



Cahier des Charges de Cession de Terrains

ZAC « Parc des Florides »

Communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe

Parcelle cadastrée section Z n°0305 à Marignane

Lot n°24 (partiel)



Table des matières

PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....	4
1.1 Présentation générale de la ZAC.....	4
1.2 Contenu, nature juridique et validité du CCCT	4
1.3 Insertion aux actes de vente.....	7
1.4 Définitions.....	7
ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS	8
TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS.....	8
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION	8
3.1 Désignation des terrains	8
3.2 Désignation du vendeur et de l'acquéreur	8
ARTICLE 4 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE 5 – DELAIS D'EXECUTION	10
ARTICLE 6 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	11
ARTICLE 7 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	11
6.1- Dommages et intérêts	11
6.2- Résolution de la vente	12
ARTICLE 8 – VENTE- LOCATION- MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUÉS	13
ARTICLE 9 – NULLITE.....	14
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX.....	15
CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC	15
ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE LA SOLEAM	15
ARTICLE 11 – VOIES, RESEAUX ET ESPACES LIBRES	15
CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS.....	16
ARTICLE 12 – REGLES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION A OBSERVER PAR LE CONSTRUCTEUR.....	16
ARTICLE 13 – BORNAGE / CLÔTURE.....	17
ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES	17
ARTICLE 15 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOLEAM	18
ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	18
ARTICLE 17 – ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	

ARTICLE 18 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR	22
ARTICLE 19 – PLAN DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE	22
ARTICLE 20 – PRESCRIPTIONS ET SUIVI ECOLOGIQUES	23
TITRE III - REGLES ET SERVITUDES.....	26
ARTICLE 21 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES.....	26
ARTICLE 22 – ESPACES LIBRES NON CLOS, SERVITUDES	26
ARTICLE 23 – TENUE GENERALE	27
ARTICLE 24 : AFFICHAGE.....	27
ARTICLE 25 – ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE.....	28
ARTICLE 26 – ASSURANCES.....	29
ARTICLE 27 : SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.....	29
ARTICLE 28 – LITIGES, SUBROGATION	29

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Présentation générale de la ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté (ci-après ZAC) des Florides initiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence s'étend sur une superficie de 87 hectares et se situe sur les communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe.

Cette ZAC d'intérêt métropolitain est destinée à accueillir des unités industrielles dans les domaines de l'aéronautique, de l'industrie navale, de l'énergie, des biotechnologies et de la logistique, ainsi que des activités tertiaires.

Elle marque à la fois l'ambition de développer un dynamisme économique sur le secteur Nord-Ouest de la Métropole Aix-Marseille-Provence tout en s'inscrivant dans une logique d'aménagement équilibré de l'ensemble de son territoire.

Elle doit permettre à terme la création d'environ 5 000 emplois.

Aussi, une des forces du projet réside dans la détermination de la Métropole Aix-Marseille-Provence à organiser un espace de qualité et respectueux de l'environnement. A ce titre, elle a enrichi son projet de diverses réflexions tenant notamment à l'organisation, à la densité et à la qualité du bâti, ainsi qu'aux traitements paysagers de la zone.

Le présent cahier des charges de cession de terrain s'inscrit dans le prolongement de cette démarche et doit permettre la concrétisation des objectifs poursuivis.

Par délibération n°URBA-025-16764/24/CM, le Conseil de la Métropole a décidé de confier à la SOLEAM la poursuite de l'aménagement de la ZAC des Florides. A cette fin, il a approuvé le contrat de concession d'aménagement n° Z241998COV établi en application des articles L. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, destiné à fixer les droits et obligations du Concédant et du Concessionnaire qui en a reçu notification le 31 octobre 2024.

1.2 Contenu, nature juridique et validité du CCCT

Le présent document constitue le cahier des charges de cession ou concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Florides. Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, il est établi par la SOLEAM, Aménageur de la ZAC, et approuvé par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Il définit les droits et obligations de la SOLEAM et des différents acquéreurs de lots à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

1.2.1 Contenu du CCCT

Le présent cahier des charges de cession, de location ou concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC (ci-après CCCT) comprend les annexes suivantes qui forment avec celui-ci un tout indissociable :

- Cahier des limites des prestations (annexe 1)
- Cahier des prescriptions architecturales et paysagères (annexe 2)
- Charte Chantier vert (annexe 3)
- Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre (Annexe 4)

Le présent CCCT est divisé en trois titres.

Le TITRE I détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs et utilisateurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique ; 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 II définit les droits et obligations réciproques de la SOLEAM et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales imposées aux constructeurs, outre la réglementation en vigueur.

Le TITRE III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs ou locataires, à leurs héritiers ou ayant-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. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages d'intérêt collectif.

1.2.2 Modification du CCCT

Pendant la durée de réalisation de la ZAC, l'Aménageur et la Métropole pourront modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes, selon les mêmes modalités que celles applicables pour son établissement.

Ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des cessionnaires.

1.2.3 Nature juridique, portée et validité du CCCT

Les dispositions du présent CCCT s'imposent :

- Au Cessionnaire du terrain, mais aussi à ses héritiers, ayants-droits et Acquéreurs successifs à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux utilisateurs du terrain pendant toute la durée de la réalisation de la ZAC.

- A l'Aménageur et à toute personne morale de droit public qui pourrait lui être substituée.

Ainsi, à l'expiration du traité de concession d'aménagement ou en cas de résiliation de ce dernier pour quelque cause que ce soit, la Métropole Aix-Marseille-Provence ou le nouvel aménageur qu'elle pourrait désigner, se substituera à l'Aménageur SOLEAM dans tous les droits et obligations de ce dernier résultant du présent CCCT sans que le Cessionnaire ait le droit de s'y opposer.

Au cas où les terrains seraient acquis conjointement par plusieurs personnes physiques et/ou morales, il y aura solidarité entre elles. Les droits et actions, tant personnels que réels, de l'Acquéreur et de l'Aménageur seront indivisibles à leur égard, ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers, ayants-droits ou représentants.

Le TITRE I est constitué par des dispositions de caractère mixte, à la fois contractuelles entre l'aménageur et l'acquéreur et règlementaires. Il comporte les clauses types prévues aux articles L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux annexes 1 à 5 du même code.

Le TITRE II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre l'aménageur et l'acquéreur.

Les dispositions des TITRES I et II ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence être opposées aux autres constructeurs ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, sauf mention particulière et sous réserve, en ce qui concerne le TITRE I, des prérogatives accordées au Préfet par les articles L.411-1 et suivants et R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et les annexes 1 à 5 du même code.

Le TITRE III 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 de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce TITRE III à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Le présent CCCT sera caduc à la date de suppression de la ZAC, hormis en ce qui concerne le TITRE III consacré aux règles et servitudes de droit privé.

1.3 Insertion aux actes de vente

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire rédacteur ou de la partie la plus diligente par reproduction de son 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.

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.

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.

1.4 Définitions

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- En premier lieu, on désignera sous le vocable « constructeur » tous les assujettis 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. ou toutes autres personnes qui se substituent à eux.
- Ensuite, on désignera sous le vocable « la Métropole Aix-Marseille-Provence » « la Métropole », « la MAMP », « le Concédant », « l'autorité compétente en matière de ZAC », la Métropole Aix-Marseille-Provence et sous le vocable « aménageur », « vendeur » ou « la SOLEAM », la SOLEAM concessionnaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence chargée de l'aménagement de la ZAC.
- Enfin, 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...

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC feront l'objet d'une division entre :

- Les terrains destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs ou constructeurs publics ou privés,
- Les terrains communs (voirie, bassins ...) destinés à être incorporés à la voirie, aux équipements publics ou aux espaces libres publics, gérés soit par l'Association Foncière Urbaine Libre soit par la collectivité propriétaire des espaces publics.

Conformément à l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme, les divisions réalisées par l'Aménageur d'une Zone d'Aménagement Concerté ne sont pas soumises au régime du lotissement.

TITRE I - CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

3.1 Désignation des terrains

Le présent cahier des charges de cession de terrain (CCCT) concerne le lot n°24 partiel cadastré Z305, sis Chemin des Aiguilles sur la commune de Marignane.

Il s'agit d'un terrain à bâtir d'une surface de 8 682 m² de terrain.

3.2 Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La cession du lot ci-avant identifié est consentie par :

- La Métropole Aix-Marseille Provence, vendeur et aménageur de la ZAC des Florides A
- La société dénommée SA FINAMUR, dont le siège social est à Montrouge 92120, 12 place des Etats-Unis, bâtiment LUMEN, immatriculée à NANTERRE au SIREN sous le n°340446707,

INTERVENANT EN TANT QUE CREDIT BAIL IMMOBILIER

La société dénommée NMF Immobilier,

Dont le siège est situé au 1005 rue Tuboeuf 77170 BRIE COMTE ROBERT identifiée à MELUN au SIREN sous le n° 893907238

INTERVENANT DU SUBSTITUANT

La société dénommée SAS LA CORDERIE dont le siège social est situé au 1005 rue Tuboeuf 77170 BRIE COMTE ROBERT identifiée à MELUN au SIREN sous le n° 320514600

Acquéreur

ARTICLE 4 : SURFACE ET AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS

La cession est consentie au constructeur en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui a été défini dans l'acte notarié signé le 28 juillet 2021 entre la Métropole Aix-Marseille Provence et la SA FINAMUR.

Le constructeur s'engage à attribuer à ses constructions l'affectation suivante : Bâtiment industriel avec bureaux constituant des nouveaux locaux de la société SCOREV, spécialiste de l'ornement de la façade.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable sur la ZAC et à celles du TITRE II ci-après.

La surface maximale de plancher développée hors œuvre nette des locaux que le constructeur est autorisé à construire est de 5643 m², correspondant à l'application d'un COS (coefficient d'occupation des sols) virtuel de 0,65.

Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des bâtiments sans avoir obtenu l'accord écrit de l'aménageur.

L'aménageur pourra s'opposer à ce changement d'affectation ou exiger qu'il soit différé pour une durée de 12 mois et ne soit effectué que si durant ce délai il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix étant fixé à défaut d'accord amiable par voie d'expertise contradictoire.

Aucune modification du cadrage minimal et maximal de la surface de plancher n'est autorisée. Toutefois, sur la base d'un argumentaire circonstancié, l'Acquéreur pourra solliciter auprès de l'Aménageur la modification en plus ou en moins des droits à construire sous réserve du respect des dispositions du PLU et de l'obtention par l'Acquéreur de toutes les autorisations administratives requises.

Il sera alors établi un nouvel acte de vente, qui précisera la contrepartie financière mise à la charge de l'Acquéreur, conformément aux termes de l'acte de vente initial qui comprendra une clause spécifique de complément de prix insérée par les soins du notaire de l'opération, afin de préciser les modalités et les délais d'exigibilité de ce complément. 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 5 – DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments du programme prévu dans l'acte notarié de promesse de vente, sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et entreprendre un dialogue avec la SOLEAM dans les conditions définies à l'article 17 du présent cahier des charges.
2. Transmettre au moins un mois avant le dépôt de la demande de permis, le dossier programme décrit à l'article 17 à l'Aménageur qui disposera d'un mois pour informer le constructeur de ses préconisations à compter de la réception du dossier complet. Dans l'hypothèse d'un avis défavorable, le constructeur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis de l'Aménageur.
3. Déposer une demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) recevable et complète auprès de la commune de Marignane/ou Gignac la Nerthe dans un délai de 6 mois à compter de la signature de l'acte notarié de promesse de vente.
4. Entreprendre les travaux de construction du ou des bâtiments dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la délivrance du permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) purgé de tout recours et de possibilité de retrait administratif et selon la période d'activité autorisée par l'arrêté préfectoral faune-flore du 25 mars 2024 annexé au présent CCCT, sauf dérogation expressément accordée par la SOLEAM.
5. Avoir réalisé la construction du ou des bâtiments dans un délai de 18 mois suivant le dépôt, en mairie, de la première Déclaration d'Ouverture du Chantier (ci-après DOC) à l'égard d'un permis de construire délivré pour les besoins de l'opération. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la SOLEAM.
6. Dans le cas où le constructeur 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 annuelles sera présenté à l'Aménageur dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'acte notarié de promesse de vente.

Toutefois l'Aménageur pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés, sous réserve que ces délais différents soient stipulés dans l'acte de cession ou de location du lot ou formalisés dans un avenant au présent cahier des charges de cession de terrain approuvé dans les mêmes conditions que le cahier des charges de cession initial.

ARTICLE 6 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur 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 du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure, sauf les retards non imputables au constructeur.

ARTICLE 7 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent CCCT, l'acte de vente ou leurs annexes, la SOLEAM pourra, selon la nature du manquement constaté et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre les ventes initiales le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

6.1- Dommages et intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 5, il sera mis en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de quinze jours en ce qui concerne les délais fixés aux paragraphes 1, 2, 3 et 4 dudit article, et dans un délai de trois mois en ce qui concerne le paragraphe 5.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'Aménageur pourra procéder à la résolution des ventes initiales, qui entraînera la résolution des ventes successives, dans des conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1 pour 1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard, sans que cette indemnité ne puisse excéder 10 % dudit prix.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour retard aura atteint 10 %, la résolution du contrat pourra être prononcée dans les conditions prévues ci-après.

6.2- Résolution de la vente

La cession initiale du lot pourra être résolue de plein droit par décision de la SOLEAM notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 5 ci-dessus, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations du présent CCCT ou de l'acte de cession ou de location ou de leurs annexes.

La résolution de la cession initiale ne pourra cependant intervenir que faute pour le constructeur, ses héritiers ou ses ayants-droits de satisfaire à ses obligations dans un délai déterminé par une mise en demeure notifiée par acte d'huissier à la requête de l'aménageur, mise en demeure dans laquelle le délai imparti au constructeur ne pourra être inférieur à un mois.

En cas de résolution de la vente, le constructeur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution (charge à lui de la répercuter sur les acquéreurs successifs) qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession du terrain, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite de 10 % du prix de cession hors taxes à titre de dommages et intérêts forfaitaires au bénéfice du vendeur.
- b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utiles à la réalisation.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value résultant des travaux exécutés. La plus ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire dont les frais seront mis à la charge du constructeur. Si le constructeur ne pourvoit pas à la désignation d'un expert, ce dernier sera désigné d'office par le Président du Tribunal compétent à la requête de la SOLEAM.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal compétent à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra, au choix de l'aménageur, porter uniquement sur les parties du terrain non utilisées dans les délais fixés.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées aux articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 8 – VENTE- LOCATION- MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUÉS

Que les terrains aient ou non été acquis par l'aménageur dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le présent cahier des charges reprend les dispositions des articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ainsi que les clauses types des annexes I à V du même Code. Les clauses susvisées sont opposables à l'acquéreur et s'appliquent dans toutes leurs dispositions.

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions ou aménagements correspondant au programme visé à l'article 3 ci-dessus, et dans le respect des dispositions des articles L.411-1 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sauf dispositions spécifiques visées ci-après.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale ou partielle des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des terrains est non encore utilisée, à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction prévus et de respecter toutes les obligations imposées à l'acquéreur initial.

Avant toute cession, l'acquéreur devra aviser l'aménageur de ses intentions au moins quatre mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception afin de recueillir son agrément préalable. La demande d'agrément devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat acquéreur ainsi que la nature de son activité. L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

L'aménageur fera connaître sa réponse au plus tard dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande. Toute cession, dans ce cadre, fera l'objet d'un avenant au présent CCCT.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%. En cas de vente à un

acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. L'acquéreur s'engage en outre à soumettre à l'aménageur, pour agrément préalable, tout candidat à la location. Dans sa demande l'acquéreur devra obligatoirement mentionner l'identité du candidat locataire ainsi que la nature de son activité. L'aménageur fera connaître sa réponse au plus tard dans le mois faisant suite à sa saisine. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire, ni dans le cas de toutes opérations immobilières au sein d'un même groupe de sociétés créées ou à créer.

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

Toute division ultérieure sera soumise à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concessions d'usage etc... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayant-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le TITRE I du présent 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 par le vendeur ou toute personne qui lui serait substituée, pendant un délai de cinq (5) ans à compter de l'acte sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE LA SOLEAM

La SOLEAM exécutera, conformément aux documents d'urbanisme applicables à la zone et au contenu du dossier de réalisation, les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres des terrains et les réseaux destinés à être remis aux organismes gestionnaires.

ARTICLE 11 – VOIES, RESEAUX ET ESPACES LIBRES

Les réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'énergie, ou de voiries et réseaux divers seront la propriété des opérateurs concernés de la Métropole Aix-Marseille Provence ou de la commune, selon les modes d'exploitation et les contrats qui lient ces services ou ces opérateurs aux communes et à la Métropole Aix-Marseille Provence.

Jusqu'à leur incorporation dans le domaine public, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent. Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de terrain de la parcelle vendue.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 18 ci-après.

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS

ARTICLE 12 – REGLES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION A OBSERVER PAR LE CONSTRUCTEUR

En matière de construction et indépendamment des stipulations du présent CCCT, le constructeur sera tenu au strict respect des prescriptions figurant au PLUi (documents graphiques et règlement) et devra prendre en compte les recommandations architecturales et paysagères formulées par la SOLEAM dans le cahier correspondant qui lui est remis (annexe n°2). Le constructeur et la SOLEAM sont en outre tenus de respecter les dispositions du dossier de réalisation de la ZAC et de l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, plans, servitudes et prescriptions) et toutes les modifications qui seront, le cas échéant, apportées ultérieurement à celui-ci par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

- Mise en état des sols

Le constructeur assurera sous sa seule responsabilité et à ses frais toutes les réalisations techniques sur son lot, notamment avant la construction et les fondations de tout bâtiment quelle que soit leur nature.

- Implantation des ouvrages et bâtiments

Les conditions techniques d'implantation sont précisées dans le règlement du PLUi et dans les annexes ci-jointes.

- Prescriptions architecturales

Les divers éléments relatifs à ces prescriptions sont précisés au cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au présent document. (Annexe 2).

Ces éléments visant une harmonie et une cohérence de l'ensemble des constructions existantes ou projetées sur le site, la SOLEAM pourra demander les modifications qui lui

paraîtront nécessaires lors de l'établissement des projets envisagé à l'article 17 du présent document.

- Fondations

Le coût total des fondations de tout bâtiment, y compris les aménagements nécessaires, quelle que soit leur nature, sera intégralement mis à la charge du constructeur.

- Dispositif anti-pollution

Les installations propres à tout bâtiment devront être prévues de façon à ne produire ni bruits, ni vibrations, ni odeurs, ni fumées gênantes pour les bâtiments voisins dans les limites de la réglementation en vigueur propre à chaque installation.

ARTICLE 13 – BORNAGE / CLÔTURE

Le présent article concerne les lots non vendus. Le lot 24 partiel situé sur la parcelle Z 0305 à MARIGNANE étant déjà vendu, cet article ne s'applique pas.

La SOLEAM procédera à l'établissement d'un document d'arpentage, ainsi qu'au bornage des terrains qui consistera en la délimitation du domaine public et du domaine privé par l'implantation de ces limites sur le terrain.

La conservation et la protection et les frais relatifs au rétablissement des bornes et/ou piquets seront à la charge des constructeurs.

L'acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus ne peut, en aucun cas, réclamer à la SOLEAM la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout acquéreur d'une nouvelle parcelle de la ZAC bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté, à l'exclusion des parcelles déjà construites antérieurement à la ZAC.

ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par la SOLEAM figure au programme des équipements publics inscrit dans le dossier de réalisation de la ZAC. La définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sera précisée dans l'annexe n°1 dont l'acte de cession fera état et/ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

ARTICLE 15 – SANCTIONS A L'EGARD DE LA SOLEAM

En cas d'inexécution par la SOLEAM des travaux qui lui incombent, au bénéfice exclusif du constructeur, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, ce dernier sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de deux mois, de réclamer à la SOLEAM des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui aura été causé.

ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

a. Généralités

Tout branchement provisoire, en vue d'alimenter le chantier, devra être approuvé par l'aménageur. Les frais dudit branchement sont à la charge exclusive du constructeur.

S'agissant du branchement définitif, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, téléphone etc. établis par la SOLEAM et conformément aux avant-projets approuvés et le cas échéant aux dispositions prévues dans l'annexe 1.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux, ainsi que du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par l'autorité compétente gestionnaire du service concerné.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les organismes gestionnaires de ces réseaux. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

b. Électricité

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain, les constructeurs devront mettre à la disposition de l'exploitant du service public de distribution d'électricité les terrains nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur, la SOLEAM et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès à tout moment de son personnel et de celui de ses entreprises aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

c. Gaz

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra à l'exploitant du service public de distribution de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition de l'exploitant du service public de distribution de gaz les sols, terrains, locaux "ad hoc" nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public de distribution de gaz tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause et de disposer en permanence des dégagements nécessités par le passage du matériel.

ARTICLE 17 – ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- En phase d'élaboration

Le constructeur sera tenu de participer à des réunions périodiques organisées à l'initiative de la SOLEAM en vue de la coordination et du suivi du déroulement de l'opération.

En conséquence, le constructeur devra se mettre en rapport avec la SOLEAM, dès les premières études, pour recevoir les indications permettant de mener à bien le projet.

Une concertation régulière s'établira entre la SOLEAM et le constructeur.

Un dossier composé du plan masse définitif du projet (bâtiments, locaux techniques et divers, réseaux, voiries de desserte, espaces libres), de documents graphiques et d'un descriptif devra être adressé au minimum un mois avant le dépôt de permis de construire à la SOLEAM pour lui permettre de veiller à l'intégration technique et architecturale des bâtiments dans le cadre de l'aménagement de chaque lot et de l'ensemble de l'opération.

Ce dossier fera l'objet d'un examen au cours de réunions organisées à l'initiative de la SOLEAM et auxquelles participeront le constructeur-maître d'ouvrage et son maître d'œuvre. Le cas échéant, le projet sera réajusté en tenant compte des observations émises par l'Aménageur.

La demande de permis ne pourra être transmise aux autorités compétentes en la matière qu'à l'issue de cette concertation avec l'Aménageur. Cette disposition s'applique tant à la demande de permis de construire (ou autres autorisations d'urbanisme) initialement déposée qu'aux demandes modificatives ou complémentaires.

En aucun cas, l'Aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent, ni d'en modifier les plans.

- En phase chantier

Dans le cas où l'aménageur aurait fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols sur la ZAC, ces études seront à la disposition des constructeurs, cependant elles ne dispenseront pas ceux-ci de procéder à leurs propres sondages et études de sols préalablement à l'édification des constructions projetées par eux, et en aucun cas l'aménageur ne sera tenu responsable du fait d'une qualité de sol non homogène sur la parcelle ou dont la nature à l'emplacement particulier serait différente des éléments disponibles par ailleurs. Cette mise à disposition d'étude est facultative et n'engage pas la responsabilité de la SOLEAM.

Si les circonstances le permettent, le constructeur sera autorisé à entreprendre des sondages avant la signature de l'acte de cession.

La SOLEAM pourra demander au constructeur la communication de ces résultats.

En outre, les terrains sont réputés vendus en l'état, dans le respect de la législation en vigueur, notamment celle relative aux anciens établissements classés pour ce qui concerne le diagnostic de pollution nécessaire au moment de la vente.

Le constructeur devra par ailleurs :

- Faire assurer les constructions édifiées sur son terrain, par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

- Installer sur son terrain un panneau de chantier. Ce panneau devra préciser que les bâtiments ou ouvrages à édifier sont situés dans le Parc des Florides dont l'aménagement est assuré par la SOLEAM.
- Fournir à la SOLEAM un plan d'organisation de son chantier, précisant les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux, le lieu de dépôt des matériaux et de la centrale à béton, l'emplacement des baraques de chantiers, l'emplacement du dispositif de nettoyage des pneus/des engins ; Ce plan devra être transmis à la SOLEAM au moins trois semaines avant l'ouverture du chantier afin de lui permettre de faire des observations, lesquelles devront être prises en compte par le constructeur.
- Se conformer aux prescriptions de la charte chantier vert jointe en annexe 3 au présent CCT et faire de cette charte une pièce contractuelle du marché de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier.
- Aviser la SOLEAM de la nécessité de l'obtention d'une autre autorisation administrative.
- Remettre un organigramme détaillé de chantier précisant :
 - o Pour ses maîtres d'œuvre :
 - Les raisons sociales exactes
 - Les adresses et numéros de téléphone/fax
 - Les noms des personnes responsables de l'opération : au siège social et sur les chantiers
 - o Pour ses entrepreneurs :
 - La liste des entrepreneurs titulaires de l'ensemble des marchés ainsi que celle des sous-traitants
 - Le nom des responsables chantiers avec leurs coordonnées.
- Informer la SOLEAM des réunions de chantier auxquelles elle pourra demander d'assister et lui laisser visiter le chantier à tout moment.
- Toute observation de l'aménageur sera adressée au constructeur et non aux entreprises de celui-ci.
- D'un commun accord, l'aménageur et le constructeur s'engagent à établir, avant le démarrage des travaux, un planning du chantier de construction.
- La SOLEAM se réserve la possibilité d'organiser des réunions entre les différents constructeurs pour assurer la coordination des chantiers de la ZAC. Toute observation de l'aménageur sera adressée au constructeur-maître d'ouvrage qui devra en tenir compte.

ARTICLE 18 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Le constructeur s'oblige à mettre en œuvre la charte chantier vert avec les entreprises intervenant sur le chantier.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SOLEAM. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la SOLEAM, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce au prorata du nombre de mètres carrés de surface de terrain de la parcelle vendue à chacun.

