



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

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DU TUBE RETORTIER

Secteur Mas du Retortier

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

LOT P

SOMMAIRE

<i>TITRE 1. CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS</i>	6
ARTICLE 1. OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 2. AFFECTATION DES TERRAINS	6
ARTICLE 3. DELAIS D'EXECUTION	7
ARTICLE 4. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	7
ARTICLE 5. SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR	7
ARTICLE 6. MISE A DISPOSITION DES TERRAINS	9
ARTICLE 7. NULLITE	9
ARTICLE 8. OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX	10
ARTICLE 9. DUREE D'APPLICATION DU TITRE I	10
<i>TITRE 2. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX</i>	11
ARTICLE 10. DISPOSITIONS GENERALES	11
ARTICLE 11. SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE	11
ARTICLE 12. RISQUES TECHNOLOGIQUES	11
ARTICLE 13. RESEAUX	11
ARTICLE 14. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	12
ARTICLE 15. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, POLLUTION	12
<i>TITRE 3. GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS ET REGLES GENERALES</i>	14
ARTICLE 16. SERVITUDES	14
ARTICLE 17. TENUE GENERALE	14
ARTICLE 18. DECHETS	14
ARTICLE 19. SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	15
ARTICLE 20. SUBROGATION	15
ARTICLE 21. INSERTION AUX ACTES DE VENTE	15
ARTICLE 22. MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	16
<i>Annexes :</i>	16

PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération n°URBA-009-024-16748/24/CM du 10 octobre 2024, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé conjointement la révision générale n°1 du PLU et le zonage pluvial de la commune d'Istres, entrée en vigueur le 24 octobre 2024.

Par délibération n°URBA-005-17511/25/CM du 27 février 2025, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification simplifiée n°1 et le bilan de la mise à disposition du dossier au public, entrée en vigueur le 13 mars 2025.

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

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

ENTRE

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

ET

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

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois Titres :

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

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

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

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

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

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

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

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

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

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

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

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

ARTICLE 1. OBJET DE LA CESSION

1.1 Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La présente cession est consentie par l'épad ouest provence, à la Société par Actions Simplifiée (SAS) HEROLD INVEST HOLDING représentée par son Président, Monsieur Gaylor HEROLD, dont le siège social à ISTRES (13800), ZI le Tubé – 11 Avenue du Tubé, identifiée au SIREN sous le numéro 853 209 187 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon-de-Provence, ci-après désignée "l'acquéreur" ou à toute personne morale ou privée qui lui serait substituée avec l'accord express de l'épad Ouest Provence.

Les conditions du présent acte s'imposeront à toute personne désignée par l'acquéreur comme devant acquérir le bien en ses lieux et place et notamment tout organisme foncier ou bancaire se portant acquéreur dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique à consentir à l'acquéreur.

En pareil cas, ledit organisme sera subrogé dans tous les droits et obligations stipulés aux présentes.

1.2 Désignation des terrains

Sur la commune d'Istres, lieu-dit Prignan, ZAC du Tubé Retortier.

Un terrain à bâtir d'une surface d'environ 80a00ca, figurant ainsi au cadastre sous la section K n°1637, formant le lot P de ladite ZAC.

La fiche de lot établie par Monsieur Jean-Charles MICHELETTI, Géomètre-Expert, le 30 juin 2025, demeure joint à la présente.

ARTICLE 2. AFFECTATION DES TERRAINS

L'acquéreur s'engage à attribuer au terrain défini l'affectation suivante : la construction d'un équipement d'hôtellerie regroupant un hôtel 3 étoiles et un hôtel 4 étoiles ainsi que tous les services de loisirs et de restauration attachés à cette activité.

Les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions de la zone UE du PLU en vigueur de la commune d'Istres, ainsi qu'aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales énoncées au titre 2 ci-après.

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

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

La surface de plancher maximale autorisée, attachée au lot objet de la présente cession et identifié ci-avant, est de 5 360 m².

ARTICLE 3. DELAIS D'EXECUTION

L'épad Ouest Provence, s'engage à mettre à la disposition de l'acquéreur l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement des terrains cédés.

L'acquéreur s'engage à :

3.1 Présenter son projet à l'épad ouest provence au plus tard dans les deux mois suivants la signature du compromis de vente,

3.2 Déposer une demande d'autorisation d'urbanisme au plus tard dans les trois mois suivants la signature du compromis de vente,

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

3.4 Transmettre à l'épad Ouest Provence, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et ce au plus tard 3 semaines après le début effectif des travaux.

3.5 Avoir terminé les travaux, déclaré leur achèvement et leur conformité, et obtenu un certificat de non-opposition à cette déclaration, dans un délai maximum de 24 mois ou à compter de la date de début des travaux. Une copie de la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT) devra être transmise à l'épad, dans ce délai.

ARTICLE 4. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de ce dernier.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Les recours contentieux sur les autorisations de construire constituent un cas de force majeure.

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

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'une des obligations mises à sa charge par le présent Cahier des Charges ou par l'acte de vente, l'épad Ouest Provence, pourra, selon la nature de l'infraction commise :

- Soit obtenir des dommages et intérêts
- Soit demander la résolution de la vente

5.1 Comportements fautifs

a) Retards dans l'exécution de ses obligations

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 3 (délais d'exécution), l'épad Ouest Provence le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais 3.1 (présentation du projet), 3.2 (dépôt de l'autorisation d'urbanisme) et 3.3 (début des travaux) ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 3.5 (fin des travaux).

b) Vente-Division-Location des terrains cédés

En liminaire, il convient de préciser que la subdivision du lot est interdite.

Est constitutif d'une faute le fait pour l'acquéreur de mettre en vente ou de louer les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir au moins quatre mois à l'avance, avisé l'épad Ouest Provence et obtenu son agrément.

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

Il est toutefois précisé que, comme il est d'usage en pareille circonstance, le terrain et le bâtiment à édifier peuvent être donnés à bail à construction ou à bail emphytéotique avant leur complet achèvement mais seulement pour l'usage défini ci-dessus, c'est-à-dire dans son état futur tel que défini aux présentes, après achèvement. Aucune location de terrain nu sans obligation de construire par le preneur n'est autorisée.

5.2 Sanction n°1 : Paiement de dommages et intérêts

Si l'acquéreur ne respecte pas un des délais prévus à l'article 3 « Délais d'exécution », l'épad Ouest Provence pourra, après mise en demeure prévue à l'article 5.1.a) demeurée infructueuse, prétendre à une indemnité fixée à 1/1000^{ème} du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Lorsque cette pénalité aura atteint 10 %,

L'épad Ouest Provence pourra demander la résolution du contrat de vente dans les conditions fixées à l'article 5.3.

5.3 Sanction n°2 : Résolution de la vente

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

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

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

- CAS 1 : Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou, le cas échéant, à la partie du prix payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'épad Ouest Provence, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession HT, indexation comprise.
- CAS 2 : Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus pourra être augmentée ou diminuée d'une somme égale au montant de la plus-value ou de la moins-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.
A défaut d'accord entre les parties sur le montant des travaux à indemniser, le montant de la plus-value ou de la moins-value, l'indemnité sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'épad Ouest Provence étant la Direction de l'Immobilier de l'Etat, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal judiciaire, sur la requête de l'épad Ouest Provence.
Tous les frais d'expertise et autres frais seront à la charge de l'acquéreur.

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

En cas de non-respect des obligations relative à la vente, location ou la division, l'épad Ouest Provence peut exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

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

En cas de vente amiable à un acquéreur désigné ou agréé par l'épad Ouest Provence, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagé, l'épad Ouest Provence pourra exiger que le prix soit fixé dans les mêmes conditions qu'en cas de résolution.

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

ARTICLE 6. MISE A DISPOSITION DES TERRAINS

La mise à disposition des terrains qui aura lieu, sauf dérogation, après signature de l'acte authentique de vente, ne pourra faire obstacle à la mission de l'épad Ouest Provence, concernant la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

ARTICLE 7. NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-causes en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le Cahier des Charges, seraient nuls et de nul effet,

conformément aux dispositions de l'article L. 411-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte de vente par l'épad Ouest Provence ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

ARTICLE 8. OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains aménagés sans en avoir avisé l'épad Ouest Provence, au moins deux mois à l'avance et avoir obtenu l'accord écrit de l'aménageur.

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

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

ARTICLE 9. DUREE D'APPLICATION DU TITRE I

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

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

ARTICLE 10. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

ARTICLE 11. SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

La parcelle objet de la présente cession est située dans le périmètre de protection rapprochée des captages de la Base Aérienne 125 (secteur public), tel qu'institué par arrêté du Préfet n° 2014142-0020 du 22 mai 2014, joint en annexe n°4, dont l'acquéreur devra subir sans indemnités les servitudes en résultant.

ARTICLE 12. RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions et recommandations de l'étude des contraintes globales réalisée par Anteagroup, jointe en annexe n°5 du présent CCCT.

ARTICLE 13. RESEAUX

13.1 Desserte et raccordement

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

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

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

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

Conformément aux avis de l'Agence Régionale de Santé et de l'hydrogéologue agréé la présence d'un périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de la base aérienne 125, interdit l'infiltration des eaux de voiries sur l'ensemble de la zone aménagée du secteur du Mas du Retortier, obligation pouvant entraîner le fait de déroger au règlement du PLU en vigueur.

- Réseau Télécom : Existence de deux points de raccordement, le Génie Civil constitué de 3 fourreaux PVC 42/45 en limite de propriété.
- Réseau ENEDIS : Le raccordement électrique se fera sur les deux coffrets installés en limite du lot cédé, et sera pris en charge par l'épad Ouest Provence dans le cadre des aménagements de la ZAC (**branchement en basse tension, tarifs bleu ou jaune**).
Dans le cas où les besoins de l'acquéreur nécessiteraient de recourir à un raccordement en « Tarif vert » (pose d'un poste de transformation privatif), le raccordement du poste sur le réseau HTA sera réalisé directement par ENEDIS, à la charge de l'acquéreur.

Un plan de situation de ces réseaux sera fourni.

13.2 Gestion

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

ARTICLE 14. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

L'acquéreur devra se conformer aux dispositions et prescriptions du Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (CPAUP) joint en annexe n°2 et de la Fiche de lot jointe en annexe n°3.

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

ARTICLE 15. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, POLLUTION

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

Les nuisances pouvant être générées par l'exécution des travaux ou par l'activité de l'acquéreur devront être traitées par ce dernier de manière qu'aucune gêne ne soit occasionnée au voisinage.

En cas de dépôts sauvages, enfouissements de déblais, nettoyage de matériel, etc...., sur les parcelles mitoyennes ou voisines, dégradation des emprises publiques, réalisés par des entreprises travaillant pour le compte des propriétaires de parcelles dans la zone d'activité, ou par les propriétaires eux-mêmes, et dûment constatés par l'épad ouest provence, des poursuites seront immédiatement engagées, sans préavis, à l'encontre des contrevenants.

Ils seront tenus de remettre les lieux en état à leurs frais exclusifs.

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

ARTICLE 16. SERVITUDES

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

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

ARTICLE 17. TENUE GENERALE

Les parcelles, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le sol en l'état et d'évacuer les matériaux en surplus.

Tous les terrassements, exhaussements ou décaissements seront soumis à la législation en vigueur.

Les décharges, (ordures, déchets, matériaux), sont prosrites sur les voies, les parcelles et terrains voisins, les espaces libres, les parkings y compris pendant les travaux de construction.

L'entreposage de conteneurs et bennes disgracieux est formellement interdit.

Les acquéreurs assureront l'évacuation de leurs déchets professionnels en un lieu adapté pour les recevoir.

ARTICLE 18. DECHETS

Les déchets industriels et artisanaux provenant de l'établissement, comme le prévoit la législation, devront être évacués et traités dans des centres spécialisés, sous la responsabilité de leur producteur.

De manière générale :

Les ordures ménagères produites par le personnel (dans la limite de 5 litres par jour et par employés), seront collectées par un prestataire privé agréé à la demande de l'acquéreur du lot.

Les agents et les véhicules du service de collecte n'étant pas autorisés à pénétrer dans le domaine privé, l'exploitant devra prendre les dispositions nécessaires afin de permettre le ramassage des déchets ménagers dans de bonnes conditions.

Le container de collecte des ordures ménagères est à la charge de l'exploitant. Il est rappelé qu'entre deux collectes, les containers ne doivent pas rester sur le domaine public.

ARTICLE 19. SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

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

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

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

ARTICLE 20. SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre 3 du présent cahier des charges de cession de terrain font loi entre l'épad ouest provence et chaque constructeur qu'entre les différents autres acquéreurs.

L'épad ouest provence subroge, en tant que de besoin, chaque acquéreur dans tous ses droits et actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

ARTICLE 21. INSERTION AUX ACTES DE VENTE

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

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

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

ARTICLE 22. MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

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

ANNEXES :

Annexe 1 : Plan parcellaire

Annexe 2 : Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques et Paysagères

Annexe 3 : Fiche de lot

Annexe 4 : Arrêté préfectoral du 22 mai 2014 (captage de la BA 125).

Annexe 5 : Etude Anteagroup

COMMUNE D'ISTRES

Aménagement du secteur du
Mas du Retortier
ZAC du Tubé

Cadastre: Section K n°72 (S.cad: 560m²) - 76 (S. cad: 760m²)
- 77 (S.cad: 1240m²) - 1578 (S:51.167m²) - 1579 (S:2.358m²)

Superficie totale apparente opération= 56.085m²

PLAN PARCELLAIRE

modifications

dessiné	date	objet	indice
	27/07/2024	Application du nouveau découpage	
	27/08/2024	Découpage du lot P modifié	
	05/09/2024	Aménagement revu	
	12/09/2024	Application du DMPC n°5684A vérifié et numéroté le 10/09/2024 et du DMPC n°5685W vérifié et numéroté le 12/09/2024	
	24/04/2025	Aménagement revu - lots P-O-N	

échelle : 1/500e n° de la pièce

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

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



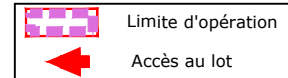
GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

dessiné le : 13 AVRIL 2022
par : C. B.

