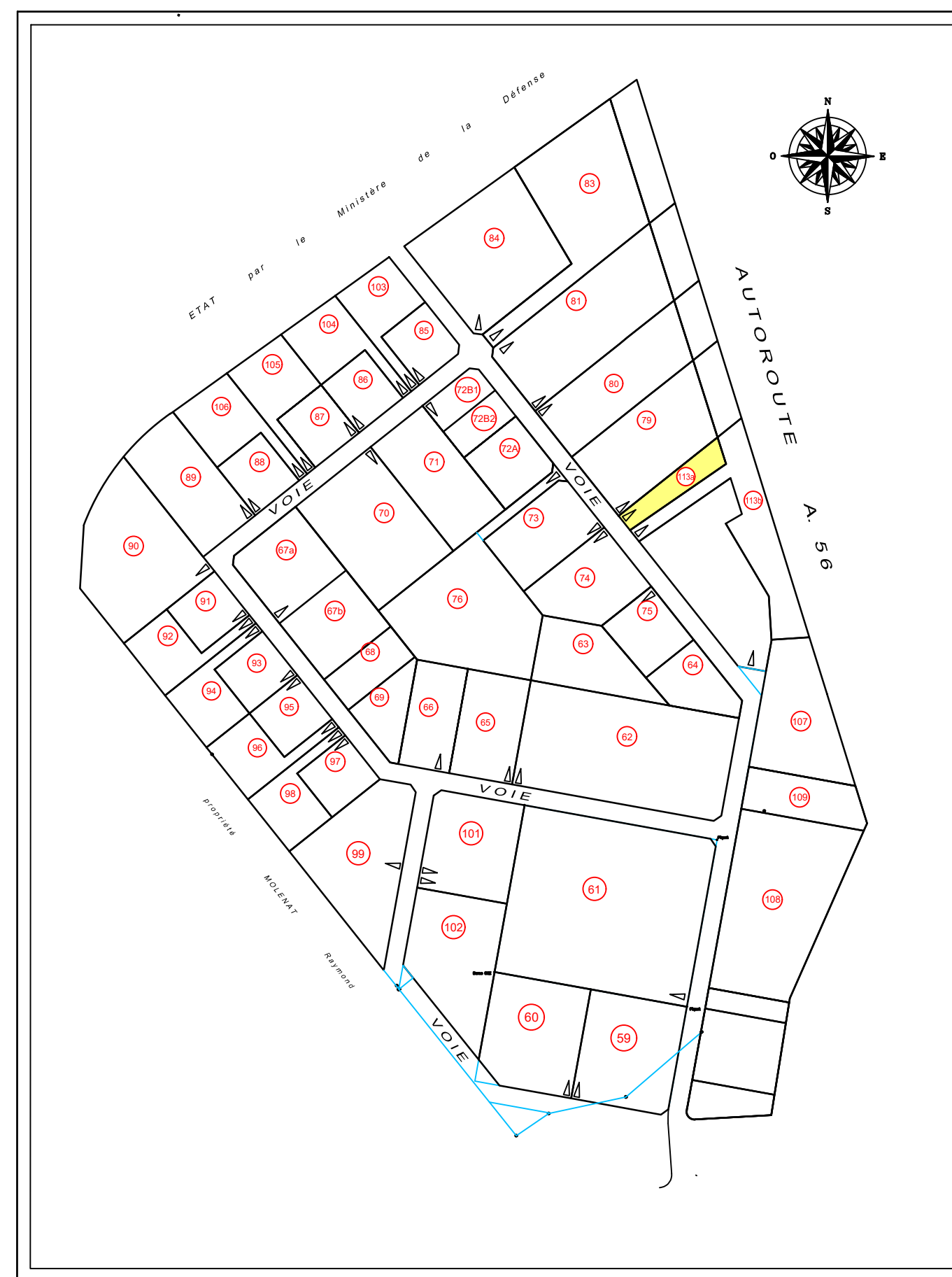
Modifié le	Indice	Objet de la modification
27/06/2024		Application du DMPC n°5664N vérifié et numéroté le 06/06/2024
		Application du DMPC n°5665J vérifié et numéroté le 06/06/2024