Pour garantir le respect de ces obligations, le constructeur devra verser à l'aménageur le jour de la signature de l'acte authentique, un dépôt de garantie (non soumis à taxation) d'un montant de 10 Euro par m² de surface de terrain de la parcelle vendue, sans toutefois que ce montant puisse excéder 30 000 Euros, auquel peut se substituer sur demande du constructeur, une caution bancaire ou une garantie à première demande.

Ces sommes seront séquestrées chez le notaire de la SOLEAM et ne produiront aucun intérêt.

Ce dépôt de garantie sera restitué au constructeur à la plus tardive des deux dates que constituent soit l'obtention du certificat de conformité du dernier bâtiment édifié, soit le parachèvement des abords et espaces verts du lot, déduction faite d'éventuelles pénalités.

ARTICLE 19 – PLAN DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Le constructeur devra, avant la mise en service de ses installations, communiquer à la Métropole Aix-Marseille Provence et à la SOLEAM les plans de recollement de ses ouvrages ainsi que les plans de ses VRD, où notamment seront indiqués les dispositifs de lutte contre l'incendie.

Pour le cas où, ultérieurement, des modifications y seraient apportées, elles devront également être signalées à la Métropole Aix-Marseille Provence et à la SOLEAM.

Ces dispositions permettront l'établissement des plans d'interventions du Centre de Secours. Le constructeur devra accepter le libre passage sur son fonds des services d'incendie et de secours.

ARTICLE 20 – PRESCRIPTIONS ET SUIVI ECOLOGIQUES

Une assistance environnementale pour l'ensemble de la ZAC est prévue par la SOLEAM et la Métropole Aix-Marseille Provence. En phase chantier, un écologue veillera à ce que la SOLEAM et les entreprises s'installant limitent leurs impacts sur les milieux naturels et respectent les mesures écologiques imposées. La mesure vise à éviter la destruction d'espèces protégées ainsi que leurs habitats. Lors de la réalisation du projet, les entreprises seront accompagnées par l'écologue de la ZAC afin de les sensibiliser, d'analyser les impacts sur la faune-flore durant le chantier et si besoin la mise en œuvre de mesures d'atténuation.

Le constructeur se verra imposer, avant le lancement de ses travaux, par la SOLEAM et l'écologue de la ZAC, les différentes mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement au titre des espèces et habitats protégés, qu'il devra strictement mettre en œuvre.

- Mesures écologiques de réduction et de compensation des impacts (cf. Arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône du 25 mars 2024 portant prescriptions complémentaires au titre des espèces et habitats protégés à l'arrêté préfectoral n°48-2009-EA du 15 octobre 2009 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement concernant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Florides et de l'arrêté préfectoral du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales protégées dans le cadre du projet de la ZAC des Florides, joint en annexe 5)

MR 02 : Les travaux doivent être adaptés au cycle biologique des espèces. Les travaux de défavorabilisation des terriers et des bâtiments devront être réalisés avant les périodes de reproduction ou d'hivernage soit idéalement en fin d'été ou début d'automne. Le débroussaillage devra être planifié pour éviter les périodes de nidification des oiseaux et la période de reproduction des reptiles et amphibiens. Le terrassement devra être également réalisé hors périodes sensibles préférablement entre début septembre et fin novembre, à condition que cela n'affecte pas négativement les espèces en hibernation.

MR 03 : La zone d'emprise du chantier doit être défavorabilisée écologiquement pour protéger principalement reptiles et amphibiens en éliminant leurs caches potentielles. Le protocole exige que l'écologue identifie et marque ces caches avant le début de travaux prévu entre mi-août et septembre.

MR 06 : Les pratiques lors du chantier devront également être adaptées.

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, l'organisation de chantier devra respecter les modalités suivantes :

- **Localisation des zones de stockage et bases de vie** : elles devront être établies dans des aires spécifiques, confinées et éloignées des milieux sensibles pour prévenir la pollution par la poussière et les eaux de ruissellement ;
- **Gestion de l'eau** : les zones seront étanchéifiées avec un système de collecte des eaux de lessivage menant à un bassin de décantation pour empêcher la diffusion de polluants dans l'environnement naturel ;
- **Maintenance des véhicules** : les véhicules et engins de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent ;
- **Stockage sécurisé** : les huiles, les carburants, et les autres substances potentiellement polluantes seront stockés dans des zones réservées, éloignées des milieux écologiquement sensibles ;
- **Gestion des déchets** : aucun déchet ne sera brûlé sur place ; ceux-ci seront exportés pour être traités de manière écologiquement responsable. Les déchets seront collectés dans des conteneurs hermétiques ;
- **Traitement des eaux usées** : avant leur relâche, les eaux usées, y compris sanitaires, seront traitées ;
- **Canalisation des eaux de ruissellement** : elles seront dirigées vers des bassins d'assainissement provisoires pour décantation et traitement régulier ;
- **Restauration des terrains** : après les travaux, les zones terrassées seront rapidementensemencées suivant les recommandations écologiques.

Pour éviter les pièges écologiques sur les chantiers, les mesures suivantes devront être mises en œuvre :

- **Sensibilisation du personnel** : le personnel du chantier sera sensibilisé sur les dangers des pièges écologiques et sera informé des consignes pour les éviter, avec un accent mis sur la prévention de leur création. L'écologue du chantier jouera un rôle clé dans cette sensibilisation et le suivi.
- **Prévention** : la création de pièges tels que bidons ouverts, tuyaux, poteaux ouverts, et autres structures pouvant accumuler de l'eau ou servir de cachettes, qui sont dangereuses pour les animaux, sera évitée ;
- **Réhabilitation post-travaux** : à la fin du chantier, il est essentiel d'effacer toutes les traces des activités de construction. Cela inclura le nettoyage complet du site, la réhabilitation des zones utilisées par la replantation, et l'élimination appropriée de tous les déchets générés pendant les travaux.

MR 07 : Afin d'éviter la formation de milieux favorables à la reproduction des amphibiens au sein du chantier, des mesures et des déplacements sont à mettre en œuvre.

MR 08 : La pollution lumineuse devra être réduite.

Compte tenu de l'importance de réduire la pollution lumineuse durant l'exploitation du projet, les mesures suivantes devront être appliquées :

- L'ensemble des installations lumineuses extérieures devra se conformer à l'arrêté du Ministre de la transition écologique et solidaire du 27 décembre 2018 modifié par l'arrêté du 29 mai 2019 sur la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses (joint en annexe 6 au présent CCCT), tout en respectant les normes de sécurité et de santé au travail ;
- Les dispositifs d'éclairage devront minimiser leur impact sur la faune, notamment en évitant les sources lumineuses diffuses, en privilégiant les éclairages dirigés vers le bas et en limitant l'éclairage des zones végétalisées ou la réverbération ;
- Les lumières utilisées devront être de couleur jaune ambré ou des lampes à sodium, moins attractives pour les espèces sensibles telles que les insectes, les chiroptères et les oiseaux. L'activation de ces éclairages sera contrôlée par des détecteurs de mouvement ou des horloges astronomiques pour réduire leur fonctionnement à des périodes critiques ;
- Durant la phase de chantier, tout travail de nuit sera interdit pour éviter des perturbations supplémentaires sur la faune locale.

MR 10 : Enfin, afin d'assurer l'intégration du projet de la ZAC au site et la prise en compte des trames vertes et bleues, les aménagements, traitements, choix d'essences et de matériaux devront répondre à ces enjeux de valorisation des corridors écologiques.

La mesure vise à concevoir et gérer les espaces verts de manière à favoriser la biodiversité au sein de la ZAC des Florides. L'approche adoptée pour l'entretien des espaces verts, des noues paysagères, des fossés et des bassins d'infiltration sera orientée vers une gestion écologique qui prend en compte les besoins des espèces et des habitats naturels présents sur le site.

- Entretien et gestion des cours d'eau, noues paysagères et fossés :
 - Curage réalisé tous les 5 ans et à sec, sans recalibrage et en préservant la connectivité écologique ;
 - Gestion des boues et déchets dans le respect des considérations écologiques et réglementaires, avec élimination appropriée des macrodéchets ;
- Gestion du bassin d'infiltration :
 - Fauchage par rotation pour maintenir des zones refuges, avec fauche des berges à 30 cm et exportation des rémanents après 2 jours ;
 - Fauche réalisée au maximum une fois tous les 3 ans et si nécessaire, avec une approche manuelle pour minimiser l'impact sur le sol ;
- Gestion des espaces verts :
 - Adoption d'un fauchage raisonné, avec des fauches tardives et partielles, évitant les coupes rases ;
 - Limitation de l'utilisation de produits phytosanitaires, chimiques ou de synthèse ;
- Sélection des espèces végétales :
 - La palette végétale du projet inclura des essences adaptées à chaque strate végétale et milieu spécifique, avec une préférence pour les espèces natives contribuant à la biodiversité et à la qualité paysagère du site, telles que l'Aulne glutineux, le Tilleul argenté, le Micocoulier de Provence, ou encore le Saule tortueux pour la strate arborée. La strate arbustive et les plantes pour milieux humides seront également choisies en fonction de leur compatibilité écologique et de leur contribution à la biodiversité.
- Mesures écologiques d'accompagnement et de suivi (cf. Arrêté portant Prescriptions du 25 mars 2024)

Des mesures d'accompagnement sont à mettre en œuvre sur l'ensemble du périmètre de la ZAC des Florides.

Mesure A 03 : Il s'agit de la gestion d'espèces exotiques envahissantes avant le début, pendant et après les travaux ainsi que pendant l'exploitation du site en intégrant à la fois des mesures préventives et des interventions curatives. Elle cible spécifiquement les espèces suivantes : Buddleia de David, Vergerette à fleurs nombreuses, Arroche maritime, Aster subulé, Sauge de Jérusalem, Jonc ténu, Chrysanthème couronné, Souchet vigoureux, Crépide à feuilles de capselle, Canne de Provence. Les actions suivantes devront être déployées sur toutes les zones affectées par des travaux.

Mesure A 04 : Des nichoirs et des gîtes artificiels seront créés sur les nouveaux bâtiments de la ZAC afin d'offrir des habitats favorables à la nidification et au gîte des espèces ciblées selon les modalités suivantes :

- Matériaux : utiliser des matériaux durables, tels que le béton de bois, pour la fabrication des nichoirs afin de garantir leur longévité ;
- Types et nombre de nichoirs : installer différents types de nichoirs adaptés aux besoins spécifiques des espèces cibles, en respectant le nombre minimal requis pour chaque catégorie (Hirondelles : 30, Moineaux : 20, Martinets : 30, Rougequeue noir et Bergeronnette grise : 40, Choucas des tours : 20, Gîtes pour chauves-souris : 30) ;
- Emplacement : les nichoirs seront placés à des hauteurs et orientations précises, suivant les recommandations écologiques pour chaque espèce, et leur emplacement devra être validé par un écologue ;
- Entretien : un entretien périodique, incluant le nettoyage des nichoirs, sera réalisé selon les besoins spécifiques de chaque type de nichoir.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES

ARTICLE 21 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres (espaces verts, voirie privée, cour parking...) en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 22 – ESPACES LIBRES NON CLOS, SERVITUDES

22.1 - Les parties non construites des terrains qui font l'objet du présent cahier des charges, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession, closes ou non, sont groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

22.2 - Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

22.3 - Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par 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, d'égouts, etc. telles qu'elles seront réalisées par l'Aménageur, la Métropole, la commune ou les concessionnaires de service public ou pour leur compte, ainsi qu'une servitude de passage de véhicule pour l'entretien des réseaux.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, le constructeur 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 23 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui ne puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des usagers ou habitants. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire (ou autre autorisation d'urbanisme), sans l'accord préalable de la commune et de l'Aménageur ou toute personne qui lui sera substituée à l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque cause que ce soit.

Les surfaces non bâties des lots, les constructions, la voirie de desserte doivent être tenues en permanence en excellent état tant de propreté que d'entretien.

Les prescriptions suivantes devront être en tout état de cause respectées :

- Aucune construction précaire ne pourra être implantée dans le périmètre de la ZAC (baraques, wagon, véhicules, mobile home, camping-cars, caravanes etc...), à l'exception des installations nécessaires pendant la réalisation des constructions ou l'aménagement de la zone.
- Les fouilles et carrières sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le sol en état.
- Les décharges sauvages (ordures, déchets, matériaux etc...) sont proscrites sur les lots, voies, espaces verts, terrains voisins ou les lots non vendus de la ZAC.
- Les matériaux de construction en cours d'utilisation pour la construction des bâtiments d'activité et seulement pendant cette période, peuvent être entreposés dans la limite du terrain du lot intéressé, mais en aucune façon sur l'emprise de l'espace public, d'un tiers mitoyen ou des espaces verts aménagés par le vendeur.
- De même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots.

ARTICLE 24 : AFFICHAGE

Il est interdit de procéder à un affichage quelconque ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions, à l'exception des panneaux d'identification de l'entreprise et conformément au règlement du PLUi.

Tout acquéreur sera tenu en outre, de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tout signe ou plaque relatif au nom des voies, au numérotage ainsi que des supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou autre.

Les stipulations susmentionnées relatives à l'affichage ne seront pas applicables à l'apposition ou la pose des signalisations et autres installations publiques.

ARTICLE 25 – ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

Il sera créé une Association Foncière Urbaine Libre en vue de la gestion des espaces et équipements collectifs qui ne seront pas intégrés dans le domaine public.

Les statuts de cette association sont définis à l'annexe n°4 du présent cahier des charges de cession de terrains.

Chaque constructeur fera partie de plein droit de l'Association. Au cas où le constructeur céderait ses droits à construire, son successeur sera tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'Association au lieu et place du constructeur.

En conséquence, l'acquéreur, par le seul fait de la vente (ou du bail le cas échéant), adhère définitivement à ladite Association.

Cette Association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et des textes qui l'ont modifiée.

25.1 - Fonctionnement

L'Association Foncière Urbaine Libre sera constituée avec les premiers constructeurs dès la vente ou la location des premiers lots.

Chaque constructeur devra, en cas d'aliénation, imposer à ses successeurs l'obligation de prendre sa place dans l'Association.

Les statuts préciseront notamment :

- son objet,
- que les constructeurs seront tenus de contribuer aux dépenses proportionnellement au nombre de mètres carrés de surface de terrain de la parcelle vendue.

25.2 - Carence de l'Association

En cas de carence de l'Association Foncière Urbaine Libre, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal compétent à la requête d'un syndicaire ou de plusieurs d'entre eux.

ARTICLE 26 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

ARTICLE 27 : 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 voirie, de ses accessoires ou équipements et des autres aménagements et équipements publics 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 28 – LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le TITRE III du présent cahier des charges feront loi entre l'aménageur et chaque constructeur, ainsi qu'entre les différents autres acquéreurs. L'aménageur 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.

LE CONSTRUCTEUR

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

ANNEXE 1

Limites de prestations

ANNEXE 2

Cahier des prescriptions architecturales et paysagères

ANNEXE 3

Charte Chantier Vert

ANNEXE 4

Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre

ANNEXE 5

Arrêté préfectoral faune-flore du 24 mars 2024

ANNEXE 6

*Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la
prévention, à la réduction et à la
limitation des nuisances lumineuses
Modifié par Arrêté du 29 mai 2019 -
art.1*

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe
ZAC DES FLORIDES
LIMITES DES PRESTATIONS

LIMITES DES PRESTATIONS		Vendeur	Constructeur
1	Bornage général du lot	X	
2	Plan parcellaire du lot	X	
3	Décapage de la terre sur le lot, terrassement du lot		X
4	Plan topographique du secteur	X	
5.1	Voirie - accès aux lots	X	
5.2	Chemins piétons publics	X	
5.3	Aménagements privatifs		
5.4	Parkings intérieurs et complémentaires		X X
6.1	Assainissement – eaux usées : branchement en attente, en limite du lot au droit des parcelles privatives	X	
6.2	Eaux pluviales : idem ci-dessus	X	
6.3	Raccordement privé eaux usées et eaux pluviales		X
7.1	Eau potable : branchement en attente en limite de propriété au droit de l'îlot (hors défense incendie)	X	
7.2	Poteaux d'incendie extérieur du lot (domaine public)	X	
7.3	Poteaux d'incendie – intérieur du lot (domaine privé)		X
7.4	Desserte et raccordement privé compteur		X
8.1	Electricité : alimentation et distribution au poste de transformation en bouclage	X	
8.2	Eclairage public : desserte du domaine public	X	
8.3	Armoire de commande raccordée sur les postes EDF publics implantés dans les îlots	X	
9.1	PTT : ouvrages de génie civil, chambres de tirage fourreaux	X	
9.2	Pénétrations dans les lots, à partir des chambres de tirage (jusqu'en pied de colonne des bâtiments)		X
9.3	Chemin de câblage, boîte aux lettres		X
10.1	Espaces verts : plantations dans le domaine public	X	
10.2	Plantations sur le domaine privé		X
11	Clôtures : clôtures mitoyennes avec les îlots voisins		X
12.1	Télédistribution : fourreaux et câbles en limite de propriété	X	
12.2	Raccordement dans le bâtiment		X
13	Gaz : réalisation du réseau principal sous domaine public	X	



ANNEXE 2 au CCCT

[Cahier des Prescriptions Architecturales et paysagères]

PARC DES FLORIDES

Communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe

Proposition pour une orientation architecturale cohérente et respectueuse des intentions initiales du Maître d'Ouvrage.

Réflexions matières, lumières, couleurs et paysagère.

Ce guide est un outil d'aide à la conception à destination des Maîtres d'Œuvre et des futurs utilisateurs du Parc des Florides.

Métropole Aix-Marseille-Provence

Le SITE

La ZAC « Parc des Florides » est délimitée :

- Au Nord par le canal du ROVE
- Au Sud par la RN 368
- A l'Ouest par la RD 9
- A l'Est par le chemin de Biard

Le site essentiellement agricole a été exploité par quelques industriels ayant réalisé des bâtiments de « style architectural » différents, aujourd'hui ces immeubles peuvent être considérés comme des friches. Leur déconstruction est prévue, et ils ne peuvent être constitutifs d'une base de référence pour les futures implantations. Aucun élément marquant ne peut servir pour définir un style architectural.



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Généralités :

Le présent cahier des charges architecturales a pour objet de définir un ensemble de conventions pour permettre une harmonisation, des volumes construits, de leur coloration, de leur implantation, et du paysage, en complément du plan d'occupation des sols.

LA VOLUMÉTRIE

Le volume des ensembles construits sera de forme simple, orthogonale et d'une même unité de conception.

Un soin particulier sera apporté aux bureaux, ceux-ci pourront faire partie du volume général, ou constitué une construction indépendante, ou accolée au volume de hauteur différente, en conservant une homogénéité de l'ensemble.

L'IMPLANTATION

Le plan d'occupation des sols prévoit une marge de retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des bâtiments pourra être supérieure à la marge de recul réglementaire pour permettre la création d'espaces végétalisés, parkings, accès aux bureaux.

Une préférence sera donnée pour une implantation de la façade « dite noble » (bureaux) sur les voies principales et dans tous les cas perceptibles depuis les espaces publics.

Les cours de service, espaces de déchargement et aussi de dégagement seront implantés entre limites séparatives ou en fond de parcelle. Des dispositions paysagères spécifiques seront réalisées pour les masquer depuis l'espace public.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions sera réglementée par sous-secteur conformément au PLUi.
- La hauteur des bâtiments pourra être variable en fonction de leur activité, tout en conservant une simplicité de la volumétrie, des façades sans jamais dépasser la hauteur réglementaire.

MODENATURE DES FACADES

Préalable :

L'ensemble du Parc est situé en bordure du littoral de l'étang de Berre, ce secteur est caractérisé par des régimes de vents importants (mistral), de l'air marin et une pollution chronique liée à la présence au Nord de l'étang d'industries pétrochimiques. Ces éléments sont de nature à favoriser la corrosion des parties métalliques des immeubles. Aussi, nous encourageons les industriels qui ont des surfaces importantes de bardage à utiliser un bardage aluminium et visseries inox. En tout état de cause, chaque projet devra démontrer qu'il a intégré dans ses réflexions cette dimension et proposé des solutions et des garanties.



Façades des bureaux, ateliers

L'ensemble des façades sera constitué pour les parties vitrées, par des murs-rideaux de type traditionnel, ou verre agrafé ou verre collé ; les vitrages seront transparents clairs ou semi-réfléchissants teintés (nuance grise).

Il sera recherché dans la composition des façades de bureaux, des éléments créant un rythme régulier, lisses ou profilés, encadrement en tôles pliées, calepinage etc...

Les parties pleines seront réalisées avec des panneaux en bardage métallique, en béton cellulaire ou en béton préfabriqué. Les éléments en agglo enduit ou en produit d'imitation sont interdits.



Façades sur les voiries autour du Parc central

Quelque soit la fonction située derrière ces façades, elles seront traitées en façade de bureaux composées à dominante de murs-rideaux là où l'éco-bilan le permet (brise soleil bois ou photovoltaïque) et de bardage plat gris.



Façades entrepôt, stockage

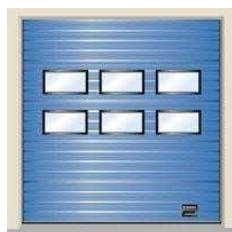
Les façades des volumes, entrepôt et stockage seront réalisées de préférence en bardage métallique à pose horizontale. Le coloris de référence est le RAL 9007 gris persan. Dans tous les cas, les matériaux et coloris utilisés seront choisis en harmonie avec le coloris de référence même si celui-ci n'est pas présent dans le bâtiment.

Les murs de soutènement des quais, ou apparents en façade seront traités brut de décoffrage. Dans le cas d'un aspect nécessitant un traitement de surface, ils seront peints ou lasurés, couleur béton naturel. Les enduits et revêtements plastiques sont interdits.



Les portes sectionnelles et portes de secours.

Le libre choix de la coloration des portes sectionnelles et de secours sera laissé aux Maîtres d'ouvrage et aux Maîtres de l'œuvre tout en conservant un aspect harmonieux avec la coloration du bardage.



Les auvents

Les auvents abritant les quais et portes sectionnelles sont autorisés. Ils seront soit intégrés dans la volumétrie du bâtiment soit constitué d'éléments suspendus à la façade principale. Dans ce dernier cas, ces éléments seront linéaires d'une épaisseur réduite et inférieure à 0,80 m. L'apparence de légèreté devra présider à l'étude de ces ouvrages.

Les auvents abritant l'accès aux bureaux seront de conception simple, ils pourront être élaborés avec des profils en Aluminium ou acier du commerce, des câbles inox et les parties couvertes horizontales en verre ou polycarbonate.



Les toitures

Les toitures seront dissimulées derrière un acrotère et pourront être du type toiture terrasse ou bac acier faible pente ; on limitera dans la mesure du possible des différences de niveaux, et l'on portera un soin attentif aux équipements techniques :

- Les éclairages zénithaux et de désenfumage seront de conception simple.
- La coloration des revêtements d'étanchéité sera en fonction de la palette des fabricants et de préférence ardoisé noir, ardoise gris, ardoise gris blanc en aucun cas réfléchissant.
- Les garde-corps de sécurité seront constitués de lisses et montants en profil acier du commerce de couleur, en harmonie avec le bardage et de préférence les couleurs RAL 9007, RAL 9002, RAL 9005.
- Les garde-corps de sécurité pourront aussi faire partie intégrante de l'acrotère du bâtiment laissant des vides dans celui-ci.
- La mise en place de panneaux solaires et de toitures végétales pourra être étudiée.

Façades des locaux techniques.

Les locaux techniques non associés aux volumes généraux du bâtiment (local poubelles, loge gardien, stockage d'eau pour sprinklers etc.) seront édifiés dans les mêmes conditions que les façades d'entrepôt et, les parties vitrées éventuelles dans la même modénature que les façades de bureaux. Ils pourront être traités avec des couleurs vives pour rythmer les façades.

Le paysage

Les espaces laissés libres par les constructions et les aménagements divers seront paysagés et plantés de haies, d'arbustes et d'arbres de hautes tiges.

Les arbres de hautes tiges seront principalement des espèces régionales, de forme libre, à feuillage caduc et persistant.

Des haies périmétrales seront plantées en limite séparative, en limite d'alignement, elles seront de forme libre et comprendront 50 % d'arbustes caducs et 50 % d'arbustes persistants, les végétaux seront des espèces régionales.

Le long des voiries, les arbres de hautes tiges seront implantés en complément et en alignement avec les arbres plantés par l'aménageur.

