

COMMUNE D'ISTRES
ZAC DU RANQUET

Cahier des Charges de Cession de Terrain
Etabli en application de
L'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme

VENTE MAMP / lot 355

Préambule

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Ranquet à Istres a été créée par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 1985.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le programme des équipements publics ont été approuvés le 23 novembre 1987 par arrêté préfectoral.
L'opération a été déclarée d'Utilité Publique suivant arrêté de même date.

Le 8 octobre 1990 un nouvel arrêté préfectoral a été pris approuvant les modifications intervenues sur ce PAZ.

L'objet de la ZAC est l'amélioration des conditions d'occupation du sol par un équipement de la zone.

Une délibération du Comité du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) du 12 octobre 1987, a donné délégation de maîtrise d'ouvrage à l'Etablissement Public d'Aménagement des Rives de l'Etang de Berre (EPAREB).

L'EPAREB a été dissout suivant décret n° 2001-1383 du 31 décembre 2001, et a cédé les terrains restant lui appartenir dans le périmètre de la ZAC au SAN aux termes d'un acte notarié en l'étude de Maître CEAGLIO en date du 24 octobre 2002.

Une modification du dossier de réalisation de la ZAC a été approuvée par délibération n° 146/12 du 19 avril 2012 du comité syndical de Ouest Provence.

Par délibération n° 222/13 du 20 juin 2013, le SAN Ouest Provence a approuvé le schéma d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune d'Istres.

Par délibération n° 231/13 du 26 juin 2013, la commune d'Istres a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le lot **355** a fait l'objet d'un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 1990 qui définissait un lot de 191 m² doté d'une surface de plancher de 55 m².

Depuis lors, la modification N° 2 du dossier de réalisation sus visé de la ZAC a modifié le calcul des droits à bâtir des lots de la ZAC, règle intégrée au PLU de la ville d'Istres lors de la révision générale du POS en forme de PLU approuvée le 26 juin 2013.

Par ailleurs, Monsieur Matthieu RIGG a sollicité la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'obtenir la cession d'une emprise complémentaire de 233 m² jouxtant son lot.

A cette occasion, il convient donc d'approuver la nouvelle composition foncière du lot 355 par un nouveau CCCT qui abroge et remplace le CCCT approuvé le 16 mars 1990 et qui fixe les droits à bâtir du lot tels qu'ils résultent de l'application du PLU opposable.

Le présent CCCT est établi en application de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme. Il comporte également en application du décret n° 55-216 du 3 février 1955 des clauses types, les terrains ayant été acquis par voie d'expropriation.

I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

1 / Désignation du vendeur et de l'Acquéreur

La présente cession est consentie par la Métropole Aix-Marseille-Provence à :

Monsieur Mathieu RIGG, demeurant : chemin des Arcades, ZAC du Ranquet à Istres (13800).

2 / Désignation du ou des terrains

Les parcelles cédées d'une superficie totale de **424 m²**, figurent au cadastre sous la section **DH n° 0173 et n° 184**. Elles sont situées en zone UDran du PLU de la commune d'Istres et constituent le **lot n° 355** à usage privatif.

3 / Utilisation des terrains

Les terrains susvisés sont cédés en vue de l'attribution de droits à bâtir de **100 m² de surface de plancher** affectés à l'habitat.

Il ne pourra être réalisé sur ce lot **qu'un seul logement**.

La ZAC du Ranquet fait l'objet d'une étude géotechnique figurant dans l'annexe 5.1.8 du document d'urbanisme qui caractérise les risques de mouvements de terrains affectant ce secteur.

Dans le cas où des ouvrages de soutènement ont été édifiés sur le lot, objet des présentes, leur conservation en parfait état est obligatoire. En aucun cas, ils ne doivent être surélevés ou surchargés et ne doivent servir d'appui ou de soubassement à une quelconque construction.

La ZAC du Ranquet est concernée par 3 aléas 1a, 1b, 1c au zonage d'assainissement pluvial du document d'urbanisme. Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions afférentes à ces zones d'aléas dans le cadre de l'élaboration de son projet.

4 / Conditions de cession

L'utilisation des terrains cédés doit être conforme aux dispositions du PLU, aux délais d'exécution du programme des équipements publics et aux prescriptions techniques urbanistiques et architecturales énoncées au titre III pendant la durée de la réalisation de la zone.

Le présent CCCT comporte les clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application des articles L.411-2 à L.411-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Il détermine les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont résolues en cas d'inexécution des charges.

II – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DES CONSTRUCTEURS OU UTILISATEURS

1 / Obligations de l'Aménageur

L'aménageur s'engage à réaliser les équipements publics et collectifs prévus dans le dossier de Réalisation de la ZAC.

