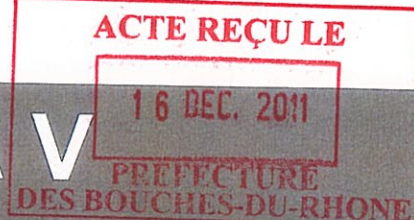


ZAC ATHELIA V

Commune de La Ciotat - Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole



Cahier des Charges de Cession de Terrains

Guide opératoire pour les cessions de terrain.

Ce document est annexé à chaque promesse et à l'acte approuvant la vente.

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
TITRE I – PRESCRIPTIONS IMPOSEES AUX UTILISATEURS DES TERRAINS	4
ARTICLE 1 – OBJET DE CHAQUE CESSION	4
ARTICLE 2 – TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS	4
ARTICLE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	4
ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION.....	5
ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	5
ARTICLE 6 - SANCTIONS	6
ARTICLE 7 – VENTE- LOCATION- MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	6
ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX.....	7
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES.....	9
CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC	9
ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE	9
ARTICLE 10 – VOIES, RESEAUX ET NOUES	9
CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS.....	10
ARTICLE 11 – REGLES D’AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION A OBSERVER PAR LE CONSTRUCTEUR	10
ARTICLE 12 – BORNAGE / CLOTURE	11
ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES.....	12
ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE	12
ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS.....	12
ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES ETUDES	13
ARTICLE 17 : ORGANISATION DU CHANTIER – COORDINATION – RENDEZ-VOUS	14
ARTICLE 18 : DEMARRAGE DES TRAVAUX – PLANNING D’EXECUTION - COORDINATION	16
ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR.....	16
ARTICLE 20 - PLAN DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE.....	17
ARTICLE 21 – MODIFICATIONS EN COURS D’EXECUTION.....	18
ARTICLE 22 – RECEPTION – CONFORMITE.....	18
TITRE III – CONDITIONS D’UTILISATION ET DE GESTION DES CONSTRUCTIONS ET ESPACES EXTERIEURS	19
ARTICLE 23 : TENUE GENERALE	19
ARTICLE 24 - ESPACES LIBRES NON CLOS, SERVITUDES	19
ARTICLE 25 : ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE	20
ARTICLE 25 bis : EQUIPEMENTS COMMUNS AUX PARCELLES ISSUES DE LA DIVISION D’UN MÊME LOT :	20
ARTICLE 26 : ELECTION DE DOMICILE.....	21
ARTICLE 27 : ASSURANCES	21
ARTICLE 28 : LITIGES - SUBROGATION.....	21
ARTICLE 29 – DUREE DE VALIDITE	21
ARTICLE 30 – CLOTURE ET APPROBATION	21
ANNEXE 1 : LIMITES DE PRESTATIONS	22
ANNEXE 2 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.....	23
ANNEXE 3 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS DURABLES.....	24
ANNEXE 4 : CHARTE CHANTIER VERT	25
ANNEXE 5 : STATUTS AFUL.....	26

PREAMBULE

La zone d'aménagement concerté (ZAC) Athélia V initiée par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE s'étend sur une superficie de 63 hectares et se situe sur la commune de la Ciotat. Cette opération s'inscrit dans les objectifs de développement durable du projet d'aménagement et de développement du SCOT, débattu en conseil du 28 juin 2010, qui met en avant le développement des sites dont fait partie Athélia V à la Ciotat.

Associée aux zones Athélia existantes, l'extension de cette zone vient conforter la vocation économique du site et est destinée à l'accueil d'activités de petite industrie de pointe et de tertiaire, y compris l'enseignement et la formation avec hébergement et hôtels.

L'ambition voulue pour Athélia V est d'offrir des opportunités de développement aux entreprises de la communauté urbaine, tout en permettant d'attirer et d'accueillir de nouvelles activités.

L'une des forces du projet est de prendre en compte et de valoriser un environnement de qualité offrant un cadre exceptionnel aux entreprises avec vue sur la baie de la Ciotat. Dès l'élaboration du périmètre d'intervention et des premiers principes d'aménagement, le projet a pris en compte les grands ensembles paysagers du secteur (collines, baie de la Ciotat) et leurs composantes écologiques (parc national des Calanques, présence et proximité d'espaces protégés : site natura 2000, ZNIEFF...).

L'aménagement se fera en fonction de la topographie marquée du site afin de préserver un paysage de qualité et réduire les coûts d'aménagement, dans un périmètre plus réduit que celui de la ZAC afin de préserver les zones les plus sensibles, et intégrera un aménagement de transition paysagère entre la zone d'aménagement et les espaces naturels environnants.

Ainsi, l'organisation, la densité, la qualité du bâti, ainsi que les traitements paysagers de la zone, ont été définis de manière à prendre en compte ces sensibilités et dans l'objectif de valoriser l'environnement. Ils ont été retranscrits dans les règles du PLU de la Ciotat qui définit les règles de constructibilité ainsi que dans le présent document, cahier des charges de cession ou concession d'usage des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC Athélia V.

Le CCCT est établi conformément aux dispositions de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme. Il définit les droits et obligations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, aménageur, et des différents acquéreurs dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement et permettra d'atteindre les objectifs qualitatifs poursuivis et souhaités par l'aménageur et s'inscrit dans les objectifs de la démarche de développée ci-dessus.

Le cahier des charges comprend en outre diverses annexes :

- Un cahier des limites de prestations (annexe 1)
- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères (annexe 2)
- Un cahier des prescriptions durables (annexe 3) ;
- Une Charte Chantier vert (annexe 4) ;
- Les statuts destinés à une ou plusieurs éventuelles associations foncières urbaines libres dont les périmètres d'activités seront partiels (annexe 5).

Le parti pris du cahier de prescriptions est d'offrir à chaque promoteur-acquéreur-constructeur une certaine latitude pour la définition de son profil durable, tout en respectant l'esprit de la charte et offrir ainsi des niveaux d'exigences "à la carte" en définissant pour chaque thématique trois niveaux de performance :

- base : correspondant souvent à la réglementation en vigueur avec un petit plus ;
- performant : correspondant à un mieux durable ;
- très performant : correspondant à un niveau de qualité durable élevé.

Les conventions ou actes notariés passés entre la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE et les cessionnaires de toute nature doivent faire mention de l'acceptation sans réserve par lesdits cessionnaires du présent cahier des charges.

Pendant la durée de l'opération, la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE pourra modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges et de ses annexes, étant entendu que ces modifications ou compléments ne seront pas applicables aux bâtiments pour lesquels l'acte notarié de cession aura été signé antérieurement, sauf à obtenir l'accord des cessionnaires.

Le présent cahier des charges, divisé en trois titres :

- Le TITRE 1 détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions. Il est en outre conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat n° 55.216 du 3 février 1955, en application de l'article 43 de l'ordonnance n° 58.997 d'octobre 1958.
- Le TITRE II définit les droits et obligations réciproques de la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone concernée et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.
- Le TITRE III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, à leurs héritiers ou ayant-cause, à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et des ouvrages collectifs. Les prescriptions du présent cahier des charges et ses annexes seront insérées intégralement par les soins du notaire rédacteur dans tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions ou annexées à celui-ci, qu'il s'agisse d'une première cession, ou de cessions successives.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- En premier lieu, on désignera sous le vocable "constructeur" tous les assujettis au présent cahier des charges, qu'il s'agisse de l'acquéreur, du preneur à bail ou toutes autres personnes qui se substituent à eux ;
- Ensuite, on désignera sous le vocable l'« aménageur » la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- Enfin, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges, que ce soit une vente, un apport, un partage, etc.

TITRE I – PRESCRIPTIONS IMPOSEES AUX UTILISATEURS DES TERRAINS

ARTICLE 1 – OBJET DE CHAQUE CESSIION

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC Athélia V feront chacun l'objet d'une cession distincte. Les dispositions du présent cahier s'appliquant à chacune d'elles, les ventes seront appelées « la cession ».

La cession, objet du présent cahier des charges, est consentie au constructeur en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte notarié correspondant et dont le projet aura préalablement été approuvé par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE. Cet acte notarié fixe notamment le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisé, laquelle ne peut excéder celle résultant de l'application des règles du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 2 – TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Les dispositions du présent cahier des charges sont opposables à tout acquéreur, constructeur, occupant ou utilisateur des parcelles, bâtiments et installations inclus ou à inclure dans la zone. Tout morcellement ultérieur des biens sera soumis à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions du cahier des charges et de ses annexes devront par conséquent être portées à la connaissance de tout titulaire de droit réel ou de droit réel ou personnel, et intégralement annexées aux actes translatifs de propriété, locatifs de terrains ou constructions, et plus généralement à tout acte conférant un droit de construire sur un terrain situé dans la zone. Cette formalité sera réalisée par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente.

Les parties qui contractent avec LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE s'engagent à respecter le cahier des charges, et le faire respecter par leurs propres ayants-droit ou co-contractants, qu'il s'agisse d'une première cession ou location, ou de cessions ou locations successives. Les actes de vente, partage, ou location qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayant cause en méconnaissance du présent article seraient nuls et de nul effet.

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

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

- les terrains destinés à être cédés aux constructeurs,
- les terrains communs supportant les équipements publics (voirie, bassins ...) destinés à être remis à LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ou à la Ville de La Ciotat
- les terrains à usage d'un ensemble de constructeurs et destinés à être gérés soit par l'aménageur soit par la ville La Ciotat, soit par l'une des Associations Foncières Urbaines Libres ; qui alors en recevra la propriété à l'euro symbolique, soit par quelque organisme de quelque nature que ce soit désigné à cet effet.

Les terrains d'emprise des bâtiments dont la réalisation est confiée au constructeur sont délimités au plan annexé.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

4.1 - commencer sans délai à compter de la signature de la promesse de vente, les études de la totalité des bâtiments du programme prévu dans le protocole, sur le terrain qui lui est cédé, entreprendre un dialogue avec LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE dans les conditions définies aux articles 16 à 19 du présent cahier des charges, et à communiquer pour approbation à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE son projet définitif de construction, comprenant le plan des aménagements paysagers des espaces libres, au moins un mois avant le dépôt de la demande de permis de construire dans les conditions prévues à l'article 16. Le cas échéant, il présentera en même temps à l'approbation un programme échelonné de réalisation par tranche.

L'aménageur dispose du délai prévu à l'article 16 ci-dessous pour formuler ses éventuelles observations, passé lequel délai il est réputé avoir donné tacitement son accord .

4.2 - déposer le permis de construire dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte constatant la promesse de vente.

4.3 - afficher sans délais le ou les permis de construire obtenus afin de faire courir les délais de recours

4.4 - sauf dérogation expressément accordée par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, entreprendre les travaux de construction du ou des bâtiments dans un délai de six mois à compter de la plus tardive des deux dates suivantes:

- (i) de la date à laquelle le ou les permis de construire sont devenus définitifs et purgés de tout recours et retrait, ou, en cas de recours, de la date à laquelle les parties auraient d'un commun accord décidé de passer outre en renonçant au bénéfice de la condition suspensive contenue dans le compromis de vente, et
- (ii) la signature de l'acte authentique de cession du terrain.

4.5 - avoir réalisé la construction du ou des bâtiments dans un délai de vingt quatre mois à compter du début des travaux ou dans un délai à convenir au vu du calendrier prévisionnel de construction. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

4.6 - Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession sur demande motivée du constructeur dans des cas exceptionnels et justifiés, et acceptée par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais prévus au présent cahier des charges pourront faire l'objet d'une prolongation, par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, à la demande du constructeur qui devra indiquer les motifs la justifiant.

Ces délais seront, si leur inobservation est due à une cause extérieure de type force majeure, accident de chantier, intempérie, décision de justice y compris celles concernant les entreprises travaillant sur le chantier ou décision administrative, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur démontre avoir été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, étant entendu qu'il conserve l'obligation de mettre en œuvre toutes les mesures raisonnablement envisageables pour atténuer les allongements de délais. Si ces décisions administratives sont imputables au constructeur des pénalités prévues à l'article 6 pourront être appliquées. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure, sauf les retards non imputables au constructeur tels qu'ils sont définis par les textes et la jurisprudence des juridictions nationales.

ARTICLE 6 - SANCTIONS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE pourra soit décider d'appliquer des pénalités, soit résoudre la vente dans les conditions suivantes :

6.1 - Pénalités

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus ci-dessus, il sera mis en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai adapté aux causes de la mise en demeure qui ne devra pas être inférieur à un délai d'un mois en ce qui concerne les délais des § 1, 2, 3 et 4 de l'article 4, et dans un délai de trois mois supplémentaires en ce qui concerne celui du § 5.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE pourra réclamer de plein droit le versement d'une pénalité dont le montant est fixé à 3 pour 1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard, sans que cette indemnité ne puisse excéder 10 % dudit prix.

Lorsque le montant de la pénalité due pour retard aura atteint 10 %, la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE pourra préférer prononcer la résolution du contrat

6.2 - Résolution de la vente

6.2.1 Avant le début de l'exécution des travaux, la cession pourra être résolue de plein droit, après mise en demeure visant la présente clause résolutoire restée infructueuse, par décision de la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE en cas d'inobservation d'un des délais fixés ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges ou de l'acte de cession.

Le constructeur aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera égale à la restitution du prix de vente réglé du terrain déduction faite des éventuels dommages-et-intérêts dus à l'aménageur pour le préjudice causé.

6.2.2 Après le début de l'exécution des travaux et avant leur achèvement, la résolution de la vente pourra être décidée par l'aménageur, après mise en demeure visant la présente clause résolutoire restée infructueuse, en cas d'abandon de chantier ou de dépassement significatif du délai éventuellement prolongé ainsi qu'il est dit à l'article 5 ou dans l'hypothèse prévue à l'article 6. Il sera alors dû une indemnité à déterminer sur la base du prix du terrain et de la plus value (ou le cas échéant moins-value) apportée par les ouvrages en cours de réalisation. Le montant de cette indemnité sera déterminé après expertise contradictoire conduite juridictionnellement.

ARTICLE 7 – VENTE- LOCATION- MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions ou aménagements prévus, sauf dispositions spécifiques visées ci-après.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale ou partielle des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des terrains est non encore utilisée, à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

Toute cession, dans ce cadre, fera l'objet d'un avenant au présent cahier des charges sur la demande du constructeur à l'aménageur au moins trois mois à l'avance de ses intentions.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, soit exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, soit soumettre l'avenant à l'approbation du Président de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

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

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un tiers et /ou à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que cet organisme consente un bail non précaire ou un crédit bail qui respecte les conditions de la vente au profit du constructeur lui-même. Le constructeur reste néanmoins solidaire de l'obligation de construction par le cessionnaire.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

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

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par le constructeur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet.

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

Après achèvement des travaux qui lui incombent, ceci constaté par le certificat de conformité, et pendant un délai de cinq ans, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans avoir obtenu l'accord de LA COMMUNAUTE URBAINE. Le silence de cette dernière pendant un délai de 1 mois vaut acceptation.

8.1 Avant l'expiration du délai de cinq ans

Dans l'hypothèse d'une cession, l'acte de cession relatif à tout bâtiment indiquera l'affectation principale du bâtiment.

Le cessionnaire s'oblige à faire en sorte que le bâtiment ne puisse être utilisé d'une manière différente de celle qui résultera des affectations indiquées à l'acte de cession.

Lorsque l'autorisation de changement d'affectation est sollicitée en raison d'un projet de cession et des besoins du cessionnaire, l'aménageur pourra, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois, délai qu'il pourra mettre à profit pour l'ensemble du fonds, pour trouver un autre acquéreur qui s'engagerait à maintenir l'affectation et accepterait de payer un prix d'acquisition identique à celui prévu par le premier cessionnaire projeté.

Si l'aménageur trouvait un cessionnaire offrant un prix inférieur, à défaut d'accord amiable, le prix pourrait être fixé par expertise judiciaire contradictoire, l'évaluation devant être faite à la valeur du bien immobilier sans dépréciation du fait de l'obligation d'affectation dans l'hypothèse où l'affectation initiale ne serait pas respectée. En cas de respect de l'obligation d'affectation, la valeur du bien sera calculée en prenant en considération ladite dépréciation du fait de l'obligation d'affectation. .

Le changement de l'affectation initialement demandé par le constructeur est accepté, si l'aménageur (i) soit n'a pas proposé un nouvel acquéreur dans les 6 mois, (ii) soit, à défaut d'accord amiable, le nouvel acquéreur n'accepte pas le prix fixé par l'expert.

Même si le nouvel acquéreur est d'accord avec le prix fixé par l'expert, le constructeur reste néanmoins libre de ne pas accepter de vendre son bien au prix déterminé par l'expert. Au quel cas, le constructeur ne pourra modifier l'affectation avant l'expiration du délai de cinq ans.

A la demande de l'aménageur ou du constructeur, l'expert sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête."

8.2 Après l'expiration du délai de cinq ans

Tout changement d'affectation d'un bâtiment à l'issue des cinq ans, sera soumis à avis de la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE, qui disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de la demande pour y répondre. Passé ce délai, l'avis est réputé donné.

En cas de changement d'affectation, la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE se réserve le droit d'imposer aux cessionnaires certaines modalités d'exploitation.

Le cas échéant, ces modalités seront définies dans les actes de cession ou dans un cahier des charges spécial concernant ces activités.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES
CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES AU DOMAINE
PUBLIC

**ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE
MÉTROPOLE**

La COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE exécutera, conformément aux documents d'urbanisme applicables à la zone et au contenu du dossier de réalisation, les ouvrages de voirie, de noues et des réseaux destinés à être remis aux collectivités ou aux organismes concessionnaires.

Les prestations à réaliser par l'aménageur d'une part, et d'autre part par le constructeur, ainsi que les limites respectives sont définies dans le cahier des charges des limites de prestations ci-annexé.

ARTICLE 10 – VOIES, RESEAUX ET NOUES

Les réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'énergie, d'eau, d'assainissement, d'incendie hors parcelle, ou de voiries et réseaux divers seront selon le cas la propriété des opérateurs concernés, de la commune de la Ciotat ou de la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE, et exploités par les éventuels opérateurs concernés selon les modes d'exploitation et les contrats qui lient ces services ou ces opérateurs à la commune de la Ciotat ou à la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE.

Les voies, noues, réseaux divers, réalisés par les constructeurs et compris dans leurs lots, restent leur propriété. Ils en assument les charges d'entretien, directement ou par l'intermédiaire de l'association foncière urbaine libre prévue à l'article 25.



CHAPITRE II - TERRAINS CEDES AUX CONSTRUCTEURS

ARTICLE 11 – REGLES D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION A OBSERVER PAR LE CONSTRUCTEUR

En matière de construction et indépendamment des stipulations du présent cahier des charges, le constructeur sera tenu au strict respect des prescriptions figurant au PLU de la Ciotat et à son règlement.

Lorsqu'en application de l'article 4.1, le projet de permis de construire lui sera communiqué pour approbation, l'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, de la conformité du projet de permis de construire au PLU, et que les prescriptions figurant dans les cahiers en annexe 2 et 3 ont été observées.

L'aménageur s'engage à faire connaître au constructeur son accord ou à défaut ses observations préalablement au dépôt de permis de construire. A compter de la réception du complet dossier de demande de permis de construire, l'aménageur disposera d'un délai de 15 jours pour faire connaître son avis. Le silence gardé au-delà du délai vaudra accord.

L'aménageur s'engage à remettre au constructeur en temps utile tous les plans et documents existants relatifs à ses travaux d'aménagement et au plus tard à la signature de la promesse de vente pour que le constructeur les intègre à son projet de permis de construire.

• Mise en état des sols

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

• Implantation des ouvrages et bâtiments

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

• Prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères

Les divers éléments relatifs à ces prescriptions sont, en plus du PLU, précisées au cahier des prescriptions annexé au présent document (annexe 2)

Ces éléments visant une harmonie et une cohérence de l'ensemble des constructions existantes ou projetées sur le site, LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE pourra demander les modifications qui lui paraîtront nécessaires lors de l'établissement des projets envisagés aux articles 16 à 19 du présent document.

Lorsqu'en application de l'article 4.1, le projet lui sera communiqué pour approbation, les divers éléments concourant à l'aspect des façades, des murs pignons, des toitures, des espaces extérieurs, seront soumis à l'agrément de MARSEILLE PROVENCE METROPOLE. Celle-ci pourra demander les modifications qui lui paraîtront nécessaires à l'esthétique générale de la ZAC et à l'harmonisation avec les bâtiments environnants.

Par ailleurs, pendant toute la durée de la ZAC, tous les projets d'enseignes et de publicité, lumineuses ou non, seront également soumis à l'agrément préalable de l'aménageur, ainsi qu'à celui des services compétents de la ville, sans préjudice du respect des réglementations nationale et communale en vigueur, ainsi que des cahiers des prescriptions ci-joints.

• Prescriptions durables

Les divers éléments relatifs à ces prescriptions sont, en plus du PLU, précisées au cahier des prescriptions durables annexé au présent document (annexe 3)

• Fondations

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

• Protection de l'environnement

Le constructeur devra se conformer aux prescriptions de la charte chantier vert (annexe n°5).

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

L'aménageur se réserve le droit de demander au constructeur de faire effectuer des relevés visant à vérifier l'efficacité des mesures prises pour limiter au maximum les nuisances.

Le constructeur et la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE devront respecter les dispositions du dossier de réalisation de la ZAC et de l'ensemble des documents constitutifs (règlement, plans, servitudes et prescriptions) et toutes les modifications qui seront apportées à celui-ci par la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE avant la signature de la promesse synallagmatique de vente.

ARTICLE 12 – BORNAGE / CLOTURE

La COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE procédera avant la signature de la promesse de vente ou préalablement à la réitération de l'acte authentique à l'établissement d'un document d'arpentage, ainsi qu'au bornage des terrains qui consistera en la délimitation du domaine public et du domaine privé par l'implantation de ces limites sur le terrain.

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

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

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

L'ensemble des relevés géomètres ou des piquetages réalisés par le constructeur sera réalisé par le géomètre de la ZAC dans un souci de cohérence.

Le piquetage matérialisant sur le terrain les points d'enveloppe de chacun des bâtiments sera déterminé par le constructeur et exécuté par le géomètre de l'aménageur, à la charge du constructeur, préalablement à la déclaration d'ouverture du chantier.

Le constructeur sera tenu de veiller à la conservation de ces points et, le cas échéant, à leur renouvellement à ses frais par le géomètre de l'aménageur.

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES

La limite des prestations dues par la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE figure au cahier des limites de prestations et au programme des équipements publics insérés dans le dossier de réalisation de la ZAC et dont les caractéristiques sont définies au programme des travaux.

La définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux internes aux terrains cédés ou loués sont précisées dans l'annexe n°1 ci-jointe dont l'acte de cession fera état et/ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE

L'aménageur s'engage à réaliser les ouvrages qu'il doit compte tenu de leur fonction pour permettre la mise en service des bâtiments sous réserve que le constructeur ait communiqué son planning de travaux dans les conditions qui lui sont précisées à l'article 18.

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

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

a) Généralités

Tout branchement provisoire, en vue d'alimenter le chantier, devra être approuvé par l'aménageur. Les frais dudit branchement sont à la charge exclusive du constructeur, étant rappelé que l'aménageur doit les réseaux en limite de parcelle.

S'agissant du branchement définitif, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, gaz, égouts téléphone etc. établis par la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE ou par les concessionnaires et amenés en limite de parcelle, et conformément aux avant-projets approuvés et le cas échéant aux dispositions prévues dans l'annexe n°1.

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

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après exécution des travaux, ainsi que du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la commune ou le Service Public.

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

b) Electricité

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain, les constructeurs devront mettre à la disposition d'ERDF les terrains nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ces postes de transformation devront être établies en accord avec ce service. Cette mise à disposition qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur, la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE et le constructeur.

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

c) Gaz

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

En temps opportun, et au plus tard avant exécution des travaux, le constructeur soumettra à GRDF, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

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

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

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES ETUDES

Le constructeur sera tenu de participer à des réunions périodiques organisées à l'initiative de la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE en vue du contrôle des études.

La COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE veillera à l'intégration technique, architecturale, paysagère et durable du projet de bâtiment et d'aménagement du lot, en plus de celui de l'ensemble de l'opération.

En conséquence, le constructeur devra se mettre en rapport avec LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE, dès les premières études, pour recevoir les indications permettant de mener à bien le projet.

Une concertation régulière s'établira entre LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE et le constructeur.

Une fois le projet défini, et au plus tard un mois avant leur dépôt administratif, les projets de permis de construire devront être transmis à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE suivant la procédure indiquée ci-après.

16.1 – Le constructeur devra transmettre son dossier complet de permis de construire en deux exemplaires auprès de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ;

16.2 – La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE saisira son architecte conseil lequel procédera à l'examen du dossier présenté et le cas échéant émettra en retour sous quinzaine par écrit adressé au constructeur toutes observations utiles et éventuelles demandes de compléments ou modificatifs à apporter au dossier ;

16.3 – A réception des éléments complets et définitifs apportés par le constructeur, l'architecte conseil transmettra à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE dans le délai de 8 jours son avis définitif.

16.4 – La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE fera connaître au constructeur son accord dès réception de l'avis, ainsi que les éventuelles conditions qui y sont associées.

16.5 – Dans le cadre du dépôt administratif des projets de permis de construire auprès des services compétents, le constructeur devra joindre l'avis de l'architecte conseil et l'accord de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

La demande de permis ne pourra être transmise aux autorités compétentes en la matière qu'après visa de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE. Cette disposition s'applique tant au permis initialement déposé qu'aux demandes modificatives ou complémentaires.

L'aménageur s'assurera que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et assurer aisément la sécurité.

En aucun cas, la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent.

Les études ultérieures feront l'objet d'un examen au cours de réunions organisées à l'initiative de LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE et auxquelles participeront le constructeur-maître d'ouvrage et son maître d'œuvre. Le cas échéant, le projet sera réajusté en tenant compte des observations recueillies.

ARTICLE 17 : ORGANISATION DU CHANTIER – COORDINATION – RENDEZ-VOUS

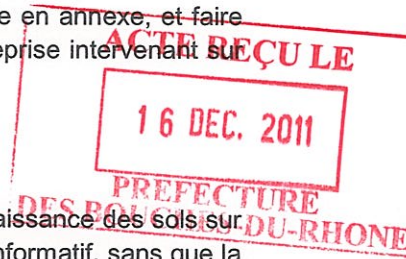
Le constructeur devra se conformer aux prescriptions de la charte chantier vert jointe en annexe, et faire de cette charte une pièce contractuelle du marché de travaux remise à chaque entreprise intervenant sur le chantier.

Eventuelles études préliminaires

Dans le cas où l'aménageur aurait fait procéder à des études préliminaires de reconnaissance des sols sur la ZAC, ces études seront mises à la disposition des constructeurs, à titre purement informatif, sans que la responsabilité de l'aménageur puisse être engagée de ce fait. Le constructeur reste seul responsable de la qualité des sols, il lui appartient s'il l'estime utile de faire réaliser toutes études à cet effet. En aucun cas l'aménageur ne sera tenu responsable pour une qualité de sol non homogène sur la parcelle ou dont la nature à l'emplacement particulier serait différente des éléments disponibles par ailleurs.