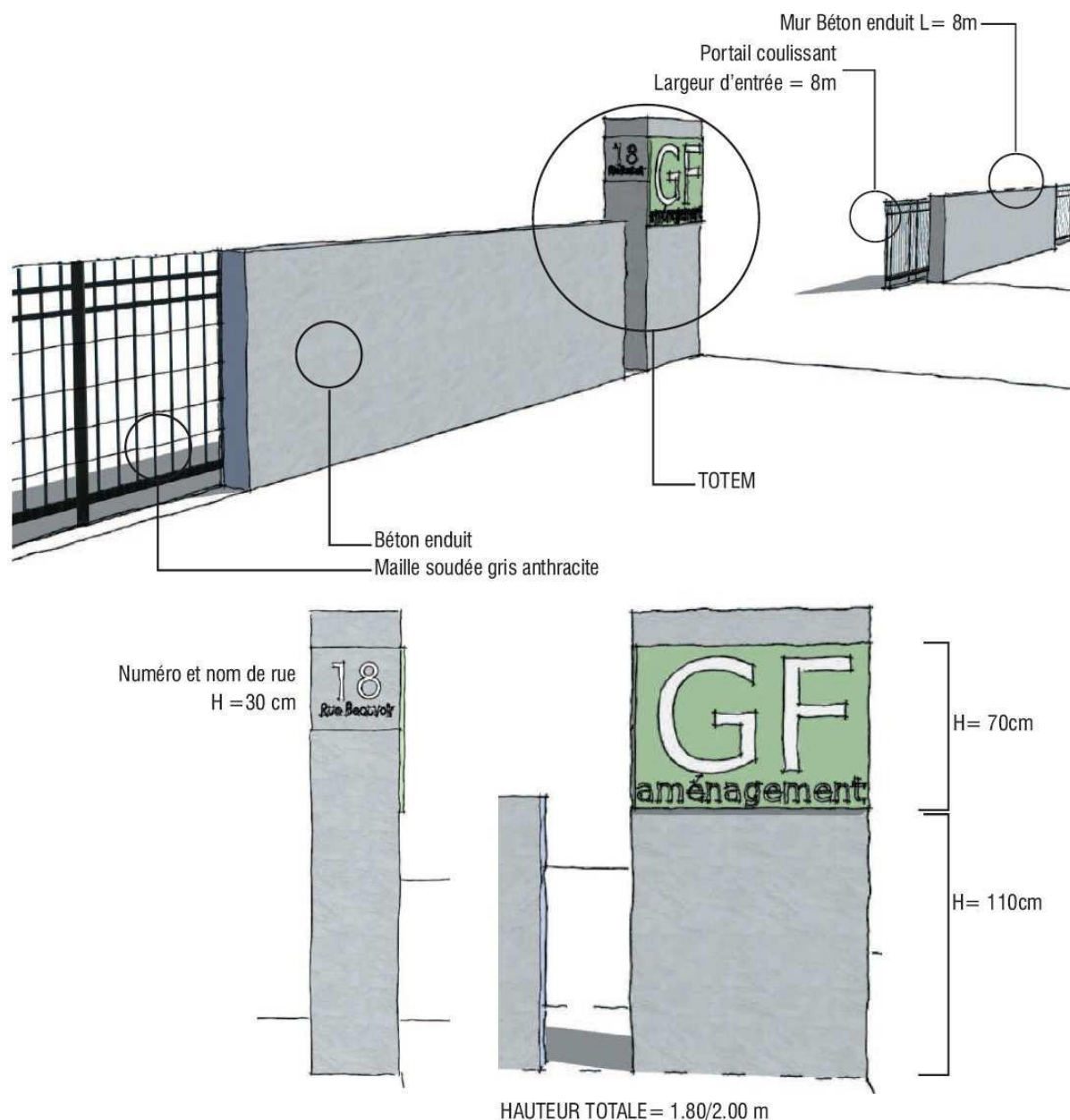
Une bande de 3 mètres de large sera laissée pour permettre les plantations en limite de parcelle. (Voir liste des végétaux en annexe)



Les clôtures

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres et seront constituées de panneaux rigides en maille 50 x 200 de couleur gris anthracite RAL 9000.

Les portails seront du type coulissant de couleur gris anthracite RAL 9000, de conception simple.



Les enseignes

Elles feront l'objet d'une étude particulière, jointes au permis de construire, si cela ne peut être réalisé à cette étape, une demande spécifique sera faite par le pétitionnaire qui devra recevoir l'aval de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, maître d'ouvrage de la ZAC.

Il sera préconisé la pose de lettres détachées sur le fond du bardage. Il en sera de même pour les logos. Leur taille ne pourra pas être supérieure à 1% de la façade principale et en aucun cas être d'une dimension supérieure à 10 m de long et 1 m de haut. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les panneaux publicitaires seront interdits sur les toitures. Les enseignes et panneaux publicitaires seront positionnés sur des mats ou totem, ou en éléments architectoniques dans les façades sous réserve de l'accord écrit de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, avis obtenu sur la base d'un dossier présentant une modélisation 3D du projet de jour et de nuit.

Aucun élément d'enseigne ne pourra dépasser au-dessus des acrotères.

Les bassins de rétention des eaux Pluviales.

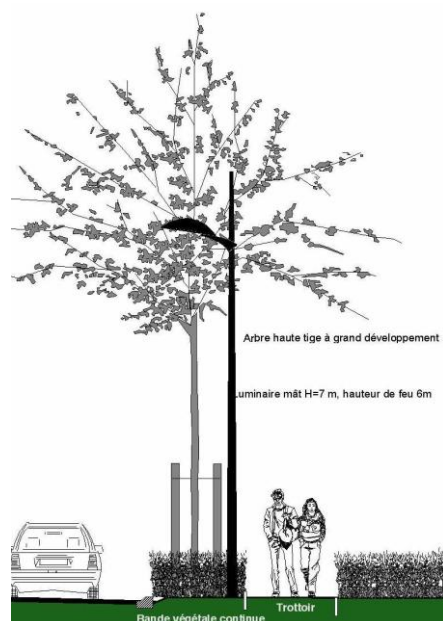
La conception et la réalisation des bassins seront élaborées en concertation avec le maître d'ouvrage ; ils seront du type paysager et végétalisé, plantes aquatiques, arbustes décoratifs, des enrochements seront à prévoir sur les berges et en sortie des canalisations.



Les éclairages

Dans le cas où les voiries seraient éclairées, il serait souhaitable que les appareils d'éclairage soient spécifiques à la ZAC afin de lui conférer une ambiance de Parc. Les luminaires seront de couleur gris anthracite.

Les éclairages sur les façades seront de forme simple et dans la mesure du possible discret. Toute pollution lumineuse est interdite, les projecteurs des cours ne doivent pas éclairer les voies publiques, l'objectif est de limiter au maximum l'effet de halo lumineux au dessus de la zone.



Rappel des règles du plan d'occupation des sols.

Les principes d'organisation et d'aménagement élaborés dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté du secteur des Florides sont fondés sur l'intégration de la future zone d'activité dans le grand paysage, la préservation des vues et des espèces végétales, les logiques de liaisons douces et vaires respectueuses des contraintes fonctionnelles et du contexte urbain présent ou à venir. Globalement ce site a une vocation industrielle, qui va le conduire à accueillir aussi bien des petites que des grandes implantations.

Le plan d'aménagement retenu a anticipé une organisation par secteurs composés autour d'une composition paysagère de fort impact, intégrant les exigences environnementales.

Le secteur UEb2, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté des Florides, est dédié aux activités industrielles et logistiques ainsi que de bureaux.

Accès et voirie

Les voiries internes et principales de desserte du secteur doivent disposer d'une largeur de chaussée hors stationnement d'au moins 6,50 mètres, et 4,50 mètres pour les autres voiries. Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, notamment des véhicules de sécurité.

Tout accès direct sur la RD 9 est interdit.

L'entrée et la sortie des véhicules doivent être effectuées sans manœuvre sur la voie de desserte.

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à la limite des emprises de voiries. Se référer à l'aménagement proposé.

Desserte par les réseaux

Réseau en limite – cf plan aménageur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des emprises existantes ou projetées.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voie ferrée la plus proche.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementée.

Emprise au sol :

Dans le secteur UEb2 : L'emprise au sol des constructions principales et de leurs annexes ne doit pas excéder 65 % de superficie de l'îlot de propriété.

Hauteur :

La hauteur des constructions admises dans secteur UEb2 est définie à l'article 5 du PLUi du territoire Marseille Provence. Elle est limitée à 18 mètres.

Stationnement

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux ou de services, de commerces : une aire de stationnement pour 25m² de SHON.

- pour les établissements industriels, logistique, artisanaux ou de stockage :

* une aire de stationnement pour 100m² de SHON dans la tranche de 0 à 5 000m² de SHON.

* une aire de stationnement pour 200m² de SHON dans la tranche au-delà de 5 000m² de SHON.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront représenter une superficie égale ou supérieure à 20% de superficie de la parcelle.

Les limites de zone sur un environnement urbain à dominante d'habitation et sur un environnement naturel ou agricole doivent être constituées d'une bande végétale ou d'un écran végétal. Dans ce cas les aménagements prendront la forme :

- soit d'une bande végétale de 3 mètres de large aménagée et plantée d'une végétation dense et opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le profil de cet écran végétal doit présenter des rythmes de variations de hauteur.

- soit d'une bande végétale rase, ponctuée d'arbustes et arbres de hautes tiges d'une profondeur de 5 mètres minimum. Le profil de cet écran végétal doit présenter des rythmes de variations de hauteur.

- Une mixité des deux dispositifs pourra être mise en œuvre en fonction du projet architectural.

En toute hypothèse, les dispositifs choisis devront participer à la mise en scène qualitative du bâtiment, et minimiser l'impact visuel des constructions sur les espaces publics de la zone.

Coefficient d'occupation des sols

non réglementé

FIN DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

ANNEXE 1 AU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Liste des végétaux (liste non exhaustive)

Végétaux caducs :

Abélia	Abelia
Erable de Montpellier	Acer monspessulanum
Erable plane	Acer platanoides
Phlomis	Phlomis sp.
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Spirée	Spiraea sp.
Weigelia	Weigelia
Micocoulier de Provence	Celtis australis
Coronille	Coronilla emerus
Baguenaudier	Colutea arborescens
Gattilier	Vitex agnus-castus

Végétaux persistants :

Epine vinette	Berberis
Buis	Buxus sempervirens
Chalef	Elaeagnus x ebbingei
Houx	Ilex
Troëne	Ligustrum atrovirens
Osmanthus	Osmanthus
Laurier	Laurus / Prunus
Viornes	Viburnum sp.
Photinia	Photinia
Ciste	Cistus sp.
Pittosporum	Pittosporum tobira
Choisya	Choisya

Dans ces haies, les conifères (thuya, if, pinus,...) sont interdits

ANNEXE 3 au CCCT

CHARTRE CHANTIER VERT Parc des Florides

PREAMBULE

**MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER LES
CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DES PROJETS D'IMPLANTATION SUR
L'ENVIRONNEMENT**

CES ELEMENTS SONT LES BASES DU VOLET ENVIRONNEMENTAL

A - LIMITATION DES RISQUES DE POLLUTION DURANT LA PHASE DE CHANTIER

Les risques de pollutions liées au chantier relèvent principalement :

- Des installations de chantier avec stockage des engins, de lubrifiants, carburants, rejets d'eaux usées, etc,
- Des déversements accidentels (renversement de fûts, d'engins, etc) ou de négligences (déchets non évacués),
- De l'entraînement des fines vers les cours d'eau par ruissellement des eaux pluviales sur des terrassements non stabilisés.

Afin de minimiser ces impacts, les précautions suivantes seront prises :

- Les zones de stockage des lubrifiants et hydrocarbures seront étanches et confinées (plate-forme étanche avec rebord ou container permettant de recueillir un volume liquide équivalent à celui des aires de stockage),
- Les vidanges, nettoyages, entretiens et ravitaillements des engins seront réalisés sur des emplacements aménagés à cet effet : plate-forme étanche avec recueil des eaux dans un bassin ou un bac. Les produits de vidanges seront recueillis ou évacués en fûts fermés vers des décharges agréées.

B - PRESERVATION DU MILIEU AQUATIQUE

L'aménagement de bassins de rétention permettra :

B.1 - DE LIMITER ET REGULER LES DEBITS RUISSELES

Si besoin la création de bassins de rétention et de noues constituera une mesure de prévention des conséquences de l'imperméabilisation sur le ruissellement, visant à ne pas aggraver la situation actuelle.



Exemples d'aménagement

B.2 DE TRAITER LES APPORTS POLLUANTS CHRONIQUES LIES AU PROJET

L'aménagement d'un bassin de traitement/écrêtement récupérant les eaux de ruissellement des parkings et voiries constituera une mesure de maintien de la qualité du milieu récepteur et de respect des objectifs de qualité en vigueur.



Exemple de réalisation

C - MESURES ANTI-BRUIT EN PHASE CHANTIER

Pour limiter les nuisances d'une source de bruit extérieure, deux solutions techniques sont envisageables (ou éventuellement la combinaison des deux) :

- la minimisation de la source de bruit ;
- la protection à la source sous forme d'écrans ou de merlons de terre.

C.1 MINIMISATION DE LA SOURCE DE BRUIT

Dans cette optique, les véhicules de transport, les matériels de chargement seront conformes aux réglementations et homologations en vigueur ; en outre, une sensibilisation du personnel des entreprises aux problèmes de bruit sera faite.

C.2 PROTECTION PAR MERLON

Une telle protection n'est pas prévue, mais nous ne pouvons exclure qu'un merlon soit un des premiers éléments d'aménagement réalisés sur le site afin d'assurer une protection des accès entre tranche 1 & tranche 2 dès le démarrage du projet.

D - INSERTION PAYSAGERE

Dans le souci de réussir une opération de qualité environnementale notamment au regard de sa bonne intégration dans le paysage local, tant du point de vue de la qualité des espaces créés que de celui du confort acoustique et visuel vis à vis des riverains, le maître d'ouvrage réalisera une étude paysagère dans laquelle sont proposés des aménagements spécifiques.

E - CONDITIONS DE CIRCULATION

L'entrepreneur intervenant sur le chantier soumettra à l'autorité compétente les itinéraires envisagés pour les transports liés au chantier (phase terrassement).

Les circuits seront déterminés en concertation avec la commune concernée dans un souci de moindre perturbation de la circulation et de moindre nuisance pour les riverains et les usagers.

AFIN DE METTRE EN PLACE UN ENGAGEMENT ENTRE LES PARTIES IL EST PROPOSE LA SIGNATURE D'UNE CHARTE « CHANTIER VERT » QUI REPREND LES BONNES PRATIQUES CI AVANT EXPOSEES.

- Article 1* : Définition des objectifs
Article 2 : Modalités de mise en place et de signature
Article 3 : Respect de la réglementation
Article 4 : Organisation du chantier
Article 5 : Contrôle et suivi de la démarche
Article 6 : Information des riverains
Article 7 : Information du personnel de chantier
Article 8 : Limitation des nuisances causées aux riverains
Article 9 : Limitation des risques sur la santé du personnel
Article 10 : Limitation des pollutions de proximité
Article 11 : Gestion et collecte sélective des déchets de chantier

◆ *Article 1 : Définition des objectifs*

Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de la conception d'un bâtiment. Tout chantier de construction génère des nuisances sur l'environnement proche, l'enjeu d'un "Chantier Vert" est de limiter ces nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement.

Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs d'un "Chantier Vert" sont de :

- limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier
- limiter les risques sur la santé des ouvriers
- limiter les pollutions de proximité lors du chantier
- limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge

◆ *Article 2 : Modalités de mise en place et de signature*

Article 2.1 : modalités de mise en place

La charte "Chantier Vert" fait partie des pièces contractuelles du marché de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier.

Article 2.2 : signature de la charte "Chantier Vert"

Le présent document sera signé par toutes les entreprises intervenant sur le chantier.

◆ *Article 3 : Respect de la réglementation*

◆ **Article 4 : Organisation du chantier**

Un plan délimitant les différentes zones et précisant les modalités d'organisation est établi et affiché à l'entrée du chantier, il devra être installé à côté du permis de construire en entrée de site.

Article 4.1 : Propreté du chantier

lors de la préparation du chantier, sont définies et délimitées les différentes zones du chantier:

- stationnement ;
- cantonnement ;
- livraison et stockage des approvisionnements ;
- fabrication ou livraison du béton ;
- aire de manœuvre des grues ;
- tri et stockage des déchets, des moyens sont mis à disposition pour assurer la propreté du chantier (bacs de rétention, bacs de décantation, protection par filets des bennes pour le tri des déchets ...) ;
- le nettoyage des cantonnements intérieur et extérieur, des accès et des zones de passage, ainsi que des zones de travail, est effectué régulièrement ;
- le brûlage des déchets sur le chantier est interdit.

Article 4.2 : Stationnement des véhicules du personnel de chantier

Le stationnement des véhicules du personnel s'effectue sur la zone prévue à cet effet, et en aucun cas sur la voie publique en dehors du chantier, afin de ne produire dans les rues voisines aucune gêne ou nuisance.

Article 4.3 : Accès des véhicules de livraison

L'entreprise chargée de la livraison doit être tenue informée de la démarche qualité environnementale du chantier les livraisons seront planifiées sur la journée afin d'éviter les livraisons aux heures de pointe ou à des heures susceptibles de créer des nuisances au voisinage des panneaux indiquent l'itinéraire pour le chantier et les accès livraison.

◆ **Article 5 : Contrôle et suivi de la démarche**

Un responsable "Chantier Vert" identifié au sein de l'équipe des entreprises sera désigné au démarrage du chantier. Il devra assurer une permanence sur le chantier, du démarrage à la livraison :

- il organisera l'information des mitoyens de la zone ;
- il organisera l'accueil des entreprises et notamment :
 - la diffusion d'une brochure d'information à chaque intervenant ;
 - l'information et la sensibilisation du personnel des entreprises ;
 - la signature de la charte "Chantier Vert" par tous les intervenants.
- il effectuera le contrôle des engagements contenus dans la charte "Chantier Vert" ;
 - exécution correcte des procédures de livraison ;

- non dépassement des niveaux sonores annoncés dans la charte ;
- exécution correcte du tri des déchets sur chantier ;
- il effectuera le suivi des filières de traitement des déchets ;
- il participera à l'évaluation des procédures de "Chantier Vert" à l'occasion de bilans mensuels ;

◆ **Article 6 : Information des mitoyens de la zone**

L'information des mitoyens de la zone sur le déroulement du chantier se fera dans le cadre de réunions d'information d'un comité de suivi regroupant si possible des représentants des riverains, des élus, des associations, des commerçants, (la composition de ce comité sera défini entre le Maître d'Ouvrage et la collectivité locale... "Une information permanente sera affichée sur la démarche respectueuse de l'environnement mise en œuvre sur du chantier et l'organisation de tri des déchets".

◆ **Article 7 : Information du personnel de chantier**

Une brochure d'information sera distribuée à toutes les personnes travaillant sur le chantier. Elle présente le chantier ainsi que les démarches de qualité environnementale et de sécurité. "Une réunion d'information sera organisée à l'arrivée de chaque nouvelle entreprise".

◆ **Article 8 : Limitation des nuisances causées aux riverains**

Article 8.1 : Niveau acoustique en limite de chantier

Le niveau acoustique maximum en limite de chantier est de 75 dB(A).

Article 8.2 : Limitation des émissions de poussières et de boue

Une piste de schistes ou équivalent sera construite pour les accès des véhicules de livraison, afin de limiter les salissures de boue à l'extérieur du chantier, la propreté des véhicules sera contrôlée avant leur départ du chantier, le matériel de ponçage utilisé sera muni d'un aspirateur, le nettoyage de chantier se fera régulièrement, des arrosages réguliers du sol seront pratiqués afin d'éviter la production de poussières. Une campagne de nettoyage des voiries limitrophes empruntées par les véhicules liés au chantier sera mise en place en fin de chaque semaine de la phase terrassement. Ensuite, une fois par mois.

◆ **Article 9 : Limitation des risques sur la santé du personnel**

Article 9.1 : Niveaux sonores des outils et des engins

Un contrôle de conformité des bruits émis par les outils et engins sera effectué.

Les niveaux sonores (pression acoustique) des engins et outils utilisés sur le chantier seront inférieurs ou égaux à 80 dB(A) à 10 m de l'engin ou de l'outil (ce qui correspond à un niveau de puissance sonore de l'engin à la source de 111 dB[A]).

Article 9.2 : Risques sur la santé liés aux produits et matériaux

Pour tout produit ou technique faisant l'objet d'une fiche de données sécurité, celle-ci devra être fournie à l'arrivée sur le chantier et les prescriptions inscrites sur les fiches de données sécurité devront être respectées. Un tableau implanté sur les lieux de stockage de ces produits présentera l'ensemble des données de sécurité. Ces produits seront stockés sur des rétentions unitaires afin d'éviter tous risques de mélange et d'interaction en cas de fuite ou d'accident.

◆ **Article 10 : Limitation des pollutions de proximité**

Article 10.1 : Eaux de lavage

Mise en place de bacs de rétention pour le nettoyage des outils et bennes, mise en place de bacs de décantation des eaux de lavage de bennes à béton : Après une nuit de décantation, chaque matin, l'eau claire est rejetée et le dépôt béton va dans la benne à gravats inertes.

Article 10.2 : Huiles de décoffrage

L'huile végétale sera privilégiée et les quantités mises en oeuvre limitées au strict nécessaire.

◆ **Article 11 : Gestion et collecte sélective des déchets**

Article 11.1 : Limitation des volumes et quantités de déchets

La production de déchets à la source peut être réduite par le choix de systèmes constructifs (composants préfabriqués, calepinage...générateurs de moins de déchets en préférant la production de béton hors du site en privilégiant la préfabrication en usine des aciers les gravats de béton peuvent être réduits par une bonne préparation du chantier, des plans de réservation et des réunions de synthèse qui évitent les repiquages au marteau-piqueur après coup. les déchets de polystyrène peuvent être supprimés par la réalisation des boîtes de réservation en d'autres matières (blocs de béton cellulaire, acier ...) les chutes de bois sont limitées par la généralisation de coffrages métalliques et par le retour aux fournisseurs des palettes de livraison, les emballages sont contrôlés dès la passation des marchés avec les fournisseurs les pertes et les chutes sont réduites par une optimisation des modes de conditionnement.

Article 11.2 : Récupération des déchets solides et liquides

Les bennes suivantes seront mises en place :

- benne pour le bois et déchets verts ;
- benne pour le papier et le carton ;
- benne pour métaux non ferreux et stockage du fer ;
- benne pour les déchets industriels banals (DIB) ;
- benne pour le plâtre ;
- benne béton / ciment, maçonnerie brique ;
- big bag déchets industriels spéciaux solides ;
- big bag déchets industriels spéciaux liquides.

Article 11.3 : Traitement et valorisation des déchets collectés

Pour chaque type de déchet, des filières de traitement et de valorisation seront recherchées à l'échelle locale, un plan d'élimination sera soumis à la collectivité :

- bétons et gravats inertes : concassage, triage, calibrage ;
- déchets métalliques : ferrailleur ;
- bois : tri entre bois traités et non traités, recyclage des bois non traités ;
- déchets verts : compostage ;
- plastiques : tri et, selon le plastique, broyage et recyclage en matière première ;
- incinération, décharge de classe I ou classe II ;
- peintures et vernis : tri et incinération ou décharge de classe I ;
- divers (classé en déchets industriels banals) : compactage et mise en décharge de classe II ;

- Le responsable du chantier devra être de mesure de présenter les Bordereaux de Suivi des Déchets à chaque demande des services de la collectivité ;

◆ **Article 12 : Non-respect et sanction**

Le Maître d’Ouvrage est responsable des entreprises qu’ils utilisent ainsi que de leurs éventuels sous-traitants pour son projet, et à ce titre est responsable du respect des articles de la Charte. En cas de manquement aux engagements pris ci-dessus, le dépôt de garantie correspondant à 1,5 €/m² de terrain (limité à 30 000€) sera retenu afin de compenser les désordres constatés.

La mise en œuvre de cette pénalité ne limite pas les éventuelles poursuites si les désordres constatés le nécessitent et ne constituent en aucun cas des dommages et intérêts.

Fait à

Le

Pour le Maître d’ouvrage

« Lu et approuvé »

Pour l’entreprise :

« Lu et approuvé »



ANNEXE 4 au CCCT

Statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre

PARC DES FLORIDES

Communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe

Métropole Aix-Marseille Provence

CHAPITRE I - FORMATION - DENOMINATION - OBJET - SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 - FORMATION

Il est formé une association foncière urbaine libre (ci-après « L'AFUL ») régie par les dispositions (i) de l'ordonnance modifiée n°2004-63 2 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, (ii) des Articles L. 322-1, L. 322-2 3°, L. 322-4-1 et suivants, R. 322-2 et suivants du Code de l'urbanisme et (iii) des présents statuts, laquelle entrera en vigueur dès que les terrains situés dans son périmètre d'intervention appartiendront à au moins deux propriétaires différents et qu'il aura été tenu une Assemblée Générale Constitutive, laquelle sera convoquée par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE en sa qualité d'aménageur de la ZAC des FLORIDES, dans les conditions prévues à l'article 23 du Cahier des Charges de cession des Terrains situés dans le périmètre de la ZAC.

1.1 MEMBRES DE L'AFUL

Est membre de plein droit de l'AFUL tout propriétaire ou copropriétaire, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, d'une parcelle de terrain, d'un lot de volume, d'une partie de lot de volume, d'un lot de copropriété supportant ou comprenant des constructions et situé dans le périmètre d'intervention de l'AFUL (ci-après identifié sous le terme générique « Bien »), dans les conditions qui seront ci-après précisées à l'article 1.2.

L'adhésion à l'AFUL et le consentement écrit dont fait état l'article 7 alinéa 1 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 résulteront de tous les actes ou événements emportant mutation à titre gratuit ou onéreux d'un Bien situé dans le périmètre d'intervention de l'AFUL, dans les conditions qui seront ci-après précisées à l'article 1.2.

Ne sont pas membres de l'AFUL les personnes morales de droit public propriétaires d'ouvrages à usage public, faisant partie à ce titre du domaine public (voirie, réseaux, espaces verts, voies ferrées, etc.).