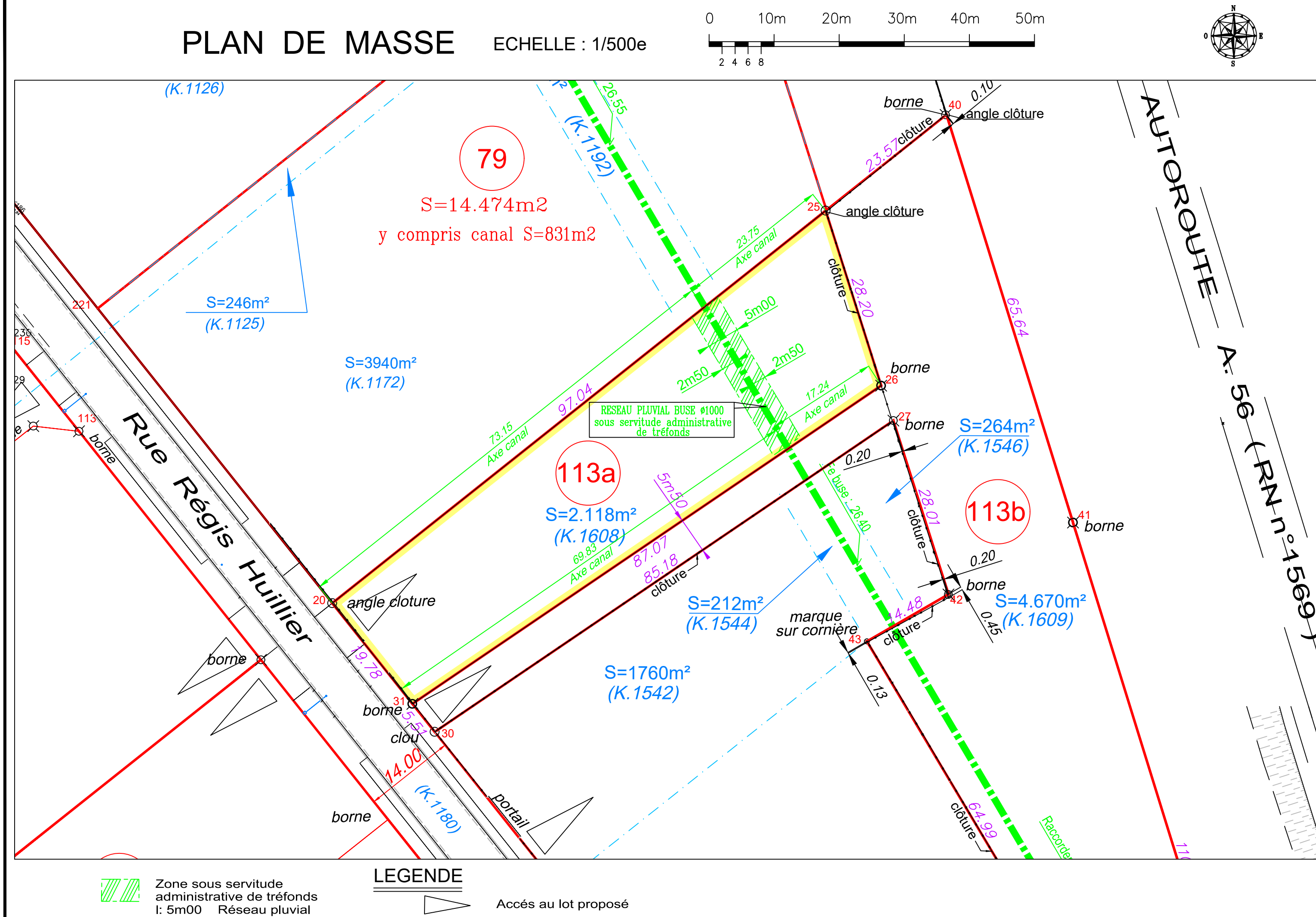
PLAN DE SITUATION ECHELLE : 1/25000e



PLAN D'ENSEMBLE ECHELLE : 1/4000e



PLAN DE MASSE ECHELLE : 1/500e





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.