Si les circonstances le permettent, le constructeur pourra entreprendre des sondages avant la signature de l'acte de cession sous réserve de l'autorisation de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE. En cas de non vente, les terrains devront être remis en état.

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE pourra demander au constructeur la communication de ces résultats.



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

Communication de documents à l'aménageur

- Aviser LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE de la nécessité de l'obtention d'une autre autorisation administrative.

Remettre un organigramme détaillé de chantier précisant :

- pour ses maîtres d'œuvre :
 - Les raisons sociales exactes
 - Les adresses et numéros de téléphone/fax
 - Les noms des personnes responsables de l'opération : au siège social et sur les chantiers
- Pour ses entrepreneurs
 - La liste des entrepreneurs titulaires de l'ensemble des marchés ainsi que celle des sous traitants.
 - Le nom des responsables chantiers avec leurs coordonnées.
 - Informer la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE des réunions de chantier auxquelles elle pourra demander d'assister afin de pouvoir exercer les prérogatives qui lui incombent et lui laisser visiter le chantier à tout moment.
 - Toute observation de l'aménageur sera adressée au constructeur et non aux entreprises de celui-ci.

La COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE se réserve la possibilité d'organiser des réunions entre les différents constructeurs pour assurer la coordination des chantiers de la ZAC. Toute observation de l'aménageur sera adressée au constructeur- maître d'ouvrage qui devra en tenir compte.

Obligations d'assurance

A l'ouverture du chantier, le constructeur devra être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour sa responsabilité ; il lui appartiendra de s'assurer que les architectes, entrepreneurs et techniciens travaillant pour son compte respectent ces mêmes obligations d'assurance.

Panneaux de chantier et d'information

Le constructeur devra fournir, poser et maintenir en bon état tout au long du chantier un panneau de chantier. Ce panneau devra préciser que les bâtiments ou ouvrages à édifier sont situés dans la zone Athélia V dont l'aménagement est assuré par LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE.

Les heures d'ouverture du chantier devront être signalées par panneaux et être conformes à la législation en vigueur.

Installations de chantier – aires de stockage

Le constructeur doit fournir à LA COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE un plan d'organisation de son chantier, précisant les accès utilisés pour l'arrivée des matériaux et les aires de déchargement, le lieu de dépôt des matériaux et de la centrale à béton, l'emplacement des baraques de chantier, l'emplacement du dispositif de nettoyage des pneus/des engins.

Ce plan devra être transmis à la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE au moins trois semaines avant l'ouverture du chantier afin de lui permettre de faire des observations, lesquelles devront être prises en compte par le constructeur.

Le plan de circulation sera également soumis à l'accord de l'aménageur.

Le constructeur devra procéder à la clôture de son chantier et prendre toutes dispositions de sécurité relative à cette clôture. Les clôtures devront être conservées par le constructeur en parfait état d'entretien dès la prise de possession des terrains et de façon continue jusqu'à leur dépose à l'achèvement des travaux.

ARTICLE 18 : DEMARRAGE DES TRAVAUX – PLANNING D'EXECUTION - COORDINATION

Le constructeur fournira à l'aménageur un mois minimum avant l'ouverture du chantier un planning d'exécution des travaux suffisamment détaillé pour qu'apparaissent nettement les périodes et dates de réalisation des phases essentielles suivantes : terrassements, fondations, gros œuvre étanchéité, mise à disposition des ouvrages publics locaux permettant le raccordement des fluides, livraison du bâtiment.

Le constructeur devra adresser à l'aménageur copie de la déclaration d'ouverture de chantier.

L'aménageur indiquera en retour, et le cas échéant, les dates de réalisation des travaux de voiries et d'adduction qui sont de sa compétence. L'aménageur et le constructeur se mettent d'accord sur leurs plannings respectifs et veillent à ce que les délais soient en cohérence.

Le constructeur devra tenir l'aménageur informé de toute modification apportée au planning, et, en cas de retard dans l'exécution des travaux, lui faire connaître les raisons ne lui permettant pas de tenir les délais initialement prévus.

ARTICLE 19 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

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

Bonne tenue du chantier – Limitation des nuisances

Une parfaite tenue du chantier et de ses abords sera exigée pendant la durée des travaux.

Le constructeur veillera au respect des dispositions légales et réglementaires ainsi qu'à celles prévues à l'article 17 en matière de clôture de son chantier

Moyens de service

Le constructeur fera son affaire de l'alimentation de son chantier en moyens de service et définira, en temps utile, auprès des services intéressés les besoins en eau, électricité, etc. nécessaires à la bonne marche du chantier.

Assainissement

L'évacuation des eaux pluviales ou usées du chantier incombera au constructeur. Cet assainissement devra être effectué dans les conditions réglementaires, à la charge du constructeur. Les dispositions techniques de l'assainissement devront être soumises à l'agrément de l'aménageur.

Le constructeur ne pourra déverser dans les ouvrages publics que les eaux débarrassées de tout dépôt solide, de tout produit terreux, sacs, liants hydrauliques ou hydrocarbonés.

Le constructeur ne pourra arguer de l'absence, pendant la construction, du réseau d'assainissement desservant le ou les bâtiments dont il a la charge pour se dérober à ses obligations.

Des dérogations pourront être accordées sur les deux points ci-dessus réglés.

Dégradation des réseaux et ouvrages divers

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la COMMUNAUTÉ

URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE. L'acquéreur prendra à ses frais les remises en état nécessaires, liées aux dégradations de son fait ou consécutives à ses travaux sur les ouvrages dont il n'est pas propriétaire, celles-ci pouvant être exécutées par l'aménageur aux frais de l'acquéreur après mise en demeure non suivie d'effet.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Le constructeur est réputé responsable des dégradations, de son fait ou du fait de ses entrepreneurs, causés aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE.

En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Pour garantir le respect de ces obligations, le constructeur devra verser à l'aménageur le jour de la signature de l'acte authentique, un dépôt de garantie (non soumis à taxation) d'un montant de 1,5 Euro par m² de surface de terrain de la parcelle vendue, sans toutefois que ce montant puisse excéder 30.000 Euros, à laquelle peut se substituer sur demande du constructeur, une caution bancaire ou une garantie à première demande.

Ces sommes seront séquestrées chez le notaire de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE et ne produiront aucun intérêt.

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

ARTICLE 20 - PLAN DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

Le constructeur et l'aménageur devront se concerter afin que les ouvrages de protection contre l'incendie réalisés par le constructeur sur son emprise, soient cohérents avec ceux réalisés par l'aménageur sur les voies de la zone d'aménagement.

L'aménageur indique au constructeur les plans de récolement dont il souhaite avoir possession

Le constructeur devra, exiger de ses entreprises dans les trois mois après la mise en service de ses installations, la remise à la COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE des plans de recollement de ses ouvrages ainsi que les plans de ses VRD, où notamment seront indiqués les dispositifs de lutte contre l'incendie. Il est entendu que le constructeur ne donne que les plans de récolement qui lui ont été remis par les entreprises

Pour le cas où, ultérieurement, des modifications y seraient apportées, elles devront également être signalées à la commune.

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

ARTICLE 21 – MODIFICATIONS EN COURS D'EXECUTION

Dans le cas où le constructeur se proposerait d'apporter à ses projets initiaux, des modifications susceptibles d'influer sur l'aspect extérieur, la sécurité, la superficie construite ou les réseaux, l'accord de l'aménageur devra être obtenu sur ces propositions de modifications avant tout début d'exécution et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, des autorisations réglementaires à obtenir.

ARTICLE 22 – RECEPTION – CONFORMITE

Les représentants de l'aménageur seront conviés à une visite préalable à la réception des travaux de construction. Ils pourront constater la compatibilité des constructions édifiées aux plans et documents approuvés ainsi qu'aux prescriptions du présent cahier des charges et des éventuels permis de construire modificatifs.

Le constructeur devra informer l'aménageur de la date fixée pour la réception au moins deux semaines en avance.

Le constructeur devra adresser à l'aménageur une copie de la déclaration d'achèvement des travaux qu'il est tenu de souscrire en vertu de la réglementation relative au permis de construire, le jour même de son dépôt auprès des services administratifs compétents.

Le constructeur devra informer l'aménageur de la date de la visite de conformité éventuelle des bâtiments et des ouvrages pour lui permettre d'y assister éventuellement.

L'aménageur indique au constructeur les plans de récolement dont il souhaite avoir possession. Le constructeur remet à l'aménageur les plans de récolement dont il dispose.



TITRE III – CONDITIONS D'UTILISATION ET DE GESTION DES CONSTRUCTIONS ET ESPACES EXTERIEURS

ARTICLE 23 : TENUE GENERALE

Le constructeur et ses acquéreurs successifs ne peuvent faire aucun usage des terrains et des constructions autre que celui prévu au dossier de ZAC, sous réserve des dispositions de l'article 8 du présent cahier des charges. Il ne pourra utiliser son terrain pour y effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit.

Le constructeur devra faire exécuter toutes les prestations nécessaires à l'utilisation normale ou au bon entretien des constructions et des ouvrages qu'il a édifiés et des espaces extérieurs qu'il a aménagés sur le terrain dont la propriété lui a été consentie.

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

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui ne puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire, sans l'accord préalable de la commune et de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE.

ARTICLE 24 - ESPACES LIBRES NON CLOS, SERVITUDES

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

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

24.3 – Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, de gaz, d'électricité, poste et télécommunication, d'éclairage public, d'égouts, etc. telles qu'elles seront réalisées par la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE. Les servitudes seront annoncées au plus tard dans la promesse de vente.

24.4 – Le constructeur sera également tenu de subir, sans indemnité, les servitudes d'entretien et de grosses réparations des ouvrages de soutènement des voies situés sur son terrain, qu'il s'agisse de talus ou de murs, au profit de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE. D'une façon générale les servitudes quelle qu'en soit la nature doivent être indiquées dans les actes de cession.

24.5 – Le constructeur ne pourra réaliser des travaux sur ces ouvrages de soutènement qu'après accord de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE. Les travaux ou actions susceptibles de porter atteinte à la stabilité de ces ouvrages sont interdits.

ARTICLE 25 : ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE

Il sera créé une ou plusieurs Associations Foncières Urbaines Libres en vue de la gestion des espaces et équipements collectifs communs à certains constructeurs qui ne seront pas intégrés dans le domaine public. Les statuts de cette ou de ces associations sont définis à l'annexe n°5 du présent cahier des charges de cessions de terrains.

Chaque propriétaire d'un lot entrant dans le périmètre de l'association, qui a un caractère réel, fera partie de plein droit de l'Association. Cette obligation particulière figurera nécessairement dans l'acte de promesse synallagmatique de cession. Au cas où le constructeur céderait ses droits à construire, son successeur sera tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'Association au lieu et place du constructeur. En conséquence, le nouveau titulaire des droits à construire, adhère définitivement à ladite Association.

Cette Association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

25.1 - Fonctionnement

Chaque Association Foncière Urbaine Libre sera constituée avec les premiers constructeurs dans l'année suivant la vente ou la location du premier lot entrant dans son périmètre.

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

Les statuts préciseront notamment :

- a) son objet
- b) que les constructeurs seront tenus de contribuer aux dépenses proportionnellement au nombre de m² de surface de terrain de la parcelle vendue

25.2 - Carence de l'Association

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

ARTICLE 25 bis : EQUIPEMENTS COMMUNS AUX PARCELLES ISSUES DE LA DIVISION D'UN MÊME LOT :

En cas de division ultérieure d'un lot, le constructeur propriétaire de ce lot se porte fort d'imposer aux acquéreurs des parcelles issues de cette division et dans le délai d'un an suivant celle-ci, la constitution d'une Association Foncière Urbaine Libre, à laquelle il adhérerait lui-même tant qu'il sera propriétaire d'une parcelle au sein de ce lot, et qui aura la charge de la gestion et de l'entretien des équipements communs à ces acquéreurs.

Cette Association Foncière Urbaine Libre regroupera tous les propriétaires de parcelles issues du lot initial. Elle fonctionnera conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004, et aux stipulations des articles 25.1 et 25.2 du présent cahier des charges.

En cas de non respect de cette obligation, le constructeur sera tenu d'assurer lui-même, et à ses frais, la gestion et l'entretien de ces équipements communs.

Le constructeur sera également tenu de verser à l'aménageur une pénalité de 1000 euros par jour de retard, à compter de la première cession de parcelle et jusqu'à la constitution de l'Association Foncière Urbaine Libre.

ARTICLE 26 : ELECTION DE DOMICILE

Tous les propriétaires, locataires ou occupants à quelque titre que ce soit des divers locaux de la zone sont soumis, pour les effets du présent cahier des charges et des règles générales de servitudes d'usage et de jouissance, à la juridiction des tribunaux civils au lieu des immeubles.

A défaut d'élection de domicile dans les actes de cessions, chaque propriétaire, locataire ou occupant, sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble bâti lui appartenant ou dont il a la jouissance.

ARTICLE 27 : ASSURANCES

Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

ARTICLE 28 : LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le TITRE III du présent cahier des charges feront loi entre les constructeurs et la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, ainsi qu'entre les différents autres constructeurs.

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE subroge en tant que besoin tout acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon à ce que celui-ci puisse exiger des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

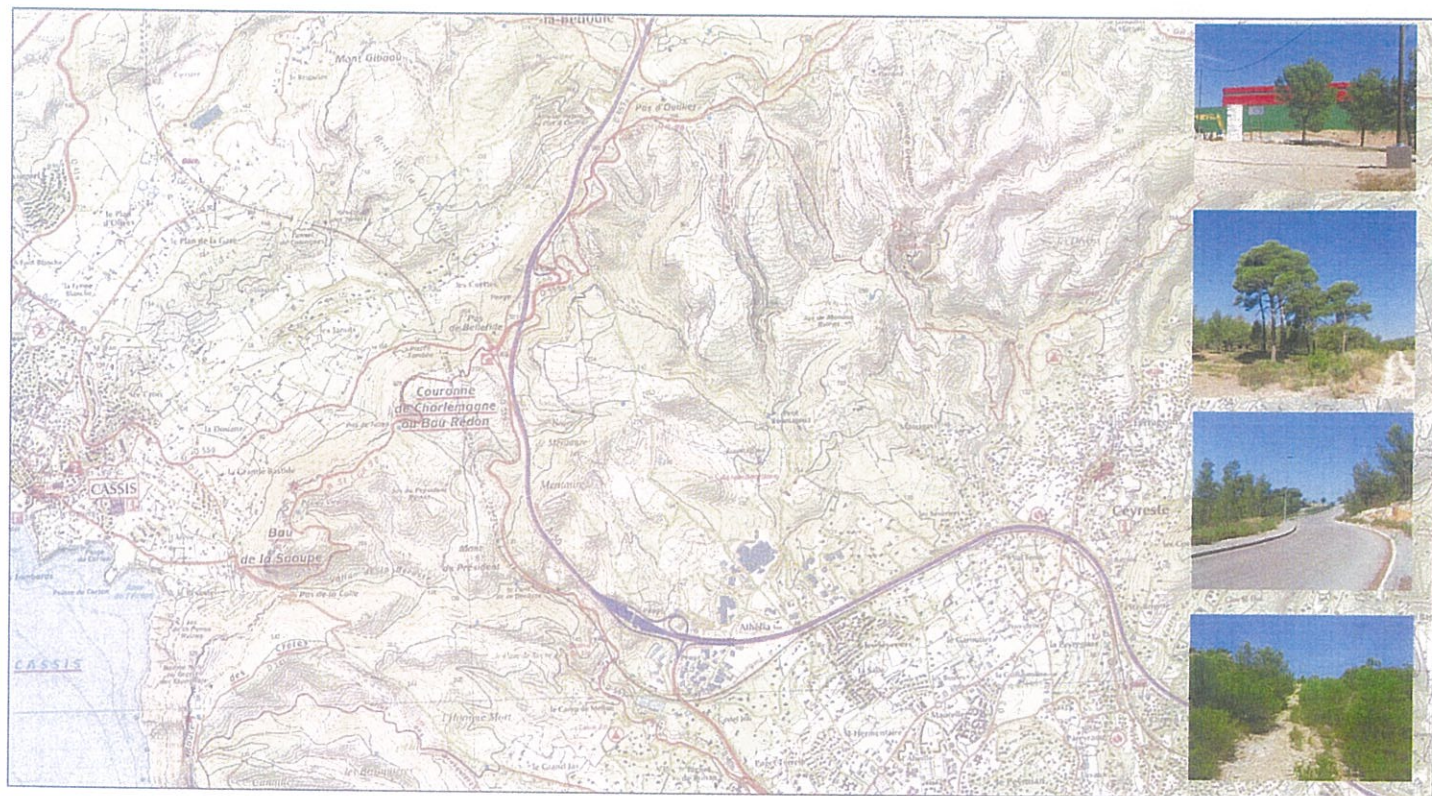
ARTICLE 29 – DUREE DE VALIDITE

Les dispositions du présent cahier des charges conservent une valeur obligatoire à l'égard des acquéreurs et de leurs successeurs, jusqu'à la date de suppression de la ZAC.

ARTICLE 30 – CLOTURE ET APPROBATION

Le présent cahier des charges a été vu et approuvé par le Conseil de Communauté en date du





ZAC ATHELIA V

Commune de La Ciotat - Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

[Cahier des Charges de Cession de Terrain]

*Annexe 1 : cahier des charges des limites de prestations
entre l'aménageur et le constructeur*

Guide opératoire pour les cessions de terrain.

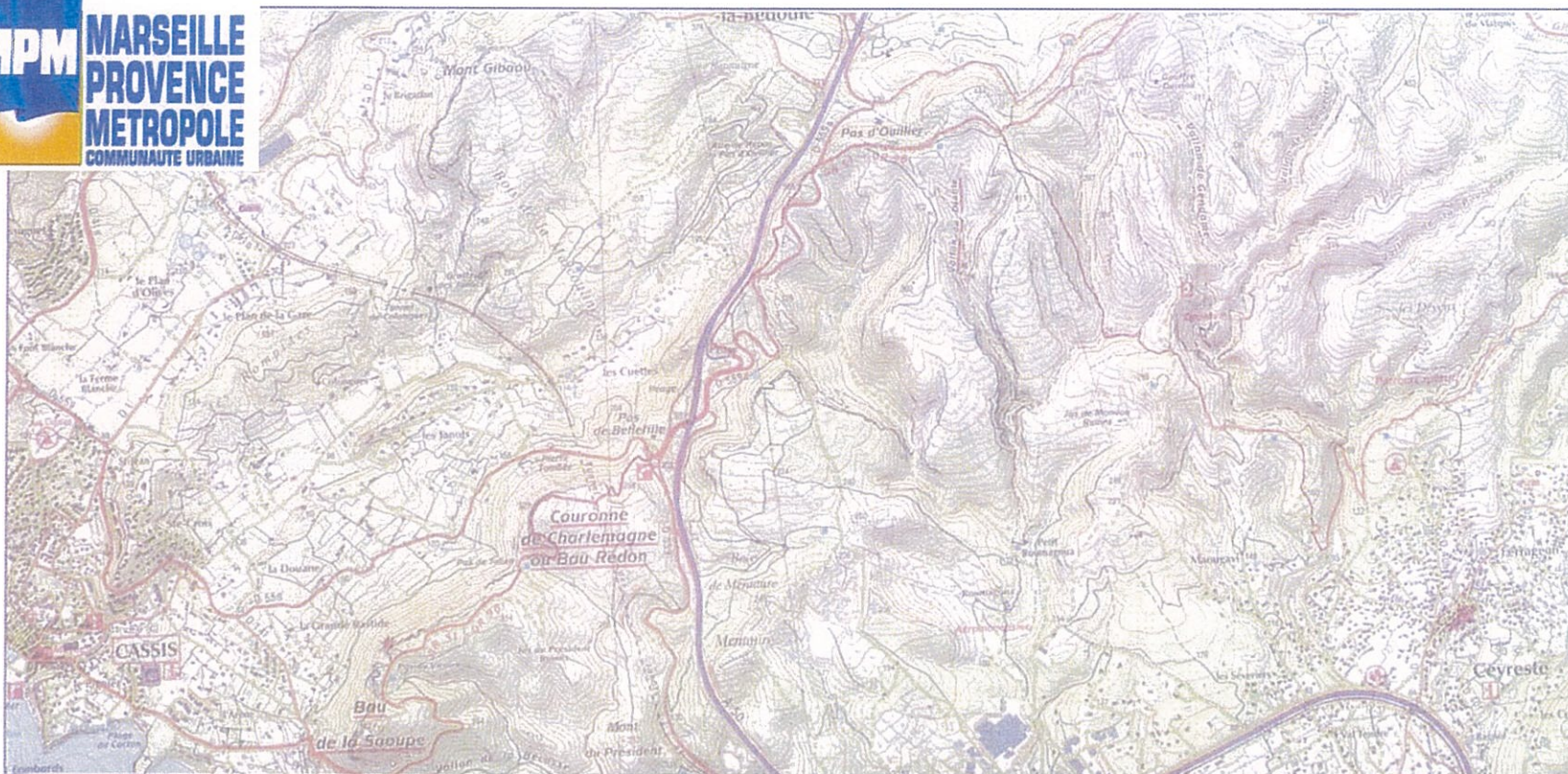
Ce document est annexé à chaque promesse et à l'acte approuvant la vente.

Prestations	A la charge du constructeur	A la charge de l'aménageur
Implantation	<ul style="list-style-type: none"> • Implantation planimétrique des ouvrages effectués par le géomètre de l'aménageur • Piquetage matérialisant sur le terrain, les points d'enveloppe du ou des bâtiments par le géomètre de l'aménageur 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de bornage ou plan de piquetage
Installation de chantier	<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'un plan d'installation de chantier établi par l'entreprise du constructeur • Palissade de chantier • Entretien des clôtures • Réalisation des voies provisoires de chantier éventuellement nécessaires • Nettoyage général • Abonnement provisoire (eau, électricité, téléphone...) • Constat contradictoire entre constructeur et aménageur avant et après travaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Approbation du plan d'installation de chantier soumis par le constructeur
Mise en état des sols – Terrassements	<ul style="list-style-type: none"> • Exécutions des sondages et essais de sols nécessaires à la construction de bâtiments • Réalisation après acquisition du terrain par le constructeur de tous les débroussaillages éventuels • Réalisation de l'ensemble des terrassements nécessaires aux rampes d'accès et à l'exécution des bâtiments, des fondations et ouvrages divers dans l'emprise des constructions • Envoi en décharges des terres et gravats excédentaires • Terrassement pour la réalisation des infrastructures des constructions 	<ul style="list-style-type: none"> • Communication des études de sol réalisées par l'aménageur • Fourniture du plan général de nivellement des voiries

Prestations	A la charge du constructeur	A la charge de l'aménageur
Voirie et traitement des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Exécution des rampes d'accès • Réalisation des espaces extérieurs privatifs (terrasses, jardins, clôtures...) avec le traitement paysager le long des limites de la ZAC • Clôtures en limite de propriété et en fond de parcelles suivant projet en accord aménageur • Remise en l'état des trottoirs, voiries et abords constituant, ou devant constituer le domaine public • Réalisation de locaux permettant la collecte et le traitement des déchets hors emprises publiques et intégrés au projet d'ensemble • Signalétique en accord avec l'aménageur et la ville 	<ul style="list-style-type: none"> • Voirie et accès au lot • Transmission des données techniques, quantitatives et autres prescriptions des services
Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des réseaux en séparatif intérieurs aux constructions et sorties en limite de propriété et raccordement sur le regard • Nombre de sorties à arrêter suivant le projet en accord avec l'aménageur et le concessionnaire des réseaux publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des réseaux d'assainissement depuis les réseaux concessionnaires jusqu'au regard de branchement en limite de propriété
Eau potable	<ul style="list-style-type: none"> • Fourniture des renseignements nécessaires à la réalisation du branchement dans des délais compatibles avec l'exécution des ouvrages • Demandes de raccordement et d'abonnement • Fourniture et mise en place du robinet avant compteur, du compteur et des éventuels disconnecteurs et surpresseurs • Réalisation de tous les réseaux à partir du comptage • Poteaux d'incendie intérieur du lot 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux de conduite principale • Tous travaux de raccordement entre la conduite principale de distribution sous voie publique et le local comptage situé en limite de propriété

Prestations	A la charge du constructeur	A la charge de l'aménageur
Electricité	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de raccordement et abonnement auprès d'ERDF • Génie civil du poste de transformation • Génie civil du local basse tension si nécessaire • Coffrets de branchement : fourniture, réservation et pose • Réalisation des colonnes montantes EDF depuis distributeur et coupe circuit de pied de colonne compris • Fourniture et mise en place de fourreaux et chemins de câbles pour passage des réseaux jusqu'aux pieds de colonne, local basse tension, et pour passage réseaux publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau moyenne tension jusqu'au poste transformation situé le cas échéant en limite de propriété • Equipement électrique sous directives d'EDF du poste de transformation si nécessaire • Si poste de distribution publique hors emprise des bâtiments : liaison basse tension entre le poste et le coffret de branchement situé en limite de propriété • Le nombre de branchements et leur emplacement seront arrêtés en accord avec ERDF et l'aménageur
Télécom / fibre optique	<ul style="list-style-type: none"> • Demandes de lignes • Génie civil du local ou emplacement pour sous-répartiteur éventuel, au plus près des façades côté voie publique • Equipement du local sous-répartiteur éventuel • Liaisons câbles entre local sous-répartiteur et pieds de colonnes compris. Raccordement au réseau aménageur • Création de toutes réservations et rebouchement de ces réservations pour passages de câbles de l'aménageur ou opérateur de télécoms • Fourniture et mise en place de fourreaux, et chemins de câbles nécessaires au cheminement intérieur pour passage des réseaux jusqu'au local sous-répartiteur 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous travaux de génie civil à l'extérieur de l'emprise privée • Réalisation de tous travaux d'adduction jusqu'au local sous répartiteur
Eclairage extérieur	<ul style="list-style-type: none"> • Equipements liés au programme sur les emprises cédées 	<ul style="list-style-type: none"> • Eclairage extérieur des voies et espaces publics

Prestations	A la charge du constructeur	A la charge de l'aménageur
Arrosage	<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux liés au programme y compris pour les espaces privés destinés à un usage public le cas échéant 	
Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> • Plantations dans le domaine privé 	<ul style="list-style-type: none"> • Plantations dans le domaine public
Clôtures	<ul style="list-style-type: none"> • Clôtures mitoyennes avec les îlots voisins 	<ul style="list-style-type: none"> •
Gaz	<ul style="list-style-type: none"> • Fourniture, réservations et mise en place des coffrets de façade et des détendeurs ou des robinets sous carters • Réseau aval aux coffrets ou aux robinets sous carters dans l'emprise des bâtiments ou des espaces privatifs • Création de toutes réservations et rebouchement de ces réservations pour passages de conduites à l'aménageur ou de GDF • Fourniture et mise en place de fourreaux, et galeries techniques pour passage des réseaux jusqu'aux pieds de colonne, local basse tension, transformateur et pour passage réseaux publics • Demande de branchement et d'abonnement 	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation du réseau extérieur à l'emprise privée jusqu'aux coffrets en limite de propriété ou aux robinets sous carters compris robinet de barrage



ZAC ATHELIA V

Commune de La Ciotat - Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

[Cahier des Charges de Cession de Terrains]

Annexe 2 : Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

Guide opératoire pour les cessions de terrain.