2 / Délais d'exécution

NEANT

3 / Prolongation éventuelle des délais

NEANT

4 / Sanctions à l'égard du constructeur ou de l'utilisateur

En cas d'inobservation de l'une des obligations du CCCT, de l'acte de cession ou de location et de ses annexes, la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra, selon la nature de l'infraction commise, soit décider de la résolution de la vente, soit de l'application de la clause pénale ci-après stipulée:

4.1 Clause Pénale

Si le constructeur ou l'utilisateur ne respecte pas les obligations du présent CCCT, la Métropole Aix-Marseille-Provence le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours.

Si passé ce nouveau délai, le constructeur ou l'utilisateur ne s'est pas conformé aux termes de la mise en demeure signifiée, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera en droit de prétendre à une indemnité irréductible fixée à 1/1000ème du prix de cession hors taxes par jour calendaire de retard.

Lorsque cette pénalité aura atteint 10 % la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra demander la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

4.2 Résolution de la vente

La résolution pourra être demandée de plein droit par décision de la Métropole Aix-Marseille-Provence, notifiée par acte d'huissier en cas d'inexécution des obligations prévues au présent CCCT.

La résolution pourra également être demandée de plein droit par décision de la Métropole Aix-Marseille-Provence notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions de prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du CCCT, de l'acte de cession et de ses annexes.

L'Acquéreur se verra rembourser les sommes versées à la Métropole Aix-Marseille-Provence le jour de la résolution, déduction faite de 10 %, à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Tous les frais seront à la charge du constructeur ou de l'utilisateur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant ou de ses ayants-droit seront reportés sur l'indemnité de résolution et de résiliation.

5 / Vente - Partage des terrains cédés ou loués

Le constructeur ou l'utilisateur est autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur ou de l'utilisateur.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie, tant que les obligations du présent CCCT ne sont pas remplies.

En cas de cessions successives, les constructeurs ou utilisateurs successifs seront tenus par les présentes dispositions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

6 / Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par le constructeur ou l'utilisateur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le CCCT, seraient nul et de nul effet.

Cette nullité pourra être évoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte de vente par la Métropole Aix-Marseille-Provence ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

7 / Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux dans le cas d'une nullité.

Après achèvement des travaux, le constructeur ou l'utilisateur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des constructions sans en avoir avisé la Métropole Aix-Marseille-Provence au moins deux mois à l'avance.

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

III – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

L'aspect extérieur des constructions devra être amélioré.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérées) sont interdits. On fera usage d'enduits colorés de ton clair.

Pour les couvertures sont autorisés :

- L'usage de tuiles (terre cuite ou béton),
- Les toits terrasse.

Les panachages de couleur sont interdits.

Les clôtures seront de forme simple (murets surmontés d'une lisse de bois ou clôture grillagée fixée sur poteaux métalliques doublée d'une haie vive).

IV – GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS

Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces collectifs

Les espaces plantés figurant au PLU sont destinés à être incorporés dans le Domaine Public de la Commune d'Istres.

Annexe : plan de bornage

PROPRIÉTÉ MÉTROPOLE
AIX MARSEILLE PROVENCE



PLAN DE BORNAGE DE VENTE

Propriété Métropole Aix Marseille Provence
Acquisition par M.RIGG
Parcelle à acquérir : DH-173
S = 224 m²

Propriété Initiale de M.RIGG
Lot n°355
DH-184
S = 191 m²

Propriété Totale de M.RIGG
Lot n°355
DH-173 + 184 = 415 m²

Echelle : 1/200

A BERRE L'ETANG LE 22 OCTOBRE 2019

GUILLAUME PERNOT
GÉOMETRE-EXPERT FONCIER
Inscription numéro 5074
Successesseur CHABLIS
10 Lotissement "Campagne Bleue"
13130 BERRE L'ETANG
Tél. 04.42.85.42.32
Fax. 04.42.85.32.77
E-mail : cabineLpernot@wanadoo.fr
ADRESSE POSTALE
B.P. 90027
13131 BERRE L'ETANG CEDEX