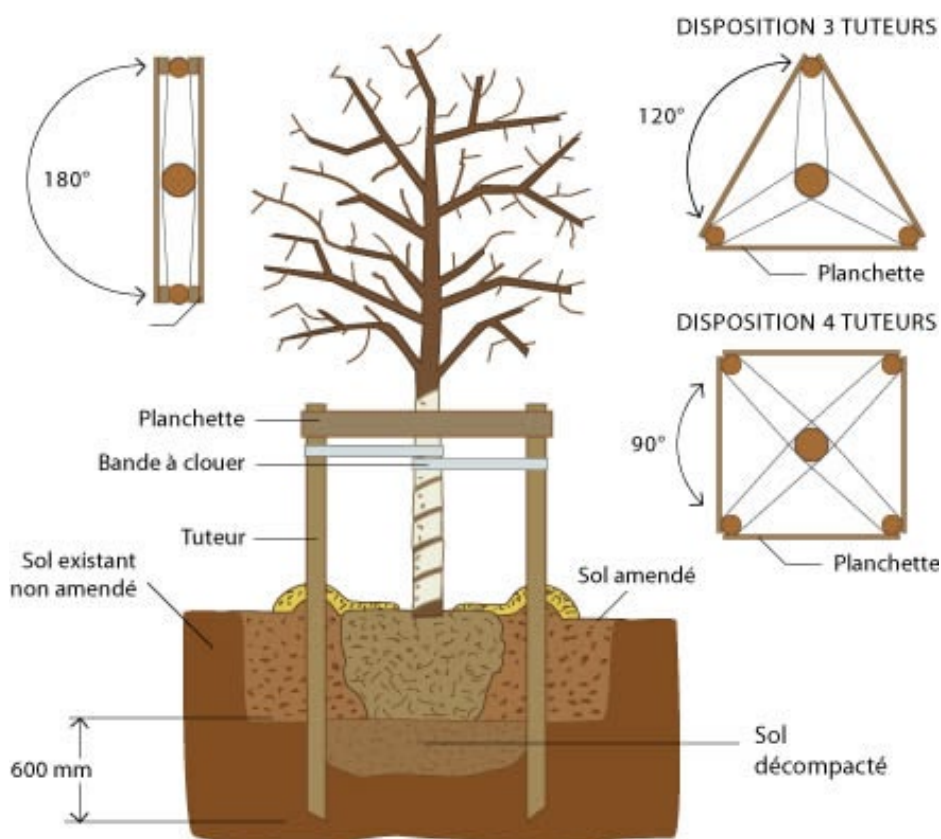


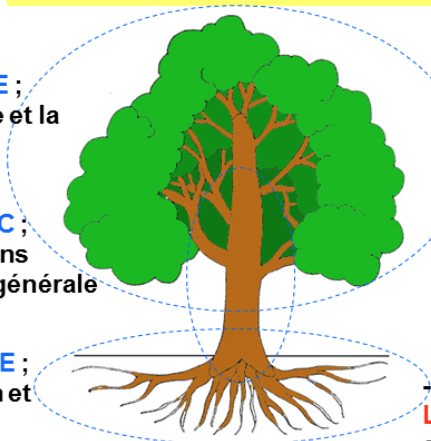
Schéma de principe du tuteurage des arbres / Référence pépinière Thuilleaux

Le respect des « sphères de l'arbre »

- **SPHERE AERIENNE** ; assure la croissance et la vigueur de l'arbre

- **SPHERE DU TRONC** ; assure les circulations internes et la tenue générale

- **SPHERE RACINAIRE** ; assure l'alimentation et la stabilité



- **PROSCRIRE LES TAILLES VIOLENTES ET INUTILES** y compris « préventives » ; préférer l'arbre en libre développement ; si la taille est nécessaire (gabarit...), procéder par étapes progressives.

- **PROTEGER LES TRONCS** des blessures inutiles par des aménagements adéquats

- **PROTEGER ET LAISSER RESPIRER LES RACINES** ; éviter le compactage et proscrire les tranchées

Schéma L. STAUB Cabinet F. PALIARD - 2012

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 6 à 8 cm. Sous ce paillage une toile non tissée en fibre végétale (de type toile de paillage biodégradable de fibre de coco ou chanvre) ou bâche biodégradable et compostable (voir référence produits ci-dessous) 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 du haut à gauche *Biogreen toile de paillage* et photo du haut à droite branchage broyé de type BRF, photos en dessous de gauche plaquette forestière *Racine* et bâche biodégradable et compostable *Agromat pla d'Amarande*):



PAILLAGE VÉGÉTAL - Support de culture végétal - NFU 44 551

PLAQUETTE FORESTIÈRE

RACINE
LABORATOIRE DE RESSOURCES

La plaquette forestière est un paillage végétal naturel, idéal pour le paillage des massifs. Elle empêche les plantes indésirables de pousser et évite l'utilisation de produits phytosanitaires. Elle évite l'acidification des sols et réduit l'évaporation de l'eau du sol, ce qui permet de limiter les arrosages. La plaquette forestière protège le sol et la plante contre le gel et les fortes chaleurs. Sa teinte peut varier du brun clair au brun en fonction des saisons et des essences.