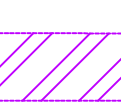
REFERENCE DOSSIER
REFERENCE FICHIER

12089

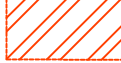
Légende



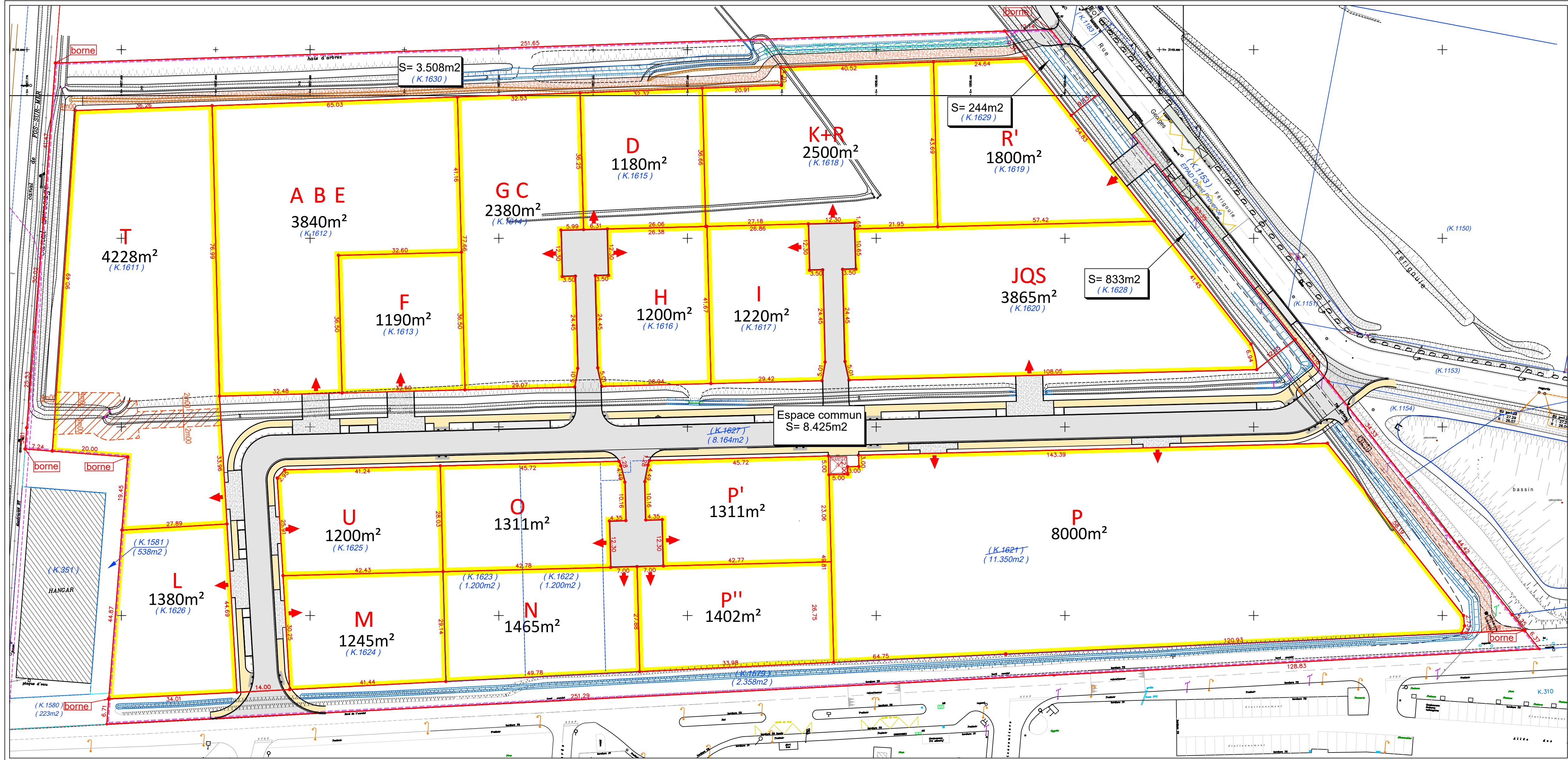
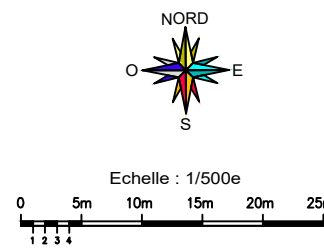
NOTA : Système de coordonnées RGF 83 CC44
Rattachement via Réseau TERIA
Nivellement rattaché au système IGN 69
Application cadastrale
Classe de précision pour géoréférencement
- Classe 1 (de 0 à 5cm)
- Classe 2 (de 5 à 15cm)
- Classe 3 (au delà)



Servitude à créer
Servitude de passage temporaire
(après l'acquisition de la propriété MOLENAT par l'aménageur)
Fonds dominant : la propriété des consorts MOLENAT
Fonds servant : la parcelle Section K n°1578



Servitude à créer
Servitude de tréfonds pour l'irrigation
Fonds dominant : propriété des espaces communs
Fonds servant : le Lot T



ZAC du Tubé – Secteur du Mas du Retortier

Commune d'Istres



Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

Annexe du cahier des charges de cession de terrain (CCCT)



SOMMAIRE

Préambule	3
<i>Contexte</i>	4
<i>Schéma d'aménagement du secteur du Rétortier</i>	5
Prescriptions	6
<i>Organisation urbaine</i>	6
<i>Traitement architectural</i>	9
<i>Traitement des limites et accès</i>	13
<i>Traitement paysager</i>	17
<i>Enseignes</i>	29
<i>Développement durable</i>	31

Préambule

Contexte

Objet du CPAUP et méthodologie

Le présent cahier de prescription vise à assurer la qualité architecturale, urbaine et paysagère de chaque projet qui s'implantera sur le secteur du Mas du Retortier. Il détaille ainsi des éléments de projet à prendre en compte par les acquéreurs et leur maîtrise d'œuvre lors de la conception du projet, mais aussi des obligations dans la gestion du lot à plus long terme (aménagement paysagers).

Une attention particulière devra être portée sur le traitement des limites, et les entrées des lots, qui assurent l'harmonisation de l'ensemble du secteur du Mas du Retortier et la perception qualitative de l'ensemble. Ainsi, chaque projet participera de la réussite de l'ensemble.

Pour assurer la bonne prise en compte des différentes prescriptions et préconisations, chaque projet sera soumis à l'avis de l'architecte-urbaniste conseil de l'opération avec tout dépôt de demande de permis de construire.

NB : le CPAUP ne se substitue pas au PLU. Celui-ci reste entièrement applicable. Dans le cas où une prescription serait contraire au PLU, c'est la règle du PLU qui doit s'appliquer en priorité.

Schéma d'aménagement du secteur du Mas du Rétortier



NB: schéma de principe. Evolutions possibles en fonction de la commercialisation et des travaux d'aménagement

Prescriptions

Organisation urbaine

Implantation des constructions

En tout état de cause, les projets devront respecter les règles d'implantation et de recul réglementées dans le PLU (par rapport aux fossés, voies et emprise publiques, limites séparatives)

Implantation par rapport aux voies

Les bâtiments devront respecter les alignements figurés sur les fiches de lots.

Le bâtiment sera implanté parallèlement à la limite donnant sur la voie publique la plus proche.

Lorsque le lot est bordé de deux voies, cette règle s'applique par rapport aux deux voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments devront respecter les alignements figurés sur les fiches de lots.

Les bâtiments seront nécessairement implantés parallèlement à la limite séparative la plus proche.

Implantation des aires de stockage de matériaux ou engins

Les aires de stockage des matériaux ou engins non incluses dans le volume du bâtiment seront implantées le plus éloigné possible des voies publiques et ne devront, en tout état de cause, pas être visibles depuis celles-ci.

Dans cet objectif elles seront à minima masquées par un écran végétal (haie et/ou structure + plantes grimpantes).

Les écrans proposés devront être conformes à la palette végétale du présent CPAUP et préalablement validés par l'architecte conseil de la zone.



Organisation interne du lot

Voirie

Les aménagements viaires devront se limiter au minimum nécessaire au fonctionnement de l'entreprise et des visiteurs attendus.

A l'intérieur des lots, pour une facilité d'usage, il est recommandé de respecter les dimensionnements minimums conformément aux règles du PLU en vigueur.

Compte tenu de la servitude de captage, les voiries ne devront pas être perméables.

Parkings / aires de stationnement

Les surfaces de stationnement dédiées aux engins, camions et, poids lourds, devront dans la mesure du possible ne pas être visibles depuis la voie publique. Cette disposition sera soumise à l'approbation de l'aménageur et devra figurer à la demande de permis de construire.

L'organisation du stationnement devra être **optimisée**. Il est préconisé de **masquer** un maximum les stationnements depuis l'espace public (choix de localisation, traitement paysager...).

Compte tenu de la servitude de captage, les parkings ne devront pas être perméables.

Une attention particulière sera portée à l'ombrage des places de stationnement. Des ombrières pourront être aménagées, sous réserve qu'elles respectent le PLU (prospects notamment). Les arbres imposés peuvent alors être positionnés ailleurs sur le lot.

Stationnement **vélo** : les espaces dédiés au stationnement des vélos devront être conçus en respectant les dispositions prévues à cet effet au Code de la Construction et de l'Habitation.

Cheminements piétons

Les cheminements seront aménagés de manière à permettre un accès qualitatif et sécurisé aux bâtiments.

Compte tenu de la servitude de captage, les cheminements piétons ne pourront être perméables que s'ils évitent toute possibilité d'infiltration de pollution.

De manière à les rendre bien lisibles, ils seront **de couleur naturelle** : béton sablé ou balayé, stabilisé compacté avec liant, ou autre traitement imperméable de teinte naturelle.

Prescriptions

Traitement architectural

Prescriptions architecturales

Qualité architecturale des constructions

L'architecture doit être sobre et contemporaine.

Hauteurs / volumes

Les volumes devront être simples et bien proportionnés. L'organisation des volumes doit être justifiée par la fonctionnalité du bâtiment ou une qualité architecturale évidente.

Façades

Toutes les façades devront être traitées avec la même attention.

Les ouvertures devront être uniformisées à l'échelle du bâtiment notamment pour les hauteurs (éviter de multiplier les gabarits et types d'ouvertures). Elles seront de forme rectangulaire.

Les murs aveugles en façade sur rue sont interdits.

Les façades devront être rythmées afin d'éviter une façade lisse et uniforme (par exemple par des ouvertures, des jeux de coloris ou de volumes, des matériaux...) en recherchant toutefois une certaine harmonie de traitement.

Toitures

Les toitures seront planes ou masquées par un acrotère. Il est préconisé de prévoir des toitures terrasses plantées.

Les toitures en tuiles sont interdites.

Les éventuels garde corps en toiture doivent être harmonisés et intégrés à la volumétrie du bâtiment.

Bâtiments « vitrines »

Sur les axes « vitrines » (alignements identifiés dans les fiches de lots), la qualité architecturale devra être particulièrement soignée.

Confort d'usage

L'implantation et la conception du bâtiment devront prendre en compte le climat méditerranéen.

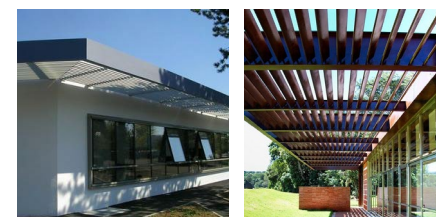
La lumière et la ventilation naturelles seront privilégiées. Une attention particulière devra être portée notamment sur les ouvertures sud et ouest, avec l'installation de brise soleil :

- Horizontaux sur les façades sud
- Verticaux sur les façades ouest

Une exception peut être faite pour les activités sensibles ou les entrepôts, après avis de l'architecte conseil.



Exemples de brises soleil verticaux



Exemples de brises soleil horizontaux

Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques ne devront pas être positionnés en saillie des façades mais intégrés dans le volume du bâtiment (volets roulants, blocs clim...).

Les éléments techniques en toiture ne devront pas être perceptibles en particulier depuis l'espace public.

Les descentes d'eau pluviale devront être de la même couleur que la façade sur laquelle elles s'accrochent.

Les blocs techniques dégageant de la chaleur ou du froid devront être situés à une distance de 3 mètres minimum du tronc des arbres et des haies.

Prescriptions architecturales

Qualité architecturale des façades

Sur un même bâtiment :

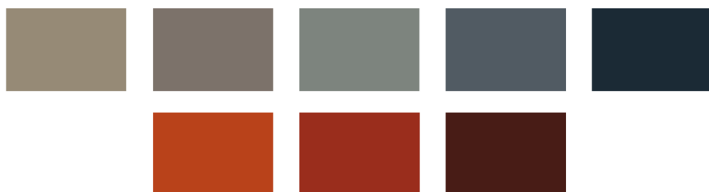
- Utilisation d'au minimum 2 matériaux et 2 couleurs
- Et d'au maximum 3 matériaux et 3 couleurs
- Dont :
 - un ton clair tirant vers le blanc,
 - un gris coloré,
 - un ton coloré.

Exemples de coloris autorisés



Ponctuellement, une couleur plus soutenue dans les tons ocre peut être autorisée si celle-ci permet de souligner ou valoriser une partie de la façade, sous réserve d'une bonne insertion dans la composition générale du bâtiment.

Exemples de coloris plus soutenus pouvant être autorisés ponctuellement sur une partie du bâti



Exemples de bâtiments utilisant 2 matériaux et 2 coloris



Prescriptions architecturales

Qualité architecturale des façades

Exemples de bâtiments utilisant 3 matériaux et 3 coloris



Possibilité également d'opter pour des façades végétalisées.

Exemples de bâtiments en façade végétalisée



Qualité architecturale des menuiseries

La couleur des menuiseries sera choisie par l'acquéreur parmi la palette proposée. En cas de menuiseries bois, elles pourront être laissées dans la couleur du bois naturel.

Objectif :

- Recherche d'une harmonie entre les différents bâtiments
- Coordonnée avec les clôtures et portails
- Favorise une identité visuelle d'ensemble qualitative, propre à l'espace d'activités et valorisante pour celle-ci.

Coloris autorisés pour les menuiseries

RAL 7016

Ral 8019

Ral 8022

Ral 9004

Ral 9005

Ral 9011

Ral 9017

Prescriptions

Traitement des limites et accès

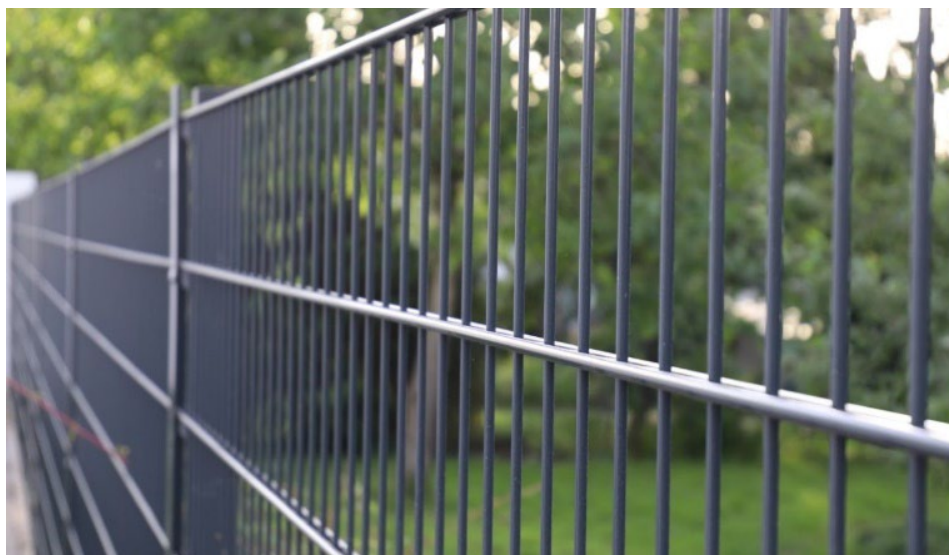
Traitement des limites

Typologie de l'ensemble des clôtures

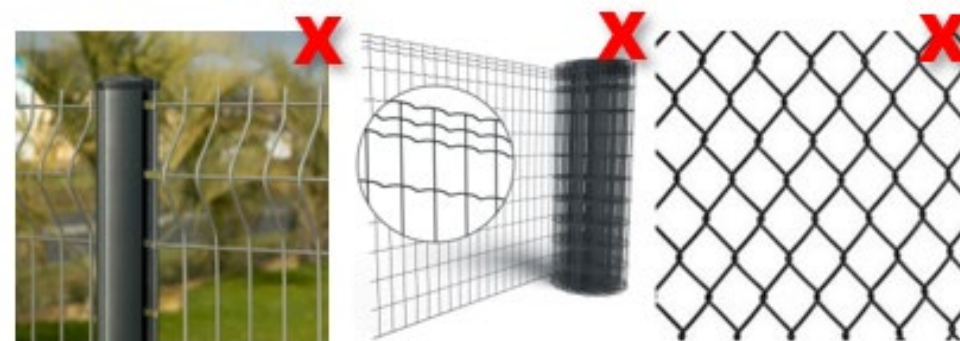
- 1 seule typologie de clôture autorisée : panneaux en treillis soudés double fils sans décroché
- Fixations par plots enterrés (pas de mur bahut) : libre passage de la petite faune et écoulement des eaux)

Couleur des clôtures

1 seule couleur autorisée : RAL 7016



Types de grilles prosrites



Entrées de lots

Accès

Les accès sont aménagés par l'épad Ouest Provence d'une largeur maximale de 7 m, sauf pour le lot D.