Ce document doit être annexé à chaque promesse et à l'acte approuvant la vente.



Le présent document constitue l'annexe 2 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et vient en complément des éléments de l'Etude d'Impact du dossier de création de la ZAC ATHELIA V et des modifications apportées au Plan Local Urbanisme (PLU).

Ce document est contractuel et engagera les deux signataires à respecter des responsabilités réciproques avec d'une part la prise en compte des prescriptions de ce cahier et d'autre part l'accompagnement et le suivi dans cette démarche.

1. Contexte et enjeux du site d'ATHELIA V

Les enjeux architecturaux, environnementaux et paysagers du site concernent notamment :

- **la topographie et l'intégration paysagère :**

La topographie variée et marquée sur le secteur a été prise en compte dans le parti d'aménagement proposé. Une insertion des bâtiments au niveau de la pente (stationnement en rez-de-chaussée semi-enterré par exemple) et d'une faible emprise au sol est prescrite afin de permettre une meilleure intégration paysagère. Entre les deux versants du site (Tête de Lapin et Bas Roumagoua), les contextes topographiques sont différents et les aménagements devront être en cohérence avec ces caractéristiques. L'intégration des enjeux topographiques permet de limiter les terrassements et les coûts d'investissement. L'intégration paysagère s'organisera principalement avec la création de nombreux espaces verts et d'une végétation adaptée pour créer une ambiance générale apaisée.

- **la gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales se fait à l'air libre pour respecter le cycle naturel de l'eau. Le parti d'aménagement prend en compte la topographie et intègre le risque inondation. Afin de concilier une gestion cohérente des eaux pluviales et un développement économique, les eaux pluviales seront gérées au sein de la ZAC à différentes échelles complémentaires : à l'échelle du particulier (infiltration des eaux de toitures à la parcelle, création de mares ou de noues, toiture végétalisée, intégration de la rétention aux traitements des bandes paysagères vertes des terrasses etc.) et à l'échelle de la ZAC (collecte, stockage, puis restitution régulée).

- **la biodiversité et dynamique écologique du site :**

En lien avec le Parc National des Calanques à proximité du site, le parti d'aménagement tend à favoriser la biodiversité avec la présence de nombreux espaces verts dans l'emprise de la ZAC (préservation d'espaces naturels et végétation endogène). Il sera nécessaire de développer les continuités écologiques existantes et d'avoir une gestion durable de ces espaces. Les nuisances seront limitées afin de ne pas perturber le fonctionnement des écosystèmes présents (par exemple un éclairage adapté pour les chiroptères).

- **la prise en compte du climat méditerranéen (essence, matériaux, confort...) :**

Le parti d'aménagement vise à promouvoir un urbanisme durable intégrant les spécificités du climat méditerranéen et adapté au contexte local (choix des essences végétales, des matériaux de construction, ...). Une prise en compte de ces contraintes dès la conception du projet permet une intégration des caractéristiques du territoire et de développer un confort thermique. Par exemple, l'implantation de pergolas sur les aires de stationnement favorise l'ombrage pour les véhicules et un confort des utilisateurs et une réduction des besoins de climatisation.

2. . Présentation de la démarche

Le projet de parc d'activités de la ZAC ATHELIA V entre dans le cadre d'un aménagement durable du territoire. Le présent Cahier de Recommandations Architecturales et Paysagères a **pour objet de préciser les obligations des acquéreurs à participer au projet de la Zone d'Aménagement Concerté d'Athélia V et de définir un ensemble de prescriptions pour permettre une harmonisation et une cohérence des volumes construits, de leur implantation et de leur paysage, en complément du Plan Local d'Urbanisme.**

Ce document n'a pas pour but de restreindre les possibilités de chaque constructeur, mais au contraire de créer un cadre nécessaire à la réalisation d'un ensemble homogène, durable et de qualité. Il s'agit d'un outil d'aide à la conception qui participe d'une volonté de qualité, de cohérence architecturale et de richesse paysagère. Il permet aussi de promouvoir la spécificité méditerranéenne pour les notions de constructions et de bâtiments durables.

Ces recommandations déterminent non seulement l'esprit général dans lequel doivent s'inscrire les différents projets architecturaux mais aussi des éléments détaillés plus relatifs à l'aménagement, à la démarche de qualité durable et au paysage.

Ces exigences s'appliquent **aux bâtiments et aux espaces privés** de tous les types de lots (tertiaires et industries de pointe) sauf mention contraire ou précision. En effet, de part leur activité, certaines entreprises, notamment industrielles, seront dispensées de certaines recommandations allant à l'encontre de leur fonctionnement. Cependant, ces dispenses devront être justifiées ; seules des contraintes fortes allant à l'encontre du bon fonctionnement de l'activité seront acceptées.

Par ailleurs, ces éléments de recommandations seront assurés par la présence d'un « architecte conseil » qui sera au côté de la maîtrise d'ouvrage afin de garantir la mise en œuvre et le suivi de ces exigences tout au long des projets privés.

Il est important de noter que la ZAC ATHELIA V se caractérise par la présence de nombreux espaces libres de construction (environ 34 ha, soit 54% de la superficie de la ZAC) à vocation principalement naturelle (garrigues et maquis essentiellement) qui présentent un intérêt remarquable sur le plan écologique en lien notamment avec la présence riveraine du Parc National des Calanques. L'EPPN (Etablissement Public de Parc National) des Calanques sera donc un partenaire incontournable pour les candidats qui recherchent des solutions techniques (intégration paysagère, respect des milieux, éclairage, préservation de la biodiversité).

La gestion de ces espaces publics remarquables ira nécessairement dans le sens de leur préservation et de leur conservation et orientera les modes de gestion à mettre en œuvre sur les lots privés afin de renforcer au mieux la cohérence environnementale de l'ensemble de la zone.

Dans ce cadre, la gestion du risque incendie demeure un défi majeur pour la ZAC ATHELIA V ; elle devra être prise en compte dans les opérations d'aménagement en cohérence avec les orientations de la charte du Parc National sur cette thématique.

Le présent document retranscrit les objectifs de qualité architecturale et paysagère afin d'en assurer la mise en œuvre, par thématique, à savoir :

1. Une participation des bâtiments au développement durable (cf Cahier de prescriptions durables) ;
2. Volumétrie ;
3. Implantation et organisation de la parcelle ;
4. Hauteur ;
5. Façade ;
6. Toitures ;
7. Clôtures ;
8. Paysage ;
9. Gestion de l'eau ;
10. Energie ;
11. Déchets.

3. Exigences thématiques

3.1. Traduction architecturale du développement durable au travers des bâtiments (cf Cahier de prescriptions durables)

L'ensemble des thématiques environnementales est abordé afin de répondre à un objectif de développement durable pour les différentes opérations du site. Ainsi tout en respectant la réglementation thermique en vigueur, les constructions proposeront la réalisation d'une minimisation de la consommation d'énergie, dans une démarche de qualité environnementale. Ils devront réduire les besoins énergétiques en chauffage, en éclairage et en climatisation. Les réponses à ces enjeux s'inscriront entre autres sur :

- la solarisation des bâtiments par l'orientation Nord/Sud des bâtiments, des entrées principales/bureaux/salles de réunions/pièces à vivre, afin de profiter au maximum de la course du soleil et en intégrant les vents dominants tel que le mistral afin de permettre une ventilation naturelle particulièrement importante en période estivale ;
- l'implantation d'énergie solaire (cellules photovoltaïques ou solaires) en toiture générant une production d'électricité ou de chaleur pour l'eau chaude ou le chauffage ;
- la protection solaire des façades, avec par exemple l'utilisation de brise-soleils, pour éviter le réchauffement excessif des locaux, qui permettront dans ces espaces un confort d'été et une économie sur la climatisation ;
- le choix des matériaux utilisés, notamment par l'amélioration de l'isolation, ainsi qu'en façades (bois, métal, vitrage, bardage) ayant pour objectif de réduire les déperditions énergétiques.
- Etc...

3.2. Volumétrie

Compte tenu de leur situation, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leur volumétrie, leurs dimensions, au caractère des paysages naturels et urbains environnants.

Le volume des ensembles construits sera de forme simple, parallélépipédique, pouvant comporter plusieurs volumes.

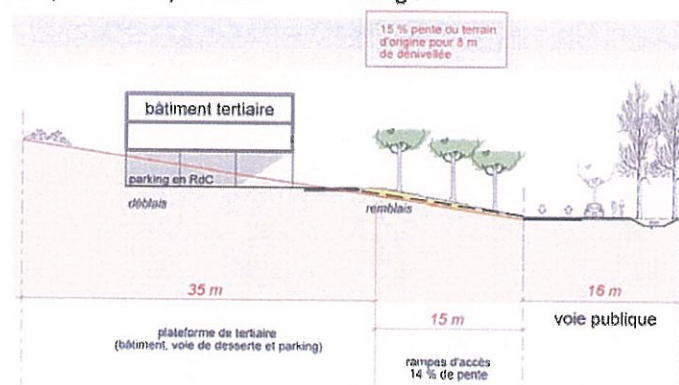
3.3. Implantation et organisation de la parcelle

Le concepteur veillera à proposer un aménagement de la parcelle afin de garantir une intégration exemplaire au site paysager mais également au terrain naturel mais également garantir aux usagers une qualité d'ambiance (climatique, acoustique et visuelle) des espaces extérieurs (allées piétonnes, parvis, jardins...).

3.3.1. Intégration dans la pente

Dans les secteurs à forte pente notamment le secteur AUE1a, les bâtiments devront être intégrés à la pente par le biais de plateformes où des déblais/remblais seront donc nécessaires. Cependant, afin d'impacter au minimum le terrain naturel, les bâtiments devront s'adosser à la pente, réalisant ainsi une partie du niveau de rez-de-chaussée de manière enterrée, lorsque cela ne va pas à l'encontre du bon fonctionnement de l'activité envisagée.

Coupe : "une plateforme aménagée"



Il s'agit dès lors d'intégrer toute construction dans la pente ainsi que minimiser au maximum l'impact du projet sur la topographie complexe.

Les bâtiments seront implantés en restanques / terrasses, parallèles aux courbes de niveau afin de faciliter l'aménagement des terrains et de limiter la hauteur des talus et des décaissements. Il s'agit alors d'imposer une optimisation de la topographie et de ses contraintes (pentes moyenne).

Les creusements dans la pente devront être strictement réduits à la surface nécessaire pour l'implantation du bâtiment et de ses aires connexes tels qu'aires de stationnement extérieur, aires de livraison, cheminements piétons etc.

Les déblais pourront être revalorisés et réutilisés pour la construction des terrasses des bandes vertes paysagères de culture agricole traditionnelle de la région.

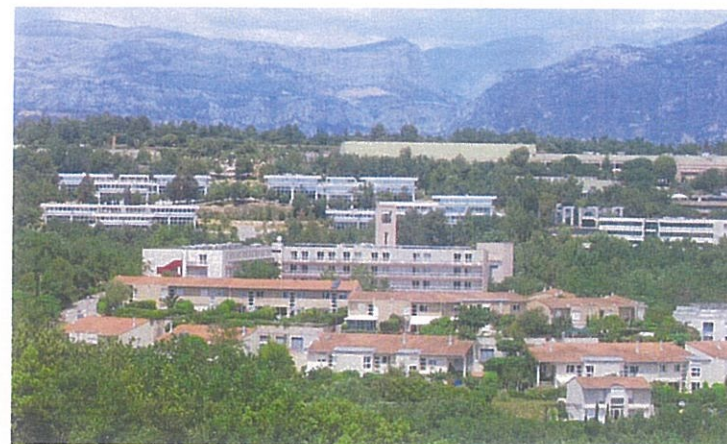


Intégration du bâti
(exemples)





Intégration du bâti
(exemples)



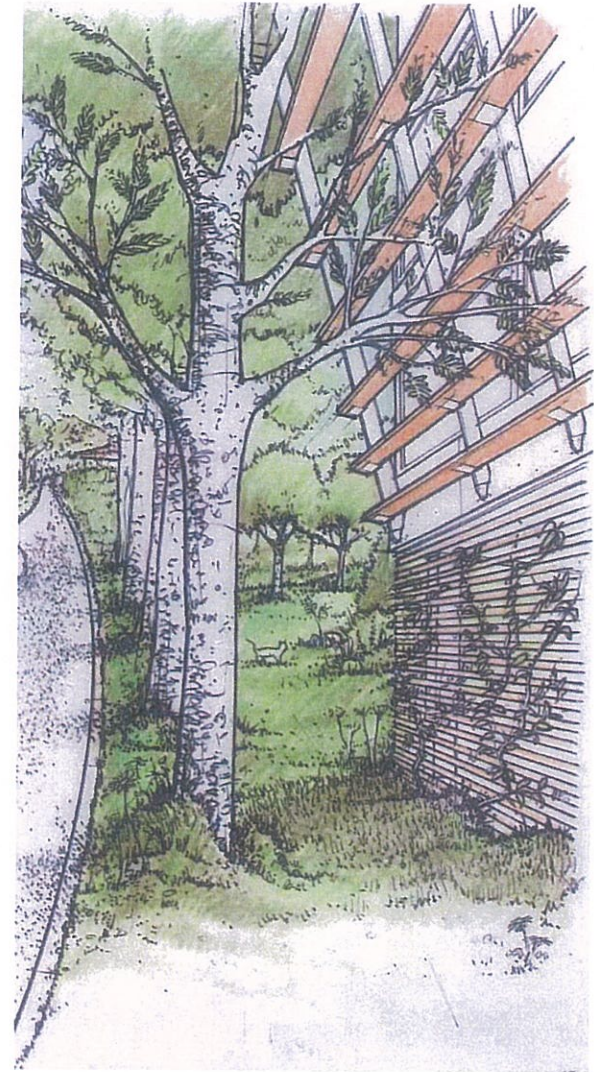
Le rez-de-chaussée voué au stationnement, dans les secteurs concernés par cette règle, devra être semi-enterré sur au moins un côté. Le stationnement sera donc intégré à l'emprise du bâtiment pour éviter tout impact visuel et toute imperméabilisation du sol trop importante. Cette mesure pourra être discutée si elle va à l'encontre du bon fonctionnement de l'activité notamment pour des activités d'industrie ou de production pour lesquelles l'accès en rez-de-chaussée notamment de matières premières est nécessaire.



Stationnement sous
bâtiment

Les places de stationnement positionnées sous bâtiment seront cachées de la vue par des dispositifs végétalisés et paysagés s'appuyant sur une structure en bois ou métallique.

Dispositifs végétalisés en Rez
de chaussée



3.3.2. Implantation et organisation des espaces bâtis et libres

3.3.2.1 Espaces verts :

Afin de s'intégrer dans la qualité écologique du site, le concepteur devra proposer un projet de paysage en accord avec les spécificités locales méditerranéennes.

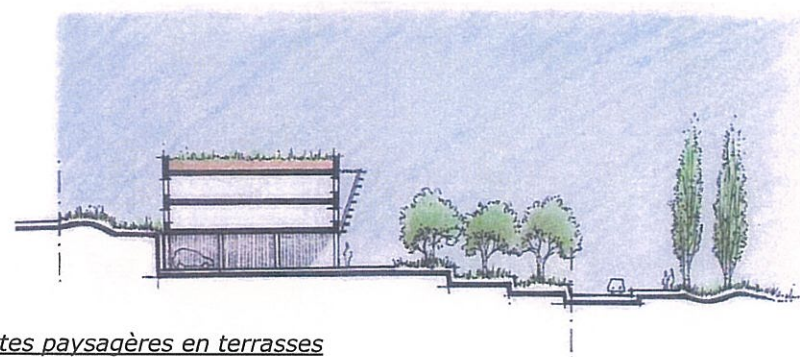
Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une marge de retrait paysager de 5 mètres le long des limites séparatives et une bande verte paysagère de 15 mètres de profondeur, hors emprise nécessaire aux accès, en partie basse des terrains soit le long des voies matérialisées sur le Schéma d'orientations d'aménagement soit le long de la limite séparative qui borne le terrain dans sa partie basse.

Les lots d'activités s'organiseront à partir d'une composition paysagère pensée et réfléchie. Les espaces verts de retrait et les bandes vertes paysagères permettront une insertion paysagère et une préservation des corridors écologiques.

Les bâtiments ne s'inscriront pas dans la pinède existante mais c'est l'ensemble d'une série de plateformes qui s'inscrira dans le massif de la même manière qu'une zone agricole en terrasses. Des bandes vertes, composées d'essences en contraste avec la pinède, seront disposées sur les terrasses et en bordure des lots pour faire émerger l'architecture du bâti de la végétation et ainsi rappeler un esprit de culture agricole. Elles apporteront par ailleurs une respiration à la succession des espaces bâtis et aménagés.

La végétalisation de l'enceinte est recherchée, par la présence d'essences locales s'inscrivant dans les continuités végétales du milieu naturel environnant et dans l'ambition également recherchée de la Charte du Parc National des Calanques situés à proximité de la ZAC. Il s'agit dès lors de créer des espaces verts urbains en lien avec le parc soit composés d'essences et d'espèces locales et méditerranéennes en lien avec le patrimoine naturel, culturel et paysager de notre région.





Bandes vertes paysagères en terrasses
de culture agricole traditionnelle et
méditerranéenne

Par ailleurs, tout espace libre (hors emprises construction, voie, parking, annexes etc.) doit être traité en espaces verts. A cet effet, une gestion différenciée de ces espaces verts devra être mise en œuvre selon les usages et l'importance des espaces considérés.

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

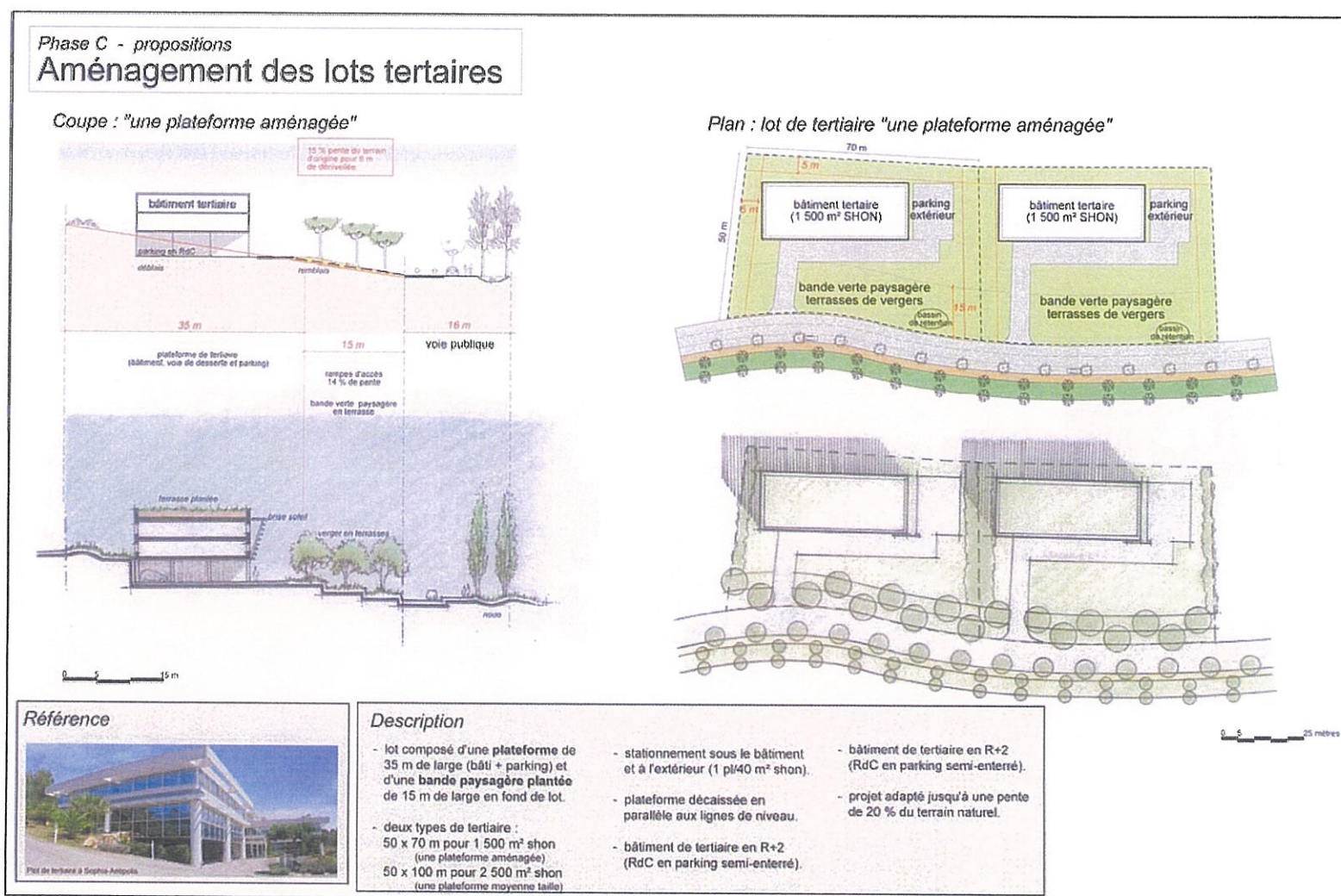
De préférence, la façade « dite noble » du bâtiment sera implantée de manière perceptible depuis les voiries principales ou les espaces publics.

Espaces verts traités



3.3.2.2 Stationnements (hors en rez-de-chaussée voir ci-dessus) :

Positionnement : Les places de stationnement à l'air libre, en sus de celles positionnées sous le bâtiment en rez-de-chaussée (70% de ce dernier sera voué au stationnement), les aires de stockage ou de livraison seront positionnées de manière à qu'elles soient non perceptibles des voies publiques.



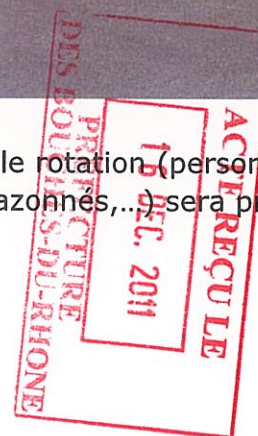
Traitement : Des dispositions particulières appropriées (végétalisées ou autre mais faisant partie de la composition architecturale du bâtiment) seront réalisées pour les masquer depuis l'espace public afin d'éviter tout désordre visuel sur la zone. L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques pour couvrir le stationnement est autorisée.

Lorsqu'un stationnement sur toit sera proposé, en raison d'une côte pour l'accès plus élevée, des pergolas végétalisées seront installées afin de masquer les véhicules et intégrer ces derniers au paysage. Par ailleurs, la structure du bâtiment devra supporter cette composante de stationnement sur toit.

Dispositifs paysagés sur stationnement sur toit



Faible imperméabilisation : Pour les emplacements de stationnement à faible rotation (personnel notamment), un revêtement enherbé ou semi-perméable (sols stabilisés, pavés drainants, parkings engazonnés,...) sera privilégié.



3.3.2.3 Cheminements, accès

Les entrées et sorties de lot constituent des portes d'entrées pour l'entreprise. Elles devront être repérables et identifiables afin de permettre une lisibilité des espaces et des limites entre espaces privés et publics. Une homogénéité des entrées de lots sera assurée.

Les différents cheminements et accès devront être identifiables et assurer la visibilité et la sécurité. L'aménagement prendra en compte ces éléments au niveau de l'éclairage et des matériaux utilisés.

3.4. Hauteur

La hauteur des constructions est réglementée par le règlement de la zone au sein du PLU.

Cependant, la hauteur des bâtiments pourra être variable en fonction de leur activité, destination ou dans un souci architectural tout en conservant une simplicité de la volumétrie, des façades sans jamais dépasser la hauteur maximale réglementaire.

3.5. Façade

3.5.1. Couleur

La palette chromatique des bâtiments doit participer activement à la qualité du secteur. Cette coloration concernera la totalité des bâtis et constituera un apport graphique volontaire au paysage.

Les couleurs utilisées concerneront aussi bien les façades que les toitures. La gamme chromatique proposée par le concepteur sera peu contrastée pour éviter les phénomènes de fragmentation graphiques. Par ailleurs, pour éviter la trop souvent "tristesse" des espaces économiques, il conviendra d'éviter l'emploi des couleurs blanches, grises et noires sur de grandes surfaces. Les couleurs seront mates et non brillantes.

La palette la plus neutre s'appliquera aux éléments les plus répétitifs du bâti ; il est possible de proposer une gamme ponctuelle que l'on utilisera pour les éléments plus anecdotiques : auvent, portique, protections diverses, etc.

L'étude d'insertion paysagère devra prendre en compte les dominantes chromatiques des bâtiments environnants réalisés ou en projet.

La définition précise des couleurs est laissée à l'appréciation des architectes. Ces couleurs devront être indiquées et référencées lors du dépôt de permis de construire et apparaîtront sur les perspectives d'insertion. Dans tous les cas c'est la qualité du projet architectural qui déterminera la bonne tonalité.

3.5.2. Revêtement façade

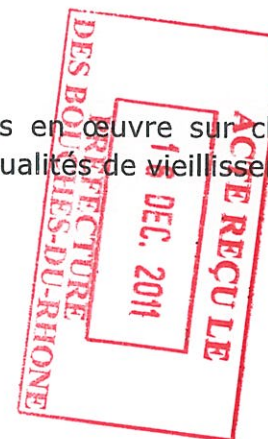
Les façades devront être conçues en fonction de leurs orientations spécifiques. Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires sont vivement conseillés.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts est proscrit. Matériaux préconisés :

- le béton : brut poli, lasuré, banché...
- l'acier, l'aluminium (les menuiseries sont à harmoniser entre elles – couleurs et proportions), le bois en bardage – dans le cas de bardage en bacs métalliques, la plus grande attention sera portée au choix de son relief et son traitement (laquage, traitement inox, acier CORTEN...) étant entendu que ce type de matériau devra être porteur de références innovantes et élaborées.
- les produits verriers : transparents clairs ou teintés (nuances de gris) sans effet miroir...

Les bardages profilés sont interdits.

La définition des matériaux est laissée à l'appréciation des architectes. Les matériaux mis en œuvre sur chaque projet devront être en nombre limité, ce qui permet, au même coût, d'augmenter sensiblement les qualités de vieillissement.



3.5.3. Traitement de la façade

Les places de stationnement positionnées sous bâtiment et visibles depuis l'espace public ou privé seront masquées par des dispositifs végétalisés s'appuyant sur une structure en bois ou métallique.

Les superstructures techniques, comme les transformateurs électriques, les capteurs solaires, les antennes de réceptions ou d'émission, les cheminées de ventilation ou d'aération devront participer à la définition du volume bâti et faire partie de la réflexion architecturale. Quand l'intégration complète ne sera pas possible, un traitement architectural volontariste sera proposé par le concepteur pour assurer une bonne relation entre ces organes et la volumétrie générale, ou les cas échéant faire partie des projets de clôture et d'aménagement paysager.