COMPOSITION :
Bois déchiqueté

VALEURS ANALYTIQUES MOYENNES :
(données non contractuelles)

MS*	MO**	pH	Conductivité	Capacité de rétention en eau
85 %	94 %	7,2	0,1 mS/cm	202 ml/l

* Valeur en % de masse sur produit brut
** Valeur en % de masse sur produit séché

CONSEILS D'UTILISATION :

- En couche de 5 à 10 cm d'épaisseur.
- Compléter tous les 3 à 4 ans.
- Utilisable pour réaliser des sentiers piétonniers.

CONDITIONNEMENT

KOM24	Sac 50 L (48 sacs/palettes)
PRO371	Big bag 1 m³
PRO44	Big bag 2,5 m³
PRO370	Vrac (m³)

DENSITÉ MOYENNE : 300 kg/m³

CRIBLAGE : 20/40 mm

V 01/02/22

04.72.97.07.80
contact@racinebyracine.eu
50, rue Ernest Renan
69120 VAULX-EN-VELIN

amarande®
paillage & plantation

Agromat pla™
[155 et 190 g/m²]

Nouvelle génération de paillage biocompostable de longue durée pour une lutte simple et efficace contre les adventices conforme à la norme EN13432.

www.amarande.eu

PAILLAGE

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.

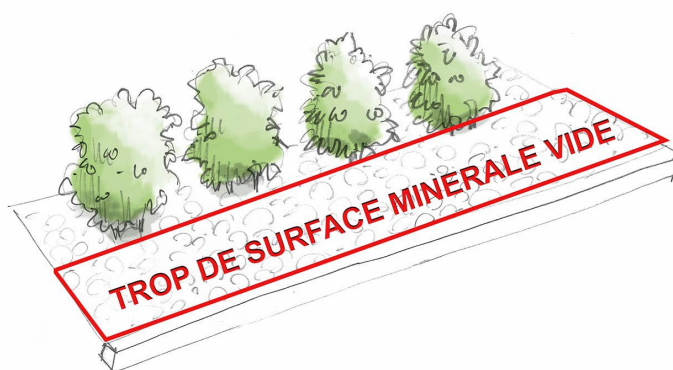
Les diamètres choisis pourront être variables selon la situation et le choix du rendu esthétique.

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.**

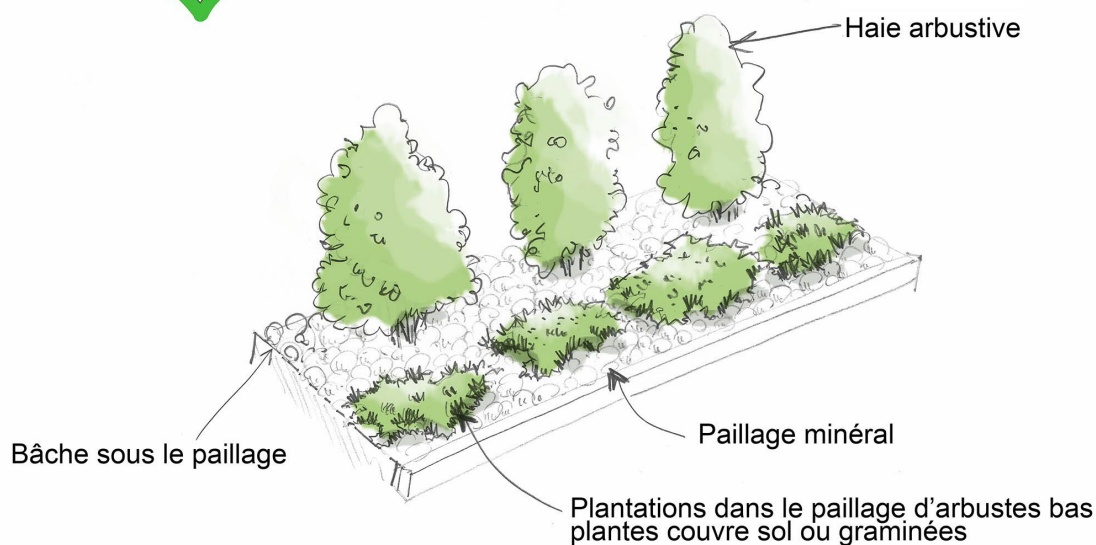
Principes de mise en œuvre décrit ci-dessous :