En cas de besoin supplémentaire lié à l'activité au sein du lot, le porteur de projet pourra, avec l'accord de l'épad Ouest Provence, aménager un accès d'une largeur supérieure à 7 m, à ses frais.

Le positionnement des accès sera précisé dans les fiches de lots.

Sauf cas particulier étudié avec les services de l'épad Ouest Provence, et l'architecte-urbaniste conseil de la ZAC, un seul accès par lot est autorisé (excepté le lot P), tel que prévu et aménagé par l'épad Ouest Provence.

En cas de location, les boîtes aux lettres et logos supplémentaires devront également être encastrés et positionnés tel que décrit ci-dessus.

Coloris portail, portillon, boîte aux lettres : **RAL 7016**

Coloris enduit : **RAL 7016**

NB : en cas de besoin particulier notamment dû à la présence de plusieurs entreprises sur un lot, la partie enduite peut être élargie pour encastrer l'ensemble des coffrets nécessaires.

Portails

Selon les lots, pour ne pas gêner la circulation générale, un retrait des portails d'accès des véhicules par rapport aux emprises publiques pourra être imposé.

Les portails seront préférentiellement coulissants, ou à deux vantaux lorsqu'il ne peut en être autrement compte tenu de la configuration de la parcelle ou du dimensionnement du portail, sous réserve de validation préalable par l'architecte conseil.

Ils seront nécessairement **coordonnés à la clôture (couleur, hauteur, typologie)**.

En cas de portillon piéton (qui est optionnel), celui-ci devra également être coordonné à la clôture et au portail.

Eléments à regrouper dans une façade enduite (dimensionnements, positionnements et caractéristiques - cf fiche technique) :

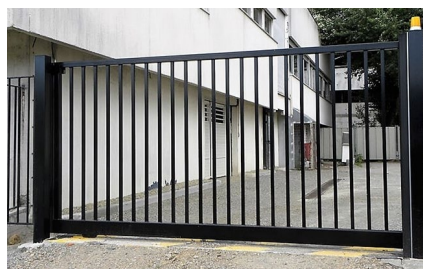
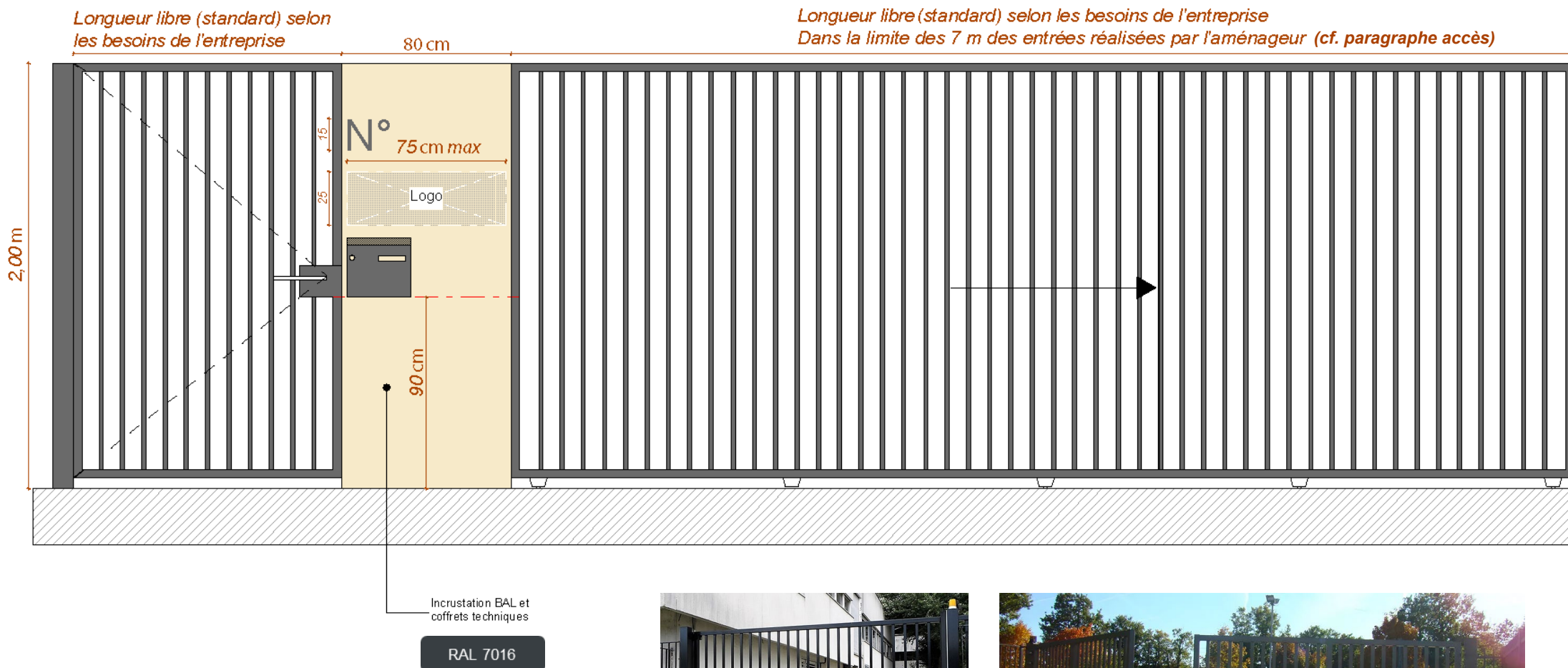
- Boîtes aux lettres encastrées, normalisées
- Numéro de voirie (typographie Arial, 17 cm de haut, dans une plaque de métal blanche évidée par découpe au laser)
- Logo
- Coffrets techniques encastrés

RAL 7016

Accès - Entrées de lots

Portillon optionnel

Portail coulissant ou à simple ou double vantail selon la configuration du lot aménagé
(référence standard)



Prescriptions

Traitement paysager

Aménagements paysagers

Préservation et entretien des arbres existants

Dans les périmètres délimités, correspondant à la zone de développement naturel du houppier et du système racinaire (zone sensible / cf ci-après) :

- aucun bâtiment ne peut être autorisé
- les tranchées et autres décaissements, de même que les remblaiements y sont proscrits
- le compactage du sol naturel dans la zone sensible qui inévitablement créé par le passage des véhicules n'est pas autorisé ; en cas de nécessité de passage, des dalles de répartition devront être installées (cf tableau ci-après)
- à l'usage, les racines doivent être protégées de la compaction et de l'asphyxie; prévoir des revêtements qui permettent d'amortir les effets du piétinement ou des circulations, tout en assurant une bonne respiration racinaire et permettant une bonne irrigation.
- le tronc doit aussi être à l'abri, notamment des chocs de véhicules, cela implique une conception de zones de stationnement ou de circulation qui évitent un possible contact véhicule/tronc par des protections adaptées, et également une interdiction physique d'accès aux véhicules aux zones arborées sous forme de bosquet.

Les arbres seront maintenus en port libre (pas de taille) et doivent pouvoir continuer leur croissance naturelle. Sur le principe, un arbre n'a pas besoin d'être taillé ; une opération de taille doit répondre à un objectif précis qui n'est généralement pas la demande de l'arbre, mais une contrainte d'usage ou de gestion.

Des tailles d'entretien peuvent être nécessaires, notamment tailles de restructuration par suite de traumatismes, ou pour guider l'arbre d'une forme architecturée vers une forme semi-libre, des tailles de formation sur jeunes arbres, pour leur permettre d'acquérir le bon gabarit en fonction du lieu (notamment permettre la circulation de véhicules).

Une opération de taille est rarement une opération unique, il convient de la suivre dans le temps par une ou plusieurs opérations complémentaires. Il est préférable pour la survie de l'arbre d'intervenir en plusieurs fois par petites touches ; jamais de manière radicale (ce qui occasionne des réactions souvent indésirables de la part de l'arbre, effet contraire de l'objectif attendu / rejets sur tronc par exemple).

doit pas affecter plus de 20% de la masse verte. il est impératif d'éviter de revenir sur des sections de plus de 5/10 cm.

L'intervention doit être réalisée par un élagueur dans les règles de l'art (respect des bourrelets cicatriciels, coupes sans arrachement...) ; de plus, il convient de suivre l'arbre dans le temps, afin de l'accompagner dans la réaction qu'il développera suite à la taille.

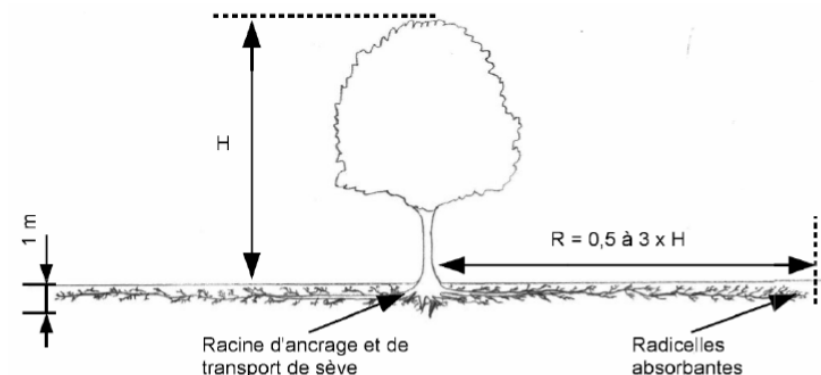
Pendant la Phase travaux :

Il convient de protéger les feuillages des projections type crépis, chaux, fumées... avec par exemple un voile ou mise en œuvre d'une bâche.

Le tronc et les charpentières ne doivent être soumis à aucune blessure durant la phase travaux; les protections sont à mettre en œuvre pour éviter tout choc : éloignement des circulations d'engin, ne pas entreposer de matériaux au pied des arbres, protection physique à mettre en place... Les protections peuvent être des planches de bois disposées sans contact avec le tronc, plus efficaces que les simples gaines enroulées autour du tronc.

L'essentiel de la masse racinaire est constitué de racines fines qui se situent dans les 10/30 cm sous la surface du sol (d'où la sensibilité très forte au tassement, remblaiement décaissement et drainage). Les racines vont potentiellement bien au-delà de l'aplomb du houppier (jusqu'à 3 fois la hauteur de l'arbre).

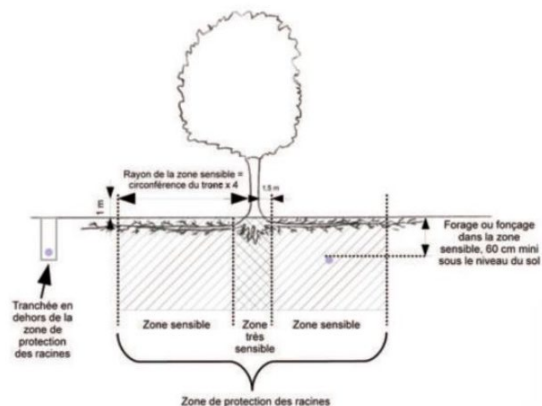
Prévoir d'intervenir le plus loin possible de l'arbre ; on distingue : une zone dite « très sensible », correspondant à un rayon de 1.50 m autour de l'arbre, et une zone dite « sensible » correspondant à un rayon de 12 fois le diamètre de l'arbre (ou 4 fois la circonférence).



Aménagements paysagers

Pendant la Phase travaux (suite):

Les recommandations d'intervention suivant la zone de l'arbre reportées ci-après seront respectées



	Zone de protection des racines		Zone extérieure
	Zone très sensible	Zone sensible	
Installation d'une barrière de protection sur la périphérie de la zone.	Obligatoire	Recommandé s'il n'y a pas d'intervention dans cette zone	-
Passage de véhicules ou d'engins lourds sur le sol naturel	X Interdit	Interdit sauf si le passage se fait sur des dalles de répartition	✓ Autorisé
Remblaiement	X Interdit	X Interdit	✓ Autorisé
Décaissement	X Interdit	X Interdit	✓ Autorisé
Implantation de réseau enterré et fouille.	X Interdite	Peu recommandé	✓ Autorisé
Moyens utilisés pour implanter le réseau ou réaliser la fouille.	X Aucun	Forage dirigé, fonçage, terrassement manuel avec pelle, pioche et excavatrice préconisés. Trancheuse et pelle mécanique interdites.	Forage dirigé, fonçage, terrassement manuel avec pelle, pioche, excavatrice, trancheuse, pelle mécanique autorisés.
Coupe de racine de diamètre supérieur à 25 mm	X Interdit	X Interdit	Non recommandé
Coupe des racines altérées.	-	Obligatoire	Recommandé
Remblaiement des fouilles dès que possible ou protection des racines exposées au gel, au vent et au soleil.	-	Obligatoire	Recommandé
Stockage de déblais, matériaux et produits de chantier.	X Interdit	X Interdit	✓ Autorisé

source CAUE 77, « La protection du système racinaire des arbres lors des travaux de terrassement », janvier 2017

Aménagements paysagers

Conception du projet paysager

Toutes les limites y compris arrières devront être soignées, de même que tous les espaces libres.

Le projet paysager devra être conçu dans la perspective de faciliter l'entretien et assurer la pérennité des aménagements. Il devra notamment prendre en compte le climat du secteur et la disponibilité en eau, ainsi que les composantes paysagères préexistantes et voisines. Les aménagements et solutions d'entretien devront rester le plus naturel possible.

Les aménagements devront autant que possible participer à la préservation de la biodiversité locale.

Les plantations (arbres, arbustes, haies, massifs, graminée, couvre-sol) seront couvertes, à leur pied, d'un paillage type BRP d'une épaisseur minimum de 6 à 8 cm et être associé à la pose d'une bâche biodégradable et compostable de manière à minimiser au maximum les frais liés à l'entretien en réduisant les arrosages et en empêchant les mauvaises herbes de pousser.

La mise en place d'un système d'arrosage automatique est obligatoire afin d'assurer l'implantation durable des essences et d'éviter un taux de mortalité végétale trop important. Une programmation adéquate des horaires et fréquences d'arrosages est préconisée et générera des économies au futur acquéreur. En fonction des essences, l'arrosage pourra être coupé dans la 3^{ème} année qui suit la plantation.

Accompagnement des clôtures

Les clôtures donnant sur les voies et le périmètre de la ZAC (sauf aux abords du chemin des Bellons - se référer aux fiches de lots) seront accompagnées d'une bande de pleine terre sur une largeur de 1,50 m minimum (épaisseur comprenant le passage nécessaire à l'entretien) plantée d'une haie vive arbustive conduite en port libre (non taillée).

Les clôtures donnant sur le chemin des Bellons (se référer aux fiches de lots) seront accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols sur une largeur de 1,50 m minimum. Des arbres de haute tige et arbustes peuvent également être plantés, par regroupement de plusieurs individus de façon à former des « bosquets » à la libre implantation par les acquéreurs.