Les éléments de serrurerie de façade seront traités dans des colorimétries neutres telles que grises ou dans un aspect harmonieux avec la coloration de la façade.

La coloration des portes sectionnelles et portes de secours sera laissée au choix des Maîtres d'ouvrage et d'œuvre tout en conservant un aspect harmonieux avec la coloration de la façade.

La mise en scène lumineuse de la façade est régie par l'article 2.11 Energie (voir ci-dessous).

3.5.4. Les auvents

Les auvents abritant l'accès aux bâtiments sont autorisés. Ils seront de conception simple et pourront être élaborés avec des profils en : bois/ aluminium/ acier/ inox, parties couvertes en verre/polycarbonate...

Ils seront soit intégrés à la volumétrie du bâtiment soit constitués d'éléments suspendus à la façade principale.

3.5.5. Enseignes

Les enseignes feront l'objet d'une étude particulière, jointe au permis de construire, si cela ne peut être réalisé à cette étape, une demande spécifique sera faite par le pétitionnaire qui devra recevoir l'aval de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, maître d'ouvrage de la ZAC.

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise occupant la parcelle, les publications ou affichages sur le bâtiment sont interdits. Toute publicité, panneaux, enseignes sur mât sera soumise à l'approbation de l'aménageur de la ZAC préalablement au dépôt de permis de construire et devra figurer sur les plans annexés à la demande de permis de construire.

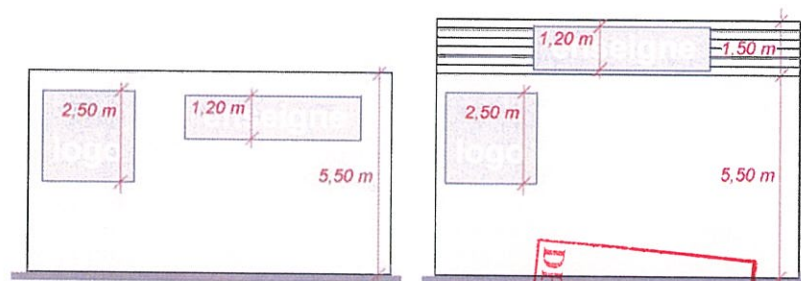
La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont soumises à la réglementation nationale :

- loi n°79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes visibles de la voie publique ;
- décrets n°80-923 et n°80-924 du 21 novembre 1980 dit règlement national de la publicité ;
- décret n°82-211 du 24 février 1982 dit règlement national des enseignes ;
- décret n°96-946 du 24 octobre 1996 pour la demande préalable d'autorisation.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les enseignes et les logos seront intégrés à la composition architecturale du bâtiment et resteront compris dans la hauteur générale des façades.

La hauteur maximale de l'enseigne sera limitée à 1,20 mètre et celle du logo à 2,50 mètres. Sur une façade, la surface occupée par les enseignes et les logos ne devra pas dépasser une surface supérieure à 1/6ème de celle de la façade les supportant.



logos et enseignes toujours
compris dans la hauteur de façade.

même dans le cas d'une résille
au-dessus de la façade, les logos
et les enseignes restent toujours
compris dans la hauteur de façade.



Des enseignes ou logos compris dans la façade

3.6. Toitures

La toiture sera en terrasse, terminée par un bardage ou un bandeau horizontal. Cette mesure fait suite à l'ambition d'une intégration exemplaire des bâtiments dans la perception lointaine et proche du grand paysage.

Les toitures terrasses pourront recevoir des dispositifs végétaux (toitures végétalisées avec des plantes adaptées au climat méditerranéen), de la rétention sur toit ou encore des dispositifs de production d'énergie à condition que ces éléments soient intégrés.

Panneaux solaires



Toitures végétalisées



On portera un soin particulier aux édicules et équipements techniques comme les sorties de cages d'ascenseurs, les transformateurs électriques, les antennes de réceptions ou d'émission, les cheminées de ventilation ou d'aération etc.

Ces éléments devront participer à la définition du volume bâti et faire partie de la réflexion architecturale.

Les sorties de ventilation ou d'aération (VMC etc.) devront être concentrées et alignées afin d'obtenir une toiture « propre ».

Les équipements d'étanchéité devront présenter une coloration sobre en harmonie avec la coloration du bâtiment dans son ensemble.

Si les toitures sont accessibles, les gardes corps nécessaires devront être intégrés à la volumétrie et la coloration du bâtiment.

3.7. Matériaux et entretien

3.7.1. Choix des matériaux

Les matériaux et procédés seront choisis tenant des préoccupations suivantes :

- Assurer une durée de vie des produits, systèmes et procédés
- Choisir des procédés constructifs facilitant l'entretien de l'ouvrage
- Faciliter les réaménagements par la modularité des éléments des familles suivantes : trames de points porteurs, de façades, de cloisons, de faux-plafonds
- Choisir des produits selon leurs impacts environnementaux et sanitaires (éco-labels, fiches FDES...)
- Dans un contexte technico-économique pertinent, privilégier les filières locales
- Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés
- Choisir des matériaux présentant des facilités de recyclage

3.7.2. Entretien

L'exploitant sera impliqué le plus en amont possible du projet, dès la phase de conception. La conception des installations techniques sera simple, logique et permettra l'intervention aisée et sécurisée des agents et techniciens de maintenance, ainsi que le changement facilité des consommables et pièces de rechange.

L'entretien devra être réalisé avec le minimum de recours à des équipements hors site. De plus, afin de garantir la maintenance et la pérennité des performances environnementales du bâtiment, le concepteur proposera la mise à disposition de moyens pour le suivi et le contrôle des performances des installations techniques. Une Gestion Technique Centralisée du bâtiment est mise en place a minima pour les systèmes suivants :

- Chauffage et rafraîchissement
- Ventilation
- Eclairage
- Gestion de l'eau



3.8. Clôtures

Les clôtures sont diversifiées selon sur façade ou sur limites séparatives mais présentent toujours des interstices de 10cm. Des grilles seront imposées sur façade publique (maille soudée) tandis que du grillage peut être utilisé sur les limites séparatives.

Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres et aucune partie maçonnée ne sera présente. Pour les clôtures légères, l'ossature métallique conservera la transparence des vues et évitera les ruptures brutales.

Les couleurs claires telles que le blanc, beige etc. sont proscrites. Les couleurs s'identifiant le plus à l'environnement naturel sont prescrites : vert, gris foncé.

Les portails seront de type coulissant de la même couleur que la grille sur voie et de conception simple. Leur hauteur ne pourra pas excéder les 2m. Les poteaux de soutien du portail seront maçonnés de couleur gris anthracite et de conception simple. Sur l'alignement de voie et contigu au portail, un totem, de couleur gris anthracite, de 2m de haut, de 50 cm de largeur et de profondeur 20cm est imposé et recevra le signe/logo (taille maximale de 50cm en position haute) ainsi que le numéro et le nom de la rue (hauteur 20cm). Le logo n'excédera pas une hauteur de 50 cm et le numéro et nom de rue 20 cm.

Portail et totem



3.9. Paysage

3.9.1. Aires de stationnement en plein ciel

Le règlement du PLU de la commune de La Ciotat impose, d'ores et déjà, le paysagement des espaces privés de stationnement en plein ciel par l'implantation d'un arbre pour deux places de stationnement.

Les arbres seront à développer horizontalement afin d'ombrager les véhicules et les cheminements piétons aux heures les chaudes de la saison estivale.

Charte paysagère pour les aires de stationnement en plein ciel :

- Chêne verts (*Quercus robur*), chêne kermès
- Pins sylvestre (*Pinus sylvestris*)
- Frênes
- Micocouliers

Ces arbres seront complétés au sol par des espèces végétales. Les graviers décoratifs sont interdits en recouvrement des espaces nus en interstice des plantations afin d'éviter leur dispersion et la gêne occasionnée pour les véhicules et les circulations piétonnes et PMR.

3.9.1.1 Bande de retrait paysager le long des limites séparatives

Les bandes de retrait paysager de 5m de largeur seront traitées par la présence d'arbustes et d'essences arbustives locales. Les arbustes seront plantés en bouquet d'une seule essence par bouquet. On évitera, cependant, la multiplication de bouquets d'une seule essence à cause des risques de disparition complète en cas de maladie.

Charte paysagère pour les bandes de retrait paysager :

- Bruyères,
- Lavande
- Genévriers,
- Cistes
- Romarin
- Thym
- Arbousiers
- Asperge sauvage
- Fenouil
- Sauge



3.9.1.2 Bande verte paysagère

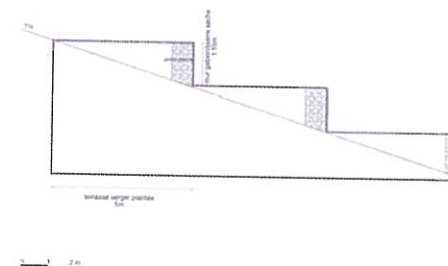
Située en partie basse des lots et le long de la limite séparative ou sur voie selon les lots, cette bande verte paysagère se constitue sur une profondeur de 15 mètres. Composée dans un esprit de terrasse agricole, cette bande verte sera composée de 3 terrasses / restanques composées de murs non cimentés tels que gabions ou pierres sèches.



MUR DE SOUTÈNEMENT GABION



Coupe : "Bande verte paysagère "



- 5m x 1,55m x 70m = 542m³ soit divisé par deux : 271m³ de remblais par terrasse
SOIT 813m³ de remblais pour la bande verte paysagère
- 20m x 3m x 60m = 3600m³ soit divisé par deux : 1800m³ de déblais pour l'implantation du bâtiment et aires connexes.

Ces terrasses seront plantées d'espèces locales fruitières.

Charte paysagère pour les bandes vertes paysagères :

- Oliviers,
- Amandiers,
- Arbres de Judée,
- Figuiers,
- Abricotiers.



Une démarche partenariale tendra à être mise en place par les acteurs locaux pour toute intervention de cueillette ou coupes des arbres fruitiers. Les propriétaires / locataires des lots d'activités seront amenés à souscrire à toute démarche associative ou autre afin de gérer ces espaces.

Ces terrasses paysagères agricoles pourront recevoir des dispositifs de rétention à condition que ces derniers soient gérés de manière adéquate et en remettent pas en cause les principes de murs de soutènement non cimentés, favorables au développement de corridors écologiques.

3.9.1.3 Arrosage

Les espèces méditerranéens demandant le moins d'arrosage possible seront privilégiées.

Cf. Cahier de prescriptions durables : gestion de l'eau.

3.10. Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit se traduire par la réalisation d'un dispositif permettant de gérer les eaux de pluies.

Le choix en matière de gestion des eaux pluviales est laissé aux concepteurs.

Plusieurs solutions peuvent être envisagées selon la capacité d'infiltration du sol, la configuration de la parcelle, l'espace disponible, l'intérêt paysager du secteur...

Toitures végétalisées, stockage sous voiries, noues, fossés ou bassin de rétention sont dès lors autorisés.

Tout dispositif de rétention aérienne en surface sera de type paysager et végétalisé. Il peut s'agir de tranchées d'infiltration, de noues (sorte de fossé ouvert aux pentes douces), de mares-tampon, de bassins de rétention...

Les dispositifs aériens doivent présenter des profondeurs peu profondes évitant leur clôturement et un profil des rives en pente douce. Le stockage et l'écoulement se font à l'air libre. L'eau est ainsi collectée par l'intermédiaire de canalisations ou par ruissellement sur les surfaces adjacentes. L'eau est ensuite évacuée par un exutoire (réseau ou ruisseau) ou par infiltration. Ces dispositifs sont généralement végétalisés ce qui permet une diminution de la pollution notamment par filtration des métaux lourds.



Noues



Tout dispositif de rétention aérienne devra présenter une seconde fonction soit participer à l'aménagement paysager de la parcelle. Lorsque ces dispositifs de rétention paysagés, situés en point bas de la parcelle, seront à proximité des espaces naturels préservés, les espèces telles que pins ou chênes, soit à risque face à un incendie de forêt, seront à proscrire. Plantes

aquatiques, arbustes décoratifs et enrochements seront à prévoir sur les berges et en sortie des canalisations. La terre végétale issue du site sera retapissée en surface pour une reconquête arbustive et herbacée spontanée.

Arbres à planter : *Quercus ilex* - chênes verts (haut de talus) et *Populus alba* - peupliers (en fond de bassin)

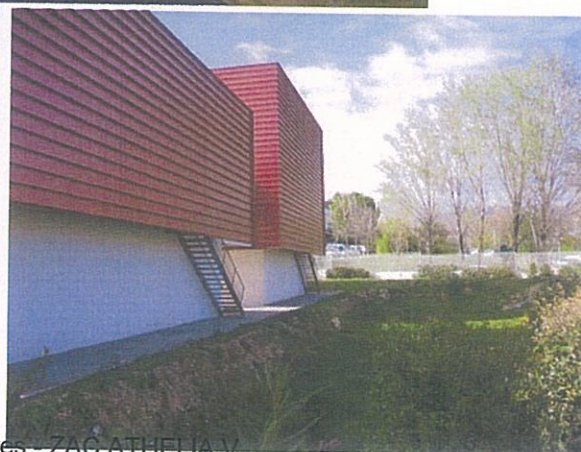
Arbustes plantées en taches : *Rosmarinus officinalis* – romarins et *Jasminum fruticans* – jasmins etc.

Une prairie rustique sera également présente.

Les bassins de retenue pourront être dit en eau ou à sec permettant un autre usage que le strict usage hydraulique (exemple parking etc.). Un entretien (curage) devra être réalisé tous les 3 ou 4 ans.



Exemple d'aménagement de bassin paysager au sein d'un parc, ZAC Malbosc

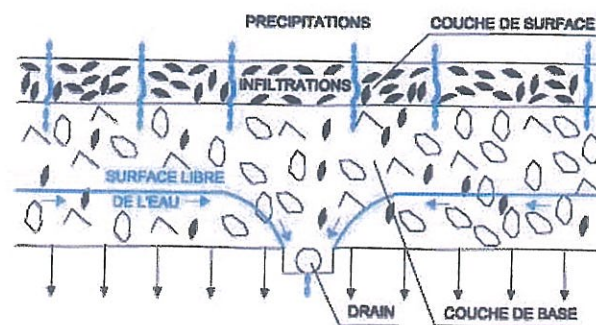


Cahier de prescriptions architecturales et paysagères - ZAC ATHELIA V



Bassins de rétention

Des chaussées réservoirs peuvent être créées présentant les mêmes fonctions mécaniques que de chaussées traditionnelles auxquelles se greffent des fonctions hydrauliques. Dans la partie inférieure, l'eau, qui ne peut pas être infiltrée par le sol, est évacuée, à travers des drains, vers le réseau d'eau pluviale. Cette technique de chaussée réservoir est utilisable même avec une structure de surface classique, c'est à dire imperméable : les eaux de ruissellement sont alors injectées à partir des avaloirs ou des caniveaux, à travers les drains.



INFILTRATION ET / OU REJET A DEBIT REGULE PAR DRAIN
INTRODUCTION DE L'EAU DANS LA STRUCTURE

- A TRAVERS UNE SURFACE POREUSE
- PAR AVALOIR OU CANIVEAUX
- PAR DRAINS

Des plateaux absorbants peuvent également être réalisés. Chaque bâtiment disposera d'un réservoir dont l'installation sera phrasée avec les aménagements de voirie pour garantir la fiabilité de la conception. Les eaux de toiture sont raccordées à cette structure alvéolaire. En structure, on trouve du matériau alvéolaire, une couche de géotextile, un lit de sable et par-dessus des pavés. Dans la partie inférieure, se trouvent les drains de diffusion et un géotextile qui sépare le drain du terrain naturel.

Des toitures terrasses végétalisées pourront également être envisagées et présenteront une insertion paysagère forte. Cela permet d'utiliser le phénomène naturel d'évapo-transpiration. La végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Des plantes vivaces et indigènes seront privilégiées car très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les espèces végétales pour les toitures végétalisées tendront à être adaptées à notre climat soit résistantes (exemple : plantes grasses, lichens etc.).



3.11. Energie

L'éclairage des bâtiments devra éviter toutes nuisances pour la faune mais aussi dans le but d'une meilleure lisibilité du site. Il devra permettre une valorisation des bâtiments et de leurs espaces extérieurs tout en assurant une homogénéité et la sécurité sur le lot :

- L'éclairage des façades ou toute mise en scène lumineuse trop importante allant à l'encontre des principes de développement durable et de préservation écologique des chiroptères sont proscrits.
- L'éclairage extérieur devra donc être compatible avec la présence de chiroptères notamment en périphérie du site en contact avec les milieux naturels. Toute pollution lumineuse est interdite, l'objectif étant de limiter au maximum l'effet de halo lumineux au-dessus de la zone avec par exemple des sources orientées vers le bas. Pour des raisons de sécurité, l'éclairage des espaces de parking, manœuvre ou de livraison est autorisé. Des mâts d'éclairage de 3m de couleur gris anthracite sont prescrits pour d'une part réduire la dispersion latérale de lumière et d'autre part d'assurer une cohérence de la ZAC.

3.12. Déchets

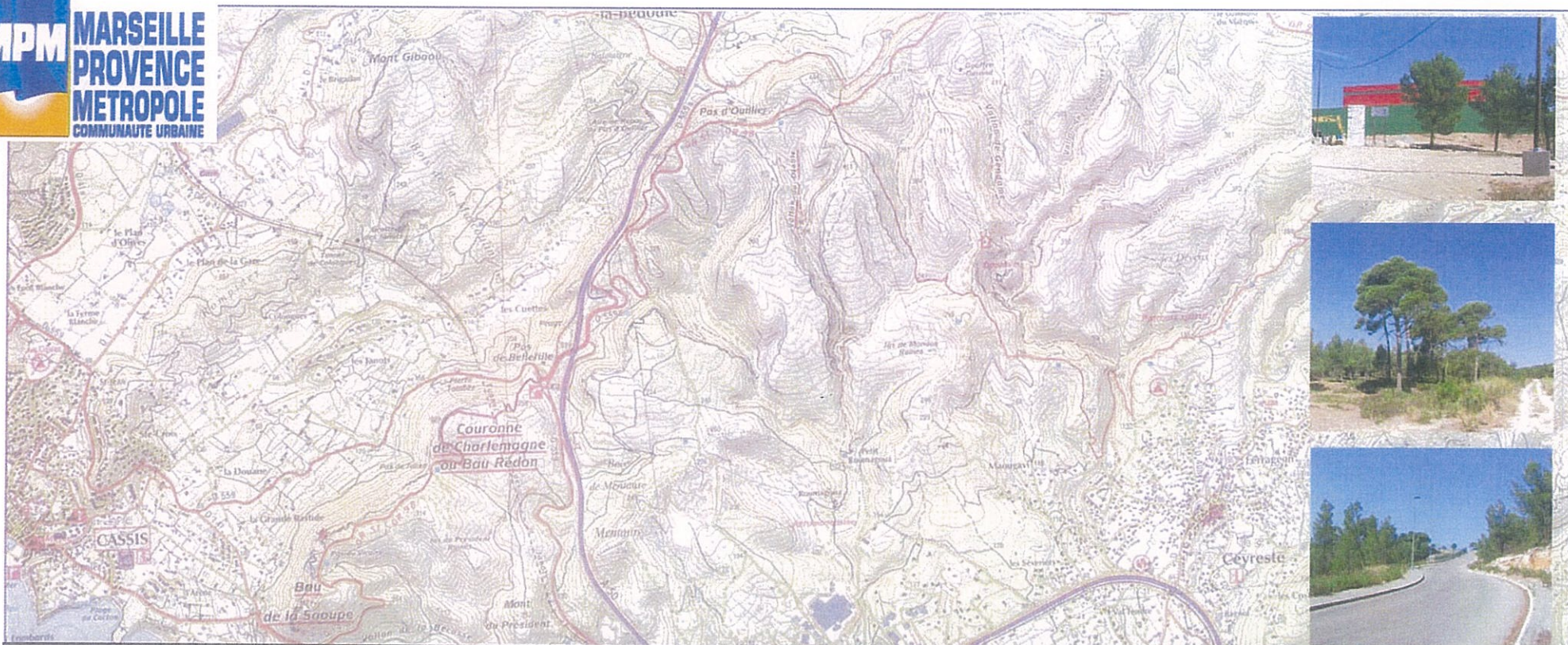
Le local prévu pour les déchets doit être calibré pour le tri sélectif et positionné à proximité de la voie publique afin de faciliter le ramassage.

Tout local doit être traité de manière à s'intégrer au site et présentera un habillage paysager.



*Déchets masqués par des
grilles, supports de
végétaux*





ZAC ATHELIA V

Commune de La Ciotat - Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

[Cahier des Charges de Cession de Terrains]

Annexe 3 : Cahier de prescriptions durables

Guide opératoire pour les cessions de terrain.

Ce document doit être annexé à chaque promesse et à l'acte approuvant la vente.



Le présent document constitue l'annexe 3 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et vient en complément des éléments de l'Etude d'Impact du dossier de création de la ZAC ATHELIA V et des modifications apportées au Plan Local Urbanisme (PLU).

Ce document est contractuel et engagera les deux signataires à respecter des responsabilités réciproques avec d'une part la prise en compte des prescriptions de ce cahier et d'autre part l'accompagnement et le suivi dans cette démarche.

A. Préambule

Différents projets intégrant des démarches de développement durable s'exercent sur le territoire de Marseille Provence Métropole (MPM) et intéressent le parc d'activités ATHELIA V **et doivent être prises en compte pour venir enrichir le présent cahier de prescriptions durables :**

- **Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Marseille Provence Métropole (MPM) :** ce Plan Climat est en cours de concertation pour une adoption par le Conseil Communautaire en 2012. Il permet de définir les principaux enjeux climatiques pour l'agglomération pour réduire son bilan carbone et ses consommations énergétiques ainsi que limiter la vulnérabilité des populations en termes de changements climatiques et de dépendance énergétique.
- **Parc national des Calanques :** le site d'ATHELIA V est compris dans la zone d'adhésion du parc et peut donc s'inspirer de la charte du parc pour ses orientations en termes de développement durable. Le site est défini comme un espace à vocation urbaine pour le développement durable et l'éducation à l'environnement. Il se devra donc de prendre en compte particulièrement le patrimoine du cœur de parc, de l'écologie urbaine et périurbaine et des caractéristiques du climat méditerranéen local. Les thématiques de gestion des risques (incendie, inondation,...), nature en ville, accessibilité douce seront privilégiées ainsi que des démarches d'éducation à l'environnement.
- **Charte chantier vert de Marseille Provence Métropole (MPM) :** l'objectif de cette charte est de limiter les impacts sur l'environnement de la phase chantier des projets au niveau de la biodiversité, de l'eau, des déchets mais aussi des risques et nuisances pour les ouvriers et les riverains du chantier. Cette charte a été largement amendée au regard des spécificités de la ZAC ATHELIA V.
- **Document de propositions d'aménagement exemplaires pour la zone ATHELIA V de la CCIMP et d'Athélia Entreprendre :** ce document recense des propositions d'aménagement pour l'espace privé et public pour une prise en compte des enjeux de développement durable dans la zone ATHELIA V.
- **Schéma Directeur pour l'Accessibilité des Transports (SDAT) et le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) :** ces documents imposent l'application de préconisations, prescriptions et principes d'aménagement des espaces publics en matière d'accessibilité et de confort d'usage pour l'ensemble des usagers de l'espace public, notamment lors d'aménagements nouveaux.

- **Schéma directeur des modes doux** : le diagnostic de ce document est en cours d'élaboration et présentera pour avril 2012 une programmation des travaux. L'objectif est d'une part, de constituer une trame d'itinéraires modes doux (piétons et vélos) sur l'ensemble de MPM, notamment en zones urbaines, et d'autre part, de fixer les préconisations et principes d'aménagement des tronçons de voirie qui présentent des problématiques de partage de la voirie identifiées. L'ensemble des documents guides s'appliquent tant sur le programme d'entretien et de requalification de voies que sur les aménagements nouveaux.
- **Etude sur l'implantation d'un réseau de stations multimodales de recharges de vélos, scooters et véhicules électriques** : ce document permettra, à compter de 2012-2013, de proposer aux gestionnaires d'espaces publics et aux entreprises d'implanter une station sur ou à proximité de leur site, au service des employés, des usagers, des visiteurs,....
- **Rapport Juin 2010 : Pour une politique de réduction des déchets à la source et de tri sélectif Projet 2010-2015** : ce document montre les différentes actions possibles à mener pour une réduction des déchets à la source et une optimisation du tri sélectif.
- **EcoCité Euroméditerranée** : laboratoire d'expérimentation de la Ville Méditerranéenne Durable, ce projet a pour objectif de concevoir l'approche innovante d'un urbanisme durable à grande échelle qui sera exemplaire pour les autres projets urbains.
- **Démarche Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM)** : le référentiel mis en place permet de répondre à la Charte Environnementale de la Région PACA et au référentiel Effinergie. Il est adapté au contexte local et permet de comprendre les enjeux du territoire méditerranéen.
- **Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) de MPM-Est** : dispositif qui vise à favoriser l'insertion durable des demandeurs d'emploi les plus éloignés du marché du travail. L'action du PLIE 2007-2011 s'articulera toujours autour de deux axes. Le premier est l'accompagnement personnalisé et l'élaboration de parcours individuels. Le second est l'aide aux porteurs de projets (entreprises et associations) susceptibles de créer de l'activité et des emplois.

B.Contexte et enjeux du site d'ATHELIA V

Les enjeux architecturaux, environnementaux et paysagers du site concernent notamment :

- **la topographie et l'intégration paysagère :**

La topographie variée et marquée sur le secteur a été prise en compte dans le parti d'aménagement proposé. Une insertion des bâtiments au niveau de la pente (stationnement en rez-de-chaussée semi-enterré par exemple) et d'une faible emprise au sol est prescrite afin de permettre une meilleure intégration paysagère. Entre les deux versants du site (Tête de Lapin et Bas Roumagoua), les contextes topographiques sont différents et les aménagements devront être en cohérence avec ces caractéristiques. L'intégration des enjeux topographiques permet de limiter les terrassements et les coûts d'investissement. L'intégration paysagère s'organisera principalement avec la création de nombreux espaces verts dont certains organisés en terrasses plantées et d'une végétation adaptée pour créer une ambiance générale apaisée.

- **la gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales se fait à l'air libre pour respecter le cycle naturel de l'eau. Le parti d'aménagement prend en compte la topographie et intègre le risque inondation. Afin de concilier une gestion cohérente des eaux pluviales et un développement économique, les eaux pluviales seront gérées au sein de la ZAC à différentes échelles complémentaires : à l'échelle du particulier (infiltration des eaux de toitures à la parcelle, création de mares ou de noues, toiture végétalisée, intégration de la rétention aux traitements des bandes paysagères vertes des terrasses etc.) et à l'échelle de la ZAC (collecte, stockage, puis restitution régulée).