PRINCIPE DE PLANTATION NON CONFORME

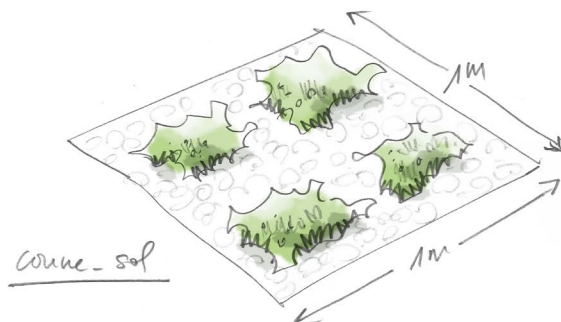


PRINCIPE DE PLANTATION CONFORME

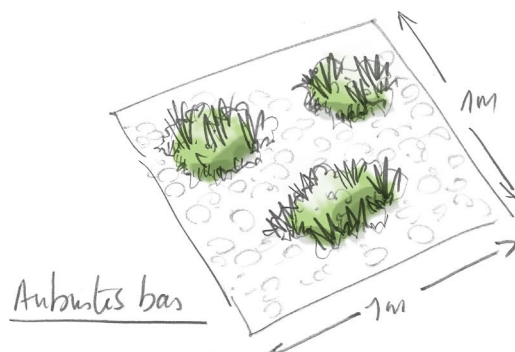


Préconisations pour les densités de plantations :

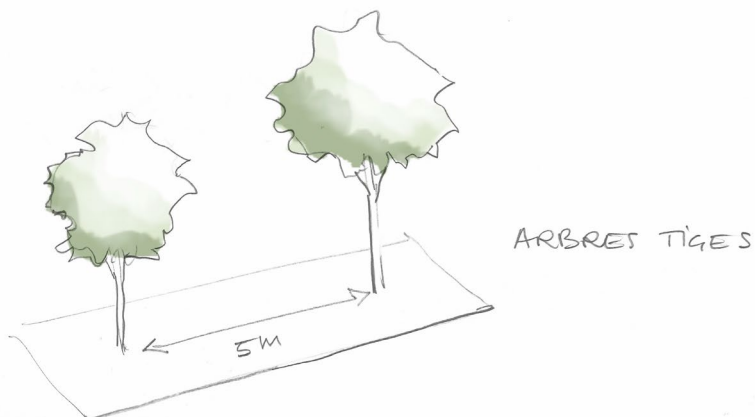
Couvre-sol en alternative au gazon: 4 à 6 godets /m²



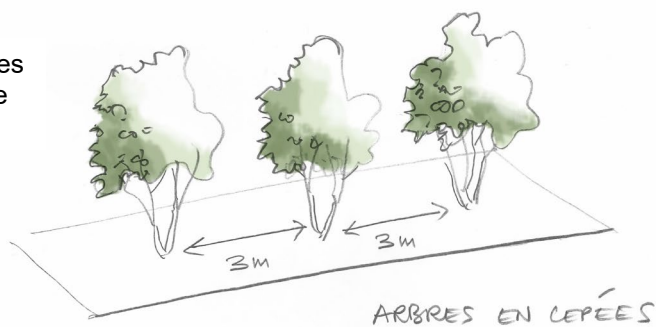
Arbustes ou graminées: 3 à 4 godets /m²



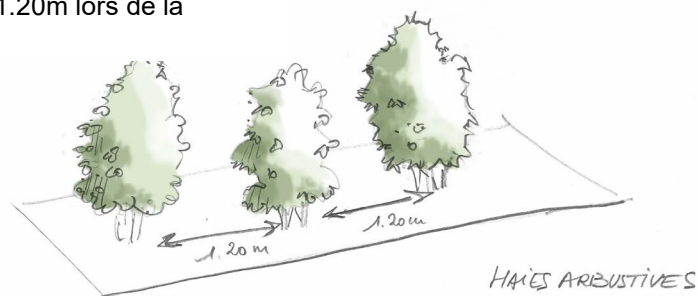
Arbres tiges : espacer les sujets entre eux de 5m lors de la plantation