1.2 PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'AFUL

Le périmètre d'intervention de l'AFUL correspond aux parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC des Florides (ci-après la « ZAC »), créée par délibération numéro URB 06/060/CC, du conseil de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, en date du 30 mars 2006, sur le territoire des communes de Marignane et Gignac la Nerthe, (Bouches du Rhône).

ARTICLE 2 - DENOMINATION

L'AFUL est dénommée : **ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE LIBRE DU PARC DES FLORIDES**

ARTICLE 3 - OBJET

L'AFUL a pour mission générale d'assurer la gestion des biens et équipements à usage commun situés dans la ZAC et de veiller au respect et à l'application des dispositions du Cahier des Charges de la ZAC.

L'AFUL a pour objet en particulier :

(i) de recevoir à titre gratuit ou d'acquérir, le cas échéant, les ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif pour tous les propriétaires ou occupants des Biens situés dans la ZAC ou pour certains d'entre eux.

(ii) d'assurer la gestion, l'entretien, la réparation, le remplacement et si nécessaire le déplacement de tous les ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif et situés à l'intérieur de son Périmètre d'Intervention ;

(iii) de décider et d'exécuter tous travaux d'entretien, de réfection, de remplacement en vue d'assurer à l'ensemble des propriétaires et occupants de la ZAC, la jouissance de leurs droits d'utiliser les équipements à usage commun ;

(iv) de conclure tous traités et marchés avec toutes entreprises ou sociétés de services pour la fourniture normale et régulière des services d'intérêt collectif et tout contrat d'exploitation et de gestion avec toute société ;

(v) de régler (a) aux prestataires de services, les frais et honoraires nécessités par le fonctionnement de l'AFUL et/ou par la réalisation de son objet et (b) aux entreprises et sociétés d'exploitation, les prix des marchés conclus avec elles ;

(vi) de répartir les charges entre les membres de l'AFUL, dès la vente du premier immeuble inclus dans son Périmètre d'Intervention conformément aux critères de répartition des charges ci-après définis à l'Article 20 ;

(vii) de s'assurer par tous moyen de droit du recouvrement et du paiement de ces charges; de faire opposition le cas échéant à la mutation d'un bien à titre onéreux pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire ;

(viii) de régler toutes les difficultés relatives aux ouvrages et équipements à usage commun ;

(ix) de souscrire toutes les assurances relatives aux ouvrages et équipements à usage commun ;

(x) d'entretenir les espaces verts et libres à usage commun et de conclure dans ce cadre tous contrats avec toute société d'entretien ;

(xi) d'assurer le strict respect des servitudes générales, réciproques et particulières et des obligations de faire et de ne pas faire profitant ou s'imposant à tous les propriétaires, occupants ou locataires de la ZAC, et de faire respecter en toutes circonstances le Cahier des Charges de la ZAC;

(xii) de céder, le cas échéant, certaines parcelles ou équipements aux collectivités locales, si celles-ci en font la demande, sous des charges et conditions que l'AFUL sera habilitée à déterminer ;

(xiii) de créer éventuellement et gérer tous équipements à usage commun ou services collectifs nouveau destinés aux propriétaires ou occupant de la ZAC;

(xiv) de recevoir toutes subventions et aides de toute nature ;

(xv) de conclure tous emprunts et consentir toutes sûretés sur les biens dont l'AFUL est et sera, le cas échéant, propriétaire;

(xvi) d'agir en justice, notamment pour le recouvrement des charges et inscrire, le cas échéant, tous privilèges et garanties sur les actifs des propriétaires défaillants et en donner mainlevée;

(xvii) de missionner un géomètre-expert afin de procéder à toute division parcellaire qui se révélerait nécessaire dans le Périmètre d'Intervention ;

(xviii) d'une façon générale, de réaliser (a) toutes opérations, mobilières et immobilières concourant directement ou indirectement à son objet, (b) toutes aliénations ou échanges de biens lui appartenant, et (c) toutes prestations exécutées dans l'intérêt général des membres de l'AFUL.

Étant ici précisé que l'AFUL réalisera son objet ci-dessus défini, qu'elle ait ou non acquis la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège de l'AFUL est fixé à : Marseille, immeuble CMCI, 2 rue Henry Barbusse, au bureau de la Direction de l'Urbanisme, du Foncier et de l'Habitat/COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision du Président de l'AFUL.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de l'AFUL est illimitée.

Chaque exercice de gestion de l'AFUL commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année. Le premier exercice pourra commencer en cours d'année pour se terminer le trente et un décembre suivant.

ARTICLE 5bis – MODALITES DE FINANCEMENT

L'AFUL se finance au moyen :

- des contributions des membres;
- des subventions des personnes publiques ou privées ;
- des prêts qu'elle souscrit ;
- des avances et libéralités de tout ordre,
- des revenus des opérations mobilières et immobilières qu'elle

réalise ;

- des revenus des prestations de services qu'elle serait le cas échéant amenée à accomplir.

CHAPITRE II - ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 6 - COMPOSITION

L'assemblée générale de l'AFUL (ci-après « l'Assemblée ») se compose de tous les membres de l'AFUL.

Étant ici précisé que :

(i) En vertu de l'article L. 322-9-1 du code de l'Urbanisme, les membres dépendant d'une même copropriété sont de droit représentés à l'Assemblée par leur syndic, dûment mandaté à cet effet. Il peut se faire représenter par un mandataire.

A l'égard de l'AFUL, les votes émis par le syndic ou son mandataire sont considérés comme l'expression de la volonté de l'unanimité de ceux qu'il représente, chaque immeuble ou volume immobilier soumis à un régime de copropriété étant, au regard de ces votes, considéré comme indivisible.

(ii) En cas de démembrement de propriété, le nu-propiétaire et l'usufruitier devront se faire représenter par l'un d'eux, conformément à l'article 3 de l'ordonnance n°2004-632 du 1 juillet 2004, ou par un mandataire choisi d'un commun accord et qui devra être membre de l'AFUL. Il sera de même en cas d'indivision.

(iii) Les membres de l'Assemblée peuvent se faire représenter par un mandataire qui pourra être pris parmi ou en dehors des membres de l'AFUL.

Les mandats se donnent par écrit.

Avant chaque Assemblée, le Président devra constater les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée, et modifier en conséquence l'état nominatif des membres de l'AFUL.

ARTICLE 7 - POUVOIRS

L'Assemblée statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'AFUL, sous réserve des attributions déléguées au Syndicat et au Président par les présents statuts ou les futures délibérations de l'Assemblée.

Notamment, l'Assemblée :

- (i) décide l'engagement de tous travaux appropriés dans le cadre de l'objet social de l'AFUL ;
- (ii) décide des acquisitions à réaliser dans le cadre de l'objet social de l'AFUL ;
- (iii) approuve le projet du budget de l'année à venir et les comptes de l'année écoulée et, le cas échéant, donne quitus au Président et au Syndicat de leur gestion ;
- (iv) décide de tous emprunts à contracter par l'AFUL et des sûretés à consentir le cas échéant;
- (v) élit les membres du Syndicat;
- (vi) peut modifier les présents statuts ;

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres de l'AFUL, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

ARTICLE 8 - CONVOCATION

L'Assemblée se réunit au moins une fois par an à la diligence du Président.

Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président le juge nécessaire.

L'Assemblée doit obligatoirement être convoquée, lorsque la demande écrite a été faite au Président, par la moitié au moins des membres de l'AFUL, ou par un ou plusieurs membres représentant au moins 50 % des voix.

Dans ce cas, les membres doivent (i) indiquer au Président les questions à porter à l'ordre du jour et (ii) formuler les projets de résolutions. Dans cette même éventualité, le Président peut, en outre, (i) déterminer son propre ordre du jour et (ii) inscrire et présenter ses propres projets de résolution distinctement.

Les convocations sont adressées aux membres de l'AFUL, à leur domicile ou à leur siège social, au moins quinze (15) jours avant la réunion.

Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

La première Assemblée sera valablement convoquée par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE dans le délai prévu à l'article 23 du Cahier des Charge de Cession des terrains de la ZAC.

En cas de carence de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, l'Assemblée pourra valablement être convoquée par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance compétent, saisi à la requête tout propriétaire d'un terrain situé dans la ZAC.

ARTICLE 9 - QUORUM

Lorsque l'Assemblée est amenée à délibérer sur une question intéressant la totalité des membres de l'AFUL, celle-ci est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre de voix de l'ensemble de ses membres.

Lorsque l'Assemblée est amenée à délibérer sur une question intéressant qu'une partie des membres de l'AFUL, celle-ci est valablement constituée lorsque le nombre de voix des membres présents ou représentés est supérieur à la moitié du nombre de voix de l'ensemble des membres concernés.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, la ou (les) délibération(s) concernée(s) ne peuvent intervenir et une seconde Assemblée doit être convoquée à cet effet, et tenue du huitième au quinzième jour après la première convocation de l'Assemblée.

La deuxième Assemblée délibère valablement (i) quel que soit le nombre des voix des membres présents ou représentés et (ii) sur les seules questions portées à l'ordre du jour de la première.

ARTICLE 10 - VOIX

Chaque membre de l'AFUL dispose d'un nombre de voix correspondant au nombre de m² de terrain lui appartenant et situés dans le Périmètre d'Intervention de l'AFUL. Etant ici précisé qu'un membre ne peut pas disposer d'un nombre de voix supérieur au total des voix de tous les autres membres de l'AFUL.

L'AFUL ne détient pas de voix en Assemblée au titre des Biens dont elle est propriétaire.

ARTICLE 11 - MAJORITE

Les résolutions sont prises dans les conditions du Quorum définies à l'Article 9 et à la majorité des voix des membres présents à l'Assemblée ou représentés, sauf :

(i) lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'engagement d'une action en exécution forcée des obligations de certains des membres de l'AFUL (autres que le recouvrement des charges), les décisions sont prises à la majorité simple calculée sur le total des voix appartenant à tous les membres ;

(ii) lorsque l'Assemblée est appelée à nommer ou révoquer les membres du Syndicat et à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, dans les conditions mentionnées à l'article 7, les décisions sont prises à la majorité représentant au moins 3/4 des voix appartenant à tous les membres de l'AFUL (sous réserve du cas où la modification porterait sur la répartition des charges pour lequel les décisions seront prises à l'unanimité des membres);

(iii) lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une décision qui ne concerne qu'une partie des membres de l'AFUL, l'Assemblée sera composée uniquement des membres intéressés ; les décisions sont alors prises à la majorité des voix appartenant à ces membres de l'AFUL ;

(iv) lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur une décision d'entreprendre des travaux non prévus au budget ou de créer un équipement à usage commun ou un service collectif, d'acquérir ou de céder un bien ou de contracter un emprunt, la décision est prise à la majorité des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix appartenant à tous les membres de l'AFUL.

ARTICLE 12 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée se tient au lieu indiqué dans les convocations.

L'Assemblée est présidée par le Président de l'AFUL assisté d'un scrutateur choisi par l'Assemblée. L'Assemblée nomme un ou plusieurs secrétaires.

Il est tenu une feuille de présence contenant les (i) nom, (ii) prénoms et (iii) domicile de chacun des membres de l'AFUL présents ou représentés à l'Assemblée et (iv) le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le secrétaire; elle doit être communiquée à tout membre qui en fait la demande.

ARTICLE 13 - DELIBERATIONS

L'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions portées à l'ordre du jour.

Les votes ont lieu à main levée, sauf si le tiers au moins des membres de l'AFUL présents ou représentés requiert en Assemblée que le vote ait lieu à bulletin secret.

Les délibérations sont transcrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé au siège de l'AFUL.

Les décisions sont notifiées, dans les trente (30) jours de l'Assemblée, aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés ou qui se sont opposés au vote d'une ou de plusieurs résolutions, au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Une simple copie du procès-verbal est adressée sous pli simple aux membres présents ou représentés, ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiées conformes par le Président.

CHAPITRE III – ADMINISTRATION –SYNDICAT - PRÉSIDENT

ARTICLE 14 – ADMINISTRATION

L'AFUL est administrée par un Syndicat composé de deux membres au moins et de quatre membres au plus, désignés par l'Assemblée parmi les propriétaires membres de l'AFUL ou leurs représentants. Les membres du Syndicat désignent le Président qui assumera également les fonctions de trésorier ainsi que le Vice-Président qui assumera les fonctions de secrétaire.

Les membres du Syndicat sont élus par l'Assemblée pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles indéfiniment. Ils peuvent être une personne physique ou morale.

ARTICLE 15 – REUNIONS DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le Syndicat se réunit, sous la présidence du Président, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire.

Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité simple, le Président ayant voix prépondérante, soit lors des réunions du Syndicat, soit par consultation écrite qui peut être effectuée par tous moyens (lettre simple ou recommandée, télécopie, message électronique, etc.).

Les procès-verbaux des délibérations et des consultations écrites sont consignés dans un registre des délibérations, par ordre chronologique, et signés par le Président. Tous les membres de l'AFUL ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

ARTICLE 16 – POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le Syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'AFUL et dispose à cet effet des pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'AFUL, dans les limites des pouvoirs attribués par les présentes à l'assemblée générale.

16.1 ATTRIBUTIONS GENERALES

Le Syndicat a notamment, sans que cette énumération soit limitative, les pouvoirs suivants :

- il exécute les décisions prises par l'Assemblée Générale,
 - il administre, conserve et entretient tous les ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif pour tous les propriétaires ou occupants de la ZAC ou certains d'entre eux, dans les limites du budget fixés par l'assemblée générale ;
 - il recrute, avec l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale, les personnels de l'AFUL, notamment les personnels nécessaires à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements à usage commun, et fixe les conditions de leur emploi et leur traitement ;
 - il exécute, lorsqu'il est désigné à cette fin par l'Assemblée, les délibérations prises par celles-ci relatives aux acquisitions, aux emprunts, aux travaux à réaliser ;
 - il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements, dans la limite du budget approuvé par l'Assemblée Générale ;
 - il règle toutes les difficultés relatives aux services d'intérêt collectif et aux ouvrages et équipements à usage commun ;
 - il assure le strict respect des servitudes générales, réciproques et particulières et des obligations de faire et de ne pas faire profitant ou s'imposant à tous les propriétaires, occupants ou locataires de la ZAC, et de faire respecter en toutes circonstances, le Cahier des Charges de la ZAC.

Aucune dépense ne sera engagée par le Syndicat sans l'accord de l'Assemblée Générale, sauf si celle-ci a été prévue dans le budget approuvé par cette dernière.

16.2 ENTRETIEN DES OUVRAGES A USAGE COMMUN

Le Syndicat peut faire exécuter, sans en référer aux membres de l'AFUL tous travaux d'entretien courant sur les ouvrages, espaces et éléments d'équipements présentant un intérêt collectif prévus dans le budget de fonctionnement par l'Assemblée. Les membres versent à l'AFUL, après réception des appels de fonds correspondant une provision égale à la somme prévue.

Cette provision (i) peut être appelée en une ou plusieurs fois et (ii) est renouvelable sur justification des dépenses. Elle peut être modifiée par décision de l'Assemblée.

Le Syndicat peut également faire exécuter, sans en référer aux membres de l'AFUL, tous travaux conservatoires et urgents si le coût de ces travaux est inférieur à un plafond qui est annuellement fixé par l'Assemblée.

Si le coût des travaux conservatoires et/ou urgents est susceptible de dépasser le montant annuellement fixé par l'Assemblée, le Syndicat peut néanmoins les faire exécuter immédiatement, mais à charge pour lui de réunir une Assemblée dans le délai de 21 jours suivant le commencement des travaux. Faute par le Syndicat de satisfaire à cette obligation, chaque membre de l'Assemblée peut valablement convoquer celle-ci. Cette Assemblée décide de l'opportunité de continuer les travaux et se prononce sur le choix de l'entrepreneur.

Au cas où l'Assemblée déciderait d'arrêter les travaux ou de les confier à un autre entrepreneur que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés.

Cette indemnité lui sera alors payée par l'AFUL, sans préjudice du droit pour celle-ci de mettre en cause la responsabilité du Syndicat.

Les travaux qui ne seraient pas expressément prévus ou autorisés aux termes des alinéas qui précèdent devront être autorisés préalablement par l'Assemblée.

16.3 MONTANT DES PROVISIONS SUR FRAIS ET CHARGES

Dans l'attente de l'adoption du budget de l'année en cours, le Syndicat peut appeler une provision dont le montant correspondra au quart des dépenses engagées l'année précédente, sans préjudice des appels de fonds destinés à couvrir des dépenses régulièrement approuvées.

La répartition de cette provision sera faite par le Syndicat, conformément à l'Article 20 ci-après.

Dès l'approbation du budget, le Syndicat appelle les fonds nécessaires, au fur et à mesure des besoins.

La régularisation des provisions qu'il reçoit des membres de l'AFUL intervient à la fin de chaque année en fonction du budget définitif approuvé et de ses avenants et des acomptes déjà payés.

16.4 DELEGATIONS

Le Syndicat peut consentir une délégation au Président pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'AFUL à l'égard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le Syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non à l'un de ses membres ou à un tiers. Il peut notamment consentir une délégation à titre onéreux à un tiers titulaire de la carte professionnelle d'administrateur de biens.

ARTICLE 17 - NOMINATION - REMUNERATION - DEMISSION DU PRÉSIDENT

Le Président est désigné parmi les membres du Syndicat et assure la fonction de trésorier. Il est assisté d'un Vice-Président qui assure la fonction de secrétaire.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir le Syndicat trois (3) mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de vacance de la fonction, l'intérim est assuré par le Vice-Président.

Le premier Président sera désigné par l'Assemblée Générale Constitutive de l'AFUL.

ARTICLE 18 - ATTRIBUTIONS DU PRÉSIDENT

Le Président est le représentant légal de l'AFUL. Il prend toutes les mesures nécessaires à la gestion de l'AFUL, dans le respect des compétences de l'Assemblée et du Syndicat.

Il prépare et exécute les décisions de l'Assemblée et du Syndicat.

Le Président gère les comptes bancaires et la trésorerie de l'AFUL; à cet effet, il a tout pouvoir pour ouvrir au nom de l'AFUL tous comptes en banque et dispose de la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques. Il tient les comptes et les différents registres de l'AFUL et en assure la conservation.

Le Président a autorité sur le personnel de l'AFUL. Il signe les contrats de travail éventuels. Il reçoit tous plis recommandés, lettres, donne toutes décharges et signature au nom de l'Association. Il établit chaque année, conformément aux stipulations des présents statuts, l'état nominatif des propriétaires inclus dans le périmètre de l'AFUL, ainsi que le plan parcellaire, il prépare le budget de fonctionnement et le cas échéant, le budget d'investissement, et arrête les comptes à soumettre à l'approbation de l'Assemblée.

En particulier, le Président :

- reçoit, au nom de l'AFUL, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement ; il conclut toute cession gratuite au profit des collectivités locales. Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité ;

- ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds ;

- mène toutes opérations avec les administrations et opérateurs de services publics, reçoit tous plis recommandés, donne toutes décharges et signatures au nom de l'AFUL ;

- conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements;

- établit chaque année le tableau des noms, voix et obligations des propriétaires ;

- procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association ; il recouvre les fonds ;

- représente l'AFUL en justice tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toutes actions.

Le Président peut déléguer tout ou partie de ses attributions à un Directeur nommé par lui et placé sous son autorité.

CHAPITRE IV - FRAIS ET CHARGES

ARTICLE 19 - DEFINITION

Les frais et charges de l'AFUL comprennent toutes les dépenses liées à l'exécution de l'objet de l'AFUL et à ses frais de fonctionnement.

Les dépenses sont engagées dans le cadre du budget annuel approuvé par l'Assemblée Générale.

Le propriétaire qui aggraverait les charges supportées par l'AFUL par son fait ou sa faute, ou par celui de ses locataires ou ayants droit, (i) supportera seul les frais et dépenses ainsi occasionnés et (ii) indemnisera, le cas échéant, l'AFUL du préjudice consécutif.

Plus généralement, sont formellement exclues des charges de l'AFUL (i) les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'AFUL, soit d'une personne ou d'un tiers dont l'un des membres de l'AFUL serait directement ou indirectement responsable et (ii) les dépenses entraînées par la défaillance d'un propriétaire dans l'entretien de ses constructions et terrain.

Toute modification de la répartition des charges de l'AFUL devra être décidée dans les conditions ci-dessus définies à l'Article 11.

Les immeubles et ouvrages à caractère public qui auront été cédés ou rétrocédés au profit d'une personne publique, et feront à ce titre partie du domaine public, seront exclus de plein droit du Périmètre d'Intervention de l'AFUL et ne généreront aucune charge et dépense pour leur propriétaire.

ARTICLE 20 - REPARTITION

Les charges sont réparties entre les membres de l'AFUL au prorata du nombre de mètres carrés de terrain dont ils sont propriétaires.

Le Président établit au plus tard le 10 janvier de chaque année, le tableau définissant la répartition des charges de chacun des membres de l'AFUL.

Pour le cas où des mutations de propriété interviendraient en cours d'année, le Président attribuera les charges correspondantes au(x) nouveau(x) membre(s) ou, en cas de mutation partielle, répartira ces charges entre le nouveau membre et l'ancien membre.

ARTICLE 21 - RECOUVREMENT - GARANTIE - NOTIFICATION

21.1 RECOUVREMENT

Le Président est chargé de poursuivre le paiement et le recouvrement des sommes dues à l'AFUL tant par ses membres que, le cas échéant, par tous tiers, par tous moyens de droit, y compris en faisant opposition, le cas échéant, à la mutation d'un bien à titre onéreux pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le propriétaire.

Les charges font l'objet d'appels de fonds adressés par le Président aux membres concernés. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation ci-après visée.

Dans les immeubles soumis à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, les sommes seront réclamées par le Président au syndic de ces immeubles.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Syndicat, ou à défaut par le Président, soit sur envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction des budgets prévisionnels.

A l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant l'envoi d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée, tout membre de l'AFUL qui n'est pas à jour dans le paiement est privé, ainsi que ses ayants droit, du droit de jouir des services gérés par l'AFUL.

Les membres défaillants de l'AFUL sont de plein droit redevables, à compter de la date à laquelle les paiements ont cessé, d'intérêts de retard calculés sur le montant des sommes dues. Le taux des intérêts de retard sera équivalent au taux d'intérêts légal majoré de 5 points par mois de retard. Tout mois commencé étant compté en entier. Le tout sans préjudice du droit pour le Président de poursuivre le recouvrement des sommes dues par tous moyens de droit.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, statuant en référé, pour autoriser le Président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toutes mesures conservatoires dans le cadre de l'application des stipulations des alinéas précédents.

21.2 HYPOTHÈQUE LEGALE

En vertu des dispositions de l'article L 322-9 du Code de l'urbanisme, les créances de l'AFUL vis à vis d'un ou plusieurs de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles appartenant à ce ou ces membres dans le Périmètre d'Intervention de l'AFUL.

L'inscription et la mainlevée de cette hypothèque se feront comme il est prévu à l'article 19 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En cas de mutation de biens inclus dans son Périmètre d'Intervention, l'AFUL devra être informée dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi précitée du 10 juillet 1965 et pourra faire opposition sur le prix pour le paiement des sommes restant dues par le vendeur.

21.3 NOTIFICATION

Tout transfert de propriété d'un bien ou d'un droit immobilier, toute constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un quelconque de ces droits, sera notifié, sans délai au Président soit (i) par les parties, (ii) par le notaire qui établira l'acte, (iii) par l'avocat qui aura obtenu la décision judiciaire, qui, suivant le cas, réalisera, attestera, constatera ce transfert de propriété ou cette constitution de droit réel immobilier.

Cette notification comportera la désignation du bien ou du droit intéressé ainsi que les (i) l'identité complète et (ii) le domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit.

Ces dispositions sont applicables, en cas de mutation résultant d'un legs particulier, ou par décès.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est membre de plein droit de l'AFUL et tenu en conséquence vis à vis de cette dernière au respect de toute décision prise en son sein.

L'ancien membre reste tenu, vis-à-vis l'AFUL du versement de toutes les sommes restantes lui incomber et résultant de toute décision prise antérieurement à la date de la mutation.

Lors de la mutation à titre onéreux et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du Président, ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libéré de toute obligation à l'égard de l'AFUL, avis de la mutation doit être donné au Président par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur ou de son notaire, le cas échéant, dans les plus brefs délais.

Avant l'expiration d'un délai de huit (8) jours à compter de la réception de cet avis, le Président peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition (i) énoncera le montant et les causes de la créance et (ii) contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance compétent.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Président ayant fait opposition dans ledit délai.

CHAPITRE V

ARTICLE 22 - BUDGET - AVANCES - PROVISIONS

22.1 BUDGETS

Le Président prépare un projet de budget annuel de fonctionnement et, le cas échéant, d'investissement, et les communique pour approbation à l'Assemblée lors de la convocation annuelle à l'Assemblée lors de sa réunion annuelle.

Le Président et le Syndicat ne peuvent, dans l'exercice de leurs fonctions, dépasser les sommes inscrites aux budgets approuvés par l'Assemblée, sous réserve de l'adoption d'un budget rectificatif dans un délai de 2 mois à compter de l'engagement des sommes non inscrites aux budgets, qui sera préparé et approuvé dans les mêmes conditions que le budget annuel.

22.2 AVANCES

Tous les membres de l'AFUL devront verser, le jour de la date de prise de possession d'un bien ou droit immobilier situé dans le Périmètre d'Intervention de l'AFUL, une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget annuel prévisionnel afférent à la quote-part incombant aux biens détenus par les nouveaux membres de l'AFUL.

Cette avance pourra être révisée en fonction de tous nouveaux budgets prévisionnels annuels.