Les clôtures en limite séparative (entre 2 lots) seront accompagnées d'une bande de pleine

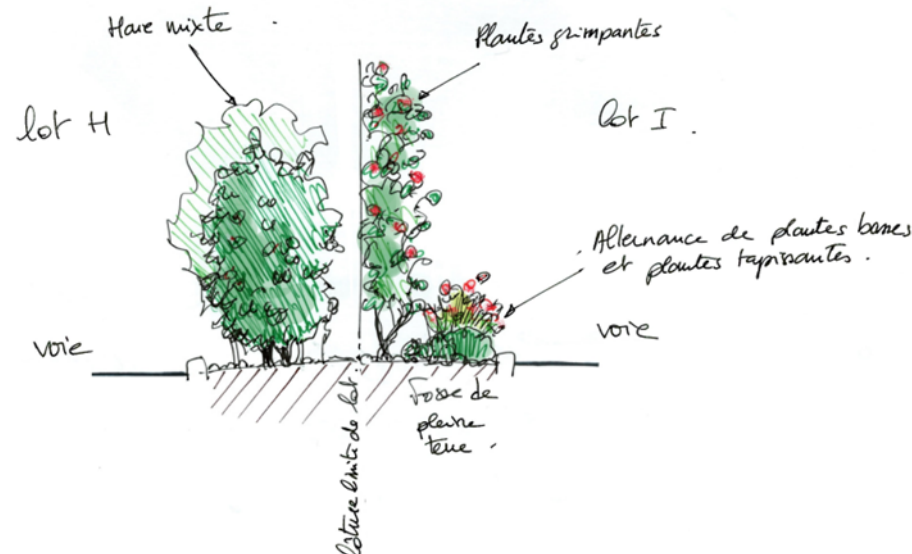
terre sur une largeur de 1 m minimum, plantée au minimum de plantes grimpantes, pouvant être accompagnées d'espèces de strate basse et couvre-sols.

Ces précisions seront apportées dans les fiches de lots.

Les bandes végétalisées au contact avec les zones accessibles aux véhicules (stationnement, circulations) seront délimitées par des bordures afin de garantir leur pérennité.

La notice architecturale ou un plan paysager viendra détailler les aménagements proposés pour validation préalable par l'architecte conseil.

Schéma de principe des options possibles pour les plantations de haies



Aménagements paysagers



Aménagements paysagers

Accompagnement des bâtiments

Le pourtour des bâtiments sera accompagné d'une bande végétalisée en pleine terre sur une largeur de 1 m minimum (sauf au droit des ouvertures permettant aux véhicules et piétons d'entrer dans le corps du bâtiment).

Elle sera à minima enherbée, mais peut aussi être plantée de plantes grimpantes, d'espèces de strate arbustive, strate basse et couvre-sols.

Les bandes végétalisées au contact avec les zones accessibles aux véhicules (stationnement, circulations) seront délimitées par des bordures afin de garantir leur pérennité.

Les jardinières mobiles sont proscrites.

Traitement des espaces libres

Les espaces non utilisés par les bâtiments, leur(s) terrasse(s) d'accueil et les aires de stationnements matérialisées, seront semés en prairie mellifère peu exigeante en eau (les gazons sont proscrits). Des arbres peuvent y être plantés.

Bâches compostables et biodégradables

Il est préconisé de poser une bâche compostable et biodégradable sous le paillage afin de limiter au maximum les entretiens, cela permet également aux plantes de se développer sans mauvaises herbes. Le bénéfice sera immédiatement perçu dans le rendu des plantations qui se développeront de façon optimale et réaliseront un effet de vitrine et assureront une ambiance verdoyante autour des bâtiments et parkings.

Paillage des sols lors des plantations

Le paillage est un procédé simple qui consiste à recouvrir le sol avec des matériaux d'origine végétale.

Il a pour objectifs :

- de protéger la terre du phénomène d'érosion dû à la pluie et au vent, et du dessèchement dû au soleil et au vent,
- de limiter les variations de température et d'humidité, en préservant la fraîcheur du sol en été et une certaine température en hiver
- d'améliorer la structure et la texture des sols,

- d'apporter des éléments nutritifs au sol en favorisant ainsi la vie souterraine.

Il participe également à limiter la prolifération des « mauvaises herbes », la venue des annuelles, et gêne partiellement la croissance des herbes vivaces qui pourraient faire concurrence aux espèces végétales plantées.

Le paillage végétal peut être de type BRF (Bois Raméal Fragmenté = rameaux et petites branches broyées), écorces broyées / copeaux de feuillus (peuplier, frênes par exemple), coques de cacao, cosses de sarrasin, mulch de coco, paillis de chanvre, paille de céréales, foin.

Le paillage en paillettes de lin n'est pas recommandé car il s'envole facilement. L'utilisation de bâches, synthétiques ou en matériaux naturels, est proscrit.

Paillage des sols dans le temps

Il est recommandé de renouveler le paillage, dès lors que la matière organique a été absorbée par le sol.

Après mise en œuvre de l'aménagement du lot tel qu'indiqué, le paillis de récupération (récupéré sur la parcelle) est recommandé en première intention.

Il est possible d'utiliser les rameaux et petites branches broyés sur place, les feuilles mortes et tontes d'herbe. Ces différents matériaux de récupération ont l'avantage d'être économiques, d'être disponibles sur place et de permettre le recyclage des déchets végétaux.

Utilisation du paillage minéral

Le paillage minéral peut être autorisé, mais uniquement sur des espaces très limités :

- lorsqu'il accompagne des végétaux plantés aux abords des entrées du bâtiment
- au niveau des fosses de plantation des arbres plantés sur les aires de stationnement

Il ne doit pas être de couleur vive. Des tons ocres ou gris sont à privilégier. Idéalement, les galets de la Crau immédiatement disponibles et récupérés sur la parcelle de projet sont à privilégier.

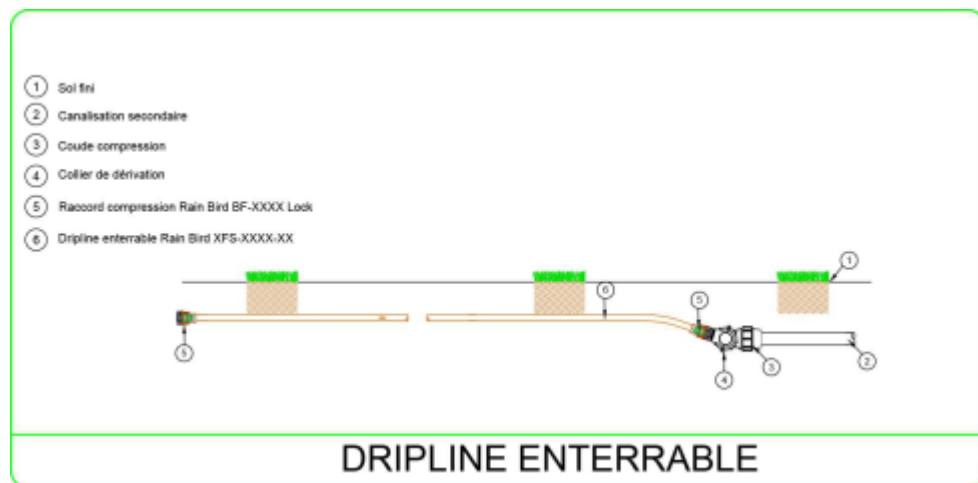
Paillage végétal



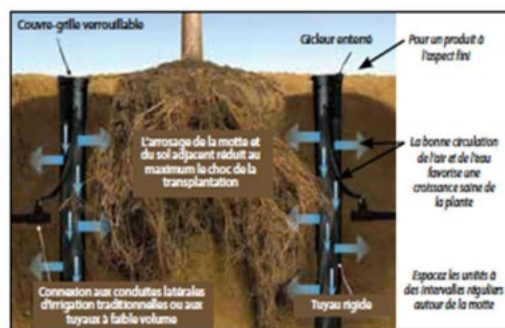
Aménagements paysagers

Arrosage

Pour limiter les pertes dues à l'effet d'évapotranspiration, le système d'arrosage sera un goutte à goutte enterré.



L'installation de tuyères est recommandée pour la plantation des arbres sur des parkings. En espace naturel plus ouvert, les tuyères ont tendance à se boucher.



Palette végétale

Les essences choisies sur chaque projet devront respecter les contraintes climatiques et répondre aux enjeux durables de la région. Pour cela, elles devront être cohérentes avec l'existant. La palette végétale ci-après n'est pas exhaustive, elle peut être complétée en respectant le climat, le sol et l'origine des végétaux. Toute nouvelle proposition devra être validée par l'architecte conseil.

Arbres isolés, espaces libres et aires de stationnement

Strate arborée :

Tilia cordata



Tilia platyphyllos



Prunus avium



Prunus lusitanica



Prunus mahaleb



Quercus macrolepis



Quercus cerris



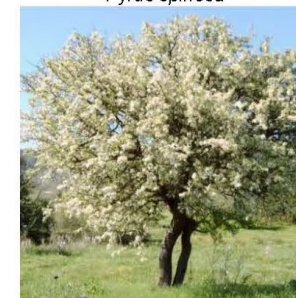
Quercus ilex



Olea europaea



Pyrus spinosa



Amelanchier alnifolia



Acer campestre



Corylus avellana



Acer monspessulanum



Acer pseudoplatanus



Palette végétale

Arbres isolés, espaces libres et aires de stationnement

Strate arborée (suite):

Celtis australis



Ulmus minor



Sorbus aria



-Arbres à grand développement appréciant les sols humides proches des ripisylves :

Salix alba



Fraxinus angustifolia



Alnus glutinosa



Palette végétale

Accompagnement des clôtures sur voies et périmètre de la zone / Possible aussi sur limites séparatives entre deux lots :

Strate arbustive :

Photinia X fraseri



Viburnum tinus



Vitex agnus castus



Pistacia lentiscus



Crataegus laevigata



Crataegus monogyna



Ligustrum vulgare



Laurus nobilis



Cornus mas



Cornus sanguinea



Paliurus spina-christi



Rosa canina



hamnus alaternus



Sambucus nigra



Prunus spinosa



Lonicera fragrantissima



Palette végétale

Accompagnement des clôtures en limites séparatives entre deux lots :

Plantes grimpantes

Bignonia capreolata



Clematis cirrhosa



Palette végétale

Abords des constructions

Strate basse et couvre-sols :



Les gazons sont proscrits des projets. Il sera préféré des prairies plus naturelles, mellifères, à faire valider par l'architecte conseil.

Prescriptions

Enseignes

Enseignes et signalétique

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le lot, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdite.

Les enseignes devront rester dans un gabarit limité et proportionné par rapport à la façade sur laquelle elles s'implantent :

- Bâtiments en RDC : jusqu'à 10% maximum de la surface de la façade sur laquelle elles s'intègrent. Positionnement à au moins 30 cm de l'acrotère ou de l'égout.
- Bâtiments de plusieurs niveaux : limité à 5% de la surface de la façade sur laquelle elles s'intègrent.

Elles ne devront pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Il est Imposé :

- Soit des lettres découpées, de gabarit fixe pour une même enseigne. Elles seront d'une seule teinte (1 seul coloris par enseigne), par exemple dans un ton plus foncé que le bâtiment
- Soit une enseigne bandeau si elle s'intègre dans la composition de la façade (au dessus de l'entrée commerciale). Fond anthracite (raccord avec les menuiseries) et lettrage uni.

Les boîtiers ne sont pas autorisés (mauvaise insertion architecturale)

Les enseignes doivent être positionnées en cohérence avec l'entrée ou les ouvertures des façades supports. Les enseignes bandeau seront nécessairement positionnées au dessus de l'entrée principale et de même largeur que celle-ci. Les enseignes en lettres découpées pourront se positionner de manière plus libre, tout en recherchant une composition harmonieuse dans la façade.

Les enseignes lumineuses sont strictement interdites.

Les couleurs saturées, vives ou criardes sont proscrites.

Concernant l'affichage à l'extérieur du lot, il est interdit d'apposer son logo ou enseigne en dehors de ce qui est prévu à la section « entrées » (page 16).

Les panneaux sur clôture, mâts et drapeaux (enseigne ou publicité) sont interdits.

Les affichages publicitaires sont strictement interdits.

Les projets d'enseignes devront être soumis à l'architecte conseil.

Lettres boîtier lumineuses



Coloris unique accordé à la façade



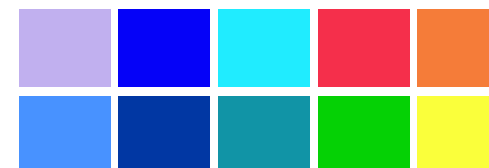
Enseigne bandeau dans le gabarit de l'entrée



Enseigne bandeau en partie haute de la façade
Proscrit



Exemple de coloris interdits



Prescriptions

Développement durable

Développement durable

Développement durable & énergie

La consommation énergétique des bâtiments et de leurs équipements devra être optimisée. Les entreprises sont encouragées à mettre en place des systèmes de production d'énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire. Les installations de production d'énergie devront nécessairement être intégrées au bâtiment. Des ombrières photovoltaïques peuvent être installées sur les parkings sous réserve d'une insertion qualitative. Il est demandé de vérifier la faisabilité technique des installations préalablement au dépôt du permis de construire afin d'assurer leur intégration dans le projet et le paysage dès ce stade.

La mutualisation des moyens techniques énergétiques entre les entreprises du secteur est encouragée, pour favoriser une économie circulaire.

Des bornes de recharge pour les véhicules électriques devront être installées au sein de chaque lot.

Des bornes de recharge pour les véhicules électriques sont par ailleurs imposées par le code de la Construction et de l'Habitation selon le type d'activité / s'y référer.

Photovoltaïque et solaire

Les obligations liées à la loi Climat et Résilience s'appliquent dès Janvier 2023 (art. L. 171-4 du CCH) :

Les bâtiments :

- à usage commercial, industriel, artisanal, entrepôt, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts accessibles au public d'une Emprise au Sol supérieure à 500 m²,
- à usage de bureaux d'une Emprise au Sol supérieure à 1 000 m².

devront nécessairement intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

Les obligations seront réalisées :

- en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement
- sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment construit et des ombrières créées.

Lorsque les parcs de stationnement associés aux bâtiments cités précédemment représentent une surface supérieure à 500 m² et comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Pour les constructions dont l'emprise au Sol est inférieure aux seuils indiqués précédemment, ou que l'usage qui en effet est différent, les entreprises sont encouragées à installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Eclairage / trame noire

Les dispositifs d'éclairage devront être économes en énergie et limiter la pollution lumineuse par des éclairages adaptés au strict nécessaire.

La mise en lumière des espaces extérieurs devra être étudiée dans le même esprit que celui de l'éclairage public de la ZAC.

Il est privilégié la mise en place de minuteries ou un déclencheur de mouvement, un éclairage vers le sol uniquement et de manière limitée.

Pour les lots T, ABE, GC, D, KR et R' : Afin de limiter le dérangement de la faune utilisant les ripisylves au Nord et à l'Ouest de la ZAC, la zone d'interface entre le bâtiment et la ripisylve doit être exempt de tout type d'éclairage extérieur.

Gestion des déchets

Pour le tri et la collecte des déchets, l'acquéreur devra faire appel à un prestataire privé agréé.

Il sera clos et couvert pour éviter que les déchets ne s'envolent et que les containers ne se déplacent par jour de grand vent, et intégré soit dans le volume du bâtiment principal, soit adossé à celui-ci.

Les éventuels déchets industriels spécifiques, voire dangereux, feront l'objet d'une gestion privée par chaque entreprise concernée.