- **la biodiversité et dynamique écologique du site :**

En lien avec le Parc National des Calanques à proximité du site, le parti d'aménagement tend à favoriser la biodiversité avec la présence de nombreux espaces verts dans l'emprise de la ZAC (préservation d'espaces naturels et végétation endogène). Il sera nécessaire de développer les continuités écologiques existantes et d'avoir une gestion durable de ces espaces. Les nuisances seront limitées afin de ne pas perturber le fonctionnement des écosystèmes présents (par exemple un éclairage adapté pour les chiroptères).

- **la prise en compte du climat méditerranéen (essence, matériaux, confort...) :**

Le parti d'aménagement vise à promouvoir un urbanisme durable intégrant les spécificités du climat méditerranéen et adapté au contexte local (choix des essences végétales, des matériaux de construction, ...). Une prise en compte de ces contraintes dès la conception du projet permet une intégration des caractéristiques du territoire et de développer un confort thermique. Par exemple, l'implantation de pergolas sur les aires de stationnement favorise l'ombrage pour les véhicules et un confort des utilisateurs et une réduction des besoins de climatisation.

C. Présentation de la démarche

Le projet de parc d'activités de la ZAC ATHELIA V entre dans le cadre d'un aménagement durable du territoire. Le présent cahier de recommandations durables a pour objet de préciser les obligations des acquéreurs à participer au projet de la Zone d'Aménagement Concerté d'Athélia V.

Dès l'élaboration du périmètre d'intervention et des principes d'aménagement, le projet de la ZAC Athélia V a pris en compte les grands ensembles paysagers du secteur et leurs composantes écologiques (site Natura 2000, Parc National des Calanques, présence et proximité d'espèces protégées, collines, baie de La Ciotat...).

Ainsi dans le dossier de création de la ZAC est intégrée une Charte environnementale qui expose les principes à respecter dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC.

Le présent document retranscrit les objectifs de cette charte afin d'en assurer la mise en œuvre, par thématique, à savoir :

1. paysage et biodiversité ;
2. gestion de l'eau ;
3. énergie ;
4. déplacements ;
5. risques et santé ;
6. déchets ;
7. bruit ;
8. animation.

Ce document est un outil qui permet à l'acquéreur de réaliser son profil environnemental sur lequel il s'engage par thématique à respecter des niveaux d'exigences « à la carte ».

Le parti pris de ce cahier de prescriptions est d'offrir à chaque promoteur-acquéreur-constructeur une certaine latitude pour la définition de son profil durable, tout en respectant l'esprit de la charte.

- Niveau base : correspond souvent à la réglementation en vigueur ;
- Niveau performant : correspond à un mieux environnemental ;
- Niveau très performant : correspond à un niveau de qualité environnemental élevé.

Ce document n'a pas pour but de restreindre les possibilités de chaque constructeur, mais au contraire de créer un cadre nécessaire à la réalisation d'un ensemble homogène, durable et de qualité. Il s'agit d'un outil d'aide à la conception qui participe d'une volonté de qualité environnementale et durable.

Les exigences s'appliquent **aux bâtiments et aux espaces privés** de tous les types de lots (tertiaires et industrie de pointe) sauf mention contraire ou précision.

La qualité environnementale de toute construction détermine la performance future en économie de flux, notamment en matière énergétique et de confort des occupants. Les aspects techniques d'acoustique, d'éclairage, d'équipements et de matériaux sont proposés pour répondre aux exigences de développement durable et d'assurer le confort et une ambiance chaleureuse et conviviale. L'ensemble des thématiques environnementales est abordé afin de répondre à un objectif de développement durable.

Au niveau du choix des entreprises retenues pour les travaux ou des différents partenaires, il sera privilégié les entreprises présentant un bilan carbone moindre (en prenant en compte l'impact des déplacements).

FONCTIONNEMENT :

Les opérateurs doivent remettre un original signé et complété du présent cahier au maître d'ouvrage de la ZAC MPM- DUF. D'autre part, dès l'esquisse ou le stade concours, l'équipe candidate devra remplir le **tableau de bord en annexe** à ce document pour préciser les niveaux de performance et les réponses apportés, objectif par objectif et le transmettre au maître d'ouvrage de la ZAC MPM-DUF. Ce document constituera un engagement de qualité environnementale.

Le développement durable doit être pris en compte dès la conception jusqu'à la gestion au quotidien de l'activité. Il conviendra d'assurer un engagement au niveau de la conception (promoteur) mais aussi de l'utilisation du site (utilisateur) afin d'assurer une gestion durable globale de l'activité.

- Dans le cas d'un promoteur-utilisateur, il pourra s'engager au niveau de la conception et de la gestion du site.
- Dans le cas d'un promoteur non utilisateur, il devra s'engager dès la conception dans une démarche de développement durable et respecter les préconisations des cahiers. Il devra s'engager par la suite avec l'utilisateur final pour l'application des préconisations de gestion du site. Le gestionnaire de la zone devra s'assurer du respect des engagements pris.

CONTENU :

Les tableaux thématiques :

Le cahier de prescriptions s'organise par thématique de la façon suivante :

- une récapitulation des exigences,
- les obligations de niveau de performance qui permettront à l'opérateur de répartir en fonction de son choix les niveaux de performance par objectif
- une grille de management qui retrace les documents à fournir phase par phase.

Pour chaque thématique, l'acquéreur/constructeur devra choisir au moins X solutions de base, X performantes et X très performantes. A cet effet, le tableau récapitulatif ci-dessous formule une proposition de **scénario à minima** pour chacune des thématiques :

Thématiques	Niveaux de performance			
	Base	Performant	Très Performant	Nb d'objectifs proposés
1. Paysage et biodiversité	1	2	1	4
2. Gestion de l'eau	3	2	2	7
3. Energie	4	4	2	10
4. Déplacements	3	3	0*	6
5. Risque et santé	3	2	1	6
6. Déchets	1	1	1	3
7. Bruit	2	1	0*	3
8. Animation, services communs, communication	2	1	0*	3
* : Pour ces thématiques, il n'est pas demandé de répondre à un niveau « Très performant » dans le scénario à minima.				

Pour une meilleure compréhension du tableau :

- ➔ Pour chaque thématique, le nombre de solutions indiqué dans le niveau « Base » est un maximum afin de ne pas diminuer la performance environnementale globale.
- ➔ A contrario, le nombre de solutions dans le niveau « Très performant » (ou « Performant » pour les thématiques 4, 7 et 8 où le niveau « Très performant » n'est pas demandé dans le scénario à minima) est un minimum. Des scénarios plus optimistes peuvent être envisagés avec un nombre de solutions de niveau « Très performant » plus élevé.

Chaque projet devra **justifier** des niveaux de performances visés.

NB : le niveau d'exigence visé pour les différentes entreprises appelées à venir s'implanter sur le parc d'activités devra être adapté aux enjeux de chacune d'entre elles en fonction de leurs caractéristiques propres.

Le tableau de bord (annexe 9.1) :

Pour chaque thème, un tableau résume les **documents à fournir** par les concepteurs dans l'optique de justifier du traitement des thématiques environnementales **à chaque phase** de l'opération.

Il s'agit ici de préciser sur quels éléments le Maître d'ouvrage pourra se baser pour évaluer la performance environnementale de chacun des projets.

L'opérateur transmettra la grille phase par phase.

Ainsi, sur la base du **tableau de bord** et des **documents justificatifs** listés dans le présents cahier de prescriptions, les projets seront départagés au regard de leur qualité environnementale.

Les équipes sont appelées à trouver les modes originaux adaptés à leur savoir-faire pour répondre à ces exigences.

Dans le cadre d'opérateurs certifiés et/ou labellisés, une analyse au cas par cas sera effectuée afin de voir si les objectifs et prescriptions environnementales de ces certifications et/ou labellisations sont compatibles avec les objectifs et prescriptions environnementales de la présente charte.
Dans le cas favorable, l'opérateur pourra être exempté de fournir certains documents ou justifications supplémentaires à l'attestation de label et/ou certification pour les objectifs concernés.

Suivi de la démarche :

Chaque projet, afin d'assurer la plus grande cohérence entre les diverses exigences se construit en concertation avec l'ensemble de l'équipe composée :

- du maître d'ouvrage MPM-DUF et son équipe (notamment son AMO et son MOE) ;
- de l'architecte-conseil de la ZAC missionné par MPM-DUF ;
- des services de la commune.

L'ensemble des rôles et du suivi de projet est décrit dans le CCCT, étant valable également pour le cahier des prescriptions architectural et paysager.

1. Paysage et biodiversité

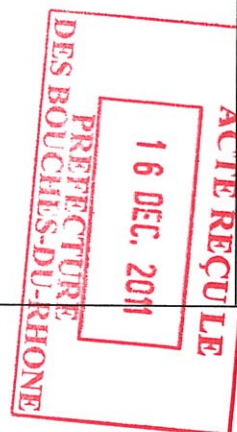
1.1. Obligation d'exigences

<i>Paysage et biodiversité</i>			
Thématiques	Niveaux de performance		
	Base	Performant	Très Performant
Paysage et biodiversité	1	2	1

La thématique « Paysage et biodiversité » présente 4 objectifs. Dans ces 4 objectifs, 1 doit être dit de base, 2 performant et 1 dernier très performant. Le choix du dit de base ou performant ou très performant est laissé au concepteur.

1.2. Choix de l'aménageur sur le niveau d'exigence à atteindre

<u>Paysage et biodiversité</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	Base	performant	très performant	
<u>Maintenir ou créer des niches et corridors écologiques</u>	<p>Respecter l'objectif minimum (45% d'espaces verts) fixé dans le règlement du PLU de La Ciotat avec bande de retrait et bande verte paysagère (terrasses).</p> <p>Proposer des dispositions paysagères favorables aux écosystèmes : haies, mur non cimentés, clôtures permettant le passage de la faune...</p> <p>Maintenir des espaces naturels au sein des parcelles impliquant de ne pas déblayer ou terrasser plus que de besoin pour l'implantation des bâtiments, espaces de stationnements, voirie etc.</p> <p>Maintenir et restaurer les restanques, traces d'activités agricoles passées, afin de les intégrer dans les aménagements paysagers.</p> <p>Préserver certains individus d'oliviers présents dans le vallon du Bas Roumagoua.</p>	<p>Idem niveau minimal + végétalisation des zones de stationnement et de cheminement piétons (ombrage etc.)</p>	<p>Idem niveau performant +</p> <p>5% d'espaces verts supplémentaires <u>OU</u></p> <p>lien espaces verts et bâti en intégrant le végétal aux façades et toitures <u>OU</u></p> <p>réflexion paysagère d'espaces verts d'un seul tenant et non diffus</p>	



<u>Paysage et biodiversité</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	Base	performant	très performant	
<u>Limiter la perturbation des espèces</u>	<p>Limiter les éclairages nuisant pour la faune avec un système d'éclairage orienté vers le bas (chauves-souris) ou des lampes à vapeur de sodium.</p>	<p>Idem niveau minimal +</p> <p>Mettre en place des gîtes au droit des bâtiments (nichoirs à chauve-souris, oiseaux...)</p>	<p>Idem niveau performant +</p> <p>Pose de clôtures permettant d'assurer la transparence pour le passage de la faune sauvage (petits mammifères)</p>	
<u>Favoriser une gestion durable des espaces verts</u>	<p>Choix d'espèces adaptées au contexte local : type de sol, climat...</p> <p>Choix d'espèces nécessitant peu d'arrosage.</p>	<p>Idem niveau minimal +</p> <p>Choix de gestion ou d'espèces ne nécessitant aucun recours aux engrais et produits phytosanitaires chimiques</p>	<p>Idem performant +</p> <p>Choix d'espèces nécessitant peu d'entretien (tonte, taille) OU</p> <p>Entretien non uniquement lié à l'aspect esthétique OU</p> <p>gestion des déchets verts optimisée (compostage, mulching...), pouvant être individuelle ou collective.</p>	
<u>Mise en place de techniques adaptées à la pérennisation des plantations</u>	<p>Respect du cahier des prescriptions paysagères</p>	<p>Interdiction de l'usage de produits phytosanitaires issus de molécules de synthèses</p>	<p>Mise en place d'une gestion conservatoire favorisant la biodiversité et les différents habitats présents (oiseaux, reptiles, chiroptères, petits mammifères...) : élagage doux, utilisation d'espèces indigènes nécessitant peu d'entretien (auto-entretien), gestion différenciée...</p>	

1.3. Management environnemental : suivi des projets

<i>Paysage et biodiversité</i>	
Phases	Documents à fournir
Esquisse	Tableau de bord QEB, Présentation du traitement des espaces extérieurs dans une notice Qualité Environnementale de conception ou autres documents justificatifs.
AVP PC	Tableau de bord QEB mis à jour, Expression des aménagements paysagers sur plan de masse, et description et justification dans le choix des essences et le taux d'espaces verts.
PRO DCE	Tableau de bord QEB, CCTP,
Chantier	Tableau de bord QEB Note de synthèse des principales mesures de la charte chantier à faibles nuisances
Exploitation	Notice décrivant la procédure de suivi et outils à mettre à disposition comme par exemple : Copie du contrat avec le prestataire d'entretien des espaces verts, tableau de bord de suivi de l'entretien des espaces verts (historique, consommations de produits, déchets produits), information des utilisateurs (nouveaux entrants) et des sociétés d'entretien et de maintenance.

2. Gestion de l'eau

2.1. Obligation d'exigence

<u>Gestion de l'eau</u>			
Thématiques	Niveaux de performance		
	Base	Performant	Très Performant
Gestion de l'eau	3	2	2

La thématique « Gestion de l'eau » présente 7 objectifs. Dans ces 7 objectifs, au moins 3 devront être de base, 2 performant et 2 très performant. Le choix du dit de base ou performant ou très performant est laissé au concepteur.

Pour cette thématique, une Gestion Technique Centralisée devra être mise en place pour assurer l'entretien des équipements et espaces dédiés à cet usage.

2.2. Choix de l'aménageur sur le niveau d'exigence à atteindre

<u>Gestion de l'eau</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Gérer la gestion et la rétention des eaux pluviales et limiter les rejets</u>	<p>Tout dispositif de rétention en surface sera paysagé et végétalisé.</p> <p>Mise en place d'un système de collecte des eaux pluviales dans le respect des débits de fuite limités fixés par l'aménageur.</p> <p>Prévoir un système de régulation des débits.</p>	<p>Idem niveau minimal +</p> <p>Mesures limitant l'imperméabilisation (revêtement cheminement doux, espaces libres traités en espaces verts etc.)</p>	<p>Idem niveau performant +</p> <p>Réutilisation d'une partie des eaux pluviales pour l'arrosage, l'entretien, ...</p>	
<u>Assurer la gestion des eaux de toiture</u>	<p>Mise en place d'un système d'infiltration superficielle des eaux de toiture « propres » (noue, bassin paysagé etc.)</p>	<p>Idem niveau minimal +</p> <p>Aménagement de toitures végétalisées pour permettre une réduction des débits en aval</p> <p>Réaliser une étude spécifique pour la conception du système de gestion alternatif des eaux pluviales</p>	<p>Idem niveau performant +</p> <p>Mise en place d'un système de récupération des eaux de toitures pour l'arrosage des espaces verts et/ou nettoyage des véhicules (dimension de stockage adaptée aux besoins)</p>	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; text-align: center;"> ACTE REÇU LE 16 DEC. 2011 PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHON </div>

<u>Gestion de l'eau</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Arrosage des espaces verts économes</u>	<p>Prévoir un arrosage en mode goutte à goutte pour les massifs plantés.</p> <p>Aucun arrosage automatique.</p>	Récupérer les eaux de pluies non polluées pour les réutiliser (arrosage des espaces verts, des mottes et des fosses de plantations).	Aucun arrosage de part la mise en place d'une végétation adaptée.	
<u>Assurer le contrôle et suivi des eaux de rejet</u>	<p>Prévoir des équipements de contrôle des EP, EU, Eau de toitures</p> <p>Equipements facilement accessibles et identifiables.</p>			
<u>Maîtrise des consommations d'eau dans les bâtiments</u>	<p>Imposer des équipements sanitaires spécifiques hydro économes (appareils économes en eau : toilettes chasses d'eau à double commande, robinets mitigeurs avec limiteur de débit, détecteurs de fuite etc.) : cf annexe 9.3.</p>	<p>Idem niveau minimal+</p> <p>Mise en place d'un système de suivi des consommations d'eau des bâtiments.</p>	<p>Idem niveau performant + pour les activités, gestion économe des eaux de process (limitation des consommations, recyclage)</p> <p>OU</p> <p>Récupération des eaux de pluie pour arrosage des espaces verts.</p>	

<u>Gestion de l'eau</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Préserver la ressource en eau en phase chantier</u>	Suivi des consommations d'eau (factures) pendant la phase chantier.	Idem niveau minimal + Mesures préventives limitant les rejets aqueux pendant la phase chantier.	Idem niveau performant + Mesures préventives d'économie et de préservation des ressources en eau	
<u>Pré-traiter les eaux de voirie</u>	Disposer des systèmes de récupération et de traitement des eaux de ruissellement polluées. Débourbeurs séparateurs d'hydrocarbures avant le rejet dans le réseau public ou dans les systèmes alternatifs (pour les activités polluantes le nécessitant).	Limitier les ruissellements au niveau des voiries (chaussées drainantes, chaussées réservoir).	Traitement phyto-épuratif pour les bassins de rétention plantés.	

2.3. Management environnemental : suivi des projets

<u>Gestion de l'eau</u>	
Phase	Documents à fournir
Esquisse	Tableau de bord QEB, explication du parti d'aménagement permettant de limiter le taux d'imperméabilisation, les rejets (en exploitation et en phase chantier), la consommation en eau, et présentation des moyens de contrôle et suivi, dans une notice Qualité Environnementale de conception ou autres documents justificatifs.
AVP PC	Tableau de bord QEB mis à jour, Description et justification des évolutions du projet depuis l'esquisse, incluant les éléments suivants (avec notices de calcul) : - Gestion des eaux pluviales, eaux usées et eaux de toitures : définition des principes et choix techniques, estimation de la part des eaux rejetées. - gestion des consommations en eau : estimations des consommations et choix qui limitent les consommations, voire qui permettent une récupération des eaux.

<u>Gestion de l'eau</u>	
Phase	Documents à fournir
PRO DCE	Tableau de bord QEB, CCTP, Description des systèmes de gestion des eaux et calcul des rejets et consommations
PRO DCE	Tableau de bord QEB, CCTP, Description des systèmes de gestion des eaux et calcul des rejets et consommations
Chantier	Note de synthèse des principales mesures de la charte chantier à faibles nuisances, et/ou tableau de bord de suivi de l'opération.
Exploitation	Notice décrivant la procédure de suivi et outils à mettre disposition, comme par exemple : tableau de bord de suivi des rejets et consommations, tableau de bord des opérations d'entretien, maintenance, gros travaux, information des utilisateurs (nouveaux entrants) et des sociétés d'entretien et de maintenance.

3. Energie

3.1. Obligations de performance

<u>Energie</u>			
Thématiques	Niveaux de performance		
	Base	Performant	Très Performant
Energie	4	4	2

La thématique « Energie » présente 10 objectifs. Dans ces 10 objectifs, au moins 4 devront être de base, 4 performant et 2 très performant. Le choix du dit de base ou performant ou très performant est laissé au concepteur.

Les projets chercheront à maîtriser la consommation d'énergie :

- Par les qualités structurelles du bâtiment (implantation et orientation, volumétrie, compacité, taille et orientation des baies, types de protections solaires, choix constructifs, inertie thermique)
- Par l'utilisation de systèmes de production performants (haut rendement énergétique)
- Par les systèmes de chauffage, de refroidissement et d'éclairage sobres en énergie.

Dans le cadre de sa démarche de conception globale, le concepteur doit s'attacher à proposer un système de production ou de conversion énergétique selon l'approche suivante :

- Prendre en compte les aspects fonctionnels, architecturaux et techniques, notamment le fonctionnement réel du bâtiment
- Réduire les besoins énergétiques
- Analyser les aspects économiques en coût global
- Evaluer les impacts environnementaux liés aux choix énergétiques (émission de gaz à effet de serre et de NOx, confort thermique, visuel et acoustique).

Pour cette thématique, une Gestion Technique Centralisée devra être mise en place pour assurer l'entretien des équipements et installations à minima pour les systèmes suivants : la ventilation, l'éclairage et le chauffage-rafraîchissement.

3.2. Choix de l'aménageur sur le niveau d'exigence à atteindre

<u>Energie</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Consommation d'énergie primaire (Cep)</u>	<p>Réduire la consommation d'énergie primaire due au chauffage, au refroidissement, à l'éclairage, à l'eau chaude sanitaire, ventilation etc.</p> <p><u>Pour les bureaux :</u></p> <p>$Cep < 0,5 \text{ Cep}_r$ au sens de la RT 2005 (c'est-à-dire en prenant en compte la production locale d'électricité), niveau de performance du label BBC, RT 2012.</p> <p><u>Pour les activités :</u></p> <p>Consommation d'électricité pour l'éclairage $< 15 \text{ kWh/m}^2\text{SHON/an}$</p>	<p>$Cep = 0.2 \text{ Cep référence}$ au sens de la RT 2005</p>	<p>$Cep=0$ au sens de la RT 2005, bâtiment à énergie 0</p> <p>OU</p> <p>Bâtiment à énergie positive</p>	

<u>Energie</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Appréhension de la thermique d'été</u>	Bâtiments d'inertie moyenne (se reporter à la réglementation en vigueur pour la définition des inerties)	Bâtiments d'inertie moyenne à lourde + Vitrages équipés de protections solaires extérieures permettant d'atteindre les facteurs solaires suivants : - Vitrages verticaux Nord : $FS \leq 0,40$ - Autres orientations : $FS \leq 0,15$ - Vitrages horizontaux : $FS \leq 0,15$ * FS = facteur solaire	Idem niveau performant + Mise en place d'un système performant de ventilation naturelle (puits canadien, ...)	
<u>Optimiser la solarisation du bâti par une conception bioclimatique intégrée au site</u>	Exploiter au mieux la façade sud pour valoriser les apports solaires passifs en hiver Permettre l'accès direct à la lumière du jour dans tous les locaux à usages prolongés et réguliers (bureaux, salles de réunion, ateliers ...)	Idem niveau minimal + facteur lumière du jour supérieur - <u>bâtiments tertiaires</u> : à 1,5% dans tous les locaux à usages prolongés (bureaux, salles de réunion, ateliers, ...) au point le moins bien éclairé de la pièce - <u>bâtiments d'activité</u> : à 1% pour les ateliers, et 1,5% pour les bureaux + disposer d'un éclairage naturel dans les circulations (en second jour au moins). + protections solaires aux surfaces vitrées au sud	Idem niveau performant + Disposer d'éclairage naturel en premier jour dans les circulations	

<u>Energie</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Performance thermique de l'enveloppe</u>	<p>Pour les bureaux :</p> <p>Le coefficient Ubat devra être inférieur au Ubat base défini dans la réglementation en vigueur.</p>	<p>Pour les bureaux :</p> <p>Le coefficient Ubat devra être inférieur à 0,70 W/m².K avec le respect des valeurs de U données dans le tableau ci-dessous.</p> <p>Pour les activités :</p> <p>Le coefficient Ubât devra être inférieur au Ubât base (tertiaire) défini dans la réglementation en vigueur.</p>	<p>Pour les bureaux :</p> <p>Le coefficient Ubat devra permettre d'atteindre un niveau passif soit un besoin de chauffage inférieur à 12 kWh/m² de surface utile avec le respect des valeurs de U données dans le tableau ci-dessous</p> <p>Pour les activités :</p> <p>Idem niveau performant bureaux : 0,7 W/m².K</p>	

Paroi	Valeur de U (W/m².K)
U des murs	<0,25
U des toitures	<0,23
U des planchers bas	<0,25
Uw des menuiseries extérieures vitrées	<1,6

<u>Energie</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Recours aux énergies renouvelables</u>	Mise en place d'un système d'énergies renouvelables (solaire thermique...) pour les consommations d'ECS.	10% de couverture des consommations en énergie primaire globale (chauffage + ECS + rafraîchissement + éclairage et auxiliaires) par des énergies renouvelables	<p>20% de couverture des consommations en énergie primaire globale (chauffage+rafraichissement+ éclairage+ECS et auxiliaires) par des énergies renouvelables.</p> <p>Evaluation des impacts environnementaux liés aux choix énergétiques.</p>	

<u>Energie</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Sensibiliser les acteurs de la vie locale aux éco-gestes et à des choix d'équipements respectueux de l'environnement</u>	Affichage des éco-gestes. Mise à disposition de guides	Organisation de séances de sensibilisations à thèmes (éco-gestes, économie d'énergie) avec Athélia entreprendre. Formation du personnel au fonctionnement de ce type de bâti (ouverture des fenêtres...)	Affichage de la consommation en temps réel -kw/h Suivi et évolution des consommations par poste (chauffage, éclairage...)	
<u>Gestion optimisée Chaud / Froid</u>	Régulation du chauffage et de la ventilation.	Thermostat d'ambiance avec horloge à programmation, ventilation hygro-réglable. Développement de méthodes passives de refroidissement « night cooling ». Ex. : système domotique des ouvertures en période de nuit	Gestion du refroidissement sans climatisation (puit canadien, systèmes passifs maximisés)	

<u>Energie</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Prévoir un éclairage extérieur performant</u>	<p>Le niveau d'éclairage sera fonction du classement de la voie ou de l'usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 à 20 lux pour les voies ouvertes à la circulation de véhicules - 10 lux pour les voies piétonnes et les parkings <p>Garantir l'efficacité énergétique des dispositifs techniques d'éclairage : éclairages dirigés, luminaires à fort rendement, ballasts, etc.</p> <p>Eclairage de mise en valeur : puissance < 2W /m² de parcelle</p> <p>Eclairage peu nuisant pour la faune (chiroptères)</p>	<p>Idem minimal</p> <p>+</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkings : éclairage par temporisation avec zonage et source lumineuse adaptée - Extérieur : Luminaires pourvus de détecteurs crépusculaires, et gestion centralisée des horaires d'éclairage. <p>Exclure tout système publicitaire lumineux</p>	<p>Autoproduction de l'énergie nécessaire à l'éclairage</p>	

<u>Energie</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Adapter l'éclairage extérieur à la dimension écologique forte du site</u>	Interdiction des lampes halogènes et des éclairages dispersifs Privilégier les éclairages vers le sol	Diminuer éclairage de nuit.	Déclencheur de présence	
<u>Eclairage intérieur</u>	Lampes à basse consommation Eclairage naturel	Consommation de l'éclairage inférieur à 20 % à la valeur de référence de la RT Asservissement sur horloge	Détecteurs de présence. Bureaux : système domotisé d'éclairage variant selon la luminosité et la position vis-à-vis de la source de lumière	

3.3. Management environnemental : suivi des projets

<u>Energie</u>	
Phases	Documents à fournir
Esquisse	Tableau de bord QEB, plan masse, volumétrie et disposition des bâtiments, systèmes techniques CVC. Pour les bâtiments et locaux à usage de bureaux : calculs prévisionnels et engagement sur une recherche des performances énergétiques et des performances de confort d'été.
AVP-PC	Tableau de bord QEB mis à jour, Description et justification des évolutions du projet depuis l'esquisse (dans une notice Qualité Environnementale ou autres documents justificatifs) ainsi qu'un engagement comportant les seuils de performance énergétique et de confort d'été visés, et incluant les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Descriptif des vitrages envisagés : Ug, FS, TL, Uw et des protections solaires associées selon leur orientation - Estimation du confort d'été - Estimation du confort visuel : estimation du facteur lumière du jour sur quelques locaux représentatifs - Justification des choix constructifs, - Matériaux, produits, composants : premières analyses comparatives de matériaux (calcul de l'énergie grise, cf. annexe 9.2), calcul des émissions polluantes du bâtiment, choix des techniques constructives et matériaux. - Estimation des déperditions d'enveloppe : définition des moyens à mettre en oeuvre par type de paroi, niveau d'isolation simplifié, - Calculs d'isolation d'enveloppe (Ubât) et calculs RT, possibilité d'effectuer une Simulation Thermique Dynamique (STD) - Calcul des consommations (chauffage, ECS, électricité) - Choix des systèmes et équipements techniques (chauffage, rafraîchissement, ECS, éclairage, autres usages électriques, eau), - Calcul de la couverture des besoins par les énergies renouvelables et détail des systèmes pour chauffer, ventiler, éclairer, et des systèmes utilisant des énergies renouvelables - Calcul d'énergie primaire corrigé pour les bureaux et chauffage + éclairage pour les activités

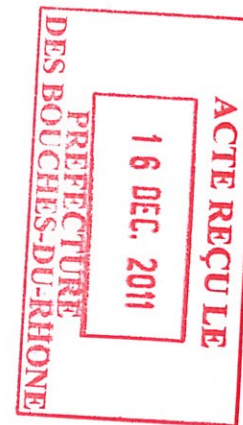
<u>Energie</u>	
Phases	Documents à fournir
PRO DCE	<p>Tableau de bord QEB,</p> <p>CCTP,</p> <p>Descriptif précis des caractéristiques des vitrages envisagés : Ug, FS, TL et des protections solaire associées selon les orientations</p> <p>Confort d'été</p> <p>niveaux d'éclairement naturel (mise à jour des calculs facteur lumière du jour)</p> <p>Etude thermique réglementaire RT</p> <p>Notes de calcul justificatives du dimensionnement des équipements</p>
Chantier	<p>Tableau de bord QEB</p> <p>Documentation technique des matériaux et équipements effectivement installés</p>
Exploitation	<p>- Notice décrivant la procédure de suivi et outils à mettre à disposition comme par exemple :</p> <p>Guide d'utilisation du bâtiment,</p> <p>tableau de bord de suivi des consommations : chauffage, ECS, eau froide, électricité des communs, électricité des parties privatives,</p> <p>Notice sur l'entretien et la maintenance des équipements climatiques.</p>

4. Déplacements

4.1. Obligations d'exigence

<u>Déplacements</u>			
Thématiques	Niveaux de performance		
	Base	Performant	Très Performant
Déplacements	3	3	0

La thématique « Déplacement » présente 6 objectifs. Dans ces 6 objectifs, au moins 3 devront être de base et 3 performant et. Le choix du dit de base ou performant ou très performant est laissé au concepteur.