22.3 PROVISIONS

Les frais et charges définis ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés à chaque membre concerné de l'AFUL.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Syndicat sur la base (i) du compte des dépenses effectuées et/ou (ii) en fonction des prévisions budgétaires établies par le Syndicat.

En outre, l'Assemblée peut, à tout moment, décider de la création de provisions destinées à faire face aux grosses réparations, aux réparations ou aux investissements extraordinaires qui s'avèreraient nécessaires.

Le Syndicat décidera, s'il y a lieu, du mode de placement pour le compte de l'AFUL des fonds ainsi recueillis.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 23 – TRANSFORMATION DE L'AFUL

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-3-b) du Code de l'urbanisme, l'AFUL pourra être transformée en association autorisée, sur demande formulée à l'unanimité des voix de tous les membres de l'AFUL.

ARTICLE 24 – ASSEMBLEE CONSTITUTIVE – DEPOT AU RANG DES MINUTES

Les présents statuts seront adoptés par les membres de l'AFUL lors de la première Assemblée Générale, laquelle tiendra lieu d'Assemblée Générale Constitutive.

Les statuts approuvés ainsi qu'un original du procès-verbal des délibérations de l'Assemblée Générale Constitutive, feront l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Etude Notariale BONETTO-CAPRA- MAITRE, notaires associés, 2 place du 11 Novembre 13 723 Marignane, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, pour les besoins de la publicité foncière.

Les frais de cet acte seront à la charge de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

ARTICLE 25 - PUBLICATION

L'existence de l'AFUL fera l'objet, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et à l'article R. 322-2-1 du code de l'urbanisme

(i) d'une déclaration à la préfecture du Département du Rhône ou à la sous-préfecture compétente territorialement,

(ii) d'une publication au Journal Officiel,

(iii) d'une publication au fichier immobilier dans les conditions et délais prévus par les décrets n° 55-22 du 4 janvier 1955 et n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

ARTICLE 26 - POUVOIRS POUR PUBLIER

Pour remettre à Monsieur le Préfet un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une copie authentique de l'acte de dépôt des statuts de l'AFUL.

ARTICLE 27 - JURIDICTION COMPETENTE

Les membres de l'AFUL demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du siège de l'AFUL.



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Bureau de l'Utilité Publique, de la Concertation
et de l'Environnement
Mission enquêtes publiques et environnement

Direction de la Citoyenneté, de la Légalité
Et de l'Environnement

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Service Biodiversité, Eau et Paysages

ARRÊTÉ

Arrêté portant prescriptions complémentaires au titre des espèces et habitats protégés à l'arrêté préfectoral n°48-2009-EA du 15 octobre 2009 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement concernant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Florides et de l'arrêté préfectoral du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales protégées dans le cadre du projet de la ZAC des Florides – Communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe (13)

- VU** le code de l'environnement et notamment son titre VIII du livre Ier et son titre Ier du livre V;
- VU** les articles L.181-1 et suivants, R.181-12 et 13 et 45, D 181-15-9 du code de l'environnement relatifs à l'autorisation environnementale ;
- VU** l'arrêté interministériel du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national ;
- VU** l'arrêté interministériel du 9 mai 1994 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- VU** l'arrêté interministériel modifié du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L.411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvage protégées ;
- VU** l'arrêté interministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU** l'arrêté interministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU** l'arrêté interministériel du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU** l'arrêté interministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales protégées dans le cadre du projet de la ZAC des Florides à Marignane ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°48-2009-EA du 15 octobre 2009 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement concernant la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Florides sur les communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe ;

VU l'arrêté du 17 mai 2018 portant création d'un traitement de données à caractère personnel relatif au versement ou à la saisie de données brutes de biodiversité dénommées « dépôt légal de données de biodiversité » ;

VU l'arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection ;

VU la demande de dérogation à la protection des espèces déposée le 17 janvier 2022 et complétée le 21 juin 2023 par la société en nom collectif Kaufman & Broad promotion 3, maître d'ouvrage, composée du dossier technique intitulé « Biotope, 2023, Dossier de demande de dérogation à la protection des espèces et des habitats d'espèces protégées (13). Métropole Aix Marseille Provence 328 pages» daté du 21 juin 2023 et ses annexes, ainsi que les formulaires CERFA 13 614*01, 13 616*01 et 13 617*01 datés du 7 mars 2023 ;

VU l'avis en date du 18 septembre 2023 du Conseil National de la Protection de la Nature (CNP) ;

VU le mémoire en réponse du maître d'ouvrage du 17 novembre 2023 à l'avis du CSRPN intitulé « Biotope, 2023 – Mémoire en réponse à l'avis du Conseil National de la Protection de la Nature – Dossier de demande de dérogation à la protection des espèces et des habitats d'espèces protégées – ZAC des Florides sur les communes de Marignane et Gignac-la-Nerthe (13) – Métropole Aix-Marseille Provence – 38 p – daté du 26 octobre 2023 et les formulaires CERFA 13 614*01, 13 616*01 et 13 617*01 datés du 7 mars 2023 ;

VU la consultation du public réalisée sur le site internet de la DREAL PACA du 22 décembre 2023 au 12 janvier 2024 ;

Considérant que la protection de l'environnement, notamment la protection des espaces naturels, la préservation des espèces animales et végétales, sont d'intérêt général ;

Considérant que la réalisation de ce projet implique la destruction d'habitats d'espèces protégées et la destruction et le dérangement de spécimens d'espèces animales et végétales protégées au titre de l'article L. 411-1 du code de l'environnement, espèces au sujet desquelles les inventaires réalisés dans le cadre de la demande de dérogation « espèces protégées » susvisée ont mis en évidence la présence et qui n'avaient pas été visées par l'arrêté préfectoral du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales protégées dans le cadre du projet de la ZAC des Florides à Marignane ;

Considérant que la réalisation de ce projet répond à une raison d'intérêt public majeur de nature sociale et économique aux motifs que celui-ci consiste à poursuivre l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Florides en favorisant le développement socio-économique, par la création d'emplois potentiels, la mise à disposition de terrains adaptés aux besoins des entreprises locales, son intégration dans la stratégie de développement économique validée par la Métropole en 2017 et sa conformité avec les documents de planification territoriale, le soutien à des initiatives structurantes qui amplifient le dynamisme et l'attractivité des filières d'excellence, et sa contribution au Plan de Mobilité de la Métropole, notamment à travers l'expansion du ZENIBUS BHNS, qui contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre tout en stimulant l'activité économique ;

Considérant l'absence d'autre solution satisfaisante après analyse de plusieurs variantes soulignant que la zone d'activité concernée était déjà autorisée et partiellement aménagée, mettant en avant l'historique justifiant le choix de l'emplacement de cette zone d'activité à travers, d'une part, les efforts déployés par la métropole dans le cadre de sa politique de développement économique initiée en 1997 et reflétée dans les documents de planification, et d'autre part, une évaluation comparative de diverses zones d'activités existantes, démontrant leur complémentarité et renforçant ainsi la pertinence du site choisi ;

Considérant l'avis du CNPN, selon lequel il est nécessaire de préciser les formulaires CERFA, d'ajuster les mesures de réduction et d'accompagnement, de renforcer les mesures de réduction, avec notamment l'installation d'une haie dense le long de la D9, de prolonger la durée des suivis pour au moins 40 ans, d'adopter des approches qualitatives pour la compensation basée sur une analyse phytosociologique, et d'utiliser des protocoles standardisés pour les mesures de suivi ;

Considérant que le mémoire établi par le maître d'ouvrage en réponse à l'avis du CNPN, ajuste les mesures de réduction et d'accompagnement, introduit une mesure complémentaire : l'installation d'une haie dense le long de la D9, prolonge la période des suivis à 40 ans et précise l'utilisation de protocoles de suivi standardisés ;

Considérant que les compléments et engagements apportés par le maître d'ouvrage, ainsi que les prescriptions du présent arrêté, sont de nature à répondre aux réserves citées dans l'avis du CNPN et aux observations du public ;

Considérant les engagements pris par le maître d'ouvrage en matière de mesures d'atténuation et de compensation des impacts du projet sur la biodiversité et de mesures d'accompagnement et de suivi, tels qu'ils figurent dans le dossier technique susvisé ;

Considérant que l'impact résiduel du projet ne remet pas en cause l'état de conservation favorable des populations des espèces concernées, sous réserve de la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées par le maître d'ouvrage et prescrites dans le présent arrêté ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône,

ARRÊTE

Article 1 : Objet, identité du bénéficiaire et périmètre concerné par la dérogation

Article 1.1 : Objet et identité du bénéficiaire de la dérogation

Dans le cadre du projet d'achèvement de l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Florides, sur les communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe (13), le bénéficiaire de la dérogation est la Métropole d'Aix-Marseille-Provence société 58, 8 place Jeanne d'Arc – 13 626 Aix-en-Provence Cedex 1, ci-après dénommée le maître d'ouvrage.

Article 1.2 : Périmètre concerné

Cette dérogation est relative à la réalisation, par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, sur les communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe (13), de travaux d'aménagement sur un projet global de 87 ha, dont 48 ha ont déjà été aménagés. Ce développement préexistant comprend 27 ha d'espaces publics (voiries, réseaux humides/secs, et espaces verts) et 21 ha de lots, laissant une superficie de 39 ha, répartie sur 16 lots, encore à aménager.

Article 2 : Nature de la dérogation

Dans le cadre du projet visé à l'article 1, la dérogation porte, conformément aux formulaires CERFA susvisés, sur :

Espèces concernées		Niveau d'impact résiduel, perte d'habitats en surface et nombre d'individus impactés
Nom vernaculaire	Nom latin	
Flore (3 espèces)		
Bugrane sans épinettes	<i>Ononis mitissima</i>	Destruction et dégradation d'habitat d'espèce (13 000 m ²) et destruction directe d'individus (20 pieds)
Phalaris paradoxal	<i>Phalaris paradoxa</i>	Destruction et dégradation d'habitat d'espèce (24 000 m ²) et destruction directe d'individus (772 pieds)
Arbre au poivre	<i>Vitex agnus-castus</i>	Destruction et dégradation d'habitat d'espèce (600 m ²) et destruction directe d'individus (1 pied)
Insectes (3 espèces)		
Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Destruction et dégradation d'habitats favorables (4 670 m ²) et perturbation d'individus
Diane	<i>Zerynthia</i>	Destruction et dégradation d'habitats favorables (3,3 ha) et perturbation

	<i>polyxena</i>	d'individus
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	Destruction et dégradation d'habitats favorables (4670 m ²) et perturbation d'individus
Reptiles (8 espèces)		
Couleuvre échelons	à <i>Zamenis scalaris</i>	Destruction et dégradation d'habitats favorables (38,8 ha) et perturbation d'individus
Couleuvre de Montpellier	de <i>Malpolon monspessulanus</i>	
Seps strié	<i>Chalcides striatus</i>	
Lézard à deux raies	<i>Lacerta bilineata</i>	
Couleuvre vipérine	<i>Natrix maura</i>	Destruction et dégradation d'habitats favorables (0,8 ha) et perturbation d'individus
Couleuvre helvétique	<i>Natrix helvetica</i>	
Lézard des murailles	des <i>Podarcis muralis</i>	Destruction et dégradation d'habitats favorables (3,6 ha) et perturbation d'individus
Tarente Maurétanie	de <i>Tarentola mauritanica</i>	
Amphibiens (4 espèces)		
Grenouille rieuse	<i>Pelophylax ridibundus</i>	Destruction et dégradation d'habitats favorables (4 670 m ²) et perturbation d'individus
Grenouille Pézeu/Graf	de <i>Pelophylax perezi</i> & <i>P. kl. grafi</i>	
Crapaud calamite	<i>Epidalea calamita</i>	Destruction et dégradation d'habitats favorables (8 064 m ²) et perturbation d'individus
Rainette méridionale	<i>Hyla meridionalis</i>	
Oiseaux (64 espèces)		
Verdier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>	Destruction et altération d'habitats de reproduction, de repos et d'alimentation (8,07 ha) et perturbation d'individus
Cochevis huppé	<i>Galerida cristata</i>	
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	
Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	
Bruant proyer	<i>Emberiza calandra</i>	
Fauvette mélanocéphale	<i>Sylvia melanocephala</i>	
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	
Bruant zizi	<i>Emberiza cirrus</i>	
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia melanocephala</i>	
Hypolaïs polyglotte	<i>Hippolaïs polyglotta</i>	
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	

Roitelet à triple bandeau	<i>Regulus ignicapilla</i>	
Petit-duc scops	<i>Otus scops</i>	
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	
Rosignol philomèle	<i>Luscinia megarhynchos</i>	
Pie-grièche à tête rousse	<i>Lanius senator</i>	
Tarier des prés	<i>Saxicola rubetra</i>	
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius colluro</i>	
Tarier pâtre	<i>Saxicola rubicola</i>	
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	Destruction et altération d'habitats de repos et d'alimentation (8,07 ha) et perturbation d'individus
Pipit des arbres	<i>Anthus trivialis</i>	
Faucon hobereau	<i>Falco subbuteo</i>	
Gobemouche noir	<i>Ficedula hypoleuca</i>	
Pouillot fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	
Cisticole des joncs	<i>Cisticola juncidis</i>	Destruction et altération d'habitats de reproduction, de repos et d'alimentation (30,9 ha) et perturbation d'individus
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	Destruction et altération d'habitats de repos et d'alimentation (30,9 ha) et perturbation d'individus
Chevêche d'Athéna	<i>Athene noctua</i>	
OEdicnème criard	<i>Burhinus oediconemus</i>	Destruction et altération d'habitats de reproduction, de repos et d'alimentation (30,9 ha) et perturbation d'individus
Outarde canepetière	<i>Tetrax tetrax</i>	
Linotte mélodieuse	<i>Carduelis cannabina</i>	
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	
Petit Gravelot	<i>Charadrius dubius</i>	
Traquet motteux	<i>Oenanthe oenanthe</i>	
Pipit farlouse	<i>Anthus pratensis</i>	Destruction et altération d'habitats de repos et d'alimentation (30,9 ha) et perturbation d'individus
Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>	
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>	
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	
Bergeronnette printanière	<i>Motacilla flava</i>	
Guêpier d'Europe	<i>Merops apiaster</i>	
Râle d'eau	<i>Rallus aquaticus</i>	Destruction et altération d'habitats de reproduction, de repos et d'alimentation (0,62 ha) et perturbation d'individus
Bouscarle de Cetti	<i>Cettia cetti</i>	
Crabier chevelu	<i>Ardeola ralloides</i>	
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>	Destruction et altération d'habitats de repos et d'alimentation (0,62 ha) et perturbation d'individus
Mouette rieuse	<i>Larus</i>	

	<i>ridibundus</i>	
Chevalier guignette	<i>Actitis hypoleucos</i>	
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo attis</i>	
Grand Cormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	
Aigrette garzette	<i>Egretta garzetta</i>	
Chevalier sylvain	<i>Tringa glareola</i>	
Héron cendré	<i>Ardea cinerea</i>	
Grèbe castagneux	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	
Héron garde-boeufs	<i>Bubulcus ibis</i>	
Hirondelle de rivage	<i>Riparia riparia</i>	
Goéland leucopnée	<i>Larus michahellis</i>	
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	
Hirondelle de fenêtre	<i>Delichon urbica</i>	
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	Destruction et altération d'habitats de reproduction, de repos et d'alimentation (8,3 ha) et perturbation d'individus
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	
Choucas des tours	<i>Corvus monedula</i>	
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	
Martinet pâle	<i>Apus pallidus</i>	Destruction et altération d'habitats de repos et d'alimentation (8,3 ha) et perturbation d'individus
Martinet à ventre blanc	<i>Tachymarptis melba</i>	
Mammifères (10 espèces)		
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	Destruction et altération d'habitats de repos et d'alimentation (38,8 ha) et perturbation d'individus
Minioptère de Schreibers	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Destruction et altération d'habitat de chasse et de transit (39,6 ha) et perturbation d'individus
Pipistrelle pygmée	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Destruction et altération d'habitat de chasse et de transit (39,6 ha) et bâtis favorables au gîtes / perturbation d'individus
Pipistrelle de Nathusius	<i>Pipistrellus nathusii</i>	
Noctule de Leisler	<i>Nyctalus leisleri</i>	Destruction et altération d'habitat de chasse et de transit (39,6 ha) et perturbation d'individus
Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Destruction et altération d'habitat de chasse et de transit (39,6 ha) et bâtis favorables au gîtes / perturbation d'individus
Pipistrelle de Kuhl	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	
Oreillard gris	<i>Plecotus austriacus</i>	
Molosse de Cestoni	<i>Tadarida teniotis</i>	Destruction et altération d'habitat de chasse et de transit (39,6 ha) et perturbation d'individus
Vespère de Savi	<i>Hypsugo savii</i>	Destruction et altération d'habitat de chasse et de transit (39,6 ha) et perturbation d'individus

Les atteintes aux espèces et habitats concernés seront exclusivement effectuées dans le cadre du chantier d'aménagement visé à l'article 1.

Article 3 : Mesures de réduction et de compensation des impacts, et mesures d'accompagnement et de suivis

Place Félix Baret – CS 80 001 – 13 282 Marseille Cedex 06 -
Téléphone : 04.84.35.40.00
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Conformément aux propositions contenues dans sa demande de dérogation, le maître d'ouvrage met en œuvre et prend intégralement en charge financièrement les actions qui suivent (actions détaillées dans le dossier technique susvisé).

Ces mesures seront mises en œuvre avant le démarrage de la phase de chantier, sauf mention contraire dans les articles 3.1 à 3.3 du présent arrêté.

Le chiffrage global de ces mesures est évalué à environ 4 779 818,00 € HT. Les objectifs de résultats de ces mesures, en termes d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité, l'emportent sur les objectifs de moyens. Les montants financiers indiqués dans le dossier technique susvisé sont prévisionnels et indicatifs. Les modifications des actions sont soumises à validation préalable de l'administration.

Une modification du projet pourra être répercutée sur les engagements du Maître d'ouvrage mentionnés dans le présent article. Les modifications sont soumises à validation préalable de l'administration.

Article 3.1 : Mesures d'évitement et réduction des impacts (détaillées dans le dossier technique et le mémoire en réponse, susvisés)

Une cartographie des mesures figure en annexe 2.

Mesure E01/ E02 : Évitement des secteurs à enjeux pour la flore et mise en défens des zones écologiquement sensibles

La mesure vise à éviter, sous l'encadrement de l'écologue en charge de l'assistance environnementale, les populations connues d'espèces protégées ou à fort enjeu et/ou de leurs habitats, dans le but de préserver les stations les plus importantes de flore protégée et/ou patrimoniale en optimisant l'emprise du projet dès la phase de conception. Cela concerne spécifiquement des espèces telles que la Bugrane sans épines (*Ononis mitissima*), la Bugrane à fleurs courtes (*Ononis breviflora*), l'Alpiste bleuâtre (*Phalaris coerulescens*), l'Alpiste paradoxal (*Phalaris paradoxa*), l'Alpiste à épis courts (*Phalaris brachystachys*), la Luzerne ciliée (*Medicago ciliaris*), le Jonc strié (*Juncus striatus*), et le Réséda blanc (*Reseda alba*).

La mise en œuvre comprend l'évitement de 5,2 ha, sans aménagements sur ces surfaces qui seront gérées favorablement pour les espèces ciblées, en respectant les emprises du projet à toutes les phases de sa réalisation, avec un balisage clair des zones à éviter pendant la construction.

Les suivis de cette mesure incluent la vérification de la conformité de l'implantation réelle du projet avec les plans initiaux, le suivi des stations de flore préservées, et l'assurance qu'aucun individu des espèces visées ne soit détruit.

La mesure vise également à protéger l'intégrité des milieux sensibles et de leurs habitants (faune et flore) de toute altération directe ou indirecte découlant des activités de chantier, comme les pistes d'accès ou les zones de dépôt. Elle s'applique à tous les habitats naturels et groupes biologiques à proximité des zones de chantier, impliquant la maîtrise d'ouvrage, les entreprises de travaux, et le bureau d'études responsable de l'assistance environnementale. Les modalités de mise en œuvre incluent la limitation de l'emprise aux zones strictement nécessaires, l'interdiction de circulation ou de dégradations dans les zones sensibles hors projet, l'installation de barrières et de panneaux d'alerte avant le début des travaux, l'information du personnel via des cartes, et le suivi du balisage. Ces mesures visent à préserver des zones sensibles identifiées, avec un balisage et des clôtures maintenues même en phase d'exploitation pour éviter le piétinement, notamment autour de zones accueillant des espèces protégées comme la Bugrane sans épines.

Mesure R01 : Assistance environnementale en phase travaux par un écologue

La mesure prévoit une assistance environnementale en phase de chantier par un écologue, avec pour objectif de veiller à ce que les entreprises limitent leurs impacts sur les milieux naturels et respectent les mesures écologiques proposées. Cette assistance s'étend sur trois phases : la préparation, où l'écologue appuie l'ingénieur environnemental dans le suivi des espèces et habitats, la rédaction de prescriptions écologiques, et la sensibilisation des entreprises; la phase de chantier, impliquant un suivi continu des impacts sur la faune et la flore, l'assistance pour l'éradication d'espèces invasives, et l'adaptation des mesures selon les observations sur le terrain; et enfin, la phase de clôture, avec un bilan de suivi écologique.

L'assistance environnementale garantit une gestion proactive des effets du chantier sur l'environnement, la mise en œuvre effective des mesures d'atténuation, et une réactivité aux impacts imprévus, avec un protocole spécifique pour le déplacement sécurisé des espèces protégées découvertes sur le site.

Mesure R02 : Adaptation du calendrier des travaux au cycle biologique des espèces

Les travaux préalables de défavorabilisation des pierriers (cf. mesure R03) et la défavorabilisation des bâtiments si nécessaire (cf. mesure R04) devront être réalisés avant les périodes de reproduction ou d'hivernage des espèces concernées, idéalement en fin d'été ou début d'automne, lorsque les espèces sont moins susceptibles d'utiliser ces habitats pour la reproduction ou comme abris hivernaux. Le débroussaillage devra être planifié pour éviter les périodes de nidification des oiseaux et la période de reproduction des reptiles et amphibiens, généralement en automne, lorsque l'impact sur ces communautés est le plus faible, au mois de septembre.

Comme pour le débroussaillage, le terrassement devrait être réalisé en dehors des périodes sensibles pour les espèces présentes, préférablement entre début septembre et fin novembre, à condition que cela n'affecte pas négativement les espèces en hibernation.

Après avoir effectué les interventions initiales sensibles (défavorabilisation, débroussaillage, terrassement), les travaux pourront se poursuivre en veillant toujours à minimiser les impacts sur l'environnement et à respecter les périodes les moins sensibles pour les travaux subséquents.

En cas de pause du chantier, en période de reproduction de l'avifaune, le passage d'un écologue sera effectué avant son redémarrage, de façon à s'assurer de l'absence d'espèces reproductrices sur site. Le rapport de visite de l'écologue incluant ses préconisations pour la reprise du chantier sera tenu à la disposition de la DREAL PACA.

Mesure R03 : Défavorabilisation écologique de la zone d'emprise

La mesure vise à défavorabiliser écologiquement la zone d'emprise du chantier pour protéger principalement reptiles et amphibiens en éliminant leurs caches potentielles. Le protocole exige qu'un écologue identifie et marque ces caches avant le début des travaux, prévu entre mi-août et septembre. Les opérations de retrait, effectuées manuellement ou mécaniquement avec une mini pelle, viseront à minimiser la mortalité de la faune. Les matériaux retirés seront réévalués pour leur réutilisation comme gîtes artificiels ou évacués conformément aux directives écologiques.

Mesure R04 : Inspection préalable des bâtis (recherche de gîtes à chiroptères) et défavorabilisation avant travaux

Afin de réduire l'impact sur la faune et notamment les chiroptères potentiellement présents au sein des bâtis les actions suivantes devront être mises en œuvre :

- **Inspection préalable** : avant le début des travaux, une inspection détaillée des bâtiments et des arbres à cavité dans la zone concernée sera réalisée. Cette inspection vise à identifier les gîtes potentiels de chiroptères ou d'oiseaux. Elle devra être effectuée par un expert écologue à l'aide d'outils adaptés comme un endoscope pour examiner les cavités et fissures ;
- **Installation de dispositifs anti-retour** : si des gîtes sont découverts ou si leur présence ne peut être exclue, des dispositifs anti-retour seront installés sur les cavités. Ces dispositifs permettront aux chiroptères de quitter les lieux, mais les empêcheront de les réintégrer. Il est crucial de placer ces dispositifs au moins une semaine avant le début des travaux, et leur installation devra être évitée durant la période de reproduction des chiroptères (entre mai et août) pour ne pas mettre en danger les jeunes ;
- **Gîtes de substitution** : à proximité des zones de travaux, des gîtes de substitution seront installés pour offrir aux chiroptères et aux oiseaux délogés un nouvel habitat temporaire. Les caractéristiques et l'emplacement de ces gîtes de substitution seront déterminés en collaboration avec l'écologue responsable de l'accompagnement écologique du chantier. Cette étape sera achevée avant le début des travaux ;
- **Fermeture des cavités en l'absence de chiroptères** : si l'inspection révèle que les cavités ne sont pas occupées par des chiroptères, elles seront fermées pour éviter une future colonisation. Différentes techniques pourront être utilisées, y compris le bouchage avec du papier journal, de la mousse expansive, ou l'utilisation de géotextile pour les cavités plus grandes.