Développement durable

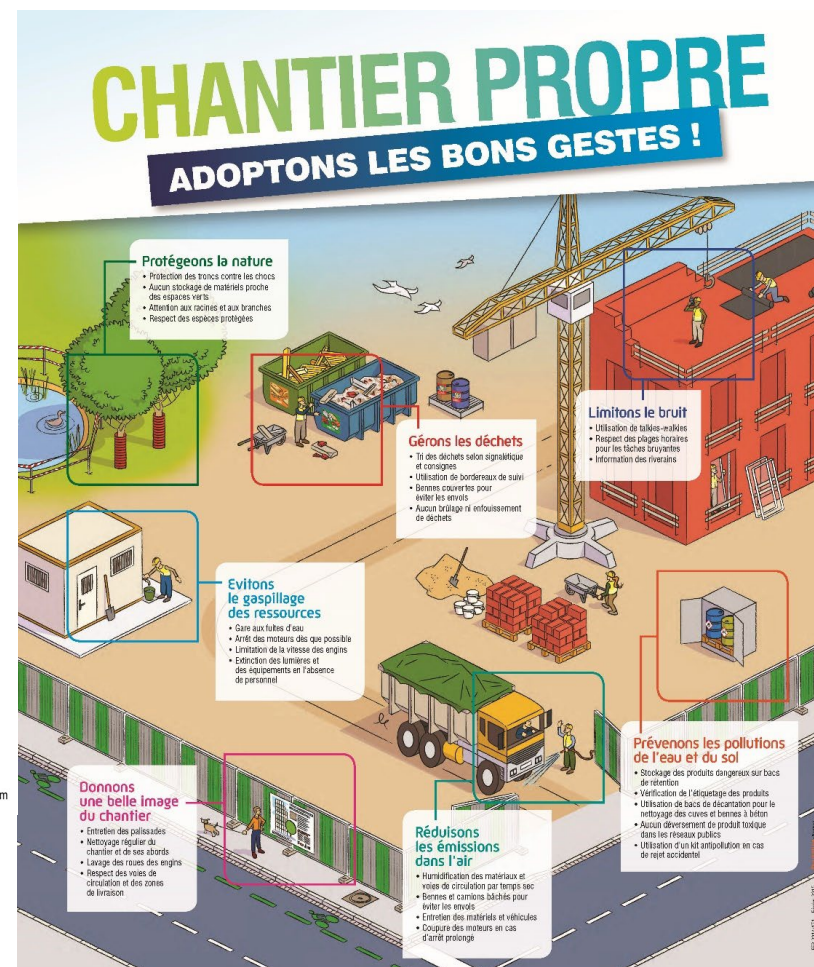
Gestion alternative des eaux de pluie

Il est préconisé de récupérer les eaux de pluie afin de les réutiliser pour l'arrosage privatif au sein de chaque lot. Dans tous les cas, les eaux de toiture des lots L, M, N, O et P devront être collectées et reversées directement vers la bande d'espaces verts existants au sud afin de conserver le caractère humide de cette zone.



Chantier propre

Le chantier devra respecter les préconisations de la FFB en terme de chantier propre



La FFB vous accompagne dans la mise en place de bonnes pratiques environnementales.

Mas du Retortier

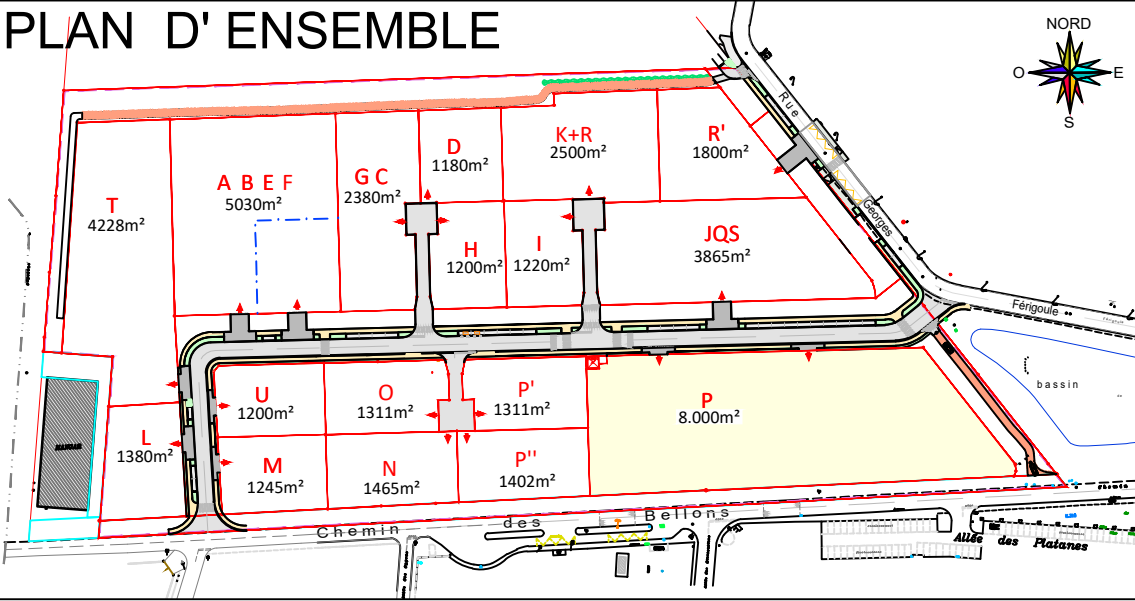
ZAC du Tubé

FICHE DU LOT P

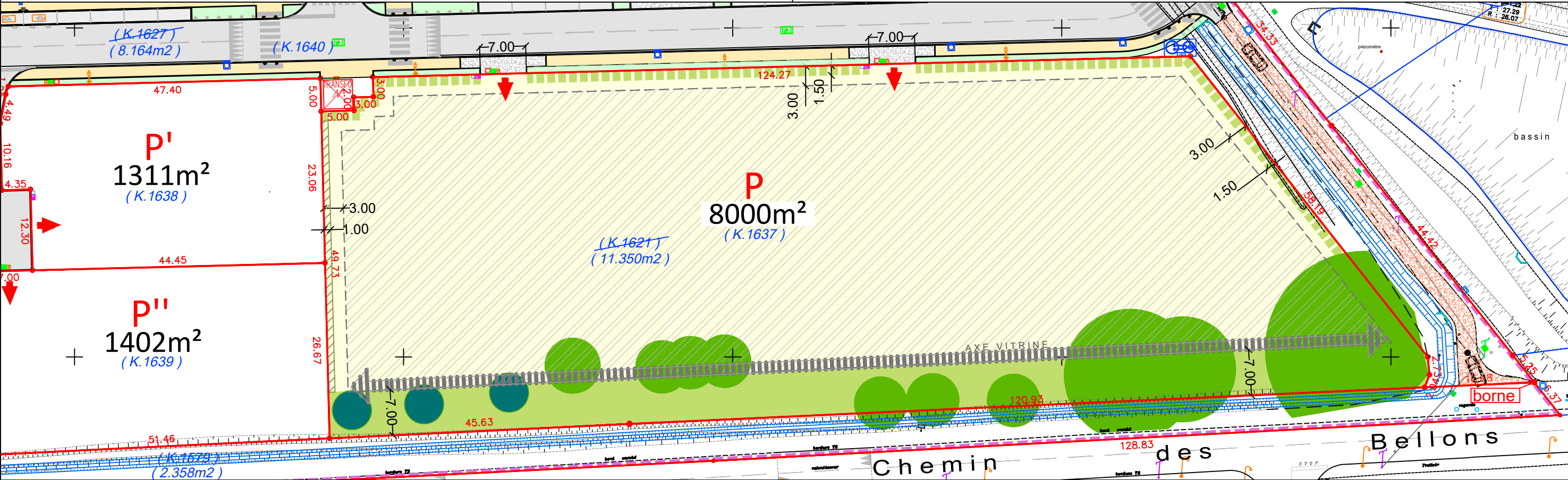
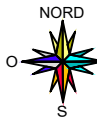
Surface du lot : 8.000 m²

SDP autorisée : 5 360 m²

PLAN D'ENSEMBLE



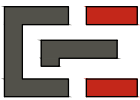
LOT P



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



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



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

dessiné le : 19 MAI 2025
par : C. B.

REFERENCE DOSSIER
REFERENCE FICHIER

12089
12089-3

modifications

date	objet	indice
30/06/2025	Application du DMPC n°5739A vérifié et numéroté le 05/06/2025	A
	Application du DMPC n°5743V vérifié et numéroté le 26/06/2025	

Paysage et espaces verts

- Haie vive arbustive à planter dans une bande de pleine terre de 1,50m minimum de large
- Haie vive arbustive à planter dans une bande de pleine terre de 1 m minimum de large, les plantes grimpantes peuvent être ponctuellement utilisées elles doivent être accompagnées à leurs pieds d'espèces de strates basse et couvre-sols.
- Bande enherbée à préserver ou à semer largeur de 7m00 mini
- Arbre existant à préserver (périmètre de protection) si les nouvelles conditions de vie le permettent ou à reconstituer de valeur équivalente
- Arbre à planter en alignement discontinu selon l'implantation des bâtiments

Légende Réseaux

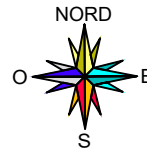
- Réseaux projetés Positions théoriques avant travaux
- Lampadaire
- Coffret électrique
- Chambre télécom
- Compteur Eau potable
- Regard de visite Eaux pluviales
- Regard de branchement Eaux usées

Reculs et alignements

- Recul minimum de 3 m parallèle aux limites
- Axe vitrine à marquer dans la conception du projet

Accès

- Accès - largeur de 7m
- Accès sur lequel doivent s'implanter la / les boîte(s) aux lettres, logos et numéro de voirie



Plan sans échelle

PREFET DES BOUCHES- DU- RHONE

Arrêté n °2014142-0020

signé par
Pour le Préfet, le Secrétaire Général Adjoint

le 22 Mai 2014

Le préfet des Bouches- du- Rhône
Secrétariat Général - Direction des Collectivités Locales , de l'Utilité Publique et de
l'Environnement
Bureau des installations et travaux réglementés pour la protection des milieux

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL du 22 mai 2014
portant Déclaration d'Utilité Publique et
définition des périmètres de protection des
captages de la Base Aérienne 125 située sur la
commune d'ISTRES au titre des articles
L.1321-2 et suivants du code de la santé
publique



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

PRÉFECTURE

Marseille, le **22 MAI 2014**

**DIRECTION DES COLLECTIVITÉS LOCALES
DE L'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

**BUREAU DES INSTALLATIONS ET TRAVAUX
RÉGLEMENTÉS POUR LA PROTECTION DES MILIEUX**

Dossier suivi par : Mme HERBAUT
Tél. : 04. 84.35.42.65.
N° 47-2012- CS

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL portant

**Déclaration d'Utilité Publique et définition des périmètres de protection
des captages de la Base Aérienne 125 située sur la commune d'ISTRES
au titre des articles L.1321-2 et suivants du code de la santé publique**

Le Préfet
de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône
Officier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'environnement et notamment l'article L.215-13 relatif à l'autorisation de dérivation des eaux,

VU le code de la santé publique et notamment les articles L.1321-1 et suivants, L.1324-3 et R.1321-1 et suivants,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.126-1, R.126-1 à R.126-3,

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.11-1 et suivants et R.11-3 et suivants,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de justice administrative,

VU l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution du dossier de la demande d'autorisation d'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine mentionnée aux articles R.1321-6 à R.1321-12 et R.1321-42 du code de la santé publique,

VU l'arrêté ministériel du 16 mars 2012 relatif à la sécurité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine sur les sites relevant du ministre de la défense,

VU l'avis de l'Hydrogéologue agréé émis le 10 octobre 2006 complété le 24 janvier 2012,

VU la demande présentée le 26 avril 2012 par le commandant de la Base Aérienne 125 d'Istres, au titre du code de la santé publique, en vue de la déclaration d'utilité publique, pour la zone relevant du secteur public, des périmètres de protection des captages en eau potable desservant la base aérienne située sur la commune d'Istres, réceptionnée en Préfecture le 30 avril 2012 et enregistrée sous le numéro 47-2012 CS,

VU le dossier annexé à la demande notamment l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, complété les 23 mai et 24 septembre 2013,

VU l'avis de recevabilité de la Délégation Territoriale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Régionale de Santé PACA en date du 10 juillet 2013,

VU l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique,

VU les dossiers d'enquête publique et parcellaire soumis à l'avis du public du 12 au 29 novembre 2013 inclus sur la commune d'ISTRES,

VU l'avis du Sous-Préfet d'Istres en date du 5 novembre 2013,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur réceptionné en Préfecture le 27 décembre 2013,

VU le rapport de la Délégation Territoriale des Bouches-du-Rhône de l'Agence Régionale de Santé PACA en date du 26 mars 2014,

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques émis lors de sa séance du 21 mai 2014,

Considérant que l'établissement des périmètres de protection et les prescriptions techniques tels qu'ils sont prévus dans le présent arrêté sont de nature à réduire les risques de pollution accidentelle susceptibles d'affecter la qualité de la ressource en eau,

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

ARRÊTE

TITRE 1 : DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

ARTICLE I : Déclaration d'utilité publique

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice de la base aérienne 125 située sur la commune d'Istres :

- La création d'un périmètre de protection rapprochée autour des captages et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection de la qualité des eaux.

TITRE 2 : PÉRIMETRES DE PROTECTION

ARTICLE II : Prescriptions générales

Conformément à l'article L.1321-2 du code de la santé publique, des périmètres de protection immédiate et rapprochée ont été définis par un hydrogéologue agréé autour des captages (forages F1 et F2).

Le périmètre de protection immédiate et une partie du périmètre de protection rapprochée sont inclus dans la base aérienne 125 d'Istres. Seule une partie du périmètre de protection rapprochée est située hors de l'enceinte militaire. C'est ce secteur qui est concerné par la présente déclaration d'utilité publique.

Ce périmètre de protection rapprochée (secteur civil) s'étend conformément aux indications du plan et de l'état parcellaire joints au présent arrêté.

Tout incident se produisant à l'intérieur de ce périmètre de protection doit être immédiatement signalé aux services chargés de l'application du code de la santé publique et du code de l'environnement.

ARTICLE III : Interdictions liées à la protection des captages

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée sont interdits

- La création de puits ou forages (sauf après avis favorable d'un hydrogéologue agréé émis sur la base d'une étude d'impact préalable),
- La création de puits filtrants pour l'évacuation des eaux usées ou pluviales,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers, des eaux usées d'origine industrielle, des boues de station d'épuration et des matières de vidange,
- Le camping, même sauvage et le stationnement des caravanes,
- L'installation de dépôts de déchets de toute nature ou de produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- Le stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de produits chimiques et d'eaux usées (à l'exception des activités annexes et de ceux destinés aux usages domestiques autorisés sur bacs de rétention ou avec parois doubles enveloppes),
- Toute activité susceptible d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques.

ARTICLE IV : Réglementations liées à la protection des captages

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée sont réglementés

- L'ouverture d'excavations autres que les carrières supérieures à 1,50m (autorisation préfectorale après avis d'un hydrogéologue agréé),
- Le remblaiement des excavations existantes,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tout autre produit liquide ou gazeux susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux (autorisation préfectorale après avis d'un hydrogéologue agréé),
- Les nouvelles constructions souterraines ou superficielles même provisoires,
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs avec infiltration dans le sol,
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail comme activité annexe à l'élevage au niveau des sièges d'exploitation (aire bétonnée étanche équipée d'un bac de récupération),
- Les stockages de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures au niveau des sièges d'exploitation (sur aire bétonnée avec bac de récupération),
- L'épandage de fumier et d'engrais organiques, compost, terreau, engrais vert, l'utilisation d'engrais chimiques et de tous produits phytosanitaires destinés à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures devra se faire en concertation avec la Chambre d'Agriculture,
- Le défrichement,
- Les plans d'eau, mares et étangs,
- La construction ou la modification des voies de communication (autorisation préfectorale après avis d'un hydrogéologue agréé).