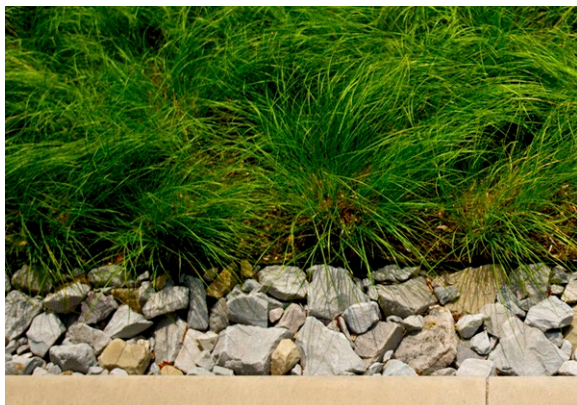
Arbres en cépées : espacer les sujets entre eux de 3m lors de la plantation



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 répaties 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 palette végétale envisageable avec des espèces méditerranéennes :

COMPOSITION POUR UNE HAIE D'ARBUSTES DE TAILLE MOYENNE

- *Nerium oleander*
- *Rhamnus alaternus*
- *Medicago arborea*
- *Punica granatum*
- *Abelia grandiflora*
- *Laurus Nobilis*
- *Acca sellowiana* (peut également être traité en petit arbre)
- *Pistacia lentiscus*

- *Phillyrea angustifolia*
- *Viburnum tinus*
- *Phlomis* (taille moyenne)
- *Perovskia atriplicifolia* (taille moyenne)
- *Cotinus coggygria*

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 :

- *Rosa pimpinellifolia*
- *Romarsinus officinalis*
- *Rosmarinus officinalis* 'Boule'
- *Rosmarinus officinalis* 'Miss Jessop's Upright'
- *Salvia officinalis* 'Berggarten'
- *Salvia* 'Montagne de l'Hortus'
- *Lavandula angustifolia*
- *Salvia officinalis* 'Nazareth'
- *Bulbina frutescens*
- *Cistus monspeliensis*
- *Cistus x argenteus* 'Blushing Peggy Sammons'
- *Cistus x florentinus*
- *Cistus x pulverulentus*
- *Cistus loretii*
- *Teucrium fruticans* 'Nana'
- *Achillea crithmifolia*
- *Cistus x lenis* 'Grayswood Pink'

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
- *Acer campestre* en cepée relevée (6) érable champêtre
- *Acer saccharinum*
- *Acer monspessulanum* érable de Montpellier
- *Koelreuteria paniculata* 'Fastigiata' Savonnier (3)
- *Quercus robur* 'Fastigiata' Chêne pédonculé (4)
- *Quercus* 'Columna' chêne colonaire
- *Quercus rysophylla* x *rubra*
- *Ginkgo biloba* 'Fastigiata' (5)
- *Pyrus calleryana* Poirier à fleurs blanches
- *Prunus amygdalus* amandier
- *Prunus lusitanica* en cépée relevé (8)
- *Gleditsia triacanthos* 'Inermis' févier d'Amérique sans épines (7)
- *Sorbus hybrida pyramidalis* sorbier
- *Crataegus monogyna* 'Stricta', aubéprine
- *Ostrya carpinifolia*, charme houblon
- *Fraxinus excelsior* Frêne
- *Fraxinus americana* Frêne blanc
- *Cupressus sempervirens* 'Stricta' ou 'Totem', cyprès de provence.
- *Heptacodium miconioides* (petit arbre)
- *Lagerstroemia indica* Lilas des Indes (petit arbres)

1



2



3



4



5



6



7



8



DELIMITATIONS DES ESPACES PLANTES :

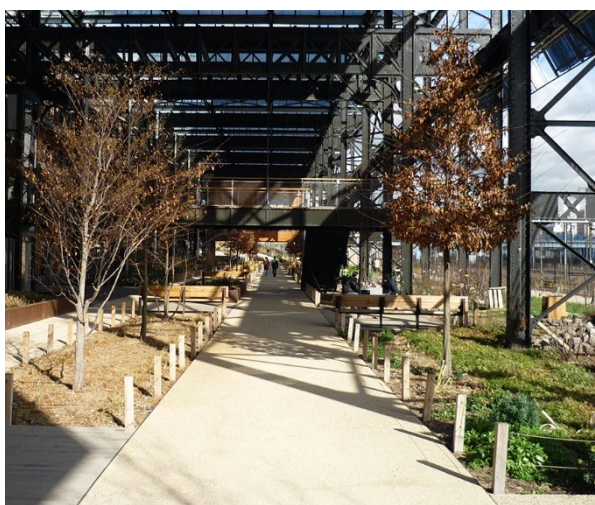
Afin d'assurer l'installation des essences mises en place au sein de chaque massif.