Mesure R05 : Débroussaillage et défrichage selon une méthode permettant la fuite de la faune

Le débroussaillage et le défrichage devront être réalisés de manière à permettre la fuite de la faune, dans le but de limiter le risque de destruction des individus avant le début des travaux, et s'appliquent à toutes les zones nécessitant un débroussaillage, comme les bords de route, les voiries, les futurs bassins, et les zones de stockage de matériel. Les dispositions suivantes devront être respectées :

- Le débroussaillage devra être réalisé au cours des périodes favorables (cf. mesure R2) ;
- Le débroussaillage devra être réalisé manuellement de préférence ou à l'aide d'engins légers. La vitesse de fauche/débroussaillage ne doit pas excéder les 10 km/h ;
- La hauteur de coupe devra être de 30 cm minimum ;
- Les rémanents devront être broyés et la majorité exportée, une partie pouvant servir à amender la terre végétale locale ;
- Le débroussaillage devra être réalisé progressivement, traitant les secteurs l'un après l'autre plutôt que simultanément, et se faire de l'intérieur vers l'extérieur de la zone ou d'une extrémité à l'autre.

Mesure R06 : Adaptation des pratiques pour réduire les impacts du chantier sur la faune et la flore

Pour lutter contre les risques de pollutions accidentelles lors des travaux, l'organisation de chantier devra respecter les modalités suivantes :

- **Localisation des zones de stockage et bases de vie** : elles devront être établies dans des aires spécifiques, confinées et éloignées des milieux sensibles pour prévenir la pollution par la poussière et les eaux de ruissellement ;
- **Gestion de l'eau** : les zones seront étanchéifiées avec un système de collecte des eaux de lessivage menant à un bassin de décantation pour empêcher la diffusion de polluants dans l'environnement naturel ;
- **Maintenance des véhicules** : les véhicules et engins de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent ;
- **Stockage sécurisé** : les huiles, les carburants, et les autres substances potentiellement polluantes seront stockés dans des zones réservées, éloignées des milieux écologiquement sensibles ;
- **Gestion des déchets** : aucun déchet ne sera brûlé sur place ; ceux-ci seront exportés pour être traités de manière écologiquement responsable. Les déchets seront collectés dans des conteneurs hermétiques ;
- **Traitement des eaux usées** : avant leur relâche, les eaux usées, y compris sanitaires, seront traitées ;
- **Canalisation des eaux de ruissellement** : elles seront dirigées vers des bassins d'assainissement provisoires pour décantation et traitement régulier ;
- **Restauration des terrains** : après les travaux, les zones terrassées seront rapidementensemencées suivant les recommandations écologiques.

Pour éviter les pièges écologiques sur les chantiers, les mesures suivantes devront être mises en œuvre :

- **Sensibilisation du personnel** : le personnel du chantier sera sensibilisé sur les dangers des pièges écologiques et sera informé des consignes pour les éviter, avec un accent mis sur la prévention de leur création. L'écologue du chantier jouera un rôle clé dans cette sensibilisation et le suivi.
- **Prévention** : la création de pièges tels que bidons ouverts, tuyaux, poteaux ouverts, et autres structures pouvant accumuler de l'eau ou servir de cachettes, qui sont dangereuses pour les animaux, sera évitée ;
- **Réhabilitation post-travaux** : à la fin du chantier, il est essentiel d'effacer toutes les traces des activités de construction. Cela inclura le nettoyage complet du site, la réhabilitation des zones utilisées par la replantation, et l'élimination appropriée de tous les déchets générés pendant les travaux.

Mesure R07 : Suivi et déplacement des amphibiens en phase travaux

Afin d'éviter la formation de milieux favorables à la reproduction des amphibiens au sein du chantier (ornières, flaques, etc.) et de procéder si nécessaire aux déplacements des individus/pontes en dehors des emprises du chantier, les actions suivantes seront mises en œuvre :

- Surveiller et gérer les formations d'ornières et de dépressions susceptibles de se remplir d'eau, particulièrement durant et après les épisodes pluvieux, pour éviter qu'elles deviennent des zones de reproduction pour les amphibiens ;
- La surveillance sera intensifiée dès le début de la période de reproduction en février et maintenue tout au long de l'année, car les amphibiens peuvent coloniser ces habitats temporaires en tout temps.
- En cas de détection d'ornières ou de dépressions sèches, celles-ci seront comblées immédiatement. Si elles contiennent de l'eau, une inspection par l'écologue du chantier est nécessaire pour vérifier l'absence d'amphibiens avant de procéder au comblement ;
- Si la présence d'amphibiens est confirmée, la zone sera sécurisée avant le déplacement des individus ou des pontes. Les amphibiens adultes seront capturés soit à l'aide de filets, soit manuellement dans les zones peu profondes, et des nasses seront utilisées pour les zones plus aquatiques ;
- Un protocole d'hygiène strict sera appliqué pour éviter la transmission de pathogènes entre les sites. Les amphibiens seront transportés dans des contenants appropriés vers des zones adaptées pour leur relâchement.

Mesure R08 : Réduction de la pollution lumineuse

Place Félix Baret – CS 80 001 – 13 282 Marseille Cedex 06 -
Téléphone : 04.84.35.40.00
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Compte tenu de l'importance de réduire la pollution lumineuse durant l'exploitation du projet, les mesures suivantes devront être appliquées :

- L'ensemble des installations lumineuses extérieures devra se conformer à l'arrêté du 27 décembre 2018 sur la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses, tout en respectant les normes de sécurité et de santé au travail ;
- Les dispositifs d'éclairage devront minimiser leur impact sur la faune, notamment en évitant les sources lumineuses diffuses, en privilégiant les éclairages dirigés vers le bas et en limitant l'éclairage des zones végétalisées ou la réverbération ;
- Les lumières utilisées devront être de couleur jaune ambré ou des lampes à sodium, moins attractives pour les espèces sensibles telles que les insectes, les chiroptères et les oiseaux. L'activation de ces éclairages sera contrôlée par des détecteurs de mouvement ou des horloges astronomiques pour réduire leur fonctionnement à des périodes critiques ;
- Durant la phase de chantier, tout travail de nuit sera interdit pour éviter des perturbations supplémentaires sur la faune locale.

Mesure R9 : Réflexion sur la trame verte et bleue du site

La mesure vise à assurer l'intégration des enjeux de continuité écologique dans la conception de la ZAC des Florides, par le biais de la création de corridors écologiques, afin de prévenir la fragmentation des habitats et de soutenir la biodiversité. Les actions suivantes devront être mises en œuvre :

1) Planification et conception

- Étude préliminaire : réaliser une évaluation écologique initiale pour identifier les habitats naturels existants, les espèces présentes, et les zones potentielles pour l'établissement des corridors écologiques ;
- Conception des corridors : définir le tracé des corridors écologiques en fonction des zones sensibles identifiées, en s'assurant de leur connectivité avec les habitats naturels avoisinants et les cours d'eau.
- Validation écologique : soumettre les plans de conception des corridors à l'écologue en charge pour validation, en veillant à ce que les mesures proposées soient adaptées aux besoins spécifiques de la faune et de la flore locales ;

2) Plantation et aménagements

- Sélection des espèces : choisir des espèces végétales autochtones adaptées aux conditions écologiques du site, en privilégiant la diversité pour renforcer la résilience et la qualité écologique des haies ;
- Préparation du terrain : effectuer les travaux de préparation nécessaires, tels que le décompactage du sol et le dessouchage, pour favoriser la reprise des plants ;
- Plantation : mettre en terre les plants selon un schéma de plantation défini, respectant les distances entre rangs et entre plants recommandées pour optimiser la fonctionnalité des haies pour la faune ;
- Protection et suivi : installer des protections autour des jeunes plants et mettre en place un programme d'arrosage et de soin pour les deux premières années, afin d'assurer leur bonne croissance ;

3) Aménagements spécifiques pour la faune

- Banquettes à faune et collecteurs : construire des banquettes à faunes adaptées aux caractéristiques hydrauliques des cours d'eau et installer des collecteurs le long des voiries pour guider la faune vers les passages sécurisés ;
- Clôtures perméables : installer des clôtures conçues pour permettre le passage de la faune tout en protégeant les zones sensibles, en évitant toute obstruction des corridors écologiques ;

4) Suivi, évaluation et ajustement

- Monitoring écologique : mettre en place un suivi écologique régulier pour évaluer l'efficacité des corridors en termes de biodiversité et de connectivité écologique ;
- Rapports et ajustements : rédiger des rapports périodiques basés sur les observations du suivi écologique et procéder aux ajustements nécessaires pour améliorer la fonctionnalité des corridors ;

5) Communication et sensibilisation

- Information des acteurs : informer tous les acteurs impliqués dans le projet (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises de construction, autorités locales) sur l'importance des corridors écologiques et sur les pratiques à adopter pour leur préservation ;
- Sensibilisation du public : organiser des actions de sensibilisation à destination du grand public pour promouvoir l'importance de la biodiversité et le rôle des corridors écologiques.

Mesure R10 : Conception et gestion des espaces verts favorables à la biodiversité

La mesure vise à concevoir et gérer les espaces verts de manière à favoriser la biodiversité au sein de la ZAC des Florides. L'approche adoptée pour l'entretien des espaces verts, des cours d'eau, des noues paysagères, des fossés, et des bassins d'infiltration sera orientée vers une gestion écologique qui prend en compte les besoins des espèces et des habitats naturels présents sur le site.

1) Entretien et gestion des cours d'eau, noues paysagères, et fossés :

- Curage réalisé tous les 5 ans et à sec, sans recalibrage et en préservant la connectivité écologique ;
- Gestion des boues et déchets dans le respect des considérations écologiques et réglementaires, avec élimination appropriée des macro-déchets ;

2) Entretien des berges :

- Débroussaillage et fauche recommandés en mars, mi-août ou en septembre, en conservant une végétation d'au moins 30 cm de hauteur ;
- Maintien d'une végétation riveraine stratifiée et diversifiée, sans introduction d'espèces exotiques ou horticoles ;

3) Gestion du bassin d'infiltration :

- Faucardage par rotation pour maintenir des zones refuges, avec fauche des berges à 30 cm et exportation des rémanents après 2 jours ;
- Fauche réalisée au maximum une fois tous les 3 ans et si nécessaire, avec une approche manuelle pour minimiser l'impact sur le sol ;

4) Gestion des espaces verts :

- Adoption d'un fauchage raisonné, avec des fauches tardives et partielles, évitant les coupes rases ;
- Limitation de l'utilisation de produits phytosanitaires, chimiques ou de synthèse ;

5) Sélection des espèces végétales :

- La palette végétale du projet inclura des essences adaptées à chaque strate végétale et milieu spécifique, avec une préférence pour les espèces natives contribuant à la biodiversité et à la qualité paysagère du site, telles que l'Aulne glutineux, le Tilleul argenté, le Micocoulier de Provence, ou encore le Saule tortueux pour la strate arborée. La strate arbustive et les plantes pour milieux humides seront également choisies en fonction de leur compatibilité écologique et de leur contribution à la biodiversité.

Ces prescriptions seront intégrées dans le cahier de cession des terrains pour assurer une gestion durable et écologique des espaces verts.

Mesure R11 : Mise en place d'échappatoires dans le réseau de gestion des eaux pluviales

La présente mesure vise à limiter le risque de piégeage de la petite faune au sein du réseau de gestion des eaux pluviales du site selon des modalités suivantes :

- Installation d'échappatoires : les systèmes de canalisation étanches seront équipés d'échappatoires tous les 50 mètres dans les secteurs en remblai, avec une conception adaptée (pente douce inférieure à 45° et texture rugueuse) pour permettre à la faune de regagner le milieu naturel ;
- Dimensions et entretien : les échappatoires, de dimensions approximatives 50/60 × 20/30 cm, feront l'objet d'un entretien régulier pour éviter leur obstruction par des débris ou des feuilles mortes, assurant ainsi leur efficacité continue ;
- Aménagements des bassins de rétention : les rives des bassins de rétention seront équipées de dispositifs permettant à la faune de s'extraire, tels que des grillages à mailles fines, pour éviter que ces espaces ne deviennent des pièges mortels.

Mesure R12 : Création d'une haie occultante le long de la D9

Cette mesure vise à renforcer les corridors écologiques en guidant la faune vers des zones plus sûres, grâce à la plantation d'une haie dense sur un linéaire de 1 069 mètres, avec une distance de 5 à 10 mètres de la route pour réduire les risques de collision. La sélection des plantes privilégie des espèces d'arbres et d'arbustes méditerranéens locaux, à fort pouvoir de recouvrement et adaptées à l'écosystème régional, tout en évitant les espèces invasives ou non indigènes. La plantation est conçue pour offrir une densité et une occultation maximales, avec des arbres jeunes de deux mètres de hauteur plantés à intervalles réguliers, alternant avec des groupes d'arbustes pour une structure variée et efficace.

L'entretien de la haie devra garantir sa pérennité et son efficacité en tant que barrière écologique. Il débute par une préparation minutieuse du sol, incluant un désherbage et un décompactage pour favoriser l'enracinement des jeunes plants. Les plantations se réalisent en dehors des périodes de gel, avec un paillage pour conserver l'humidité du sol et, si nécessaire, un enrichissement en matière organique pour stimuler la croissance. Un suivi annuel permet d'identifier et de remplacer les plants morts, assurant ainsi le développement continu de la haie. L'élagage, effectué tous les 2 à 3 ans durant la période de repos physiologique des arbres, maintient la structure et la densité de la haie, avec un entretien par rotation pour minimiser l'impact sur la biodiversité locale.

Article 3.2 : Mesures compensatoires en faveur de la biodiversité (détaillées dans le dossier technique et le mémoire en réponse, susvisés)

Afin de compenser les impacts résiduels des travaux sur les espèces végétales et animales protégées et plus largement sur le milieu naturel, le bénéficiaire met en œuvre, sur une surface d'environ 80 ha, une restauration puis un entretien des milieux sur les terrains localisés sur la carte en annexe 3. Le programme de compensation se déroule sur sept zones représentant une superficie d'environ 43 ha sur des parcelles à proximité du projet (commune de Marignane) et sur le site naturel de compensation (SNC) Cossure, sur la commune de Saint-Martin-de-Crau, avec en particulier l'acquisition de 38 unités (soit 38 ha). Une cartographie de la localisation de ces mesures figure en annexe 3.

Site	Localisation de la mesure	Surface
MC01	Secteurs évités au sein de la ZAC	4,8 ha
Mesure C02	Commune de Marignane section BX parcelles n° 0002, 0003, 0005, 0006, 0007, 0013, 0014, 0015, 0018, 0019, 0023, 0024, 0025, 0039, 0045, 0046, 0047 et section BY parcelles n°0001, 0002, 0003	12,98 ha
Mesure C03	Commune de Marignane section BX parcelles n° 0012, 0028, 0029, 0030, 0031	3,37 ha
Mesure C04	Commune de Marignane section BY parcelles n° 0005, 0006, 0007, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012, 0013, 0014, 0015	3,68 ha
Mesure C05	Commune de Marignane section CD parcelles n° 0180, 0181, 0182, 0183, 0185, 0187, 0188	3,14 ha
Mesure C06	Commune de Marignane section BT parcelles n° 0005, 0006, 0007, 0008, 0009, 0010 et section BY parcelle 0023	1,89 ha
Mesure C07	Commune de Marignane section OZ parcelles n° 0110, 0111, 0112, 0114, 0115, 0116, 0117, 0123, 0125, 0131, 0132, 0133, 0155, 0259, 0260 et section BR parcelles 0046, 0048, 0049, 0051, 0052, 0053, 0054, 0055, 0056, 0057, 0058, 0059, 0060, 0081, 0112, 0113	13,78 ha
Mesure C08 – SNC Cossure	Site naturel de compensation Cossure, agréé par arrêté ministériel du 24 avril 2020 – Achat d'unités compensatoires (UC) Cossure	38 UC

Sur les terrains situés sur les sites C2, C3, C4, C5, C6 et C7 (sus-visés), les mesures de gestion devront être appliquées pendant une durée de 40 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2064, ou 40 ans à compter de la validation des plans de gestion

Cette gestion vise à apporter une plus-value significative aux populations d'espèces protégées visées par la dérogation. Cette plus-value significative devra se traduire par l'augmentation significative de la population de ces espèces présentes sur le site de compensation. Les objectifs de performance relatifs aux espèces végétales et animales protégées présentes ou potentielles et aux fonctionnalités écologiques devront être précisés dans les plans de gestion.

Mesure C1 : Gestion de parcelles dans la ZAC des Florides.

Cette mesure consistera à mettre en place une gestion écologique sur les secteurs évités au sein de la ZAC sur une superficie d'environ 4 ha, pour favoriser la faune et la flore spécifiques et restaurer les continuités écologiques, incluant des actions comme la gestion des espèces invasives, la plantation de haies, la création de mares et la mise en place d'hibernaculums.

Mesure C2 : Restauration de milieux ouverts sur la plaine de Marignane

Cette mesure consistera à acquérir, restaurer et gérer environ 12,98 hectares de milieux ouverts à Marignane, avec pour objectif leur rétrocession au Conservatoire du Littoral pour une gestion écologique similaire sur celle des terrains limitrophes. Elle prévoiera un diagnostic agro-écologique, pour évaluer les actions d'entretien et de

Place Félix Baret – CS 80 001 – 13 282 Marseille Cedex 06 -
Téléphone : 04.84.35.40.00
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

réhabilitation nécessaires, en fonction de l'état de conservation des écosystèmes. Les interventions pourront inclure le soutien aux pratiques agricoles durables, le débroussaillage et l'élimination des espèces invasives, ainsi que la création de zones tampons humides artificielles.

Mesure C3 : Restauration de milieux ouverts et humides sur la plaine de Marignane

La mesure consiste en l'acquisition, la restauration et la gestion de 3,37 hectares de milieux ouverts et humides sur la commune de Marignane avec pour objectif leur rétrocession au Conservatoire du Littoral. L'action cible spécifiquement des terrains compromis par la présence d'espèces invasives et l'accumulation de déchets sauvages, en vue de leur réhabilitation écologique. L'objectif est d'empêcher toute dégradation future de ces zones, tout en les transformant en espaces tampons qui feront la liaison entre les milieux naturels préservés et les secteurs urbanisés environnants.

Un plan de gestion sera mis en œuvre et comprendra notamment un diagnostic hydro-écologique pour identifier les interventions nécessaires à la réhabilitation de l'écosystème. Ce plan comprendra le débroussaillage, l'élimination des espèces invasives, la création de zones humides tampon et l'application de mesures spécifiques adaptées à l'état des écosystèmes, assurant ainsi leur préservation et leur valorisation écologique.

Mesure C4 : Restauration de milieux semi-ouverts et boisés humides

La mesure consistera en l'acquisition, la restauration et la gestion de 3,68 ha de milieux semi-ouverts et boisés humides sur la commune de Marignane, ciblant la restauration d'habitats pour des espèces telles que l'Habitat de la Diane, diverses couleuvres, le Seps strié, et des faunes d'oiseaux et mammifères typiques. Elle inclura un plan de gestion avec mise en défens, reconquête végétale, suivi écologique, et surveillance, complété par une rétrocession au conservatoire du littoral.

Mesure C5 : Restauration de milieux en bordure du canal du Rove

La mesure consistera en l'acquisition, la restauration et la gestion de 3,14 hectares de milieux ouverts et humides le long du canal du Rove, pour compenser les impacts du projet sur ces habitats. Elle inclura un plan de gestion avec des diagnostics hydro-écologiques, des travaux de réhabilitation et sera complété par une rétrocession des parcelles au conservatoire du littoral.

Mesure C6 : Restauration de milieux pour la continuité écologique

La mesure consistera en l'acquisition, la restauration et la gestion de parcelles de terrains ouverts et semi-ouverts, sur une superficie d'environ 1,89 ha. Située à proximité immédiate du périmètre du projet, elle aura pour objectif de rétablir la continuité écologique entre la ZAC des Florides et l'Étang de Bolmon. Un plan de gestion écologique devra être mis en place, spécifiant diverses actions telles que la fauche, le pâturage adapté, et la création de mares végétalisées, afin de promouvoir cette continuité écologique.

Mesure C7 : Restauration de milieux ouverts sur le secteur du TOES

La mesure vise à acquérir, restaurer et gérer des parcelles de milieux ouverts pour renforcer la continuité écologique dans le secteur du TOES. Située à proximité du périmètre du projet et de sa mesure d'évitement (cf. mesure E01), elle aura pour objectif de réhabiliter des prairies et des friches propices aux outardes, créant ainsi un habitat de substitution pour ces espèces. Elle inclura un plan de gestion qui devra comprendre notamment la fauche, la plantation de haies pluristrates et la création de mares, des actions essentielles pour soutenir la biodiversité et offrir des ressources vitales aux espèces locales.

Mesure C8 : Achat d'unités compensatoires Cossure

Le bénéficiaire devra acquérir 38 unités de compensation (soit 38 ha) sur le site naturel de compensation « Cossure, au cœur de La Crau sèche », agréé par arrêté ministériel du 24 avril 2020, auprès de la Caisse de Dépôt et Consignation Biodiversité, qui seront restaurés et gérés jusqu'en 2038. L'acquisition des 38 unités devra être réalisée avant le 31 décembre 2024.

Article 3.3 : Mesures d'accompagnement et de suivi (détaillées dans le dossier technique et le mémoire en réponse, susvisés):

Les résultats des mesures de compensation (article 3.2) font l'objet de mesures de suivi pour s'assurer de l'efficacité de ces actions pour la conservation et le développement des populations d'espèces protégées visées par la dérogation.

Les mesures d'accompagnement à mettre en œuvre sont définies ci-dessous :

Mesure A0 : Gestion des parcelles acquises lors de la phase 1 du projet

La mesure vise à mettre en œuvre des mesures de gestion pendant 40 ans supplémentaires (cf. mesures C2 et C3) sur les parcelles compensatoires rétrocédées au Conservatoire du Littoral en 2009, acquises par la Métropole lors de la phase 1 du projet de ZAC et prescrit par l'arrêté préfectoral du 3 août 2009 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales protégées dans le cadre du projet de la ZAC des Florides – Communes de Marignane et de Gignac-la-Nerthe (13).

Mesure A1 – Déplacement des espèces végétales protégées

La mesure vise le déplacement des espèces végétales protégées (Bugrane sans épine, Bugrane à fleurs courtes, Jonc strié, Luzerne ciliée, Achillée visqueuse, Orobanche crnelée, Alpiste bleuissant, Alpiste paradoxal, Alpiste à épi court, Arbre au poivre, Réséda blanc, Héliantheme à feuilles de Lédum) pour éviter leur destruction lors de travaux dans des zones impactées. Elle s'articule autour de quatre étapes principales visant à préserver ces espèces en les relocalisant dans des milieux écologiquement adaptés :

- **Repérage des espèces** : les espèces concernées seront identifiées lors d'inventaires de terrain et marquées (piquet coloré, bombe ou rubalise) pour préciser leur emplacement ;
- **Choix des zones de réimplantation** : les sites de réimplantation, sélectionnés en fonction des besoins écologiques spécifiques de chaque espèce, seront préparés pour accueillir les plantes dans de bonnes conditions. Par exemple, certaines espèces nécessitent des milieux secs et ensoleillés, tandis que d'autres se développent mieux dans des environnements humides ;
- **Modalité de prélèvement** : la transplantation mécanique impliquera le déplacement de sections du sol de 1 m² et d'au moins 30 cm de profondeur pour préserver le système racinaire des plantes. Cette opération sera réalisée de manière à maintenir l'intégrité des couches du sol et de préférence effectuée après la floraison pour minimiser l'impact sur les plantes ;
- **Réimplantation et suivi** : les plantes seront réintégrées dans des sites préparés à leur accueil, avec une attention particulière à la reconstitution du sol. Un arrosage post-transplantation est recommandé pour favoriser le développement des espèces. Un suivi biologique à long terme sera ensuite mis en place pour évaluer la réussite de la transplantation.

Mesure A2 – Sensibilisation des usagers aux enjeux écologiques du site

La mesure vise à sensibiliser les futurs usagers de la ZAC aux enjeux écologiques du site, en particulier à la biodiversité présente. L'objectif est d'assurer une intégration et une prise en compte durables de la biodiversité dans la gestion du site. Cette mesure cible tous les habitats naturels et groupes de faune et flore sur le chantier et le projet.

Modalités de mise en œuvre :

- **Panneaux de sensibilisation** : installation de panneaux informatifs concernant les espèces présentes, leur importance, et les mesures de gestion environnementale appropriées à proximité des zones clés ;
- **Formations à la biodiversité** : organisation de sessions de formation par des associations de protection de la nature, destinées aux entreprises, pour diffuser des connaissances sur la faune et la flore locales et encourager des pratiques respectueuses de l'environnement ;
- **Installation de nichoirs** : accompagnement des entreprises pour la mise en place de nichoirs pour l'avifaune et les chiroptères sur les bâtiments existants, favorisant ainsi la préservation de ces espèces.
- **Construction de gîtes pour la faune** : activités pratiques telles que la construction de tas de bois ou de murets de pierres sèches, encadrées par un écologue, pour sensibiliser de manière ludique aux enjeux de biodiversité.

En complément de ces actions de sensibilisation, les mesures de gestion favorables à la biodiversité et les prescriptions pour la préservation de celle-ci lors de l'entretien des espaces verts devront être intégrées dans le cahier de cession des terrains.