ARTICLE V : Travaux de protection et opérations à effectuer

- Contrôle et mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectifs, puits et forages d'eau, stockages d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de produits chimiques et des dépôts de produits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau dans le périmètre de protection rapprochée,
- Établissement d'un plan d'urgence en cas de pollution avérée, notamment à partir des voies de circulation (RN569 et voie ferrée Fos/Miramas).

TITRE 4 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE VI : Délais

Les installations, travaux et activités et dépôts existants à la date du présent arrêté devront satisfaire aux obligations des articles précédents dans un délai maximum de deux ans à compter de la notification du présent arrêté.

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

Postérieurement à l'application du présent arrêté, tout propriétaire d'une activité, installation ou dépôt réglementé qui voudrait y apporter une quelconque modification devra faire connaître son intention à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, en précisant les caractéristiques de son projet, notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau, ainsi que les dispositions prévues pour parer à ces risques.

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

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

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

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

ARTICLE VIII : Délais de recours et droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent réservés.

Toute personne qui désire devoir contester le présent arrêté peut saisir d'un recours contentieux le Tribunal Administratif de Marseille :

- en ce qui concerne la déclaration d'utilité publique, dans un délai de deux mois pour toute personne ayant intérêt pour agir, à partir de l'affichage en mairie,
- en ce qui concerne les servitudes d'utilité publiques, dans un délai de deux mois par les propriétaires concernés, à partir de la notification.

ARTICLE IX : Modifications de la déclaration

Toute modification des données initiales mentionnées dans le dossier d'enquête devra être portée à la connaissance du Préfet qui prescrira la suite à donner conformément aux dispositions du code de la Santé Publique.

ARTICLE X : Notifications et publicité de l'arrêté

Le présent arrêté est transmis au demandeur en vue de :

- la mise en œuvre de ses dispositions,
- la notification sans délai d'un extrait aux propriétaires des parcelles concernées par le périmètre de protection rapprochée.

Il sera affiché en mairie de la commune d'Istres pendant une durée minimum de deux mois et annexé dans les documents d'urbanisme de ladite commune conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme dans un délai de trois mois. L'inscription des servitudes aux services de publicité foncière reste facultative.

Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture des Bouches-du-Rhône et mis à la disposition du public sur son site Internet.

Un avis sera inséré par les soins du Préfet et aux frais du bénéficiaire dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

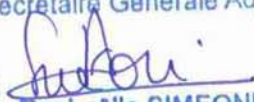
ARTICLE XI : Infractions

En cas d'infraction à l'une des dispositions qui précèdent, il pourra être fait application des sanctions prévues par les dispositions L.1324-1 et suivants du code de la santé publique, sans préjudice des condamnations qui pourraient être prononcées par les tribunaux compétents.

ARTICLE XII : Exécution

- Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,
- Le Sous-Préfet d'ISTRES,
- Le Maire d'ISTRES,
- Le Commandant de la Base Aérienne 125 d'ISTRES
- Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé PACA,
- Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône,
- Le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours des Bouches-du-Rhône,

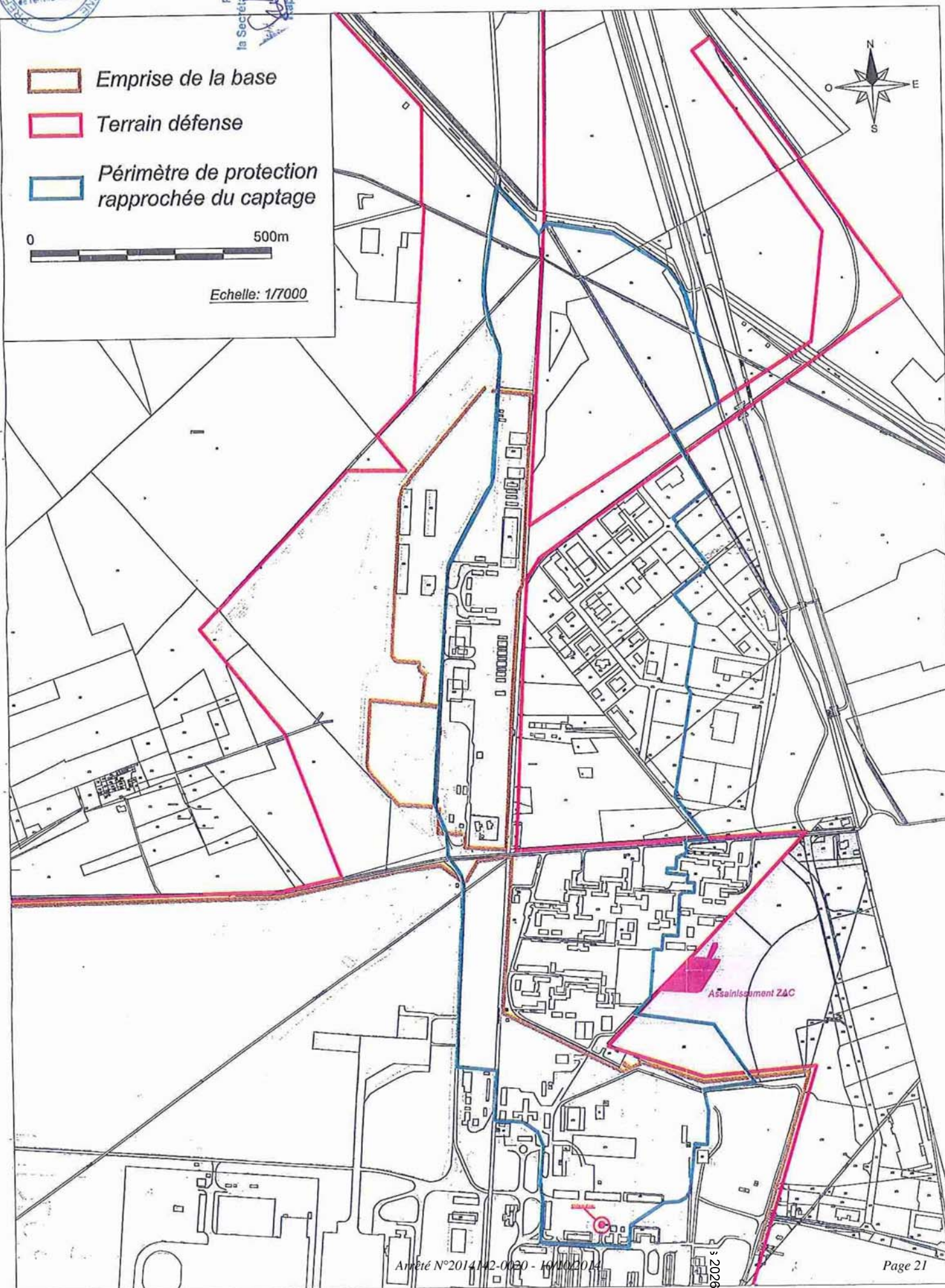
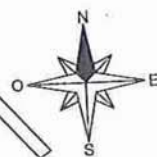
et toute autorité de Police et de Gendarmerie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le Préfet
la Secrétaire Générale Adjointe

Raphaëlle SIMEONI

-  Emprise de la base
-  Terrain défense
-  Périmètre de protection rapprochée du captage

0 500m

Echelle: 1/7000



Parcelles situées dans le périmètre de protection rapprochée

N° parcelle	SECTION	N° parcelle	SECTION	N° parcelle
42	OK	1129	OK	1216
43	OK	1130	OK	1217
44	OK	1131	OK	1233
45	OK	1132	OK	1234
67	OK	1133	OK	1267
68	OK	1134	OK	1268
69	OK	1135	OK	1269
70	OK	1136	OK	1274
71	OK	1137	OK	1275
72	OK	1138	OK	1376
76	OK	1139	OK	1377
77	OK	1140	OK	1386
293	OK	1141	OK	1387
294	OK	1142		
295	OK	1143		
296	OK	1144		
299	OK	1145		
304	OK	1146		
305	OK	1152		
306	OK	1153		
307	OK	1162		
351	OK	1163		
352	OK	1164		
355	OK	1168		
356	OK	1169		
404	OK	1173		
405	OK	1175		
406	OK	1176		
407	OK	1178		
482	OK	1179		
702	OK	1182		
1113	OK	1183		
1120	OK	1207		
1121	OK	1208		
1124	OK	1215		



Vu pour être annexé
à l'arrêté n° 47-2012 CS
du 22 MAI 2014

Pour le Préfet
la Secrétaire Générale Adjointe

Raphaëlle SIMEONI



**EPAD OUEST
PROVENCE**

épad ouest provence

Conditions applicables pour l'aménagement des terrains de la zone du Mas du Retortier sur la ZAC du Tubé Commune d'Istres (13)



Rapport n°124837/ version A– Juin 2024

Projet suivi par Nicolas CONSORTI – 06.22.48.36.80 – nicolas.consorti@anteagroup.fr

Fiche signalétique

Conditions applicables pour l'aménagement des terrains de la zone du Mas du Retortier sur la ZAC du Tubé Commune d'Istres (13)

CLIENT	SITE
EPAD OUEST PROVENCE	Les terrains MOLENAT Mas du Retortier (situé dans la ZAC du Tubé)
Florie MAUREL Chargée d'opération 04.42.41.16.54 06.85.53.29.71 fmaurel@epad.fr	

RAPPORT D'ANTEA GROUP

Responsable du projet	Nicolas CONSORTI
Interlocuteur commercial	Nicolas CONSORTI
	Implantation d'Aubagne
Implantation chargée du suivi du projet	04.42.08.70.70 secretariat.marseille@anteagroup.fr
Rapport n°	124837
Version n°	A
Projet n°	PACP240134

	Nom	Fonction	Date	Signature
Rédaction	Nicola CONSORTI	Responsable d'activité Dossiers réglementaires SUD	Juin 2024	

Suivi des modifications

Indice Version	Date de révision	Nombre de pages	Nombre d'annexes	Objet des modifications
A	28/05/2024	17	0	Version finale
B	28/06/2024	17	0	Version finale

SOMMAIRE

1. OBJECTIFS DU DOCUMENT	5
2. PRESENTATION DU PROJET	6
3. PRESENTATION DES RISQUES IMPACTANT LA ZONE D'ETUDE.....	7
3.1. LA CANALISATION « FOS/ISTRES » TRANSPORTANT DES HYDROCARBURES.....	7
3.2. LE DEPOT DU SEO DE LA BASE AERIENNE 125.....	13
3.3. LA CANALISATION D'HYDROCARBURE INTERNE AU SEO DE LA BASE AERIENNE 125.....	14
4. BILAN DES EXPOSITIONS.....	17

Tableau

TABLEAU 1 : ZONES D'EFFETS DE LA CANALISATION TRAPIL (SOURCE : ETUDE DE DANGERS TRAPIL 2021).....	8
TABLEAU 2 :DISTANCES DES SUP DE LA CANALISATION TRAPIL	9
TABLEAU 3 : MATRICES D'ACCEPTABILITE DU RISQUE DE LA TUYAUTERIE INTER-DEPOTS	12
TABLEAU 4 : ZONES D'EFFETS GENEREES PAR LA CANALISATION D'HYDROCARBURE INTERNE AU SEO	14
TABLEAU 5 : MATRICES D'ACCEPTABILITE DU RISQUE DE LA TUYAUTERIE INTER-DEPOTS	16
TABLEAU 6 : RESUME DES CONDITIONS D'OCCUPATION PAR LOT	17

Figures

FIGURE 1 : DECOUPAGE DE LA ZONE D'ACTIVITES PAR LOT	6
FIGURE 2 : EXTRAIT DU PLAN DES SERVITUDES DU PLU D'ISTRES	7
FIGURE 3 : SUP1 CANALISATION TRAPIL FOS-ISTRES	9
FIGURE 4 : ZONES D'EFFET GENEREES PAR LA CANALISATION TRAPIL EN CAS DE BRECHE 70 MM ET SUP 1	10
FIGURE 5 : ZONES D'EFFET GENEREES PAR LE DEPOT PRINCIPAL DE LA BASE AERIENNE 125.....	13
FIGURE 6 : ZONES D'EFFET GENEREES PAR LA RUPTURE TOTALE DE LA CANALISATION INTERNE DE LA BA 125	14

1. Objectifs du document

L'EPAD Ouest Provence est l'aménageur de la ZAC du Tubé située sur la commune d'Istres.

Une partie des terrains à aménager est concernée par les zones d'effets des phénomènes dangereux liés aux stockages d'hydrocarbures de la Base 125 et au pipeline de Trampil sur le secteur du mas du Retortier ZAC du Tubé Nord à Istres.

En vue de leur commercialisation, le présent document a pour objectif de définir les capacités d'accueil des différents lots, prenant en compte les contraintes liées aux zones d'effets.

Ces conditions d'occupation par lot seront à prendre en compte lors des dépôts des permis de construire.

2. Présentation du projet

Le projet proposé concerne l'aménagement de plusieurs lots pour des activités essentiellement axées sur de l'artisanat composé d'un nombre très faible de personnes par lot :

- Lot T
- Lot ABE
- Lot F
- Lot G
- Lot C
- Lot L
- Lot U
- Lot M
- Lot N
- Lot O

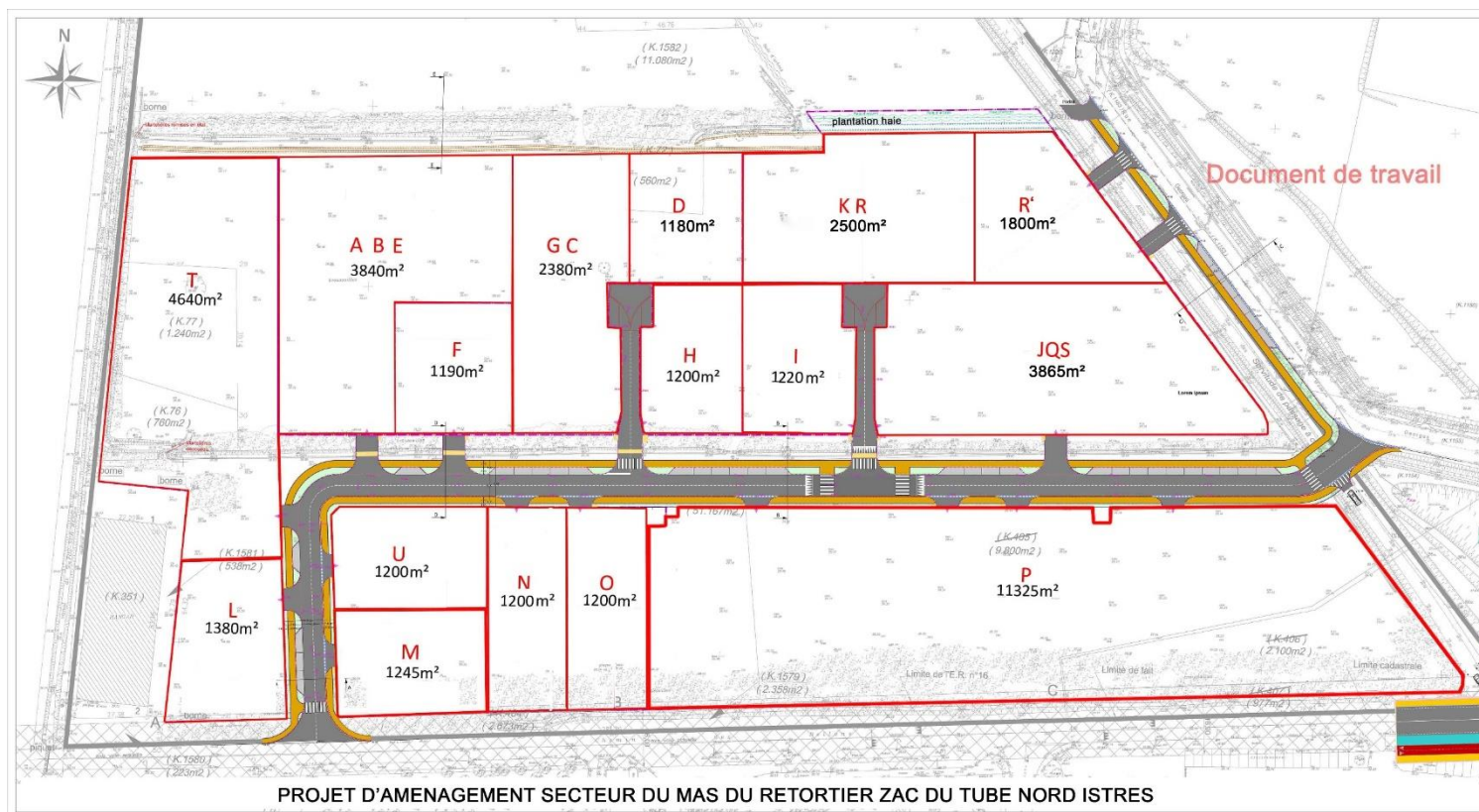


Figure 1 : Découpage de la zone d'activités par lot

3. Présentation des risques impactant la zone d'étude

Le secteur d'étude est exposé à différents risques technologiques. A l'ouest des parcelles, trois installations sont susceptibles d'exposer les sites en cas de survenu d'un accident. Il s'agit de :

- La canalisation « Fos/Istres » transportant des hydrocarbures appartenant au SEO (Service de l'Energie Opérationnelle) et opérée par la société TRAPIL pour le compte de l'Etat (Service National des Oléoducs Interalliés : SNOI) ;
- Le dépôt d'essence air du SEO de la base aérienne 125 qui stocke des carburants ;
- La canalisation d'hydrocarbure interne au SEO de la base aérienne 125.