4.2. Choix de l'aménageur sur le niveau d'exigence à atteindre

<u>Déplacements</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Favoriser l'utilisation des transports en commun</u>	Limitation réglementaire du stationnement VL (règlement PLU)	Idem niveau minimal + Cheminement direct et accessible à tous depuis les bâtiments jusqu'aux TC (ouverture piétonne des parcelles au plus près de l'accès piétonnier).		
<u>Faciliter l'utilisation du vélo et des véhicules électriques</u>	Offrir une offre de stationnement vélo couverte et sécurisée, comprise dans les 4% de la SHON sous ou sur le bâtiment	Idem niveau minimal + Prévoir des équipements connexes : douches et vestiaires.	Idem niveau performant + Prévoir la possibilité de recharger des batteries de véhicules électriques 2, 3 ou 4 roues (vélo, scooters, voitures...)	
<u>Construire des parkings « durables »</u>	Construire des parkings performants présentant une réflexion durable dans leur traitement paysager, leur accessibilité etc.	Idem niveau minimal + Dotés d'un enrobé perméable ou non bitumés avec graviers ayant peu produit d'énergie grise et avec la récupération et le traitement des eaux de ruissellements.	Idem niveau performant + Eclairés à l'énergie solaire ET/OU couverts d'une toiture photovoltaïque ou solaire pour le stationnement extérieur.	
<u>Favoriser les transports mutualisés (co-voiturage)</u>	Adhésion au Plan de Déplacement Inter Entreprises ou d'un Plan de Déplacement Entreprise (si + de 250) employés)	Réserver des places de stationnement spécifique au covoiturage.	PDIE/PDE orienté mobilités douces, motorisations à énergie alternative aux hydrocarbures fossiles ou hybride, ...	

<u>Déplacements</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Permettre l'accessibilité universelle</u>	Assurer la continuité de la chaîne de déplacements : respects des obligations réglementaires relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite	Idem niveau minimum + Justifier de la prise en compte de tous les handicaps dans la continuité et la simplicité de la chaîne de déplacement.	Idem niveau performant + prise en compte de tous les handicaps dans la conception des lieux de travail.	
<u>Prévoir une gestion cohérente des trafics liés aux livraisons</u>	Aménager des aires de livraison spécifique et hors des circulations piétonnes. Sécurisation des accès et cheminements piétons.	Adapter les heures de livraison hors période de pointe	S'engager à promouvoir l'utilisation de véhicules à motorisation à énergie alternative aux hydrocarbures fossiles pour son propre par cet/ou pour le choix des prestataires. Prévoir des points de recharge de batteries pour les véhicules électriques,...	

- A savoir, sous réserve des évolutions réglementaires en vigueur :
- Arrêté du 1er août 2006 modifié fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des ERP et des installations ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création,
- Décret n° 2009-1272 du 21 octobre 2009 relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux travailleurs handicapés, **et arrêté d'application. Le décret précise notamment** : « Les lieux de travail, y compris les locaux annexes, aménagés dans un bâtiment neuf ou dans la partie neuve d'un bâtiment existant sont accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur type de handicap. Les lieux de travail sont considérés comme accessibles aux personnes handicapées lorsque celles-ci peuvent accéder à ces lieux, y circuler, les évacuer, se repérer, communiquer, avec la plus grande autonomie possible. »
- ¹ SDAT : Schéma directeur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux transports public de MPM, approuvé le 28/06/2010
- ² PAVE : Plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite de la voirie et des espaces publics, approuvé en février 2011

4.3. Management environnemental : suivi des projets

<u>Déplacements</u>	
Phase	Documents à fournir
Esquisse	Tableau de bord QEB,
AVP PC	Tableau de bord QEB mis à jour, Expression des aménagements liés aux cheminements doux et accès piétons, vélos, sur plan de masse, et description et justification du dimensionnement des cheminements, des accès, et des locaux vélos, etc. dans une notice Qualité Environnementale ou autres documents justificatifs.
PRO DCE	Tableau de bord QEB, CCTP, Précision sur la qualité des cheminements : matériaux, signalétique, mobilier urbain, accessibilité PMR,...
Chantier	Tableau de bord QEB Note de synthèse des principales mesures de la charte chantier à faibles nuisances
Exploitation	- Notice décrivant la procédure de suivi et outils à mettre à disposition (PDIE d'Athélia): Information des utilisateurs sur les TC, Sensibilisation des utilisateurs au partage de véhicules.

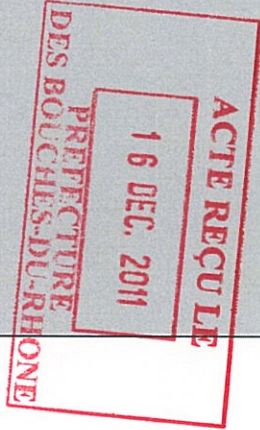
5. Risques et santé

5.1. Obligations d'exigence

<i><u>Risques et santé</u></i>			
Thématiques	Niveaux de performance		
	Base	Performant	Très Performant
Risque et santé	3	2	1

La thématique « Risques et santé » présente 6 objectifs. Dans ces 6 objectifs, au moins 3 devra être de base, 2 performants et 3 très performant. Le choix du dit de base ou performant ou très performant est laissé au concepteur.

5.2. Choix de l'aménageur sur le niveau d'exigences à atteindre

<i>Risques et santé</i>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Prévenir les pollutions accidentelles</u>	Respect des dispositions réglementaires et fixés par l'aménageur (ex : rétention des aires, collecte des eaux).	Idem niveau minimal + Mise en place de systèmes de prévention des pollutions accidentelles sur les lots (ex : vannes de coupure).	Idem niveau performant + Mise en place d'une procédure de gestion de la pollution	
<u>Prévenir les pollutions chroniques</u>	Respect des dispositions réglementaires quant au stockage des matières dangereuses.	Idem niveau minimal + Moyens de contrôle et de suivi des eaux de rejets.	Identification des zones à risques et mesures préventives adaptées.	
<u>Prévenir les risques en phase chantier</u>	Respect de la charte Chantier Vert Respect des dispositions réglementaires relatives aux risques pour le personnel lors du chantier Charte chantier à faibles nuisances	Idem niveau minimal + Identification des risques pour l'environnement et mise en place de mesures préventives.		

<i>Risques et santé</i>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Limitier les risques sanitaires au sein des bâtiments</u>	<p>Ne pas utiliser de matériaux visés par une interdiction réglementaire (ex : amiante, plomb).</p> <p>Les fibres minérales mises en œuvre devront justifier des tests de cancérogénicité prévus par la Directive Européenne 97/69/CE.</p> <p>Eviter les pollutions olfactives.</p>	<p>Idem niveau minimal +</p> <p>Ne pas utiliser des produits susceptibles d'émettre des gaz toxiques, COV (Composés Organiques Volatils) et phtalates, à l'intérieur du volume habitable</p> <p>(ex : PVC, polyamides, polystyrène)</p> <p>isolants fibreux ne pénétrant pas les espaces intérieurs et n'étant en contact avec les systèmes de ventilation (isolation extérieure, répartie ou intérieure encapsulée).</p>	<p>Idem niveau performant utilisation de matériaux sans solvants ou justifiant d'une marque NF environnement, Ange Bleu, Ecolabel européen</p> <p>OU</p> <p>Ne pas utiliser de matériaux allergènes.</p>	
<u>Optimiser la sécurité des personnes et des biens sur le site</u>	<p>Prévoir des accès suffisamment dimensionnés et adaptés aux usages.</p>	<p>Idem niveau minimal +</p> <p>Prévoir des aménagements permettant la mise en place d'un dispositif d'alerte (ex : points de rassemblement).</p>	<p>Idem niveau performant +</p> <p>Effectuer des exercices de simulation du dispositif d'alerte afin d'informer et de sensibiliser aux risques et à la sécurité.</p>	

<i>Risques et santé</i>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Prévenir le risque incendie</u>	Respecter les obligations légales de débroussaillage de la commune de La Ciotat.	Idem niveau minimal + Planter des espèces végétales pyrophytes (résistants au feu) comme le chêne liège.	Idem niveau performant + Utiliser les eaux recueillies dans le cadre de la rétention à la parcelle pour anticiper les incendies en arrosant les parcelles ou pour la lutte contre les incendies.	
<u>Qualité et confort</u>	Les réseaux principaux et secondaires seront prévus de manière à : un zonage adapté du bâtiment, limiter la gêne occasionnée aux occupants par une accessibilité en dehors des espaces de travail, réduire le temps d'intervention des opérations de maintenance. Assurer un confort d'occupation du bâtiment : par des vitesses de l'air ($V < 0,2 \text{ m/s}$), le contrôle du taux d'humidité, un contrôle de la température etc.	Idem base Garantir un confort acoustique en faisant appel à un BET spécialisé pour les dispositions de bureaux, locaux à nuisances sonores etc.	Idem performant Créer des espaces de détente et de convivialité. Assurer des vues sur l'extérieur à l'horizontal du regard depuis les postes de travail.	

Management environnemental : suivi des projets

<u>Risques et santé</u>	
Phase	Documents à fournir
Esquisse	Tableau de bord QEB,
AVP-PC	Tableau de bord QEB mis à jour, Expression sur plan de masse (et dans la notice Qualité Environnementale ou autres documents justificatifs) des aménagements liés à la rétention des aires, aux systèmes de prévention des pollutions, et à la circulation sécurisée des personnes.
PRO DCE	Tableau de bord QEB, CCTP Description et justification des choix techniques pour la gestion des pollutions, et choix des techniques constructives et matériaux, Pièces écrites des dossiers marchés intégrant les exigences dans le choix des matériaux et produits de construction (écolabel, certificat...)
Chantier	Tableau de bord QEB Note de synthèse des principales mesures de la charte chantier à faibles nuisances au regard de la gestion des pollutions.
Exploitation	Notice décrivant la procédure de suivi et outils à mettre à disposition comme par exemple : <ul style="list-style-type: none">- Notice décrivant la procédure de suivi et de maintenance des systèmes de prévention des pollutions,- Inclure dans le guide d'entretien et maintenance des indications sur les critères environnementaux des matériaux et produits utilisés

6. Déchets

6.1. Obligations d'exigence

<i>Déchets</i>			
Thématiques	Niveaux de performance		
	Base	Performant	Très Performant
Déchets	1	1	1

La thématique « Déchets » présente 3 objectifs. Dans ces 3 objectifs, au moins 1 devra être de base, 1 performant et 1 très performant. Le choix du dit de base ou performant ou très performant est laissé au concepteur.

6.2. Choix de l'aménageur sur le niveau d'exigences à atteindre

<u>Déchets</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Gestion optimisée des déchets ménagers et assimilés</u>	<p><u>Pour les bureaux (sur tous les lots) :</u></p> <p>Proposer des locaux 'déchets' à l'extérieur des bâtiments, suffisamment dimensionnés, facile d'accès et équipés correctement (éclairage, entretien)</p> <p>Prévoir une aire de présentation en entrée de lot.</p>	<p>Idem niveau minimal +</p> <p>Proposer des locaux 'déchets' suffisamment dimensionnés et facile d'accès pour le tri sélectif des Ordures Ménagères (bac gris-bac vert) et le tri systématique des déchets d'emballages (cartons, papiers).</p> <p>Point de collecte d'apport volontaire (verre, cartons, papier, canettes et boites aluminium, plastiques recyclables)</p>	<p>Idem niveau performant + Proposer des locaux déchets permettant une valorisation sur site pour certains déchets (compost etc.) : aire de compostage ou autre avec absence de pollutions olfactives et visuelles</p> <p>ET/OU réutilisation de l'engrais pour entretien des espaces verts.</p> <p>ET/OU aire de récupération pour les petits appareils de déchets d'équipements électriques et électroniques.</p> <p>ET/OU pour déchets provenant de l'entretien des espaces verts prévoir soit transformation des ligneux en combustible adaptés aux chaudières bois soit la transformation en compost ou les deux.</p> <p>ET/OU mise en place d'une bourse des déchets pour permettre une interface d'échanges entre acheteurs de matières premières secondaires et producteurs de déchets.</p> <p>OU Mise en place d'une gestion collective des déchets par conventionnement ou contractualisation.</p>	

<u>Déchets</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Gestion optimisée des déchets de chantier</u>	Voir Charte Chantier Vert			
<u>Gestion optimisée des déchets d'activités : déchets non dangereux et déchets dangereux</u>	Proposer un équipement ou une aire de stockage des déchets d'activités suffisamment aménagé et dimensionné dans le cadre d'une élimination réglementaire des déchets* (cf. ci-dessous)	Idem niveau minimal + Proposer un local/équipement ou une aire de stockage des déchets d'activités suffisamment dimensionné permettant leur valorisation (interne ou externe).	Idem niveau performant + Proposer un local/équipement ou une aire de stockage des déchets permettant une valorisation sur site pour certains déchets. OU Mise en place d'une gestion collective des déchets par conventionnement.	

*Nota :

L'élimination « réglementaire » des déchets se base sur le principe de responsabilité du producteur ou détenteur de déchets (Article L541-2 du code de l'environnement) et implique au minimum :

- l'évacuation et le traitement des **déchets dangereux** vers une filière spécifique (agrée) de traitement ou de valorisation,
- la collecte et l'évacuation des **ordures ménagères**, selon les modalités de collecte fixées par les services concernés Communauté urbaine Marseille Provence Métropole – DTD+DPU),
- la collecte et la valorisation des **déchets d'emballages** dans le respect du décret n°94-609 du 13 juillet 1994 abrogé et codifié aux articles R 543-66 à R543-72.

6.3. Management environnemental : suivi des projets

<u>Déchets</u>	
Phases	Documents à fournir
Esquisse	Tableau de bord QEB, plan masse explicitant les moyens mis en œuvre pour la gestion des déchets,
AVP PC	Tableau de bord QEB mis à jour, Description des locaux de déchets (dimensionnement sur la base d'un estimatif des quantités de déchets, localisation, équipements...) dans une notice Qualité Environnementale ou autres documents justificatifs, Pour les bureaux : étude de faisabilité du tri sélectif (collectes sélectives, emballages, papier...) Description des circuits de valorisation ou d'élimination des déchets d'exploitation et de chantier,
PRO DCE	Tableau de bord QEB, CCTP, Intégration dans les pièces écrites d'objectifs de gestion réglementaire et optimisée des déchets de chantier (% de valorisation,...), ex : charte chantier vert,
Chantier	Tableau de bord QEB Documents de sensibilisation-information des ouvriers par ex. livret de charte chantier à faible nuisances ou chantier vert, Bordereaux de suivi des déchets,
Exploitation	Notice décrivant la procédure de suivi et outils à mettre à disposition comme par exemple : Document de sensibilisation information sur la réduction à la source, le tri sélectif et la valorisation des déchets.

7. Bruit

7.1. Obligations d'exigence

<i>Bruit</i>			
Thématiques	Niveaux de performance		
	Base	Performant	Très Performant
Bruit	2	1	

La thématique « Bruit » présente 3 objectifs dont 1 de Charte. Dans les 3 objectifs, au moins 2 devra être de base, et 1 performant. Le choix du dit de base ou performant ou très performant est laissé au concepteur.

7.2. Choix de l'aménageur sur le niveau d'exigence à atteindre

<u>Bruit</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	base	performant	très performant	
<u>Limitier les nuisances sonores dans les bâtiments</u>	Les isolements acoustiques sont conformes aux classements des voies environnantes.	Idem niveau minimal + Isolement acoustique permettra de ne pas dépasser les niveaux sonores maximum décrits dans le tableau ci-dessous	Etude de l'implantation des locaux en fonction de leur exposition au bruit extérieur.	
<u>Acoustique interne des bâtiments</u>	L'aménagement intérieur sera étudié afin de limiter les nuisances dans les locaux sensibles (locaux techniques, sanitaires, cage d'escalier, cages d'ascenseur, groupes en toiture)	Idem niveau minimal + Le niveau de bruit des équipements devra respecter des valeurs n'induisant pas de gêne.		
<u>Gérer la pollution sonore en phase chantier</u>	Respecter la Charte Chantier Vert.			

Type de local	Niveau sonore
Salle de réunion, salle de travail	<35 dB
Bureaux classiques	<40 dB
Salles informatiques	<45 dB
Sanitaires et circulations	<50 dB

(référentiel Grand Lyon pour la QEB à usage de bureaux, 2006)

7.3. Management environnemental : suivi et évaluation des projets

<u>Bruit</u>	
Phase	Documents à fournir
Esquisse	<ul style="list-style-type: none">- Tableau de bord QEB,- plan masse (implantation des activités, bureaux), explication des moyens utilisés pour remplir les objectifs en matière d'acoustique dans une notice Qualité environnementale ou autres documents justificatifs,
AVP PC	<ul style="list-style-type: none">- Tableau de bord QEB mis à jour,- Description des moyens architecturaux et techniques de la maîtrise des nuisances acoustiques, indication des dispositions retenues pour favoriser une bonne ambiance acoustique des espaces intérieurs et extérieurs,
PRO DCE	<ul style="list-style-type: none">- Tableau de bord QEB,- CCTP
Chantier	<ul style="list-style-type: none">- Tableau de bord QEB- charte chantier à faibles nuisances.
Exploitation	<ul style="list-style-type: none">- Notice décrivant la procédure de suivi et outils à mettre à disposition comme par exemple : document de suivi de la maintenance des installations 'bruyantes', moyens de prévention mis en œuvre auprès des salariés (document unique, notice sécurité...)

8. Animation / Services communs / Communication

Les missions d'animation, de services communs et de communication seront assurées par l'association « Athélia Entreprendre » et le gestionnaire de la du parc d'activités en collaboration avec les différentes entreprises implantées sur le site.

8.1. Obligations d'exigence

<i>Animation, services communs et communication</i>			
Thématiques	Niveaux de performance		
	Base	Performant	Très Performant
Animation, Services communs, gouvernance	2	1	0

La thématique « Animation, services communs, gouvernance » présente 3 objectifs. Dans ces 3 objectifs, au moins 2 devra être de base et 1 performant. Le choix du dit de base ou performant ou très performant est laissé au concepteur.

8.2. Choix de l'aménageur sur le niveau d'exigences à atteindre

<u>Animation, services communs et communication</u>				
Objectifs	Niveaux de performance			Choix du concepteur
	Base	performant	très performant	
<u>Animation au niveau du chantier et de l'activité</u>	Identifier dans l'entreprise une personne responsable de l'application et du suivi du présent cahier des prescriptions environnementales, personne référente pour le gestionnaire de la zone.	Idem niveau minimal + Mise en place d'un suivi régulier (tous les ans) entre la personne référente et le gestionnaire de la zone pour suivre l'application des prescriptions.	Idem niveau performant + Assurer une optimisation des objectifs de développement durable en fonction des objectifs à enjeux pour l'entreprise défini lors du suivi.	
<u>Services communs</u>	Privilégier l'utilisation des services mutualisés de la zone.	Idem niveau minimal + Investissement plus actif dans ces services.	Idem niveau performant + Mise en place de nouveaux services mutualisés.	
<u>Communication</u>	Participer aux différents outils de communication de la zone d'activités (site internet, journal, réunions, rencontres...) avec l'écriture d'articles ou des conférences...	Idem niveau minimal + Investissement dans ces outils avec la personne référente dans les entreprises (participation aux réunions d'administration de ces outils).	Idem niveau performant + Mise en place de nouveaux outils de communications (organisation de rencontres ou d'évènements).	

9. Annexes

9.1. Tableau de bord de suivi QEB

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase ESQUISSE-CONCOURS			Phase AVP PC	Phase PRO DCE	Phase Chantier	Phase Exploitation
					Réponses apportées	Documents de référence	Commentaires				
		B	P	TP							
Paysage et Biodiversité	1										
	2										
	3										
	4										
Eau											
Energie											
Déplacements											
Risques et Santé											
Déchets											
Bruit											
Animation, services, communication											

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase ESQUISSE-CONCOURS		
		B	P	TP	Réponses apportées	Documents de référence	Commentaires
Paysage et Biodiversité	Maintenir ou créer des niches et corridors écologiques						
	Limiter la perturbation des espèces						
	Favoriser une gestion durable des espaces verts						
	Mise en place de techniques adaptées à la pérennisation des plantations						
Eau	Gérer la gestion et la rétention des eaux pluviales et limiter les rejets						
	Assurer la gestion des eaux de toiture						
	Arrosage des espaces verts économe en eau						
	Assurer le contrôle et suivi des eaux de rejet						
	Maîtrise des consommations d'eau dans les bâtiments						
	Préserver la ressource en eau en phase chantier						
	Pré-traiter les eaux de voirie						
Energie	Consommation d'énergie primaire						
	Appréhension de la thermique d'été						
	Optimiser la solarisation du bâti par une conception bioclimatique intégrée au site						
	Performance thermique de l'enveloppe						
	Recours aux énergies renouvelables						
	Sensibiliser les acteurs de la vie locale aux éco-gestes et à des choix respectueux de l'environnement						
	Gestion optimisée Chaud / Froid						
	Prévoir un éclairage extérieur performant						
	Adapter l'éclairage extérieur à la dimension écologique forte du site						
	Eclairage intérieur						

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase ESQUISSE-CONCOURS		
		B	P	TP	Réponses apportées	Documents de référence	Commentaires
Déplacements	Favoriser l'utilisation des transports en commun						
	Faciliter l'utilisation du vélo et des véhicules électriques						
	Construire des parkings "durables"						
	Favoriser les transports mutualisés (co-voiturage)						
	Permettre l'accessibilité universelle						
	Prévoir une gestion cohérente des trafics liés aux livraisons						
Risques et Santé	Prévenir les pollutions accidentelles						
	Prévenir les pollutions chroniques						
	Prévenir les risques en phase chantier						
	Limiter les risques sanitaires au sein des bâtiments						
	Optimiser la sécurité des personnes et des biens sur le site						
Déchets	Gestion optimisée des déchets de chantier						
	Gestion optimisée des déchets ménagers et assimilés						
	Gestion optimisée des déchets d'activités : déchets non dangereux et déchets dangereux						
Bruit	Limiter les nuisances sonores dans les bâtiments						
	Acoustique interne des bâtiments						
	Gérer la pollution sonore en phase chantier						
Animation, services, communication	Animation						
	Services communs						
	Communication						

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase AVP PC			
		B	P	TP	Réponses apportées	Documents de référence	Evaluation du niveau de performance atteint	
							Evolution	Commentaires
Paysage et Biodiversité	Maintenir ou créer des niches et corridors écologiques							
	Limiter la perturbation des espèces							
	Favoriser une gestion durable des espaces verts							
	Mise en place de techniques adaptées à la pérennisation des plantations							
Eau	Gérer la gestion et la rétention des eaux pluviales et limiter les rejets							
	Assurer la gestion des eaux de toiture							
	Arrosage des espaces verts économe en eau							
	Assurer le contrôle et suivi des eaux de rejet							
	Maîtrise des consommations d'eau dans les bâtiments							
	Préserver la ressource en eau en phase chantier							
	Pré-traiter les eaux de voirie							
Energie	Consommation d'énergie primaire							
	Appréhension de la thermique d'été							
	Optimiser la solarisation du bâti par une conception bioclimatique intégrée au site							
	Performance thermique de l'enveloppe							
	Recours aux énergies renouvelables							
	Sensibiliser les acteurs de la vie locale aux éco-gestes et à des choix respectueux de l'environnement							
	Gestion optimisée Chaud / Froid							
	Prévoir un éclairage extérieur performant							
	Adapter l'éclairage extérieur à la dimension écologique forte du site							
	Eclairage intérieur							