Mesure A3 : Gestion des espèces exotiques envahissantes

La mesure vise à mettre en place un ensemble d'actions pour la gestion des espèces exotiques envahissantes, en intégrant à la fois des mesures préventives et des interventions curatives. Elle cible spécifiquement les espèces suivantes : Buddleia de David, Vergerette à fleurs nombreuses, Arroche maritime, Aster subulé, Sauge de Jérusalem, Jonc ténu, Chrysanthème couronné, Souchet vigoureux, Crépide à feuilles de capselle, Canne de Provence. Ces actions suivantes devront être déployées sur toutes les zones affectées par des travaux.

Avant le début des travaux :

- Identification et marquage : localisation et balisage des zones affectées par les espèces invasives, y compris les installations temporaires et zones de stockage ;
- Procédure de gestion : élaboration d'un plan détaillant les méthodes de gestion, de stockage temporaire, et les filières de traitement des espèces invasives ;
- Sélection végétale : définition d'une sélection de plantes exemptes d'espèces exotiques envahissantes pour les réaménagements paysagers et la création d'espaces verts.

Durant les travaux :

- Application des procédures : mise en œuvre des mesures préventives, avec isolation et protection des zones contaminées pour empêcher la dissémination ;
- Nettoyage du matériel : propreté du matériel en contact avec les zones contaminées avant, pendant, et après les travaux sur le site ;
- Gestion des terres contaminées : interdiction de déplacer les terres contaminées hors du site. Réutilisation sur le site sous conditions spécifiques et après validation par un écologue.

Après les travaux et durant l'exploitation du site :

- Surveillance écologique : suivi régulier par un écologue pour identifier toute recolonisation par des espèces exotiques envahissantes ;
- Protocole d'éradication : en cas de recolonisation, mise en place d'un plan d'éradication spécifique, exécuté par des professionnels agréés.

Mesure A4 : Installation de nichoirs et de gîtes artificiels

La mesure vise à recréer des habitats favorables à la nidification et au gîte des espèces ciblées, par l'aménagement de nichoirs et de gîtes artificiels sur les nouveaux bâtiments de la ZAC selon les modalités suivantes :

- Matériaux : utiliser des matériaux durables, tels que le béton de bois, pour la fabrication des nichoirs afin de garantir leur longévité ;
- Types et nombre de nichoirs : installer différents types de nichoirs adaptés aux besoins spécifiques des espèces cibles, en respectant le nombre minimal requis pour chaque catégorie (Hirondelles : 30, Moineaux : 20, Martinets : 30, Rougequeue noir et Bergeronnette grise : 40, Choucas des tours : 20, Gîtes pour chauves-souris : 30) ;
- Emplacement : les nichoirs seront placés à des hauteurs et orientations précises, suivant les recommandations écologiques pour chaque espèce, et leur emplacement devra être validé par un écologue ;
- Entretien : un entretien périodique, incluant le nettoyage des nichoirs, sera réalisé selon les besoins spécifiques de chaque type de nichoir.

Les mesures de suivi à mettre en œuvre sont définies ci-dessous.

Mesure A5 : Acquisition et rétrocession des parcelles compensatoires

Les parcelles des mesures de compensation C2, C3, C4, C5, C6 et C7 devront faire l'objet d'une acquisition par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, avant 31 décembre 2025. Les parcelles des mesures de compensation C2, C3, C4 et C5 devront être rétrocédées au conservatoire du littoral, avant le 31 décembre 2026.

Mesures S1/S2 : Suivi de la gestion des terrains compensatoires et de son efficacité

Un suivi avec un protocole BACI (Before (avant mise en œuvre de la mesure) After (après mise en œuvre) Control (secteur témoin non modifié) Impact) pour les parcelles de compensation (MC1 et MC3) devra être mis en place. Des zones témoins devront être définies (sans gestion) afin de pouvoir juger l'efficacité de la mesure compensatoire et de la gestion proposées sur l'espèce. Pour cela, les secteurs témoins seront comparés aux secteurs de compensation dans le même laps de temps afin de mesurer l'effet réel des mesures de compensation et de la gestion mises en place.

Cette mesure vise à suivre l'évolution de la recolonisation des terrains compensatoires restaurés par les espèces cibles, la naturalité des habitats, la présence d'espèce envahissante. Les mesures de suivi à mettre en œuvre sont les suivantes :

- Suivi des mesures de compensation pour la flore et les habitats

Ce suivi doit permettre d'évaluer l'évolution, la dynamique des habitats et la pérennité des espèces transplantées.

- Modalités de mise en œuvre : utilisation de méthodes par transect ou placette pour couvrir la diversité végétale du site, en se concentrant sur chaque grand type d'habitat et les espèces sensibles, y compris les espèces exotiques envahissantes. Le suivi inclut l'analyse phytosociologique des habitats compensés, détaillant les communautés végétales présentes, et un suivi floristique spécifique, adapté aux différents taxons et basé sur des périodes d'inventaire prédéfinies. Une attention particulière sera accordée aux habitats et espèces les plus sensibles, ainsi qu'aux espèces exotiques envahissantes, afin de garantir une compensation efficace et écologiquement viable ;
- Périodicité : les protocoles de suivi et les périodes d'inventaire sont adaptés en fonction des espèces et reproductibles d'année en année, avec deux passages annuels (un en avril-mai et un en juillet-août) ;
- Fréquence / durée : le suivi est réalisé sur une durée minimale de 40 ans (N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5 ; N+10 ; N+15 ; N+20 ; N+25 ; N+30), N+35, N+40).

- sur les parcelles compensatoires, suivi entomofaune :

Suivi des Rhopalocères (MC02 ; MC03 ; MC04 ; MC05 ; MC06 ; MC07) :

- Modalités de mise en œuvre : le suivi sera réalisé selon le protocole du Suivi Temporel des Rhopalocères de France (STERF), avec 5 à 15 transects par site, adaptés aux habitats des espèces cibles. Les transects, d'une durée de suivi de 10 minutes, seront fixés dès le premier passage pour garantir la cohérence temporelle ;
- Périodicité : 6 passages annuels seront effectués par transect, d'avril à septembre, espacés d'au moins 15 jours, sous conditions météorologiques favorables. Les suivis se dérouleront entre 10 h et 18 h dans des conditions météorologiques favorables (vent inférieur à 30 km/h ; couverture nuageuse inférieure à 50 % ; température d'au moins 13 °C en conditions ensoleillées ou 17° en temps nuageux) ;
- Identification : tous les imagos et adultes seront décomptés et identifiés (à vue ou par capture au filet) sur une largeur de 5 m de part et d'autre du transect. Une attention particulière sera portée pour les espèces cibles de la compensation. Les observations au-delà des 5 m seront précisées en « comptage opportuniste » ;
- Fréquence / durée : le suivi est réalisé sur une durée minimale de 40 ans (N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5 ; N+10 ; N+15 ; N+20 ; N+25 ; N+30, N+35, N+40).

Suivi des Odonates (MC01 ; MC02 ; MC03 ; MC06 ; MC07) :

- Modalités de mise en œuvre : le suivi sera réalisé par transect selon le Suivi Temporel des Libellules (STELI), avec 1 à 3 transects par site, espacés d'au moins 500 mètres pour couvrir tous les habitats favorables ;
- Périodicité : 3 passages annuels par transect, à des périodes spécifiques avant le 15 juin, entre le 16 juin et le 31 juillet, et après le 1er août, avec des conditions météorologiques optimales. Les passages seront réalisés dans des conditions météorologiques optimales en début ou fin de journée, afin d'éviter de très fortes chaleurs, et seront évités après un jour de forte pluie ou d'orage ;
- Identification : l'ensemble des individus seront identifiés et décomptés, les identifications se feront à vue ou au filet et seront caractérisés selon la typologie SFO ;
- Fréquence / durée : le suivi sera réalisé sur une durée minimale de 40 ans (N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5 ; N+10 ; N+15 ; N+20 ; N+25 ; N+30, N+35, N+40).

Suivi des Orthoptères (MC06 ; MC07) :

- Modalités de mise en œuvre : un transect de 20 m sera placé dans chaque habitat de structure homogène favorable (méthode par indice linéaire d'abondance). Ces transects seront fixés la première année de suivi et maintenus dans le temps. Les prospections seront effectuées entre mi-juillet et fin septembre, de 10 h à 17 h par ciel dégagé, vent faible et température supérieure à 20 °C ;
- Périodicité : les prospections se feront entre mi-juillet et fin septembre, de 10 h à 17 h, par temps clair, avec peu de vent et des températures supérieures à 20 °C ;

- Identification : l'ensemble des individus seront identifiés (à la vue, l'ouïe ou au filet) et décomptés sur une largeur de 1 m de part et d'autre du transect. En cas d'identification au filet, les individus seront identifiés à la fin du transect puis relâchés ;
- Fréquence / durée : le suivi sera réalisé sur une durée minimale de 40 ans (N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5 ; N+10 ; N+15 ; N+20 ; N+25 ; N+30, N+35, N+40).

- sur les parcelles compensatoires, suivi amphibien (MC01 ; MC02 ; MC03 ; MC05 ; MC06 ; MC07) :

- Modalités de mise en œuvre : ce suivi devra être réalisé selon le protocole « OPAmphibien : Communauté » de 2020 et concernera l'ensemble des zones aquatiques favorables à l'accueil des amphibiens. Lors de la première année de suivi, l'ensemble des aires d'études seront précisément identifiées. En cas de nouveaux sites favorables venant à se créer au cours du temps, il conviendra de les ajouter à l'aire d'étude tout en maintenant un effort de prospection similaire d'une année sur l'autre ;
- Périodicité : chaque zone sera prospectée pour une durée d'environ 1 h, 3 passages par site par an seront réalisés (un en février-mars (de jour ou en soirée), un en avril-mai (suivi nocturne) et un en septembre-octobre (de jour)) ;
- Identification : l'identification des amphibiens se fera premièrement par un point d'écoute de 5 min (après le coucher du soleil pour les prospections nocturnes), puis visuel (avec lampe torche lors des suivis nocturnes) ;
- Fréquence / durée : le suivi sera réalisé sur une durée minimale de 40 ans (N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5 ; N+10 ; N+15 ; N+20 ; N+25 ; N+30, N+35, N+40).

- sur les parcelles compensatoires, suivi herpétofaune (MC01 ; MC02 ; MC03 ; MC04 ; MC05 ; MC06 ; MC07) :

- Modalités de mise en œuvre : pour le suivi des populations de reptiles, un protocole spécifique sera mis en place dès la première année sur les sites de compensation selon le protocole « POPReptile 3 : Habitats & Gestion » de 2020. Des transects de 60 à 150 mètres incluant des micro-habitats seront mis en place, équipés de quatre plaques par transect, espacées de 20 à 50 mètres, placées en zones ensoleillées. Ces plaques, uniformes en taille (80 × 80 cm ou 100 × 50 cm) et en matériel (tapis de carrière de 1 cm, tôle, ou fibrociment), seront soutenues par deux morceaux de bois en croix dessous pour attirer les reptiles ;
- Périodicité : 5 passages par an seront réalisés entre mi-avril et mi-juin, avec une vitesse de marche d'environ 20 m par minute. L'identification se fera à vue en soulevant des plaques reptiles et par observations opportunistes. Les prospections se feront dans des conditions favorables d'observation (journées ensoleillées, en évitant les périodes trop chaudes (> 25 °C) ainsi que les journées froides ou venteuses) ;
- Identification : l'identification des amphibiens se fera premièrement par un point d'écoute de 5 min (après le coucher du soleil pour les prospections nocturnes), puis visuel (avec lampe torche lors des suivis nocturnes) ;
- Fréquence / durée : le suivi est réalisé sur une durée minimale de 40 ans (N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5 ; N+10 ; N+15 ; N+20 ; N+25 ; N+30, N+35, N+40).

- sur les parcelles compensatoires, suivi mammifères :

- suivi Hérisson (MC02 ; MC06) :

- Modalités de mise en œuvre : le suivi des hérissons utilisera le protocole « mission hérisson », avec des tunnels à empreintes disposées dans les zones de passage proches des habitats favorables. Espacés d'au moins 1 km (500 m pour des installations rapprochées), ces tunnels contiennent des appâts (croquettes pour chat) et un dispositif de marquage pour capturer les empreintes sur du papier installé à leurs extrémités. Les tunnels resteront en place 5 jours pour le relevé régulier des empreintes, permettant ainsi d'évaluer la présence des hérissons ;
- Fréquence / durée : le suivi sera réalisé sur une durée minimale de 40 ans (N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5 ; N+10 ; N+15 ; N+20 ; N+25 ; N+30, N+35, N+40).

- suivi Chiroptère (MC01 ; MC02 ; MC03 ; MC04 ; MC05 ; MC06 ; MC07) :

- Modalités de mise en œuvre : le protocole recommandé pour le suivi nocturne des chiroptères devra s'inspirer du protocole « Point fixe – Suivi Vigie Chiro », utilisant environ dix enregistreurs acoustiques (type SM2BAT) déployés dans divers habitats favorables tels que mares, corridors écologiques, gîtes, et zones d'alimentation ;

- Périodicité : les appareils seront placés pour enregistrer durant 3 nuits entre mai et septembre, en prenant soin d'éviter les intempéries, le vent supérieur à 30 km/h, et en assurant une température minimale de 15 °C ;
- Fréquence / durée : le suivi sera réalisé sur une durée minimale de 40 ans (N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5 ; N+10 ; N+15 ; N+20 ; N+25 ; N+30, N+35, N+40).

- sur les parcelles compensatoires, suivi de l'avifaune :

- suivi avifaune nicheuse (MC01 ; MC02 ; MC03 ; MC04 ; MC05 ; MC06 ; MC07) :

- Modalités de mise en œuvre : le suivi de l'avifaune s'effectuera via le protocole « Indice Ponctuel d'Abondance », avec 1 à 3 points d'écoute par site, espacés d'au moins 300 mètres, identifiés dès la première année ;
- Périodicité : 2 passages par point seront réalisés, un précoce début de printemps (avant le 25 avril) et un tardif (entre mi-mai et mi-juin). Les comptages seront réalisés par temps calme, non pluvieux et non venteux, de 30 minutes jusqu'à 4 heures maximum après le lever du jour ;
- Fréquence / durée : le suivi sera réalisé sur une durée minimale de 40 ans (N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5 ; N+10 ; N+15 ; N+20 ; N+25 ; N+30, N+35, N+40).

- suivi avifaune hivernants (MC01 ; MC02 ; MC03 ; MC04 ; MC05 ; MC06 ; MC07) :

- Modalités de mise en œuvre : le suivi de l'avifaune s'effectuera via le protocole par indice kilométrique d'abondance adapté du « Protocol SHOC ». Pour chaque site, 1 à 10 transects d'une longueur de 300 mètres seront définis, chaque transect traversant un habitat homogène ;
- Périodicité : 2 passages seront réalisés par an, un en décembre et un en janvier. Au cours de ces prospections, tous les contacts auditifs ou visuels avec les oiseaux seront notés sans limitation de distance. Les dates de passages sont fixées la première année et seront conservées d'une année à l'autre (+/- 3 j). Les comptages seront réalisés entre 8h00 et 13h00 en l'absence de vent fort et/ou pluie forte ;
- Fréquence / durée : le suivi sera réalisé sur une durée minimale de 40 ans (N+1 ; N+2 ; N+3 ; N+5 ; N+10 ; N+15 ; N+20 ; N+25 ; N+30, N+35, N+40).

Les données brutes recueillies lors de l'état initial et des suivis naturalistes seront versées au système d'information sur la nature et les paysages (base régionale SILÈNE) et sur la plate-forme de dépôt légal des données de biodiversité (www.projets-environnement.gouv.fr) par le Maître d'ouvrage. Pour chaque lot de données, le Maître d'ouvrage fournira à la DREAL PACA (service Biodiversité, Eau, Paysage) l'attestation de versement correspondant signée par l'administrateur de données SILÈNE.

Article 4 : Mesures correctives et complémentaires

Si le suivi prévu à l'article 3 met en évidence une insuffisance des mesures prescrites pour garantir le maintien dans un bon état de conservation des espèces protégées concernées, le bénéficiaire sera tenu de proposer à la DREAL PACA (service Biodiversité, Eau, Paysage) des mesures correctives et des mesures compensatoires complémentaires. Le préfet fixera, s'il y a lieu, des prescriptions complémentaires.

Article 5 : Information des services de l'État et publicité des résultats

Le maître d'ouvrage transmet sans délai à la DREAL PACA (service Biodiversité, Eau, Paysage) les données cartographiques relatives à l'aménagement et aux mesures prévues à l'article 3, dans un format compatible avec l'outil cartographique GeoMCE déployé au niveau national pour le suivi de ces mesures.

Il informe la DREAL PACA (service Biodiversité, Eau, Paysage) et la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) des Bouches-du-Rhône du début et de la fin des travaux.

Le maître d'ouvrage et l'encadrant écologique sont tenus de signaler à la DREAL PACA (service Biodiversité, Eau, Paysage) et à la DDTM des Bouches-du-Rhône les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente dérogation qui sont de nature à porter atteinte aux espèces protégées.

En janvier de chaque année de suivi, le maître d'ouvrage rend compte à la DREAL PACA sous la forme d'un rapport de synthèse (comprenant notamment les résultats des suivis et les coûts estimatifs des mesures) de l'état d'avancement de la mise en œuvre des mesures prescrites à l'article 3.

Il adresse une copie des conventions passées avec ses partenaires techniques ou scientifiques pour la mise en œuvre des mesures prescrites à l'article 3 et des bilans produits à la DREAL PACA pour information.

Les résultats des suivis et bilans peuvent être utilisés par la DREAL PACA afin de permettre l'amélioration des évaluations d'impacts et le retour d'expérience pour d'autres projets en milieu équivalent.

Article 6 : Durée de validité de la dérogation

La présente dérogation est accordée pour la durée des travaux liés au projet visé à l'article 1, dans la limite de 5 ans à compter de la signature du présent arrêté.

Article 7 : Mesures de contrôle

La mise en œuvre du présent arrêté peut faire l'objet de contrôle par les agents chargés de constater les infractions mentionnées à l'article L.415-3 du code de l'environnement.

Article 8 : Sanctions

Le non-respect du présent arrêté est puni des sanctions définies à l'article L.415-3 du code de l'environnement.

Article 9 : Délais et voies de recours

La présente décision peut être déférée auprès du tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification ou de sa publication. Elle peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans ce même délai, qui prolonge de deux mois le délai ci-dessus mentionné.

Le tribunal administratif de Marseille – 31, rue Jean-François LECA – 13 235 Marseille cedex 02 – peut être saisi, non seulement par courrier, mais également par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible par le lien www.telerecours.fr.

Article 10 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement PACA, le directeur départemental des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône et le directeur régional de l'Office Français de la Biodiversité, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Bouches-du-Rhône et mis en ligne sur le site internet de la DREAL PACA.

Fait à Marseille, le

25 MARS 2024

Pour le Préfet
La Secrétaire Générale adjointe

Marie-Pervenche PLAZA

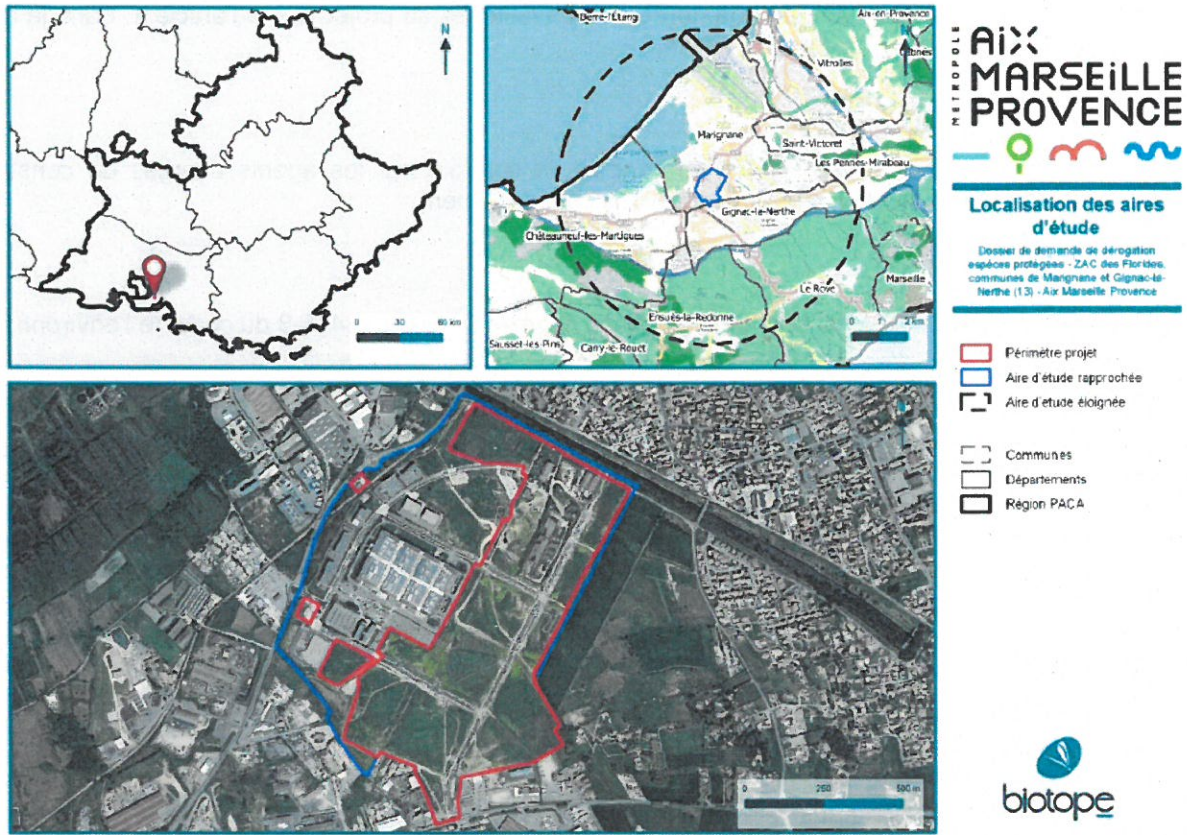
ANNEXES :

Annexe 1 : cartographie des zones concernées par la dérogation (1p.)

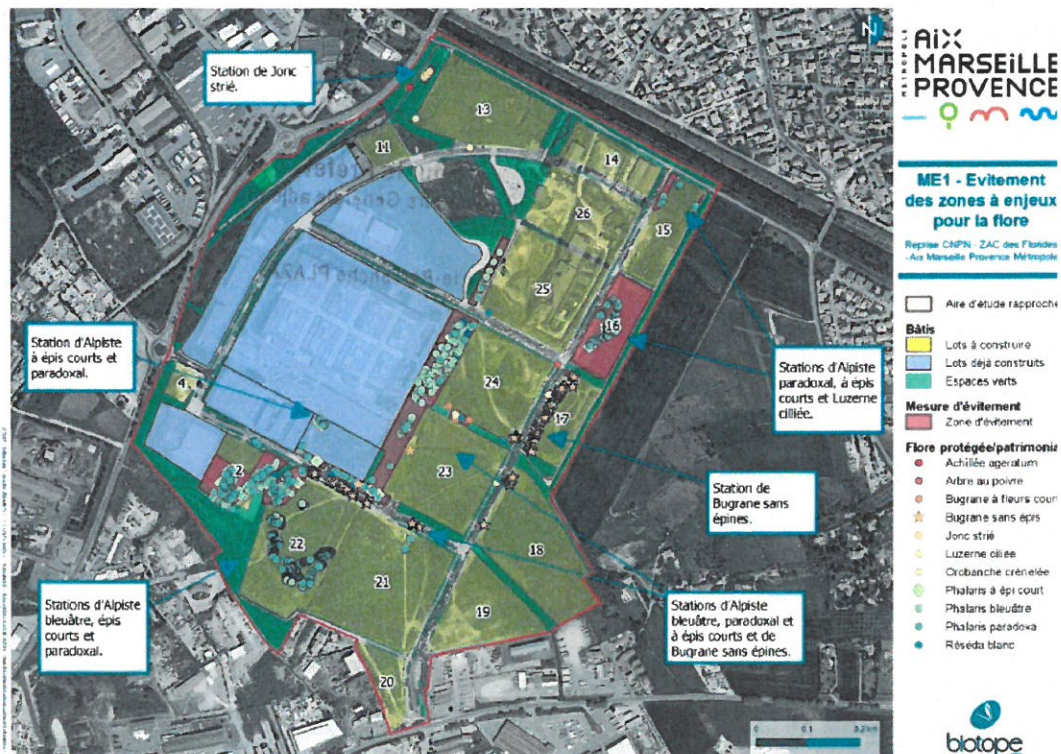
Annexe 2 : cartographie des mesures d'évitement et de réduction (2p.)

Annexe 3 : cartographie des mesures de compensation (1p.)