3.1. La canalisation « Fos/Istres » transportant des hydrocarbures

➤ Servitude d'utilité publique

L'exposition des terrains aux zones d'effets potentiellement générées par cette canalisation entraîne la mise en place d'une servitude d'utilité publique sur les terrains traversés représentés **par une bande de 10 mètres axée sur la conduite** (servitude d'utilité publique I3 du Plan local d'urbanisme de la commune d'Istres). Aucune construction ne pourra être envisagée dans cette partie.

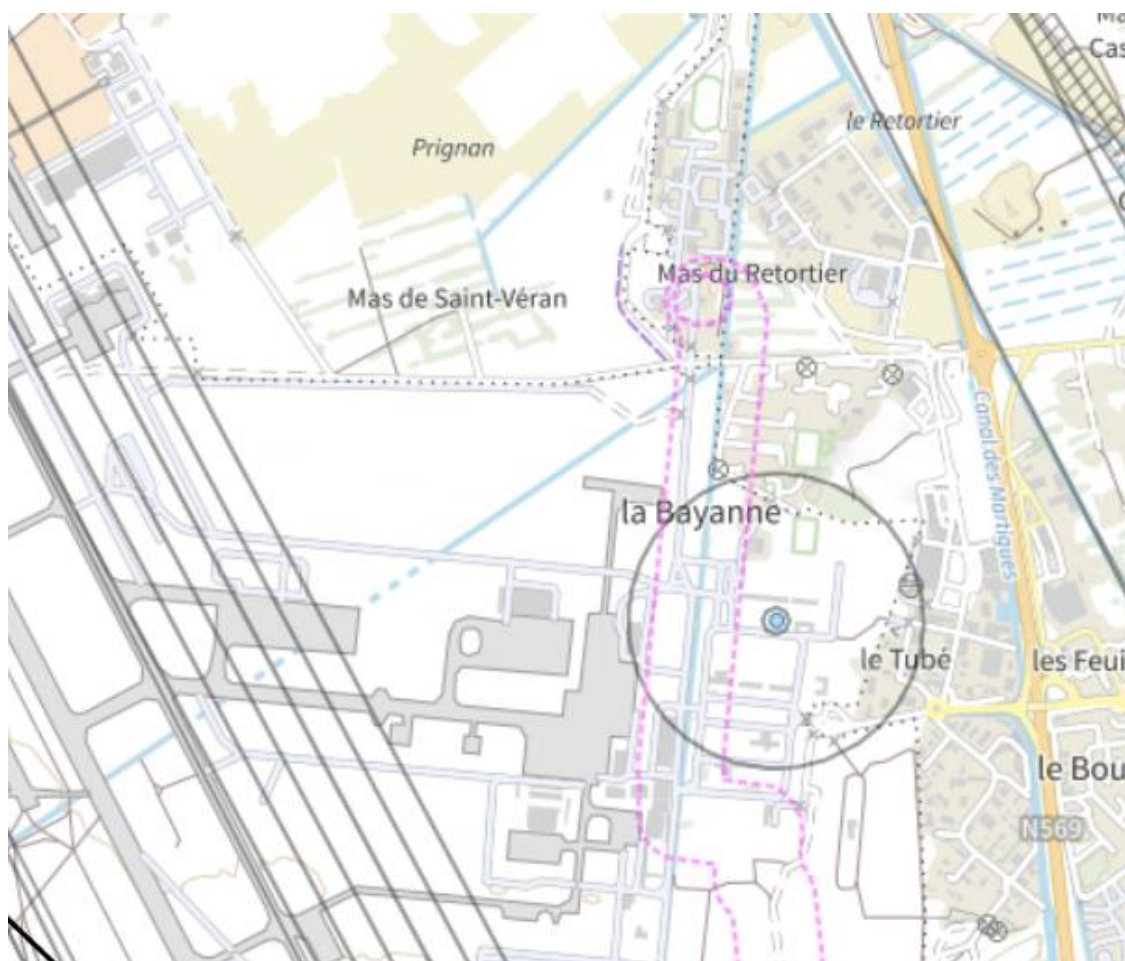


Figure 2 : Extrait du plan des servitudes du PLU d'Istres

➤ Constructions et zones d'effet

Selon le code de l'urbanisme article R132-1, le projet doit tenir compte des risques technologiques.

Selon l'article R 555-30 du code de l'environnement, le préfet de chaque département concerné institue par arrêté :

- a) Les servitudes d'utilité publique prévues à l'article L. 555-27, dans les conditions prévues par les articles R. 555-32 et suivants de la présente section ;
- b) En application du troisième alinéa de l'article L. 555-16, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement et de risques sanitaires et technologiques, des servitudes d'utilité publiques :
 - subordonnant, dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-10-1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 ;
 - interdisant, dans les zones d'effets létaux en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur ;
 - interdisant, dans les zones d'effets létaux significatifs en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur ;

Selon les informations disponibles concernant cette canalisation, les zones d'effets générées en cas d'accident sont les suivantes (Etude de dangers TRAPIL 2021 en conformité arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques).

	Brèche de 12 mm	Brèche de 70 mm
Zone des effets irréversibles (EI)	20 m*/46 m	132 m
Zone des premiers effets létaux (PEL)	20 m*/46 m	120 m
Zone des effets létaux significatifs (ELS)	10 m*/21 m	120 m

* avec prise en compte de l'éloignement

Tableau 1 : Zones d'effets de la canalisation TRAPIL (source : Etude de dangers TRAPIL 2021)

Le projet d'aménagement se situe dans les zones d'effets du phénomène dangereux de la brèche de 70 mm.

L'arrêté de la préfecture des Bouches-du-Rhône n°2022-56-PC du 3 mars 2022 a institué des servitudes d'utilité I1 relatives à la maîtrise de l'urbanisation sur la commune d'Istres dans les zones d'effets générées par ces phénomènes dangereux susceptibles de se produire. **Le projet d'aménagement est en SUP1**

La SUP 1 correspond à la zone des effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-10-1.

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Fos-sur-Mer - Istres	50	206	4400	enterrée	125	15	10

Tableau 2 : Distances des SUP de la canalisation TRAPIL

Dans la zone SUP1, la délivrance d'un permis de construire est subordonné, pour un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31.

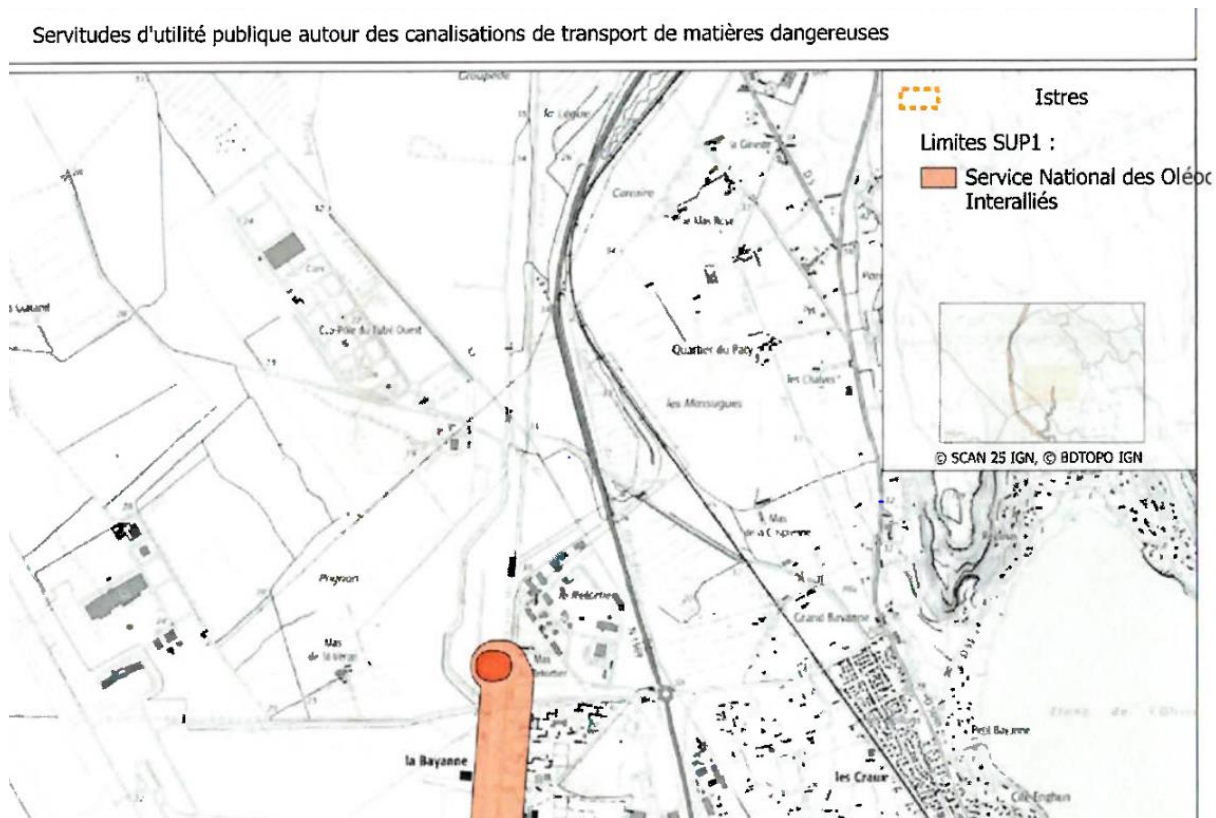


Figure 3 : SUP1 canalisation TRAPIL Fos-Istres

La carte suivante localise les distances associées à la SUP1 et aux zones d'effets du phénomène dangereux de la brèche 70 mm. Le positionnement des cercles d'effets a été défini pour représenter le cas majorant le plus impactant.



Figure 4 : Zones d'effet générées par la canalisation TRAPIL en cas de brèche 70 mm et SUP 1

Les lots compris dans les zones **SUP1, ELS et PEL** sont les suivants : Lot T, Lot ABE, Lot F , Lot L , Lot U et Lot M.

Aucun ERP de plus de 100 personnes n'est prévu dans ces lots.

Il est envisagé un nombre maximum de personnes présentes à un instant $t \leq 100$ personnes avec l'estimation suivante (décomposition donnée à titre d'exemple) :

- Lot T : 20 personnes
- Lot ABE : 30 personnes
- Lot F : 10 personnes
- Lot L : 10 personnes
- Lot U : 15 personnes
- Lot M : 15 personnes

Les lots compris dans la zone **des effets irréversibles** sont les suivants : Lot T, Lot ABE, Lot F , Lot L , Lot U, Lot M, lot CG et lot N.

Aucun ERP de plus de 100 personnes n'est prévu dans ces lots.

Il est envisagé un nombre maximum de personnes présentes à un instant $t \leq 300$ personnes avec l'estimation suivantes :

- Lot T : 20 personnes
- Lot ABE : 30 personnes
- Lot F : 10 personnes
- Lot L : 10 personnes
- Lot U : 15 personnes
- Lot M : 15 personnes
- lot CG : 20 personnes
- lot N: 20 personnes.

Conformément à la réglementation applicable, chaque phénomène dangereux a été quantifié en probabilité et en gravité, et placé dans les deux matrices d'acceptabilité du risque relatives aux effets létaux significatifs (ELS) et aux premiers effets létaux (PEL).

Ces matrices, issues de l'Annexe 1 de l'arrêté multi-fluide du 5 mars 2014, soulignent, en fonction de la criticité (type de cases des matrices : blanches, grises (avec ou sans *), noires), s'il y a lieu de mettre en œuvre des mesures compensatoires supplémentaires.

Matrice de risque pour la zone des effets létaux significatifs - ELS							
Nexp(ELS)	Ppoint(ELS) ≤5.10 ⁻⁷	5.10 ⁻⁷ < Ppoint(ELS) ≤10 ⁻⁶	10 ⁻⁶ < Ppoint(ELS) ≤5.10 ⁻⁶	5.10 ⁻⁶ < Ppoint(ELS) ≤10 ⁻⁵	10 ⁻⁵ < Ppoint(ELS) ≤10 ⁻⁴	10 ⁻⁴ < Ppoint(ELS) ≤10 ⁻³	10 ⁻³ < Ppoint(ELS)
N>300	*	*					
100<N≤300	*	*	*				
30<N≤100	T_F_12mm T_F_70mm						
10<N≤30							
1<N≤10							
N≤1							

Matrice de risque pour la zone des premiers effets létaux - PEL							
Nexp(PEL)	Ppoint(PEL) ≤5.10 ⁻⁷	5.10 ⁻⁷ < Ppoint(PEL) ≤10 ⁻⁶	10 ⁻⁶ < Ppoint(PEL) ≤5.10 ⁻⁶	5.10 ⁻⁶ < Ppoint(PEL) ≤10 ⁻⁵	10 ⁻⁵ < Ppoint(PEL) ≤10 ⁻⁴	10 ⁻⁴ < Ppoint(PEL) ≤10 ⁻³	10 ⁻³ < Ppoint(PEL)
N>3000	*	*					
1000<N≤3000	*	*	*				
300<N≤1000	*	*	*	*			
100<N≤300	T_F_12mm T_F_70mm						
10<N≤100							
N≤10							

Tableau 3 : Matrices d'acceptabilité du risque de la tuyauterie inter-dépôts

Pour ne pas interférer avec la canalisation et son étude de dangers, les projets doivent respecter l'exposition définie dans les matrices de risque.

De ce fait, les terrains exposés dans les zones d'effets de la canalisation ne pourront exposer plus de :

- 100 personnes en zone des effets létaux significatifs (ELS)¹ ;
- 300 personnes en zone des premiers effets létaux (PEL).