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase AVP PC			
		B	P	TP	Réponses apportées	Documents de référence	Evaluation du niveau de performance atteint	
							Evolution	Commentaires
Déplacements	Favoriser l'utilisation des transports en commun							
	Faciliter l'utilisation du vélo et des véhicules électriques							
	Construire des parkings "durables"							
	Favoriser les transports mutualisés (co-voiturage)							
	Permettre l'accessibilité universelle							
	Prévoir une gestion cohérente des trafics liés aux livraisons							
Risques et Santé	Prévenir les pollutions accidentelles							
	Prévenir les pollutions chroniques							
	Prévenir les risques en phase chantier							
	Limiter les risques sanitaires au sein des bâtiments							
	Optimiser la sécurité des personnes et des biens sur le site							
Déchets	Gestion optimisée des déchets de chantier							
	Gestion optimisée des déchets ménagers et assimilés							
	Gestion optimisée des déchets d'activités : déchets non dangereux et déchets dangereux							
Bruit	Limiter les nuisances sonores dans les bâtiments							
	Acoustique interne des bâtiments							
	Gérer la pollution sonore en phase chantier							
Animation, services, communication	Animation							
	Services communs							
	Communication							

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase PRO DCE			
		B	P	TP	Réponses apportées	Documents de référence	Evaluation du niveau de performance atteint	
							Evolution	Commentaires
Paysage et Biodiversité	Maintenir ou créer des niches et corridors écologiques							
	Limiter la perturbation des espèces							
	Favoriser une gestion durable des espaces verts							
	Mise en place de techniques adaptées à la pérennisation des plantations							
Eau	Gérer la gestion et la rétention des eaux pluviales et limiter les rejets							
	Assurer la gestion des eaux de toiture							
	Arrosage des espaces verts économe en eau							
	Assurer le contrôle et suivi des eaux de rejet							
	Maîtrise des consommations d'eau dans les bâtiments							
	Préserver la ressource en eau en phase chantier							
	Pré-traiter les eaux de voirie							
Energie	Consommation d'énergie primaire							
	Appréhension de la thermique d'été							
	Optimiser la solarisation du bâti par une conception bioclimatique intégrée au site							
	Performance thermique de l'enveloppe							
	Recours aux énergies renouvelables							
	Sensibiliser les acteurs de la vie locale aux écogestes et à des choix respectueux de l'environnement							
	Gestion optimisée Chaud / Froid							
	Prévoir un éclairage extérieur performant							
	Adapter l'éclairage extérieur à la dimension écologique forte du site							
	Eclairage intérieur							

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase PRO DCE			
		B	P	TP	Réponses apportées	Documents de référence	Evaluation du niveau de performance atteint	
							Evolution	Commentaires
Déplacements	Favoriser l'utilisation des transports en commun							
	Faciliter l'utilisation du vélo et des véhicules électriques							
	Construire des parkings "durables"							
	Favoriser les transports mutualisés (co-voiturage)							
	Permettre l'accessibilité universelle							
	Prévoir une gestion cohérente des trafics liés aux livraisons							
Risques et Santé	Prévenir les pollutions accidentelles							
	Prévenir les pollutions chroniques							
	Prévenir les risques en phase chantier							
	Limitier les risques sanitaires au sein des bâtiments							
	Optimiser la sécurité des personnes et des biens sur le site							
Déchets	Gestion optimisée des déchets de chantier							
	Gestion optimisée des déchets ménagers et assimilés							
	Gestion optimisée des déchets d'activités : déchets non dangereux et déchets dangereux							
Bruit	Limitier les nuisances sonores dans les bâtiments							
	Acoustique interne des bâtiments							
	Gérer la pollution sonore en phase chantier							
Animation, services, communication	Animation							
	Services communs							
	Communication							

ACTE RÉGULÉ
 16 DEC. 2011
 PREFECTURE
 DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase Chantier			
		B	P	TP	Réponses apportées	Documents de référence	Evaluation du niveau de performance atteint	
							Evolution	Commentaires
Paysage et Biodiversité	Maintenir ou créer des niches et corridors écologiques							
	Limiter la perturbation des espèces							
	Favoriser une gestion durable des espaces verts							
	Mise en place de techniques adaptées à la pérennisation des plantations							
Eau	Gérer la gestion et la rétention des eaux pluviales et limiter les rejets							
	Assurer la gestion des eaux de toiture							
	Arrosage des espaces verts économe en eau							
	Assurer le contrôle et suivi des eaux de rejet							
	Maîtrise des consommations d'eau dans les bâtiments							
	Préserver la ressource en eau en phase chantier							
	Pré-traiter les eaux de voirie							
Energie	Consommation d'énergie primaire							
	Appréhension de la thermique d'été							
	Optimiser la solarisation du bâti par une conception bioclimatique intégrée au site							
	Performance thermique de l'enveloppe							
	Recours aux énergies renouvelables							
	Sensibiliser les acteurs de la vie locale aux éco-gestes et à des choix respectueux de l'environnement							
	Gestion optimisée Chaud / Froid							
	Prévoir un éclairage extérieur performant							
	Adapter l'éclairage extérieur à la dimension écologique forte du site							
	Eclairage intérieur							

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase Chantier			
		B	P	TP	Réponses apportées	Documents de référence	Evaluation du niveau de performance atteint	
							Evolution	Commentaires
Déplacements	Favoriser l'utilisation des transports en commun							
	Faciliter l'utilisation du vélo et des véhicules électriques							
	Construire des parkings "durables"							
	Favoriser les transports mutualisés (co-voiturage)							
	Permettre l'accessibilité universelle							
	Prévoir une gestion cohérente des trafics liés aux livraisons							
Risques et Santé	Prévenir les pollutions accidentelles							
	Prévenir les pollutions chroniques							
	Prévenir les risques en phase chantier							
	Limiter les risques sanitaires au sein des bâtiments							
	Optimiser la sécurité des personnes et des biens sur le site							
Déchets	Gestion optimisée des déchets de chantier							
	Gestion optimisée des déchets ménagers et assimilés							
	Gestion optimisée des déchets d'activités : déchets non dangereux et déchets dangereux							
Bruit	Limiter les nuisances sonores dans les bâtiments							
	Acoustique interne des bâtiments							
	Gérer la pollution sonore en phase chantier							
Animation, services, communication	Animation							
	Services communs							
	Communication							

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase Exploitation			
		B	P	TP	Réponses apportées	Documents de référence	Evaluation du niveau de performance atteint	
							Evolution	Commentaires
Paysage et Biodiversité	Maintenir ou créer des niches et corridors écologiques							
	Limitier la perturbation des espèces							
	Favoriser une gestion durable des espaces verts							
	Mise en place de techniques adaptées à la pérennisation des plantations							
Eau	Gérer la gestion et la rétention des eaux pluviales et limiter les rejets							
	Assurer la gestion des eaux de toiture							
	Arrosage des espaces verts économe en eau							
	Assurer le contrôle et suivi des eaux de rejet							
	Maîtrise des consommations d'eau dans les bâtiments							
	Préserver la ressource en eau en phase chantier							
	Pré-traiter les eaux de voirie							
Energie	Consommation d'énergie primaire							
	Appréhension de la thermique d'été							
	Optimiser la solarisation du bâti par une conception bioclimatique intégrée au site							
	Performance thermique de l'enveloppe							
	Recours aux énergies renouvelables							
	Sensibiliser les acteurs de la vie locale aux éco-gestes et à des choix respectueux de l'environnement							
	Gestion optimisée Chaud / Froid							
	Prévoir un éclairage extérieur performant							
	Adapter l'éclairage extérieur à la dimension écologique forte du site							
	Eclairage intérieur							

Enjeu	Objectifs	Engagement/ niveau de performance			Phase Exploitation			
		B	P	TP	Réponses apportées	Documents de référence	Evaluation du niveau de performance atteint	
							Evolution	Commentaires
Déplacements	Favoriser l'utilisation des transports en commun							
	Faciliter l'utilisation du vélo et des véhicules électriques							
	Construire des parkings "durables"							
	Favoriser les transports mutualisés (co-voiturage)							
	Permettre l'accessibilité universelle							
	Prévoir une gestion cohérente des trafics liés aux livraisons							
Risques et Santé	Prévenir les pollutions accidentelles							
	Prévenir les pollutions chroniques							
	Prévenir les risques en phase chantier							
	Limiter les risques sanitaires au sein des bâtiments							
	Optimiser la sécurité des personnes et des biens sur le site							
Déchets	Gestion optimisée des déchets de chantier							
	Gestion optimisée des déchets ménagers et assimilés							
	Gestion optimisée des déchets d'activités : déchets non dangereux et déchets dangereux							
Bruit	Limiter les nuisances sonores dans les bâtiments							
	Acoustique interne des bâtiments							
	Gérer la pollution sonore en phase chantier							
Animation, services, communication	Animation							
	Services communs							
	Communication							

9.2. Données de références pour les calculs de consommation énergétique et de l'énergie grise

Le calcul de l'énergie grise des différentes opérations de construction s'appuiera sur la base de données suivante :

	Contenu énergétique (kWh/tonne)
Acier en profilés	11 600
Ronds à béton	9 300
Acier inox	29 000
Béton	400
Béton armé	800
Ciment	1 800
Plâtre	700
Brique et tuiles	900
Bois	700
Carreaux et céramiques	5 200
Polystyrène expansé	23 200
Polyuréthane	18 000
Laine de verre	13 800
Aluminium	33 700
Cuivre	17 500
Zinc	14 000
Plastique	20 900
Verre	6 200



Il est important de noter que le contenu énergétique des différents matériaux est donné en kWh/tonnes. Cette valeur ne permet pas de comparer directement l'impact environnemental de chaque matériau puisqu'elle ne prend pas en compte la surface de façade assurée par chaque matériau. Par exemple 1 tonne de béton contient 400 kWh contre 700 kWh pour le bois. Cependant 1 tonne de béton (20 cm d'épaisseur) permet de couvrir environ 2 m² de façade alors que 1 tonne de bois (ossature bois 5 cm d'épaisseur) couvre 25 m² de façade.

Pour les matériaux ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le calcul s'effectuera sur la base des Fiches de données environnementales et sanitaires.

Exemple de calcul de l'énergie grise :

Le tableau ci-dessous présente un exemple de calcul d'énergie grise pour un bâtiment de recherche de 2330 m² SHON.

Exemple de calcul d'énergie grise :

Type paroi / localisation	Type matériau	Surface ou volume	Masse (tonnes)	Contenu énergétique unitaire (MWh/tonne)	Contenu énergétique (MWh)
Parois verticales extérieures	Béton plein	1 725 m²	845	400	338
	Polystyrene		4,3	23 200	100
	Plaque BA13		15	700	10,5
Poteaux béton structure	Béton plein	13 m3	32	400	13
Plancher bas / sur terre plein et vide sanitaire	Béton armé	1 302 m²	612	800	490
	Polystyrene		3,3	23 200	76
Plancher bas / sur extérieur R+1 non isolé	Béton plein	374 m²	183	400	73
Plancher bas / sur extérieur R+1 hall d'entrée	Béton alvéolé	125 m²	57	400	23
	Polystyrene		0,4	23 200	8
Plancher bas / sur extérieur R+1 bureau	Béton alvéolé	114 m²	35	400	14
	Polystyrene		0,3	23 200	8
Plancher bas / sur extérieur R+2 non isolé	Béton plein	235 m²	115	400	46
Toiture terrasse / R+2	Béton armé	367 m²	173	800	138
	Polystyrene		1,1	23 200	27
Toiture terrasse / R+1 avec modules PV	Béton alvéolé	446 m²	204	400	81
	Polystyrene		1,4	23 200	32
Toiture terrasse / R+1 bureaux paysagés	Béton alvéolé	132 m²	40	400	16
	Polystyrene		0,4	23 200	10
Surfaces vitrées	Aluminium (20%)	209 m²	17	33 700	571
	Vitrage 4/16/4 (80%)	837 m²	17	6 200	104
Cloison de distribution	Plaque BA13	659 m²	6	700	4
	Laine de verre		0,6	13 800	8
	Plaque BA13		6	700	4
Total bâtiment					2 193 MWh 943 MWh/m²

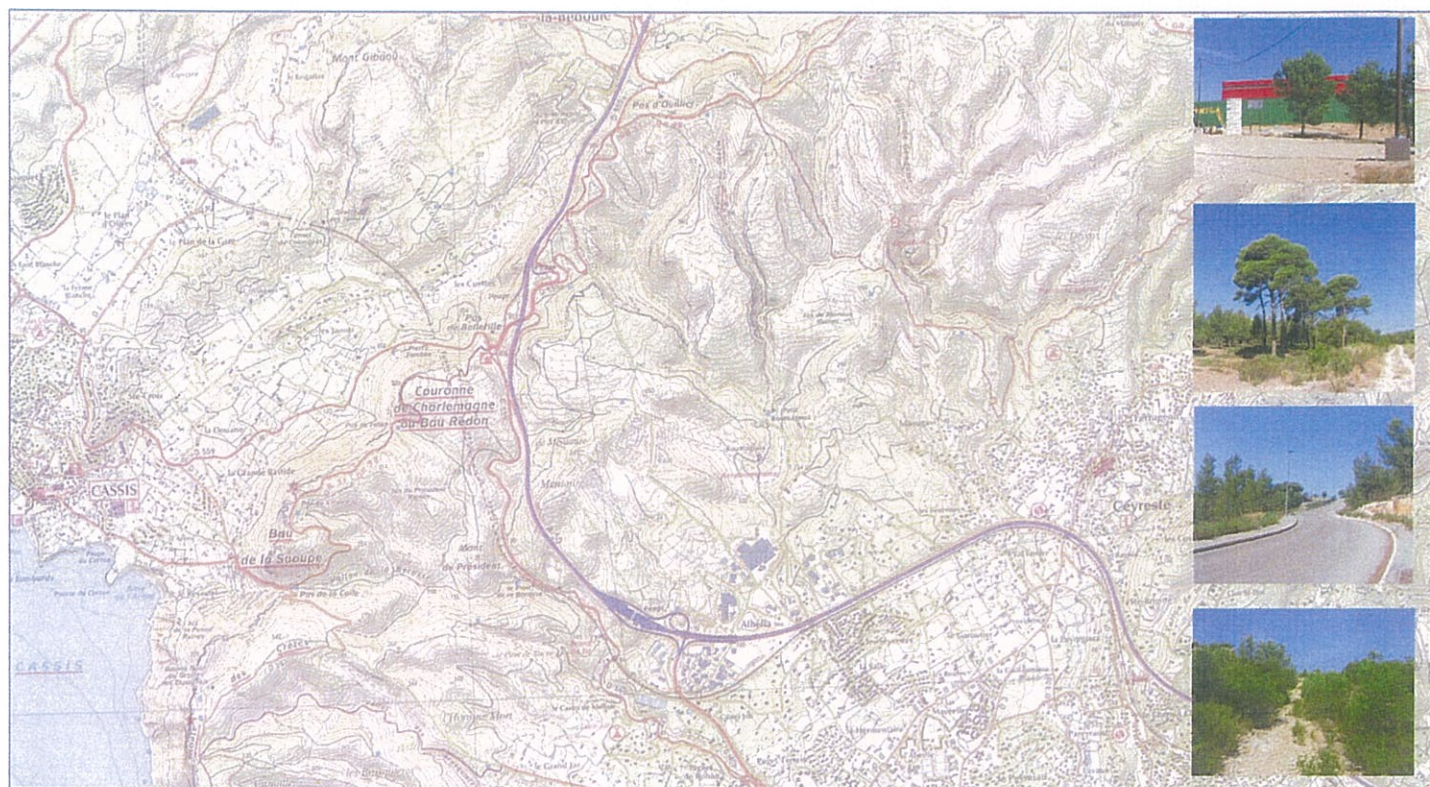
9.3. Economie d'eau potable

Le tableau ci-dessous présente les économies réalisées sur la consommation annuelle d'eau potable selon différents cas de figures :

Gisement d'économie d'eau potable	
Réduction des fuites	20%
Utilisation d'appareils performants	40%
Réduction des fuites et utilisation d'appareil performant	50%
Réduction des fuites, utilisation d'appareils performants et récupération des eaux pluviales	70%

Exemples de solutions techniques

- Limiter les gaspillages liés aux fuites
 - installation de robinets d'arrêt utilisés lors d'interventions sur le réseau
 - mise en place de compteurs pour connaître et maîtriser les consommations, et pour déceler les éventuelles fuites d'eau sur les circuits de distribution
 - faciliter l'entretien des canalisations et des équipements
- Utiliser des appareils et des équipements économes en eau
 - chasses d'eau économes et à double commande, permettant de passer d'un volume de 10 à 12 litres pour un équipement classique à un volume de 3 et 6 litres
 - limiteurs de débit réduisant les consommations aux points de puisage
- Optimiser le fonctionnement du réseau (réducteur de pression)
- Les équipements sont conçus pour fonctionner à une pression optimale de 3 bars. Des sur-pressions dans les réseaux peuvent engendrer des détériorations importantes et créer des fuites. L'installation d'un réducteur de pression permet d'alimenter le robinet dans des conditions optimales de fonctionnement, tout en évitant le vieillissement prématuré de certains équipements.



ZAC ATHELIA V

Commune de La Ciotat - Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

[Cahier des Charges de Cession de Terrains]

Annexe 4 : charte chantier vert

Guide opératoire pour les cessions de terrain.

Ce document est annexé à chaque promesse et à l'acte approuvant la vente.

CES ELEMENTS SONT LES BASES DU VOLET ENVIRONNEMENTAL

Préambule : une charte chantier vert pour un site à enjeu écologique

La ZAC Athélia V s'inscrit dans un site de qualité à la fois paysagère et écologique.

La COMMUNAUTE URBAINE DE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE a souhaité développer une démarche de qualité durable.

La première étape passe par l'organisation et la réalisation d'un chantier à moindre impact sur l'environnement.

En effet, tout chantier génère des impacts et nuisances sur l'environnement : production de déchets (non dangereux, dangereux et inertes), atteinte au milieu naturel (emprises, dérangement des espèces, etc.), bruit, poussière, consommation d'énergie, circulation...

Dans ses marchés, la communauté urbaine Marseille Provence Métropole a prévu que sa maîtrise d'œuvre fasse exécuter par les entreprises qui réaliseront les équipements publics de la ZAC :

- un plan d'installation et d'organisation du chantier ;
- un plan d'assurance environnement (PAE) dans lequel il sera figuré les mesures que l'entreprise mettra en œuvre pour répondre aux différentes prescriptions environnementales de la charte ;
- un plan respect de l'environnement (PRE) ;
- et un schéma d'organisation du plan de respect de l'environnement (SOPRE).

Cette charte chantier vert sera donc aussi bien à signer par les entreprises qui réaliseront les aménagements publics que par les constructeurs privés.

Cette charte traduit, en partie, l'application des mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les conséquences du projet sur l'environnement intégré à l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Athélia V pendant la phase chantier.

La charte chantier vert est une démarche participative et a pour objectif de :

- limiter les impacts sur la biodiversité notamment dans le contexte particulier de la ZAC Athélia V ;
- assurer une gestion des déchets optimale : limiter la quantité produite, définir les déchets à trier en fonction des possibilités de valorisation existantes dans la région, organiser un tri, assurer le suivi des déchets en vérifiant leur destination finale ;
- limiter les pollutions de proximité lors du chantier et une gestion raisonnée de l'eau ;
- limiter les risques sur la santé, notamment des ouvriers ;

- limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier.



ARTICLE 1 : MODALITES DE MISE EN PLACE ET DE SIGNATURE

Article 1.1 : modalités de mise en place

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

Article 1.2 : signature de la charte "Chantier Vert"

Le présent document sera signé par toutes les entreprises intervenant sur le chantier qui vaut engagement à respecter la réglementation en vigueur.

Il sera demandé aux entreprises retenues un Plan de Prescription environnementale qui précise les points suivants :

- la gestion des déchets de chantier ;
- la gestion des risques de pollution ;
- la planification des travaux bruyants ;
- la gestion des salissures et des poussières ;
- les dispositions spécifiques pour atteindre les objectifs prioritaires ;
- la gestion des ressources et de l'énergie ;
- le respect de la biodiversité...

Les modes de sensibilisation seront indiqués et doivent être adaptés (réunion de préparation de chantier, collecte des fiches prévisionnelles déchets de chantier, les moyens d'information des personnels de chantier : cf. article 9.1).

ARTICLE 2 : ORGANISATION DU CHANTIER

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

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

- stationnement ;
- cantonnement ;
- livraison et stockage des approvisionnements ;
- fabrication ou livraison du béton ;
- aire de manœuvre des grues ;
- tri et stockage des déchets.

Article 2.1 : Propreté du chantier

Doivent être précisées les modalités de collecte des déchets lors de la préparation du chantier et nombre de bennes.

Pour assurer la propreté du chantier, il convient de :

- mettre en place des poubelles, bennes, bacs de rétention, bacs de décantation, protection par filets des bennes pour le tri des déchets ... sur le site du chantier, adaptées au besoin et à l'avancement du chantier;
- effectuer régulièrement le nettoyage des cantonnements intérieur et extérieur, des accès et des zones de passage, ainsi que des zones de travail ;
- débarrasser le site de tous les déchets qui peuvent être emportés par le vent, bâcher les bennes contenant des déchets fins ou pulvérulents ;
- le brûlage des déchets sur le chantier est interdit.

Article 2.2 : Stationnement des véhicules du personnel de chantier

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

Article 2.3 : Accès des véhicules de livraison

L'entreprise chargée de la livraison doit être tenue informée de la démarche qualité environnementale du chantier, les livraisons seront planifiées sur la journée afin d'éviter les heures de pointe et les nuisances pour le voisinage de plus des panneaux indiqueront l'itinéraire pour le chantier et les accès livraison.

Article 2.4 Conditions de circulation

Il sera soumis au maître d'ouvrage de l'opération les itinéraires envisagés pour les transports liés au chantier.

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

ARTICLE 3 : RESPECT DE LA BIODIVERSITE ET LIMITATION DE L'EROSION

L'intérêt écologique du site nécessite de prendre des mesures de protection en conséquence.

A noter cependant que la plupart des zones sensibles ont été sorties du périmètre aménageable.

Les zones préservées sont les stations de liseron duvetueux du haut du vallon Roumagoua, le gouffre de Roumagoua, un bosquet de Chêne pubescent au centre Sud de la zone, une haie d'oliviers dans la zone nord-est, etc.

Afin de s'assurer de la bonne application des préconisations écologiques, des audits de chantiers seront réalisés par le maître d'ouvrage.

Il est ainsi prévu qu'un écologue balisera les zones à enjeux et discutera avec les chefs de chantiers des secteurs à éviter. L'audit sera réalisé en trois temps : avant travaux, pendant et après. La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE est donc autorisée à intervenir sur le site et un planning des travaux devra être prévu avec cette dernière.

La phase avant travaux correspond à un balisage des zones préservées avant travaux, qui se fera en fonction des engins à utiliser à proximité.

Pendant les travaux, un contrôle du chantier sera à effectuer régulièrement pour vérifier la préservation des individus marginaux.

Après le chantier, il sera procédé à un état des lieux.

Afin de respecter la biodiversité et limiter l'érosion, la première mesure de réduction est de limiter les emprises du chantier en milieu naturel (réduire les zones de dépôt, etc.).

Il conviendra d'adapter l'éclairage aux chiroptères avec la mise en place d'éclairage au sol et de préférence au sodium, avec extinction ou restriction durant la nuit (entre 22h et 6h) afin de limiter les perturbations de chauves-souris.

Il conviendra de mettre en place des mesures de prévention contre les incendies (système de veille et d'alerte durant les périodes à risque).

ARTICLE 4 : LIMITATION DES NUISANCES CAUSEES AUX RIVERAINS ET AU PERSONNEL

Article 4.1 : Niveau acoustique en limite de chantier

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

Article 4.2 : Limitation des émissions de poussières et de boue

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

ARTICLE 5 : LIMITATION DES RISQUES SUR LA SANTE DU PERSONNEL

Article 5.1 : Niveaux sonores des outils et des engins

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

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

Il sera mis à disposition du personnel des protections auditives adaptées.

Il pourra être défini des tranches horaires de travail et d'activités bruyantes.

Il sera identifié et utilisé les systèmes et méthodes constructifs les moins polluants et agressifs auditivement.

Article 5.2 : Risques sur la santé liés aux produits et matériaux

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

ARTICLE 6 : LIMITATION DES POLLUTIONS DE PROXIMITE

Les risques de pollution sont le déversement chronique ou accidentel de produits polluants dont les origines sont les suivantes :

- lessivage des aires d'élaboration des bétons ;
- pertes de laitiers de ciment ;
- lavage de véhicules ;
- pertes d'hydrocarbures sur les lieux de vidange des véhicules ;
- libération de MES pendant le remaniement des sols (terrassements).

En début de chantier, un pré-aménagement de terrain sera réalisé afin de gérer les eaux de pluie et de matérialiser les voies principales de circulation.

Article 6.1 : Eaux de lavage

Toutes les eaux de ruissellement très chargées en particules (phases de terrassement) et les pertes d'hydrocarbures et autres produits toxiques susceptibles d'être rejetés pendant les travaux doivent être recueillies et traitées.

Il est prescrit :

- une utilisation raisonnée de l'eau ;
- l'installation d'un poste de lavage pour les camions avec débourbeurs ;
- l'entretien du matériel et des véhicules ;
- les aires de ravitaillement en carburant des engins devront être étanches ;
- le traitement des apports de polluants chroniques liés au chantier ;
- le traitement des eaux de lavage des cuves à béton : récupération dans un bac de décantation, puis recyclage ;
- l'utilisation d'huiles de décoffrage moins polluantes. Les huiles de coffrage végétales sont plus biodégradables et améliorent les conditions de travail

- en matière d'odeur et de toxicité (contact avec la peau, les muqueuses, les yeux) ;
- la récupération des huiles et eaux usées (dans des fossés étanches par exemple) ;
- un nettoyage régulier du chantier afin d'éviter le déversement de déchets tels que peintures, colles, etc....

Il est interdit :

- de réaliser les vidanges de véhicules sur site ;
- de vider les résidus de produits dangereux dans les réseaux d'assainissement.

Article 6.2 : Eaux de ruissellement

- imperméabilisation des zones de stockage qui sont bâchées et implantées dans une zone plane afin de récupérer les eaux de ruissellement ;
- contrôle et collecte des effluents : si possible, les effluents collectés doivent ensuite être dirigés vers des entreprises spécialisées ou prétraités sur le site avant d'être rejetés dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE 7 : REDUIRE LES CONSOMMATIONS

Article 7.1 : Gestion raisonnée de l'eau

L'entreprise mettra en place les moyens utiles à l'approvisionnement mesuré en eau.

Un comptage d'eau sera mis en œuvre.

Plusieurs méthodes d'économie et de rationalisation de l'utilisation de l'eau complémentaires peuvent être mises en place :

- ouverture / fermeture raisonnée (pistolet, vannes d'arrêts sur horloge, etc) ;
- stocker l'eau dans un réservoir gradué, ce qui permet d'utiliser à chaque fois le volume exact nécessaire (notamment pour les mélanges dans la conception de matériaux).

Toute solution de recyclage de l'eau (notamment eau de pluie) est à étudier.

Article 7.2 : Gestion raisonnée de l'électricité

Un comptage d'énergie sera mis en œuvre.

Les consommations engendrées par le chantier devront être limitées en prenant les mesures suivantes :

- un zonage des installations d'éclairage de chantier,
- une programmation (coupure générale soir et week-end),
- sonde de présence pour l'éclairage des bungalows,
- etc

ARTICLE 8 : GESTION ET COLLECTE SELECTIVE DES DECHETS DE CHANTIER DU BATIMENT ET TRAVAUX

Avec plus de 340 millions de tonnes par an, les déchets du BTP représentent plus de 40% de la production totale de déchets en France. La réduction du volume de déchets produits et leur valorisation est un enjeu important.