Annexe 1 : cartographie des zones concernées par la dérogation
(Source : cartographie extraite du dossier technique)

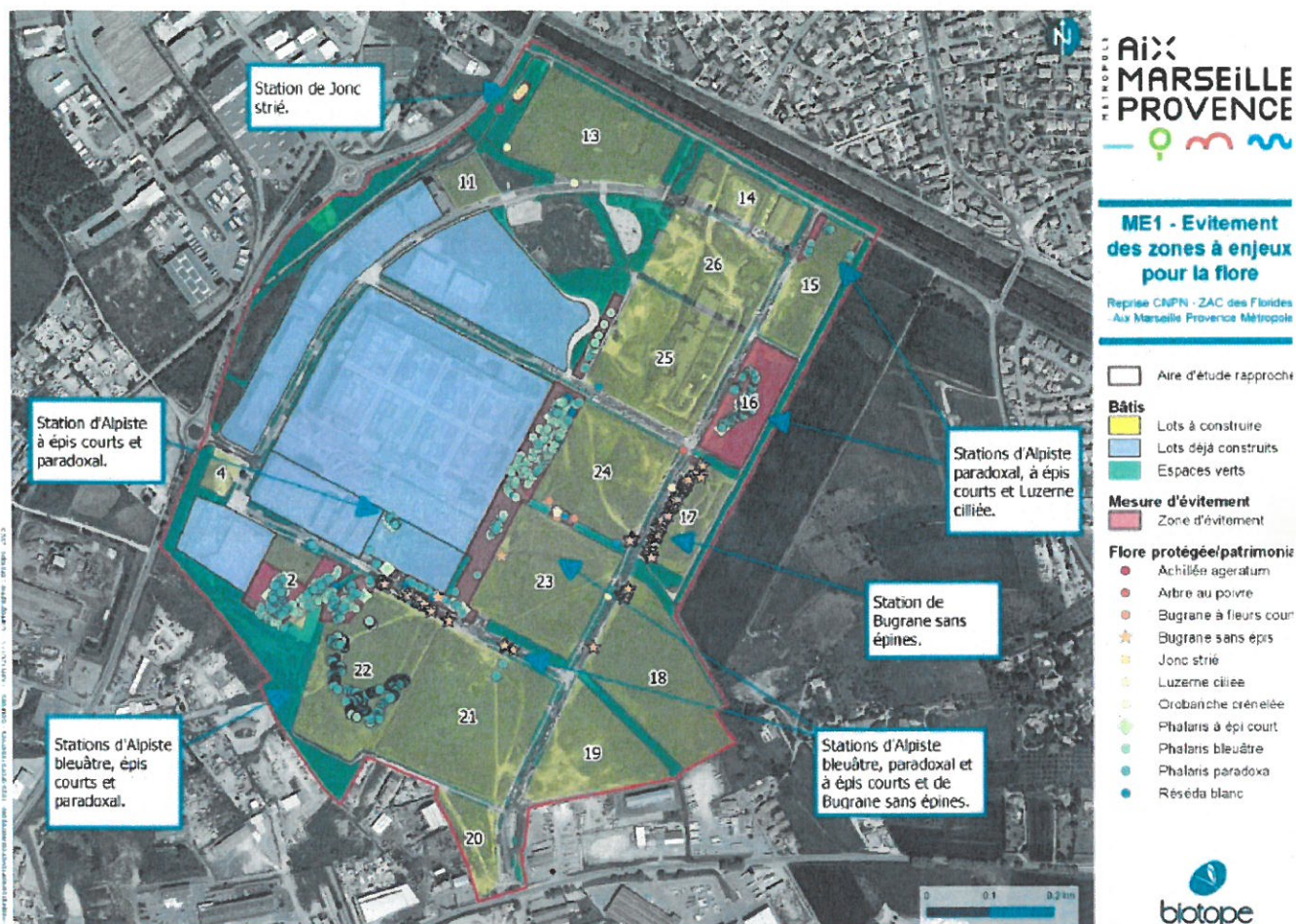


Carte 1: Localisation du projet (1/2)



Carte 2: Localisation du projet (2/2)

Annexe 2 : cartographie des mesures d'évitement et de réduction (source : cartographie extraite du dossier technique)

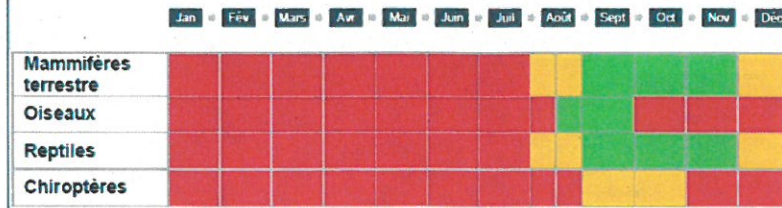


Carte 3: Localisation de la mesure E1 (1/2)



Carte 4: Localisation de la mesure E1 focus (2/2)

Le tableau ci-dessous représente synthétiquement les impacts sur les groupes comprenant des espèces protégées sur le site en fonction de la période de travaux (rouge : impact fort ; orange : impact moyen et vert : impact faible).



Afin de limiter au mieux les impacts sur les différents groupes de faune les travaux seront réalisés selon le calendrier suivant :



Calendrier 1: Calendrier de la mesure R02



Aix
MARSEILLE
PROVENCE

Mesures de réduction

Mémoire en réponse - CIPN - ZAC des Fiorces - Aix Marseille Provence Métropole

Aire d'étude

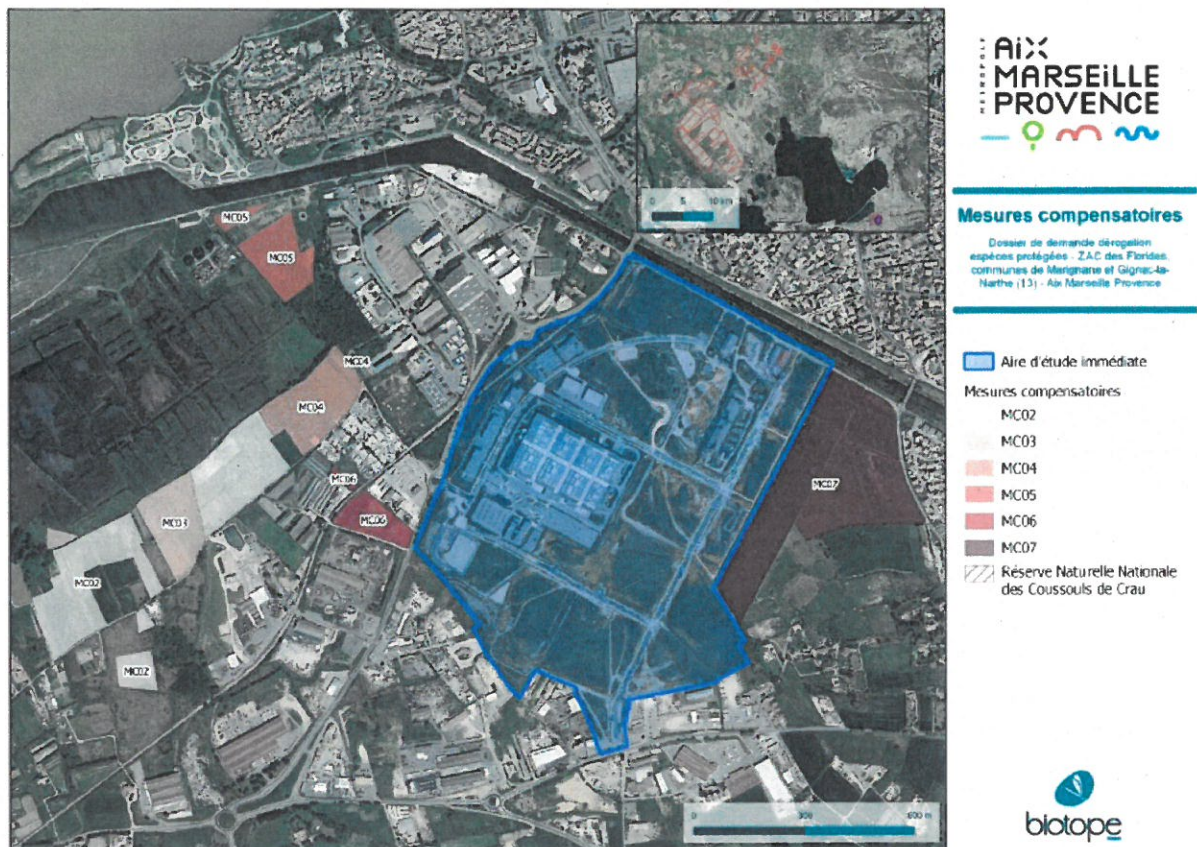
Mesures de réduction

MR12_creation de haie



Carte 5: Localisation de la mesure R12

Annexe 3 : cartographie des zones concernées par la dérogation
(Source : cartographie extraite du dossier technique)



Carte 6: Localisation des mesures compensatoires MC02, MC03, MC04, MC05, MC06 et MC07



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

📅 Dernière mise à jour des données de ce texte : 02 janvier 2020

NOR : TREP1831126A

JORF n°0300 du 28 décembre 2018

Version en vigueur au 27 mai 2025

Le ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire, et la secrétaire d'Etat auprès du ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 120-1, L. 583-1 à L. 583-5 et R. 583-1 à R. 583-7 ;

Vu le code du travail, notamment son article L. 3132-24, R. 4223-1 et suivants ainsi que R. 4534-1 et suivants ;

Vu le code de la route, notamment son article R. 110-2 ;

Vu les avis des instances professionnelles concernées, des associations de protection de l'environnement agréées désignées par arrêté du ministre chargé de l'environnement, de l'association représentative des maires au plan national et de l'association représentative des collectivités organisatrices de la distribution publique d'électricité au plan national ;

Vu l'avis du Conseil national de la protection de la nature en date du 22 novembre 2018 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 13 décembre 2018,

Arrêtent :

Article 1

Le présent arrêté s'applique aux installations d'éclairage :

- Extérieur destiné à favoriser la sécurité des déplacements, des personnes et des biens et le confort des usagers sur l'espace public ou privé, en particulier la voirie, à l'exclusion des dispositifs d'éclairage et de signalisation des véhicules, de l'éclairage des tunnels, aux installations d'éclairage établies pour assurer la sécurité aéronautique, la sécurité ferroviaire et la sécurité maritime et la sécurité fluviale ;
- De mise en lumière du patrimoine, tel que défini à l'article L. 1 du code du patrimoine, du cadre bâti, ainsi que des parcs et jardins privés et publics accessibles au public ou appartenant à des entreprises, des bailleurs sociaux ou des copropriétés ;
- Des équipements sportifs de plein air ou découvrables ;
- Des bâtiments non résidentiels, recouvrant à la fois l'illumination des bâtiments et l'éclairage intérieur émis vers l'extérieur de ces mêmes bâtiments, à l'exclusion des gares de péage ;
- Des parcs de stationnements non couverts ou semi-couverts ;
- Événementiel extérieur, constitué d'installations lumineuses temporaires utilisées à l'occasion d'une manifestation artistique, culturelle, commerciale, sportive ou de loisirs ;
- De chantiers en extérieur.

Article 2

Modifié par Arrêté du 29 mai 2019 - art. 1

I. - Les éclairages extérieurs définis au a de l'article 1er du présent arrêté, liés à une activité économique et situés dans un espace clos non couvert ou semi-couvert, sont éteints au plus tard 1 heure après la cessation de l'activité et sont rallumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt.

II. - Les éclairages de mise en lumière du patrimoine et des parcs et jardins définis au b sont allumés au plus tôt au coucher du soleil et sont éteints au plus tard à 1 heure du matin ou, s'agissant des parcs et jardins, au plus tard 1 heure après leur fermeture.

III. - Les éclairages des bâtiments non résidentiels définis au d sont allumés au plus tôt au coucher du soleil et sont éteints au plus tard à 1 heure du matin. Les éclairages intérieurs de locaux à usage professionnel sont éteints au plus tard une heure après la fin de

l'occupation de ces locaux et sont allumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt.

Les éclairages de vitrines de magasins de commerce ou d'exposition sont éteints à 1 heure du matin au plus tard ou 1 heure après la cessation de l'activité si celle-ci est plus tardive et sont allumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt.

IV. - Les éclairages des parcs de stationnement définis au e de l'article 1er du présent arrêté qui sont annexés à un lieu ou zone d'activité sont allumés au plus tôt au coucher du soleil et sont éteints 2 heures après la cessation de l'activité. Ces éclairages peuvent être rallumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt.

V. - Les éclairages des chantiers extérieurs définis au g, sans préjudice des articles R. 4534-1 et suivants du code de travail, sont allumés au plus tôt au coucher du soleil et sont éteints au plus tard 1 heure après la cessation de l'activité.

VI. - Des adaptations locales plus restrictives peuvent être prises par le préfet pour tenir compte de sensibilité particulière aux effets de la lumière d'espèces faunistiques et floristiques ainsi que les continuités écologiques mentionnées à l'article L. 371-1 du code de l'environnement dans les conditions définies à l'article R. 583-6 du code de l'environnement.

VII. - Les prescriptions des paragraphes I à IV peuvent être adaptées lorsque ces installations sont couplées à des dispositifs de détection de présence et des dispositifs d'asservissement à l'éclairage naturel. Les dispositifs de détection de présence ne génèrent qu'un éclairage ponctuel.

Le maire peut déroger aux dispositions concernant l'extinction des installations d'éclairage visées aux b et d (à l'exception de celles concernant les façades de bâtiments) de l'article 1er lors des veilles des jours fériés chômés et durant les illuminations de Noël.

Les préfets peuvent déroger à ces mêmes dispositions lors d'événements exceptionnels à caractère local définis par arrêté préfectoral et dans les zones touristiques et les zones touristiques internationales mentionnées à l'article L. 3132-24 du code du travail.

VIII. - Le cas échéant, les gestionnaires d'installations d'éclairage lancent une réflexion sur les possibilités d'extinction de leurs installations. Cette réflexion est réalisée avec les différents acteurs impliqués dans la lutte contre les nuisances lumineuses au niveau local.

Article 3

Modifié par Arrêté du 24 décembre 2019 - art. 1

I.-Les émissions de lumière artificielle des installations d'éclairage extérieur et des éclairages intérieurs émis vers l'extérieur sont conçues de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses, notamment les troubles excessifs aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne.

II.-Les installations d'éclairage visées à l'article 1er du présent arrêté sont équipées de luminaires assurant les prescriptions suivantes :

1° Pour les éclairages extérieurs définis au a et les parcs de stationnement définis au e de l'article 1er, les gestionnaires s'assurent que la valeur nominale de la proportion de lumière émise par le luminaire dont ils font l'acquisition au-dessus de l'horizontale est strictement inférieure à 1 %, en agglomération et hors agglomération. Sur site, l'installation d'éclairage respecte les conditions de montage recommandées par le fabricant et en tout état de cause assure une proportion de lumière émise au-dessus de l'horizontale strictement inférieure à 4 %.

Sont exemptés de seuil pour leur valeur nominale de proportion de lumière émise, jusqu'au 31 décembre 2023, les luminaires vérifiant l'une des conditions suivantes :

-le luminaire est présent à son emplacement depuis 1945 ;

-le luminaire reproduit un modèle présent avant 1945 et a été reconstitué à partir d'archives mentionnées au livre II du code du patrimoine ;

-le luminaire est protégé au titre des monuments historiques ou par le règlement d'un site patrimonial remarquable mentionnés au livre VI du code du patrimoine ou est intégré à un immeuble ou à un ensemble immobilier protégé à l'un de ces titres ou en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;

-le luminaire est intégré à un immeuble ou à un ensemble immobilier ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine.

2° Pour les éclairages extérieurs définis au a et les parcs de stationnement définis au e de l'article 1er, la proportion de flux lumineux émis dans l'hémisphère inférieur dans un angle solide de $3\pi/2$ sr (angle solide équivalent à un cône de demi-angle $75,5^\circ$) par rapport au flux lumineux émis dans tout l'hémisphère inférieur (Code de Flux CIE n° 3) est supérieure à 95 %, en agglomération et hors agglomération.

3° Pour les éclairages extérieurs définis au a, les bâtiments non résidentiels définis au d et les parcs de stationnement définis au e de l'article 1er, la température de couleur ne dépasse pas la valeur maximale de 3 000 K en agglomération et hors agglomération.

4° La densité surfacique de flux lumineux installé (flux lumineux total des sources rapporté à la surface destinée à être éclairée, en lumen par mètre carré), respecte les valeurs maximales suivantes :

En lm/ m2	En agglomération	Hors agglomération
Eclairages extérieurs définis au a	< 35	< 25
Parcs et jardins définis au b	< 25	< 10
Bâtiments non résidentiels définis au d	< 25	< 20
Parcs de stationnement définis au e	< 25	< 20

La densité surfacique de flux lumineux installé peut être diminuée durant la nuit, selon une plage horaire fixée par l'autorité compétente.

Pour les cheminements extérieurs accessibles aux personnes à mobilité réduite ainsi que les parcs de stationnement extérieurs et leurs circulations piétonnes accessibles aux personnes à mobilité réduite, l'éclairage n'excède pas 20 lux.

5° Les installations d'éclairage ne doivent pas émettre de lumière intrusive excessive dans les logements quelle que soit la source de cette lumière.

Article 4

Modifié par Arrêté du 29 mai 2019 - art. 1

I. - Dans le périmètre des sites d'observation astronomique listés dans l'arrêté du 27 décembre 2018, les installations d'éclairage visées à l'article 1er et leur utilisation respectent les conditions de temporalité prévues à l'article 2 les prescriptions techniques prévues à l'article 3, telles que prévues hors agglomération .

Pour les installations définies au b de l'article 1er situées dans ces espaces, la proportion de lumière émise par le luminaire au-dessus de l'horizontale en condition d'installation est de 0.

Dans ces mêmes espaces, la température de couleur pour l'éclairage des chantiers ne peut excéder 3 000 K.

II. - Dans les réserves naturelles et périmètres de protection mentionnés au deuxième alinéa de l'annexe du décret du 12 juillet 2011, les installations d'éclairage visées à l'article 1er et leur utilisation respectent les conditions de temporalité prévues à l'article 2 et les prescriptions techniques prévues à l'article 3, telles que prévues hors agglomération .

Pour les installations définies au b de l'article 1er situées dans ces espaces, la proportion de lumière émise par le luminaire au-dessus de l'horizontale en condition d'installation est de 0.

Dans ces mêmes espaces, la température de couleur des installations d'éclairage définies aux a à f de l'article 1er ne peut excéder 2 400 K et celle des installations d'éclairage définies au g du même article ne peut excéder 3 000 K.

En application de l'article L. 583-2 du code de l'environnement, le préfet peut, après avis du gestionnaire et du comité consultatif d'une réserve naturelle ainsi que de la commission départementale visée à l'article R. 583-6 du même code, arrêter des prescriptions plus strictes pour les réserves naturelles et leurs périmètres de protection. Le préfet consulte également le conseil régional pour les réserves naturelles régionales et leurs périmètres de protection ou la collectivité de Corse pour les réserves naturelles de Corse et leurs périmètres de protection.

Ces prescriptions plus strictes peuvent adapter les prescriptions définies aux articles 2 et 3 ainsi qu'au présent paragraphe et peuvent porter sur tout ou partie des installations d'éclairage définies à l'article 1er.

III. - Dans les parcs naturels régionaux et les parcs naturels marins mentionnés respectivement au troisième et quatrième alinéas de l'annexe du décret du 12 juillet 2011, et dans les territoires des communes ayant adhéré à la charte du parc national classés par les décrets de création des parcs nationaux mentionnés aux articles L. 331-2 du même code, en application de l'article L. 583-2 du code de l'environnement, le préfet peut, après consultation des communes classées en parc naturel régional, du conseil de gestion du parc naturel marin ou du conseil d'administration de l'établissement public du parc national et après avis de la commission départementale visée à l'article R. 583-6 du même code, arrêter des prescriptions plus strictes.

Ces prescriptions techniques adaptent les prescriptions de temporalité définies à l'article 2, de manière à les rendre plus strictes, sur tout ou partie du périmètre de ces espaces naturels. Elles peuvent adapter les prescriptions techniques définies à l'article 3 sur tout ou partie des communes de ces espaces naturels y compris les installations d'éclairage définies au b et f de l'article 1er.

Dans le périmètre des cœurs de parcs nationaux classés par les décrets de création des parcs nationaux mentionnés aux articles L. 331-2 du même code, les températures de couleur maximales de l'éclairage sont de 2 700 K en agglomération et de 2 400 K hors agglomération.

IV. - Les installations lumineuses de type canon à lumière, à faisceau fixe ou mobile, dont le flux lumineux est supérieur à 100 000 lumen et les installations à faisceaux de rayonnement laser sont interdits dans les espaces naturels et dans le périmètre des sites d'observation astronomique mentionnés à l'article R. 583-4 du code de l'environnement, à l'exception des équipements nécessaires aux activités de ces observatoires.

V. - Les installations d'éclairages visées à l'article 1er n'éclairent pas directement les cours d'eau, le domaine public fluvial (DPF), les plans d'eau, lacs, étangs, le domaine public maritime (DPM) (partie terrestre et maritime), sauf dans le cas de prescriptions du code du travail concernant les professions de manutention portuaire et sauf pour des raisons de sécurité dans les zones de circulation et de stationnement en bordure de plans d'eau, pour un événement particulier ou dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du DPM ou du DPF. Sont exclues du champ de cet article les installations portuaires de manutention ou d'exploitation industrielle, commerciales et de pêche, y compris le plan d'eau immédiatement adjacent aux installations, au sein du DPM et DPF.

Afin de limiter la visibilité des points lumineux depuis la mer, toute nouvelle installation d'éclairage en zone littorale et visible depuis

la mer ou la plage est orientée dos au DPM, et/ou équipée d'un dispositif masquant le point lumineux pour supprimer l'éclairage vers le DPM, et éclaire uniquement la surface terrestre utile.

VI. - Dans les conditions définies à l'article R. 583-6 du code de l'environnement, le préfet peut également interdire à titre temporaire ou permanent les installations lumineuses de type canon à lumière dont le flux lumineux est supérieur à 100 000 lumen et les installations à faisceaux de rayonnement laser dans certains espaces pour tenir compte de sensibilités particulières aux effets de la lumière d'espèces faunistiques.

Article 5

Modifié par Arrêté du 29 mai 2019 - art. 1

Le gestionnaire tient à la disposition des agents réalisant les contrôles de conformité au présent arrêté les données techniques suivantes concernant les installations lumineuses dont il a la charge :

- la proportion (en %) de lumière émise par le luminaire au-dessus de l'horizontale ;
- la proportion (en %) de lumière émise par le luminaire dans un cône de demi-angle 75,5°, par rapport à la lumière émise sous l'horizontale (Code de flux CIE n° 3) ;
- la température de couleur (en kelvins) nominale de la lumière émise par la source ;
- la puissance électrique (en watts) du luminaire en fonctionnement au régime maximal ;
- le flux lumineux (en lumen) nominal de la source en fonctionnement au régime maximal ;
- la date d'installation de la tête du luminaire.

Le gestionnaire fournit également au contrôleur les éléments permettant de vérifier la conformité des installations d'éclairage aux dispositions des articles 3 à 4.

Le contrôle de la conformité des prescriptions définies à l'article 2 du présent arrêté est réalisé visuellement par l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 583-3 du code de l'environnement.

Pour les autres prescriptions définies à l'article 3, le contrôle peut être réalisé par mesure (température de couleur) et par calcul (flux lumineux installé moyen, code de flux CIE n° 3).

Article 6

Les collectivités situées dans le périmètre des sites d'observation astronomique listés dans l'arrêté du 27 décembre 2018 peuvent déroger aux obligations du I de l'article 4. Dans ce cas, elles réalisent un plan de lutte contre les nuisances lumineuses permettant de garantir la prévention, la limitation et la suppression des nuisances lumineuses pouvant empêcher les activités d'observation astronomique de ces sites. Ce plan doit démontrer que les choix techniques proposés permettent d'obtenir des résultats équivalents à ceux obtenus par le respect des prescriptions de l'arrêté.

Article 7

A modifié les dispositions suivantes
Abroge Arrêté du 25 janvier 2013 (Ab)
Abroge Arrêté du 25 janvier 2013 - art. 1 (Ab)
Abroge Arrêté du 25 janvier 2013 - art. 2 (Ab)
Abroge Arrêté du 25 janvier 2013 - art. 3 (Ab)
Abroge Arrêté du 25 janvier 2013 - art. 4 (Ab)
Abroge Arrêté du 25 janvier 2013 - art. 5 (Ab)

Abroge Arrêté du 25 janvier 2013 - art. 6 (Ab)

Abroge Arrêté du 25 janvier 2013 - art. 7 (Ab)

Article 8

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur le 1er janvier 2020 pour les installations lumineuses mises en service après cette date.

Pour les installations lumineuses mises en service avant le 1er janvier 2020 :

- les dispositions du paragraphe III l'article 2 entrent en vigueur le lendemain de la publication de l'arrêté ;
- les dispositions de l'article 2 hormis le paragraphe III, lorsqu'elles ne requièrent pas la création d'un réseau d'alimentation séparé, entrent en vigueur au 1er janvier 2021 ;
- les dispositions relatives à la proportion de lumière émise par le luminaire au-dessus de l'horizontale en condition d'installation pour les luminaires qui en permettent le réglage de l'article 3, entrent en vigueur au 1er janvier 2020 ;
- les installations lumineuses dont la proportion de lumière émise par le luminaire au-dessus de l'horizontale en condition d'installation est supérieure à 50 % sont remplacées par des luminaires conformes aux dispositions du présent arrêté au plus tard le 1er janvier 2025 ;
- les dispositions relatives à la possibilité de prendre des prescriptions par arrêté préfectoral des II, III et VI de l'article 4 entrent en vigueur au 1er janvier 2020 ;
- les dispositions du IV de l'article 4 entrent en vigueur le lendemain de la publication du présent arrêté ;
- les dispositions du V de l'article 4, à l'exception des installations destinées à favoriser la sécurité des déplacements des personnes et des biens, entrent en vigueur au 1er janvier 2020.

Article 9

Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 27 décembre 2018.

Le ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire,
François de Rugy

La secrétaire d'Etat auprès du ministre d'Etat, ministre de la transition écologique et solidaire,
Emmanuelle Wargon