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 :



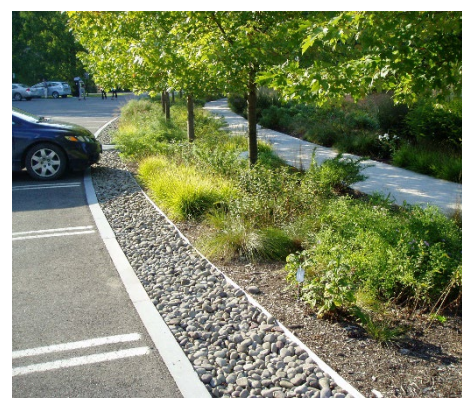
Séparation physique des espaces verts à l'aide de ganivelles ou piquets bois perforés+ câble métal.

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:

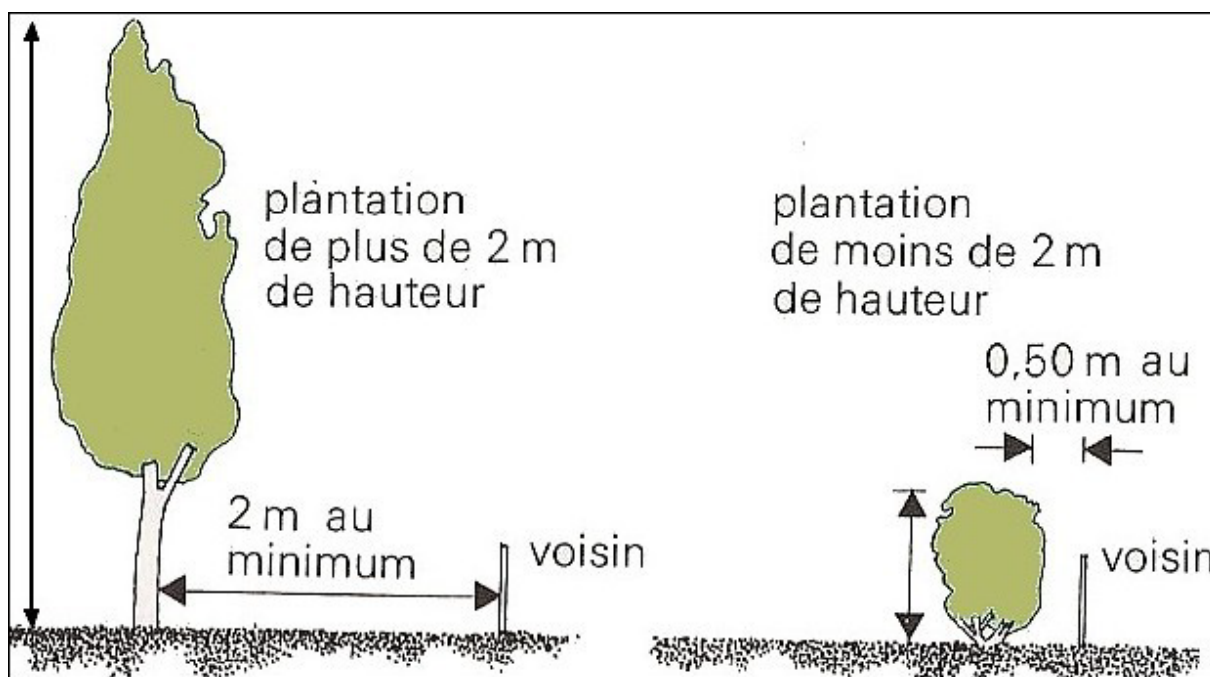


LES HAIES ET LA LOI

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. »





Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

DIRECTION DES COLLECTIVITÉS
LOCALES ET DU CADRE DE VIE

Bureau de l'Environnement

Dossier suivi par : Mme HERBAUT
T : 04.91.15.61.60.
N° 2003-126/20-1997-EA

ARRETE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARRETE

TITRE 1 - Objet de l'autorisation

ARTICLE I :

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

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

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

ARTICLE II :

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

La rubrique concernée par l'activité est 1.1.0 :

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

1° Supérieur ou égal à 80 m³/h.....A"

TITRE 2 - Prescriptions techniques

ARTICLE III : Prescriptions techniques

Les installations de prélèvement sont composées :

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

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

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

ARTICLE IV : Moyens de mesure

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

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

ARTICLE V : Contrôle et surveillance

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

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

TITRE 3 : Périmètres de protection

ARTICLE VI: Prescriptions générales

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

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

ARTICLE VII : Interdictions liées à la protection du forage

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

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

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

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

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

- sans objet.