Toutes les mesures stipulées dans cet article ont pour objet de gérer l'élimination des déchets de chantier ou de les faire éliminer dans des filières agréées de façon à éviter leurs effets nocifs sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Avec les réglementations liées aux déchets et l'augmentation des taxes et des coûts de stockage, trier les déchets pour les valoriser devient intéressant également économiquement.

L'objectif de la collecte est de favoriser la valorisation des déchets du chantier (réutilisation, recyclage, valorisation énergétique), de limiter la mise en décharge aux seuls déchets résiduels non valorisables.

Le tri des déchets de chantier est un enjeu important de la qualité environnementale de cette opération.

De façon générale, un schéma d'organisation et de gestion des déchets sera rédigé en phase préparation du chantier.

Il est strictement interdit de brûler les déchets de chantier, de rejeter des déchets toxiques dans le réseau d'assainissement et le milieu naturel, de mélanger les différentes catégories de déchets qui multiplie notamment le prix du traitement.

Article 8.1 : Limitation des volumes et quantités de déchets

La production de déchets à la source peut être réduite par le choix de systèmes constructifs (composants préfabriqués, calepinage, etc, générateurs de moins de déchets en préférant la production de béton hors du site, en privilégiant la préfabrication en usine des aciers, etc).

Les gravats de béton peuvent être réduits par une bonne préparation du chantier, des plans de réservation et des réunions de synthèse qui évitent les repiquages au marteau piqueur après coup.

Les déchets de polystyrène peuvent être supprimés par la réalisation des boîtes de réservation en d'autres matières (blocs de béton cellulaire, acier ...).

Les chutes de bois sont limitées par la généralisation de coffrages métalliques et par le retour aux fournisseurs des palettes de livraison.

Les emballages sont contrôlés dès la passation des marchés avec les fournisseurs les pertes et les chutes sont réduites par une optimisation des modes de conditionnement. Cela implique une réflexion au préalable avec les fabricants des produits et matériaux et les entreprises du chantier afin de minimiser les quantités d'emballages, notamment ceux non réutilisables et difficiles à valoriser,

tout en prenant en compte les contraintes liées à la manutention et à l'organisation sur le chantier.

Il est demandé aux entreprises d'utiliser des matériaux durables et nécessitant peu d'entretien, de réutiliser les matériaux en l'état chaque fois que cela est possible.

Article 8.2 : Les modalités de la collecte

Les bennes suivantes seront mises en place :

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

Les bennes contenant les déchets fins ou pulvérents seront bâchées. Il conviendra de débarrasser au plus vite le site de tous les déchets qui peuvent être emportés par le vent.

Des pictogrammes avec des codes couleur seront définis pendant la préparation du chantier.

Article 8.3 : Traitement des déchets de chantier du bâtiment et travaux et valorisation des déchets collectés

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

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

Le responsable du chantier devra être en mesure de présenter les BSD à chaque demande des services de la collectivité. La tenue d'un registre des déchets de chantier est obligatoire.

Les déblais seront préférentiellement concassés et réutilisés sur site ou chantier attenant.

ARTICLE 9 : CONTROLE ET SUIVI DE LA DEMARCHE

Article 9.1 : suivi de la démarche

Un responsable "Chantier Vert" identifié au sein de l'équipe des entreprises sera désigné au démarrage du chantier et sera l'interlocuteur principal de la communauté urbaine et de ses prestataires ayant en charge le suivi et le respect de la charte chantier vert. Il participera aux réunions organisées par le maître d'ouvrage ayant pour objet le suivi environnemental du chantier. Il pourra s'appuyer sur le référent environnement identifié dans chaque entreprise.

Il devra assurer une permanence sur le chantier, du démarrage à la livraison, le contrôle des engagements communs à l'ensemble des entreprises contenus dans la charte.

Ainsi :

- il assurera la diffusion d'une brochure d'information à chaque intervenant ;
- l'information et la sensibilisation du personnel des entreprises ;
- la signature de la charte "Chantier Vert" par tous les intervenants.

Il effectuera le contrôle des engagements contenus dans la charte "Chantier Vert" :

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

La formalisation de la démarche par un Plan d'Amélioration Qualitative (PAQ), un Plan d'Action Environnementale (PAE), etc, est favorisée.

Article 9.2 : Information des mitoyens de la zone

L'information des mitoyens de la zone sur le déroulement du chantier se fera dans le cadre de réunions d'information d'un comité de suivi regroupant si possible des représentants des entreprises des autres zones Athélia, des associations (notamment Athélia Entreprendre), des représentants des deux collectivités de Marseille Provence Métropole et de la Ciotat.

Une information permanente sera affichée sur la démarche HQE du chantier et l'organisation de tri des déchets".

ARTICLE 10 : INFORMATION DU PERSONNEL DE CHANTIER

Une brochure d'information sera distribuée à toutes les personnes travaillant sur le chantier. Elle présente le chantier ainsi que les démarches de qualité environnementale et de sécurité.

Une réunion d'information sera organisée à l'arrivée de chaque nouvelle entreprise.

Les consignes incendie doivent être affectées dans les locaux de chantier.

ARTICLE 11 : NON RESPECT ET SANCTIONS

Le Maître d'Ouvrage est responsable des entreprises qu'ils utilisent ainsi que de leurs éventuels sous traitants pour son projet, et à ce titre est responsable du respect des articles de la Charte.

En cas de manquement aux engagements pris ci-dessus, le dépôt de garantie correspondant à 1,5 €/m² de terrain sera retenu afin de compenser les désordres constatés.

En cas de défaut d'application de la charte de chantier vert constaté en fin de journée, les entreprises se verront appliquer une pénalité. La mise en œuvre de cette pénalité ne limite pas les éventuelles poursuites si les désordres constatés le nécessitaient et ne constitue en aucun cas des dommages et intérêts.

Présence de déchets dans une benne non appropriée (non respect du tri sélectif)	1 000€ HT/infraction
Stockage de déchets hors de la zone d'entreposage des déchets pendant plus d'une journée	600 € HT/jour
Brûlage des déchets à l'air libre	450 € HT/jour
Non respect des exigences de la charte chantier à faibles nuisances	1 000 € HT/infraction
Non respect des obligations de nettoyage des véhicules	500 € HT/infraction
Non respect des plans de circulation chantier	500 € HT/infraction
Matériel non conforme aux exigences acoustiques	500 € HT/infraction

Non respect du nettoyage de chantier	Si l'entreprise n'effectue pas le nettoyage du chantier dans un délai d'un jour ouvré après demande de la MOE désigné par le Maître d'Ouvrage, le nettoyage sera effectué par une entreprise extérieure et sera facturée à la ou les entreprises fautives.
Non respect du nettoyage des voiries extérieures et abords	
Absence aux réunions sur la qualité environnementale	300 € HT/infraction
Non production des documents de suivi de la qualité environnementale du chantier	300 € HT/infraction

Par ailleurs, il est rappelé que les entreprises sont tenues au respect de la réglementation en vigueur concernant la gestion des déchets de chantier (cf. notamment le Code de l'Environnement, le Code pénal et le Code de la Construction et de l'habitation).

Le tableau ci-dessous réalisé par l'ADEME rappelle les pratiques illégales et les sanctions prévues :

Pratique interdite / infraction	Constat	Réglementation l'interdisant et article concerné	Sanctions prévues
Abandon de déchets sur le terrain d'autrui	Dépôt sauvage d'ordures ou de détritrus	Règlement Sanitaire Départemental Article R632-1 – Code Environnement	Mise en demeure (voir Code Santé Publique) de suppression du dépôt Amende 2 ^{de} de classe
	Dégradation d'un bien d'autrui	Article R635-1 – Code Pénal	Amende 5 ^{ème} classe + confiscation
	Abandon de déchets apportés à l'aide d'un véhicule sans l'accord de l'exploitant	Article R635-8 – Code Pénal	Amende 5 ^{ème} classe + confiscation

Pratique interdite / infraction	Constat	Réglementation l'interdisant et article concerné	Sanctions prévues
Abandon de déchets sur le terrain d'autrui	Dépôts illégaux : « En cas de pollution des sols, de risque de pollution des sols, ou au cas où des déchets sont abandonnés »	Article L541-3 – Code Environnement	Permet d'exécuter les travaux nécessaires à l'élimination au frais du responsable
Déversement dans les réseaux ou le sol ou directement dans le milieu aquatique	Impact sur les eaux	Article L216-6 – Code Environnement	75 000 Euros + 2 ans d'emprisonnement
	Protection de la faune piscicole et de son habitat	Article L432-2 – Code Environnement	18 000 Euros + 2 ans d'emprisonnement
Non respect des dispositions concernant les déchets termités	Non déclaration de brûlage ou de traitement avant transport de matériaux infestés	Article R133-6 – Code de la Construction et de l'Habitation	Amende 4ème classe
	Non brûlage ou traitement avant transport de matériaux infestés	Article R133-6 – Code de la Construction et de l'Habitation	Amende 5ème classe

Source : guide ADEME « prévenir et gérer les déchets de chantier », réf 6500, 2009, co-édition Le Moniteur

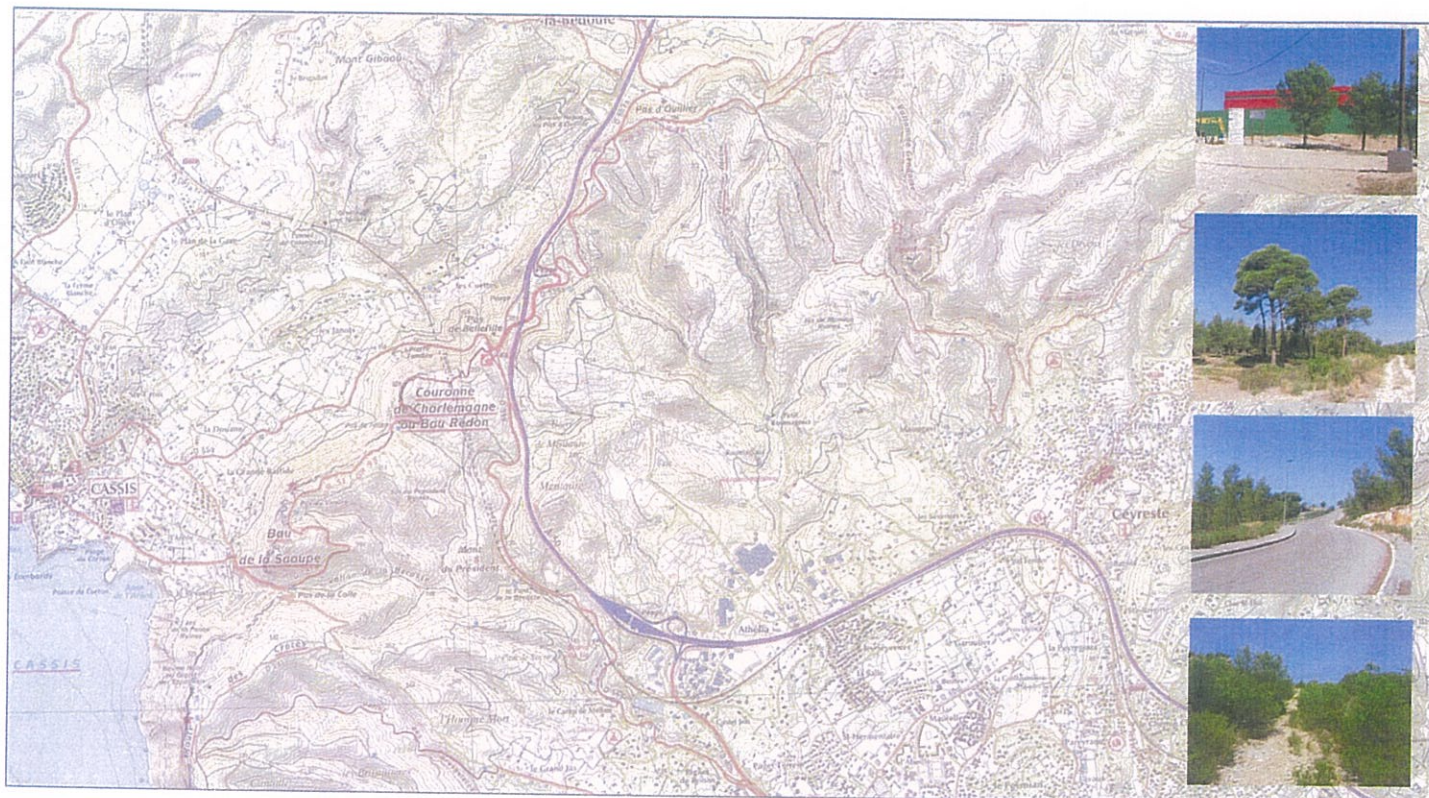
Fait à

Le

Pour l'Entreprise :
« Lu et approuvé »



Pour la Collectivité :
« Lu et approuvé »



ZAC ATHELIA V

Commune de La Ciotat - Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

[Cahier des Charges de Cession de Terrains]

Annexe 5 : exemple de statuts d'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)

Guide opératoire pour les cessions de terrain.

Ce document est annexé à chaque promesse et à l'acte approuvant la vente

I. – OBJET GENERAL

Art. 1er

Les propriétaires et copropriétaires des terrains, bâtis ou non, situés dans le périmètre de la ZAC Athélia V sur la commune de la Ciotat, et à l'intérieur du périmètre tel qu'il figure sur le plan joint aux présents statuts, sont réunies en association foncière urbaine libre, en application des articles L. 322-1 à L. 322-11 du code de l'urbanisme, et de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

La liste des immeubles inclus dans le périmètre syndical est la suivante :

-
-
-

Tout propriétaire ou copropriétaire, pour quel que cause et à quel que titre que ce soit, de l'un des immeubles précités, est membre de plein droit de l'association foncière.

Pour les immeubles faisant l'objet d'un usufruit, l'adhésion à l'association nécessite l'accord de l'usufruitier et du nu-propriétaire.

Aux propriétaires ou copropriétaires sont assimilées les personnes ayant un titre à l'attribution exclusive d'un élément immobilier sis dans le périmètre cité, notamment les membres de sociétés immobilières porteurs de titres donnant droit à l'attribution exclusive en jouissance d'un élément immobilier sis dans le périmètre.

Art. 2

La présente association porte le nom d'Association foncière urbaine libre de ... définie par les initiales AFUL ...

Sa durée est illimitée.

Art. 3

Le siège de l'association est fixé à ...

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision de son assemblée générale réunie en assemblée extraordinaire.

Art. 4

L'association a pour but la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos et d'agrément.

II. – VOIES ET MOYENS

Art. 5

Il sera pourvu aux dépenses au moyen de :

- la cotisation des associés ;
- les subventions et prêts des personnes privées, de l'État, des collectivités publiques et établissements publics ;
- les avances et libéralités de tous ordres.

Art. 6

Les dépenses restant à la charge des associés seront réparties de la façon suivante :

- 1° Les dépenses d'intérêt général en cumulant les bases suivantes :
 - En fonction de la surface de terrain possédée (en propriété ou copropriété) par chaque associé ;
 - En fonction de la surface de plancher bâti appartenant à chaque associé ;
 - En fonction des emplacements de voiture (parking ou garages) possédés par les associés ;
 - En fonction de la longueur linéaire de la façade de chaque propriété sur la voie publique ou privée.

Les bases de répartition ainsi établies ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des associés.

- 2° Les dépenses effectuées dans l'intérêt d'un associé ou d'une partie des associés seront imputées à l'associé ou aux associés, au vu de la clé de répartition qu'ils auront préalablement exposée.

Les dépenses effectuées dans l'intérêt d'un associé ou d'une partie des associés pourront être décidées et réparties conformément aux dispositions d'un règlement intérieur.



III. – ASSEMBLEES GENERALES

Art. 7

L'assemblée générale se compose de tous les associés.

Les indivisions et titulaires de droits sur des biens soumis à un démembrement du droit de propriété sont représentés par un mandataire commun, choisi éventuellement en dehors des associés.

Les copropriétaires sont représentés par leur syndic ou par des mandataires ad hoc, dans les conditions prévues à l'article L. 322-9-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 3 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, en cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'association, sauf convention contraire, notifiée au directeur de l'association.

La liste des propriétaires est tenue à jour par le syndic, sous la responsabilité du directeur de l'association, dans les conditions prévues à l'article 12. Elle est mise à la disposition des autorités administratives, lorsque des formalités l'exigent et à la demande de ces dernières, sans que les propriétaires puissent s'y opposer.

Art. 8

L'assemblée générale ordinaire de l'association se tient au moins une fois chaque année, au lieu et heure fixés par le directeur de l'association.

Art. 9

Il peut être procédé à la convocation d'assemblées générales extraordinaires lorsque le syndicat le juge nécessaire. Le directeur est tenu de convoquer l'assemblée générale à la demande de la moitié au moins des associés.

Art. 10

Le nombre de voix de chaque associé est proportionné à l'état de répartition des charges dressé en application de l'article 6 précédent.

Art. 11

Les associés appelés à participer aux assemblées peuvent s'y faire représenter, sans que le même représentant puisse grouper un pourcentage de voix supérieur à 20 % de l'ensemble des voix.

Les représentants doivent être eux-mêmes propriétaires, copropriétaires ou titulaires de droits réels dans le périmètre syndical.

Art. 12

Avant le 31 janvier de chaque année, le directeur fait constater les mutations de propriété ou de droits réels survenus pendant l'année précédente et modifier en conséquence l'état nominatif des membres de l'association.

La liste ainsi préparée est rectifiée, s'il y a lieu, sur l'avis du syndicat ; elle sert de base aux réunions des assemblées et reste déposée sur le bureau pendant la durée des séances.

Art. 13

Les convocations aux assemblées sont adressées par le directeur du syndicat quinze jours au moins avant la réunion et contiennent l'indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'objet de la séance détaillé dans un ordre du jour.

Elles sont faites individuellement, au moyen de lettres d'avis envoyées en plis ordinaires par le directeur à chaque membre de l'association.

Art. 14

L'assemblée est présidée par le directeur du syndicat, ou à son défaut, par le directeur adjoint. Elle nomme un ou plusieurs secrétaires de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms et domiciles des associés présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par le Directeur et le ou les secrétaires. Elle doit être communiquée à tout associé le requérant.

Art. 15

L'assemblée générale est valablement constituée quand le nombre des voix présentes et représentées est au moins égal à la moitié plus une des voix de l'association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours d'intervalle au moins sur le même ordre du jour à l'exclusion de toute modification. L'assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre de voix présentes ou représentées.

Art. 16

Sous réserve des dispositions de l'article 41, les délibérations sont prises à la majorité absolue du nombre de voix valablement exprimées ; toutefois lorsqu'il s'agit de procéder à une élection, la majorité relative est suffisante au deuxième tour de scrutin.

Un procès-verbal de l'assemblée est rédigé par le ou les secrétaires. Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé par le directeur.

Art. 17

En cas de partage, sauf si le scrutin est secret, la voix du directeur est prépondérante.

Le vote a lieu au scrutin secret toutes les fois que le tiers des associés présents ou représentés le réclame.

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

Art. 18

L'assemblée générale élit les syndics titulaires et suppléants de l'association.

Art. 19

L'assemblée générale délibère :

- 1° sur la gestion du syndicat qui doit, à la réunion annuelle, lui rendre compte des opérations accomplies pendant l'année ainsi que de la situation financière ;
- 2° sur le budget annuel ;
- 3° sur les emprunts excédant la somme prévue à l'article 26 infra ;
- 4° sur le règlement intérieur complétant les présents statuts ;
- 5° en assemblée extraordinaire sur les propositions de dissolution ou de modification des statuts, ainsi que sur les modifications du périmètre de l'association, ou sa conversion en association syndicale autorisée.

Art. 20

Lors des assemblées extraordinaires, il ne peut délibérer que sur les questions mises à l'ordre du jour par le syndicat et qui sont expressément mentionnées dans les convocations.



IV. – SYNDICAT

Art. 21

Le syndicat constitue l'organe d'administration de l'association syndicale libre.

Le syndicat se compose de ... syndics élus par l'assemblée générale, dont ... titulaires et ... suppléants. La durée de la fonction de syndic et de suppléant est de ... années.

En cas de carence de l'assemblée générale il sera pourvu d'office à la désignation d'un ou plusieurs syndics par ordonnance du Président du tribunal de grande instance statuant à la diligence de tout intéressé.

Art. 22

Les syndics titulaires et suppléants sont rééligibles : ils continuent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leur successeur.

Art. 23

Les réunions ont lieu suivant les besoins, sur la convocation du directeur et au moins une fois par... Elles sont présidées par lui, ou, en son absence, par le directeur adjoint.

Le directeur est tenu de convoquer les syndics sur la demande du tiers au moins d'entre eux.

Le syndicat fixe le lieu de ses réunions.

Art. 24

Tout syndic qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives, peut être déclaré démissionnaire par le syndicat.

Les syndics démissionnaires, décédés ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination, sont provisoirement remplacés par les syndics suppléants dans l'ordre du tableau. Ils sont définitivement remplacés à la prochaine assemblée générale. Les fonctions du syndic suppléant ne durent que pour la période restant à courir du mandat du syndic ainsi remplacé.

Art. 25

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association.

Il est chargé, notamment, de :

- 1° prendre toute décision relative aux projets de travaux, leur engagement et leur exécution ;
- 2° passer tous contrats engageant l'association en particulier avec les géomètres, maîtres d'œuvre et entrepreneurs, ainsi que les collectivités publiques propriétaires des voies, espaces libres et autres équipements, et les concessionnaires desdites collectivités publiques ;
- 3° nommer les agents de l'association et fixer leur traitement ;
- 4° dresser l'état de répartition en fonction des bases arrêtées selon les dispositions de l'article 6, et, chaque année, le rôle des cotisations à imposer aux membres de l'association ;
- 5° contrôler et vérifier les comptes présentés annuellement par le directeur et le receveur de l'association ;
- 6° autoriser toutes actions devant les tribunaux judiciaires et administratifs.

Art. 26

Le maximum des emprunts qui pourront être votés par le syndicat sans autorisation de l'assemblée générale est fixé à ...

Art. 27

Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

Elles sont valables lorsque tous les membres ayant été convoqués par lettres à domicile, plus de la moitié y ont pris part ou se sont fait représenter. En cas de partage, la voie du directeur est prépondérante.

Néanmoins, lorsque, après deux convocations faites à cinq jours d'intervalle et dûment constatées sur le registre des délibérations, les syndics ne se sont pas réunis en nombre suffisant, les délibérations prises après la seconde convocation est valable, quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre coté et paraphé par le directeur.

Elles sont signées par tous les membres présents à la séance.

Tous les membres de l'association ont droit de prendre communication, sans déplacement, du registre des délibérations.

Art. 28

Dans sa première réunion et dans celle qui suit immédiatement chacun de ses renouvellements partiels, le syndicat nomme, parmi ses membres, un directeur et, s'il y a lieu, un directeur adjoint.

Il nomme également un secrétaire et un comptable receveur du syndicat susceptibles d'être choisis en dehors de l'association.

Art. 29

Le directeur préside les réunions de l'assemblée générale et du syndicat.

Il représente l'association en justice et vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant l'association.

Il fait exécuter les décisions du syndicat et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'association et sur les travaux.

Il prépare le budget, présente au syndicat le compte administratif des opérations de l'association et assure le paiement des dépenses.

Il passe les conventions et marchés au nom de l'association, y compris en vue de transfert éventuel à une collectivité publique des voies, espaces libres et autres équipements collectifs.

Il a qualité pour prendre seul, toutes mesures conservatoires, sauf à en référer dans le plus bref délai au syndicat ou à l'assemblée générale, pour les questions réservées à ces organes.

Et d'une manière générale, il est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées par l'assemblée ou le syndicat.

Art. 30

Le directeur et le directeur adjoint conservent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

V. – Exécution des travaux

Art. 31

Tous les travaux faisant l'objet d'une subvention ou d'un prêt sont mis en concurrence, à moins qu'une décision de traiter par voie négociée, de gré à gré n'ait été autorisée par l'assemblée générale. Un règlement particulier propre à la passation de ces marchés est adopté par l'assemblée générale.

Art. 32

Lorsque le directeur procède aux concours ou adjudications, il est assisté de deux syndics délégués à cet effet par le syndicat.

Art. 33

Après achèvement des travaux, il est procédé à leur réception par le directeur de l'association, assisté d'un syndic, délégué par le syndicat, sous réserve de toutes autres formalités exigées par ailleurs.

VI. – Finances, Budget et comptabilité

Art. 34

Aussitôt après la constitution de l'association et ensuite avant le 1er janvier de chaque année, le directeur rédige un projet de budget qui est déposé pendant quinze jours au siège de l'association. Les syndics en sont avisés.

Le projet de budget, accompagné d'un rapport explicatif du directeur, est ensuite arrêté par le syndicat, et voté par l'assemblée générale.

Art. 35

Le comptable receveur est chargé seul et sous sa responsabilité de poursuivre la rentrée des cotisations de l'association, ainsi que toutes les sommes qui lui seraient dues¹.

Art. 36

Les rôles sont préparés par le receveur, d'après les états de répartition établis conformément aux dispositions des articles 6 et 10 du présent statut. Ils sont approuvés par le syndicat.

Art. 37

Il est perçu chaque année sur le montant des cotisations impayées, après trois mois à dater de leur exigibilité, un intérêt de retard de ... % l'an calculé par périodes indivisibles d'une année.

Art. 38

L'association peut faire opposition à la mutation à titre onéreux d'un bien compris dans le périmètre syndical, dans les conditions prévues par l'article L. 322-9 alinéa 2 du Code de l'urbanisme.

Art. 39

Chaque année avant le vote du budget, le directeur soumet à l'approbation de l'assemblée générale le compte de l'exercice clos. Il présente les documents de reddition des comptes d'emploi des subventions et autre financements extérieurs de toute nature, obtenus tant auprès des personnes publiques que des personnes privées. Après approbation des comptes d'emploi, il les transmet sous sa responsabilité aux organismes ayant procuré les financements précités.

Art. 40

Les comptes annuels du receveur sont soumis au syndicat qui les arrête, sauf règlement définitif par l'assemblée générale.

VII. – Modifications aux statuts. Dispositions diverses

Art. 41

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'association ainsi que la conversion en association syndicale autorisée ne peuvent être décidées qu'à la majorité des 2/3 des voix présentes ou représentées.

Art. 42

En cas de carence de l'Association syndicale pour un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de trois associés.

Art. 43

En vue de la publication des présents statuts et de leurs modifications, pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou expédition de ceux-ci. Le porteur procèdera à déclaration en Préfecture, deux exemplaires des statuts étant joints. Il sera destinataire de la publication au journal officiel de l'extrait de ces statuts. En outre, il aura la charge de la publication de l'acte constitutif, ainsi que des actes constatant les adhésions ultérieures en application des dispositions de l'article R. 322-2-1 du Code de l'urbanisme.