¹ Le comptage des tiers s'effectue selon les modalités de la circulaire du 10/05/2010

3.2. Le dépôt du SEO de la base aérienne 125

Les informations du présent paragraphe sont extraites de l'étude de danger du dépôt de la BA 125 d'Istres (rapport n°20150529 Antea Group).

La cartographie ci-dessous met en évidence les zones d'effets impactant le secteur d'étude.

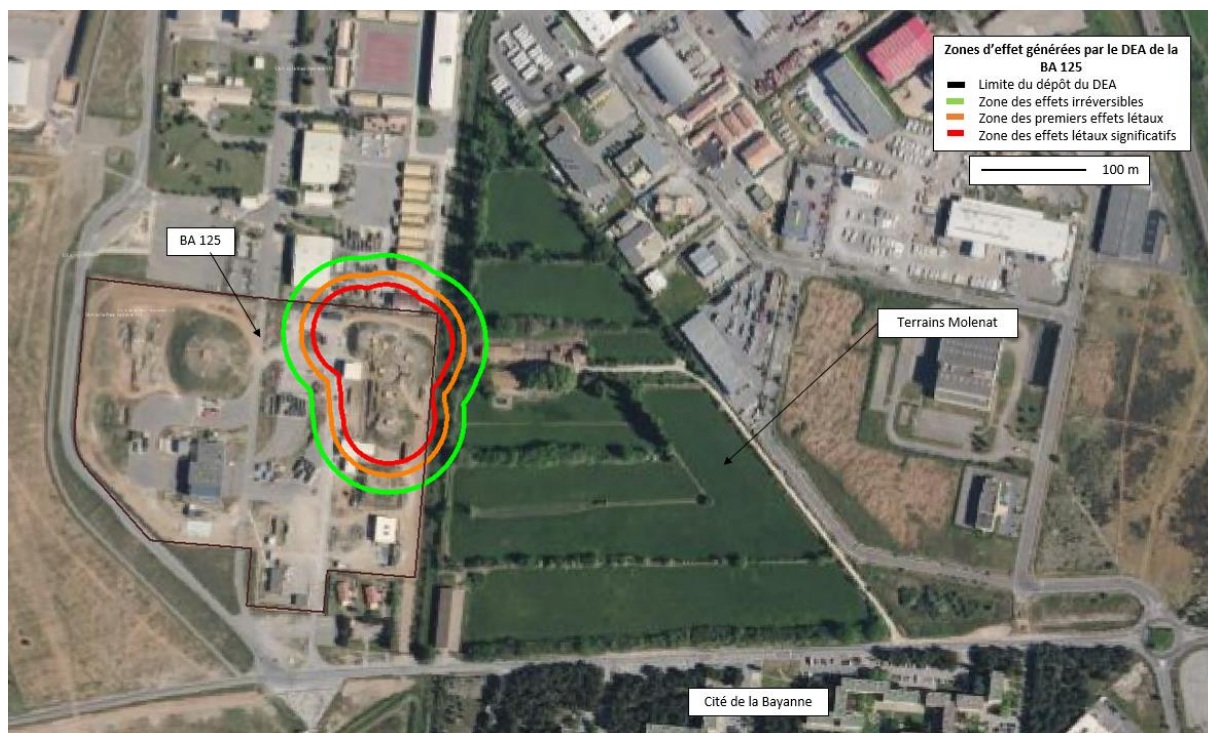


Figure 5 : Zones d'effet générées par le dépôt principal de la base aérienne 125

Les phénomènes dangereux issus de l'EDD du dépôt principal du SEO de la base d'Istres impactant l'extérieur du site ont été quantifiés en probabilité et en gravité et placés dans la matrice MMR issue de l'arrêté du 10/05/10, permettant de statuer sur l'acceptabilité d'un phénomène dangereux.

Vu la probabilité et la gravité définies dans l'étude de dangers, les terrains devront suivre les règles d'exposition suivantes :

- Zone délimitée par le seuil des effets létaux significatifs (SELS) : Moins de 10 personnes exposées ;
- Zone délimitée par le seuil des effets létaux (SEL) : Entre 10 et 100 personnes.
- Zone délimitée par le seuil des effets irréversibles sur la vie humaine (SEI) : Entre 100 et 1 000 personnes exposées.

D'après les plans fournis par l'EPAD, ces secteurs ne seront pas aménagés.

3.3. La canalisation d'hydrocarbure interne au SEO de la base aérienne 125

Les informations du présent paragraphe sont extraites de l'étude de danger du SEO de la BA 125 d'Istres
 (rapport n°20150529 Antea Group). Les zones d'effets générées en cas d'accident sont les suivantes :

	Brèche de 12 mm	Brèche de 70 mm	Rupture totale
Zone des effets irréversibles	20 m	100 m	105 m
Zone des premiers effets létaux (PEL)	15 m	65 m	65 m
Zone des effets létaux significatifs (ELS)	10 m	35 m	35 m

Tableau 4 : Zones d'effets générées par la canalisation d'hydrocarbure interne au SEO

L'enveloppe des effets thermiques est assimilée au phénomène de rupture totale qui est le phénomène
 le plus pénalisant. Nous ne traiterons que ce cas dans la suite de l'étude.

La carte suivante localise les distances associées aux zones d'effets du phénomène dangereux de la
 rupture totale. Le positionnement des cercles d'effets a été défini pour représenter le cas majorant
 le plus impactant.

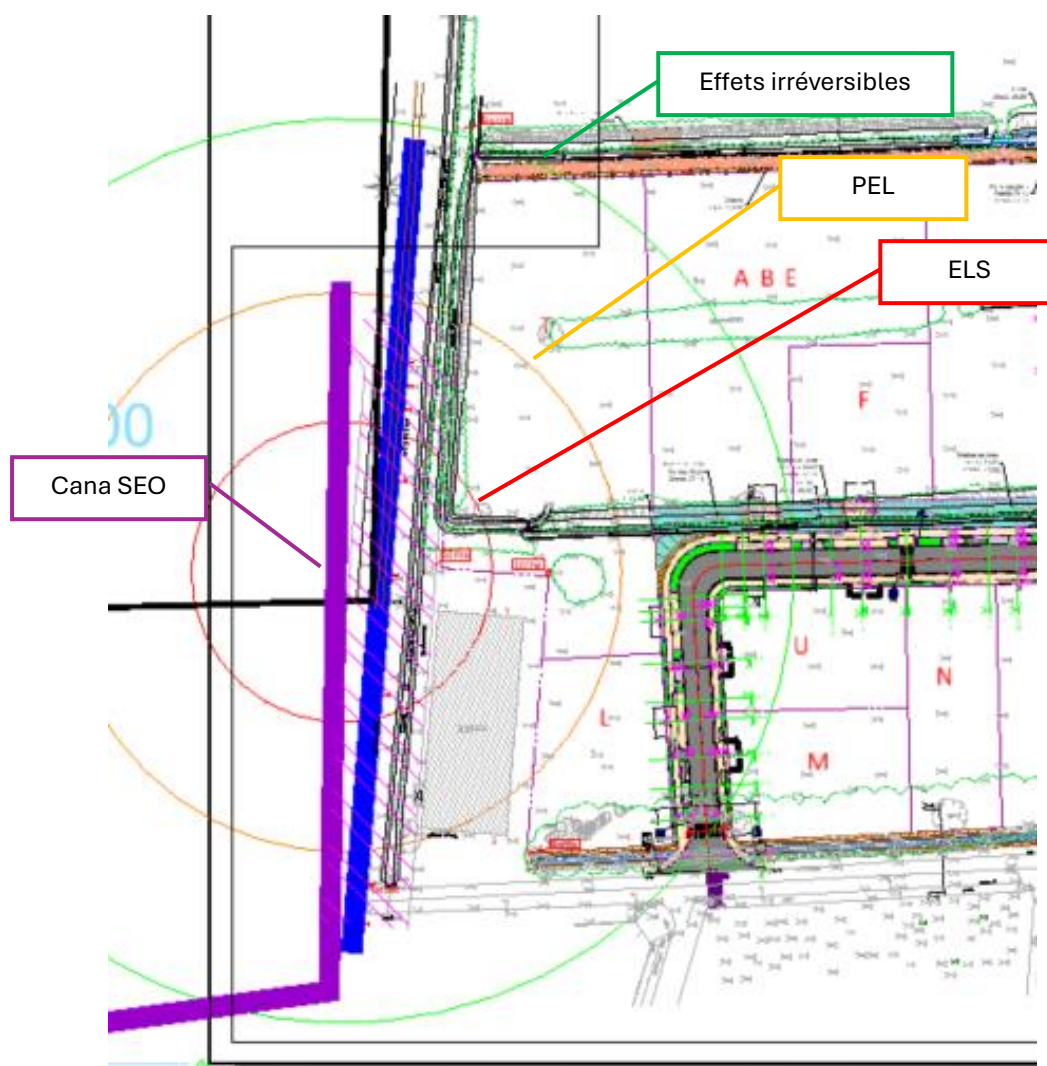


Figure 6 : Zones d'effet générées par la rupture totale de la canalisation interne de la BA 125

Les lots compris dans **la zone ELS** sont les suivants : Lot T (seulement l'extrémité sud-ouest)

Aucun ERP de plus de 100 personnes n'est prévu dans ce lot.

Il est envisagé un nombre maximum de personnes présentes à un instant $t \leq 100$ personnes avec l'estimation suivantes :

- **Lot T : 20 personnes**

Les lots compris dans **la zone PEL** sont les suivants : Lot T et Lot L.

Aucun ERP de plus de 100 personnes n'est prévu dans ces lots.

Il est envisagé un nombre maximum de personnes présentes à un instant $t \leq 100$ personnes avec l'estimation suivantes :

- **Lot T : 20 personnes**
- **Lot L : 10 personnes**

Les lots compris dans la zone **des effets irréversibles** sont les suivants : Lot T, Lot ABE , Lot L , Lot U et Lot M.

Aucun ERP de plus de 100 personnes n'est prévu dans ces lots.

Il est envisagé un nombre maximum de personnes présentes à un instant $t \leq 100$ personnes avec l'estimation suivantes :

- **Lot T : 20 personnes**
- **Lot ABE : 30 personnes**
- **Lot L : 10 personnes**
- **Lot U : 15 personnes**
- **Lot M : 15 personnes**

Conformément à la réglementation applicable, chaque phénomène dangereux a été quantifié en probabilité et en gravité, et placé dans les deux matrices d'acceptabilité du risque relatives aux effets létaux significatifs (ELS) et aux premiers effets létaux (PEL).

Ces matrices, issues de l'Annexe 1 de l'arrêté multi-fluide du 5 mars 2014, soulignent, en fonction de la criticité (type de cases des matrices : blanches, grises (avec ou sans *), noires), s'il y a lieu de mettre en œuvre des mesures compensatoires supplémentaires.

Matrice de risque pour la zone des effets létaux significatifs - ELS							
Nexp(ELS)	Ppoint(ELS) ≤5.10 ⁻⁷	5.10 ⁻⁷ < Ppoint(ELS) ≤10 ⁻⁶	10 ⁻⁶ < Ppoint(ELS) ≤5.10 ⁻⁶	5.10 ⁻⁶ < Ppoint(ELS) ≤10 ⁻⁵	10 ⁻⁵ < Ppoint(ELS) ≤10 ⁻⁴	10 ⁻⁴ < Ppoint(ELS) ≤10 ⁻³	10 ⁻³ < Ppoint(ELS)
N>300	*	*					
100<N≤300	*	*	*				
30<N≤100	T_F_12mm	T_F_R T_F_70 mm					
10<N≤30							
1<N≤10							
N≤1							

Matrice de risque pour la zone des premiers effets létaux - PEL							
Nexp(PEL)	Ppoint(PEL) ≤5.10 ⁻⁷	5.10 ⁻⁷ < Ppoint(PEL) ≤10 ⁻⁶	10 ⁻⁶ < Ppoint(PEL) ≤5.10 ⁻⁶	5.10 ⁻⁶ < Ppoint(PEL) ≤10 ⁻⁵	10 ⁻⁵ < Ppoint(PEL) ≤10 ⁻⁴	10 ⁻⁴ < Ppoint(PEL) ≤10 ⁻³	10 ⁻³ < Ppoint(PEL)
N>3000	*	*					
1000<N≤3000	*	*	*				
300<N≤1000	*	*	*	*			
100<N≤300	T2_F_12mm	T_F_R T_F_70 mm					
10<N≤100							
N≤10							

Tableau 5 : Matrices d'acceptabilité du risque de la tuyauterie inter-dépôts

Pour ne pas interférer avec la canalisation et son étude de dangers, les projets doivent respecter l'exposition définie dans les matrices de risque.

De ce fait, les terrains exposés ne pourront exposer plus de :

- 100 personnes en zone des effets létaux significatifs (ELS)² ;
- 300 personnes en zone des premiers effets létaux (PEL).

² Le comptage des tiers s'effectue selon les modalités de la circulaire du 10/05/2010

4. Bilan des expositions

Le tableau suivant résume les conditions d'occupation à respecter par lot

Lot	Canalisation TRAPIL		Dépôt SEO	Canalisation SEO		
	Effets SUP1, ELS, PEL : Seuil max admissible ≤ 100 personnes	Effets irréversibles (EI) seuil max admissible < 300 personnes	ELS, PEL EI	Effet ELS Seuil max admissible ≤ 100 personnes	Effet PEL Seuil max admissible ≤ 100 personnes	Effets EI Seuil max admissible ≤ 300 personnes
T	20 personnes	20 personnes	Non atteint	20 personnes	20 personnes	20 personnes
ABE	30 personnes	30 personnes	Non atteint	Non atteint	Non atteint	30 personnes
F	10 personnes	10 personnes	Non atteint	Non atteint	Non atteint	Non atteint
L	10 personnes	10 personnes	Non atteint	Non atteint	10 personnes	10 personnes
U	15 personnes	15 personnes	Non atteint	Non atteint	Non atteint	Non atteint
M	15 personnes	15 personnes	Non atteint	Non atteint	Non atteint	15 personnes
CG	Non atteint	20 personnes	Non atteint	Non atteint	Non atteint	15 personnes
N	Non atteint	20 personnes	Non atteint	Non atteint	Non atteint	Non atteint
Total	100 personnes	140 personnes	/	20 personnes	30 personnes	90 personnes

Tableau 6 : Résumé des conditions d'occupation par lot

La canalisation de transport Fos-Istres génère les contraintes les plus importantes en terme d'occupation des sols. Le projet envisagé a intégré ces contraintes dans la définition de l'occupation par lot

Dans les zones SUP1, ELS et PEL, il est envisagé un nombre maximum de personnes présentes à un instant $t \leq 100$ personnes avec l'estimation suivantes :

- Lot T : 20 personnes
- Lot ABE : 30 personnes
- Lot F : 10 personnes
- Lot L : 10 personnes
- Lot U : 15 personnes
- Lot M : 15 personnes

Dans la zone des effets irréversibles, il est envisagé un nombre maximum de personnes présentes à un instant $t \leq 300$ personnes avec l'estimation suivantes :

- Lot T : 20 personnes
- Lot ABE : 30 personnes
- Lot F : 10 personnes
- Lot L : 10 personnes
- Lot U : 15 personnes
- Lot M : 15 personnes
- lot CG : 20 personnes
- lot N : 20 personnes.

La présente étude a permis de mettre en évidence les règles d'expositions des tiers vis-à-vis des zones d'effets générées par les installations avoisinantes du site pour ne pas modifier les conclusions des études de dangers des canalisations de transport d'hydrocarbures et des dépôts pétroliers de la base aérienne.