ARTICLE VIII : Réglementations liées à la protection du forage :

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

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

ARTICLE IX : Travaux de protection

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

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

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

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

ARTICLE X : Délais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE XII : Publicité foncière

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

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

TITRE 4 : Dispositions générales

ARTICLE XIII : Ressource de secours

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

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

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

ARTICLE XIV : Droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent réservés.

ARTICLE XV : Caractère de l'autorisation

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

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

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

ARTICLE XVI : Durée de l'autorisation

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

ARTICLE XVII - Modification de l'autorisation

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

ARTICLE XVIII - Infractions

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

ARTICLE XIX - Publication

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

ARTICLE XX – Exécution

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

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

Marseille, le **1^{er} JUIL 2003**

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

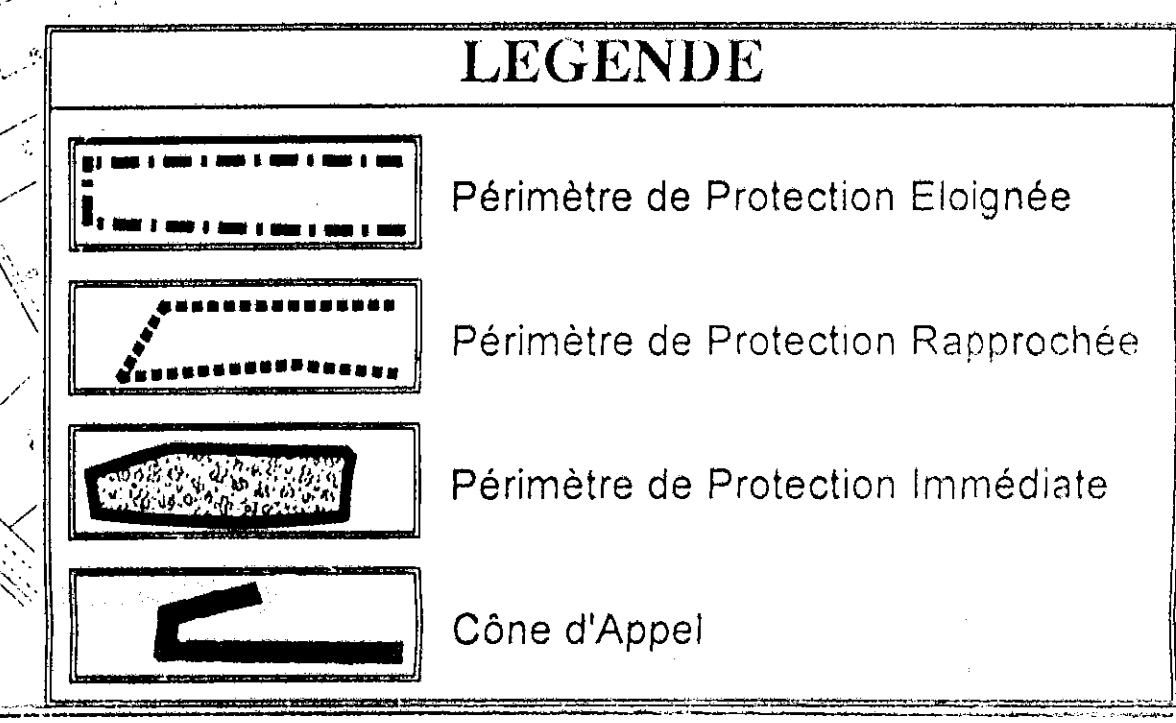


Christine HERBAUT



Pour le Préfet
Le Secrétaire Général


Emmanuel BERTHIER



PHOTOGRAPHED BY THE FBI

Plan Parcellaire

S.A.N. - Ville Nouvelle de FOS
Chemin du Rouquier
13606 ISTRES
Tel 42 55 50 00 - 42 55 50 77