TERRAIN:	AC-JOD	DOSSIER:	11855/18
BUREAU:	AC-GP	REPRODUCTION RESERVEE	
VERIFICATION:	GP	REFERENCE:	11855 VENTE.dwg

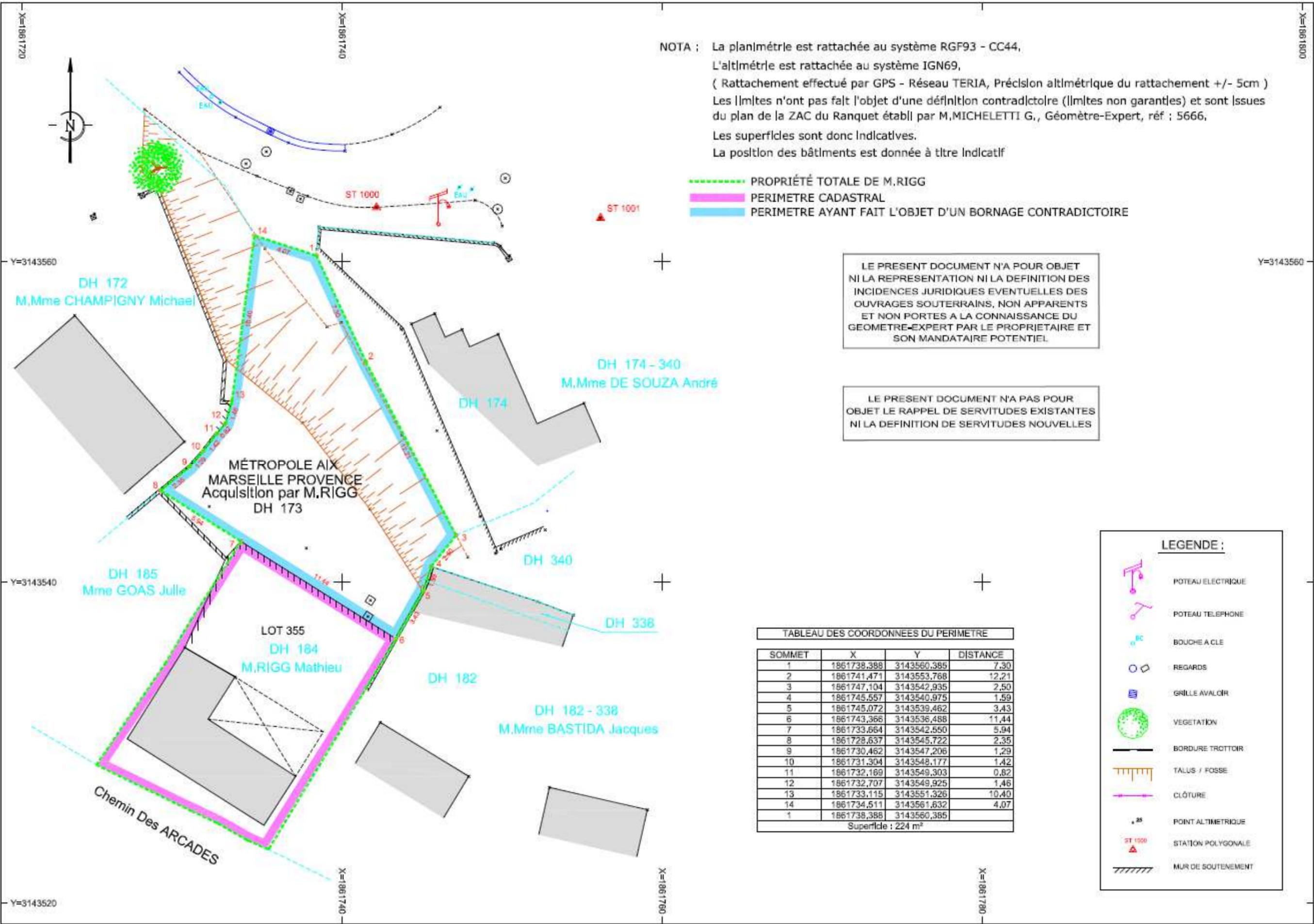
L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert

NOTA : La planimétrie est rattachée au système RGF93 - CC44,
 L'altimétrie est rattachée au système IGN69,
 (Rattachement effectué par GPS - Réseau TERIA, Précision altimétrique du rattachement +/- 5cm)
 Les limites n'ont pas fait l'objet d'une définition contradictoire (limites non garanties) et sont issues
 du plan de la ZAC du Ranquet établi par M.MICHELETTI G., Géomètre-Expert, réf : 5666.
 Les superficies sont donc indicatives.
 La position des bâtiments est donnée à titre indicatif

- PROPRIÉTÉ TOTALE DE M.RIGG
- PERIMETRE CADASTRAL
- PERIMETRE AYANT FAIT L'OBJET D'UN BORNAGE CONTRADICTOIRE

LE PRESENT DOCUMENT N'A POUR OBJET
 NI LA REPRESENTATION NI LA DEFINITION DES
 INCIDENCES JURIDIQUES EVENTUELLES DES
 OUVRAGES SOUTERRAINS, NON APPARENTS
 ET NON PORTES A LA CONNAISSANCE DU
 GEOMETRE-EXPERT PAR LE PROPRIETAIRE ET
 SON MANDATAIRE POTENTIEL.

LE PRESENT DOCUMENT N'A PAS POUR
 OBJET LE RAPPEL DE SERVITUDES EXISTANTES
 NI LA DEFINITION DE SERVITUDES NOUVELLES



TABEAU DES COORDONNEES DU PERIMETRE

SOMMET	X	Y	DISTANCE
1	1861738,388	3143560,385	7,30
2	1861741,471	3143553,768	12,21
3	1861747,104	3143542,935	2,50
4	1861745,557	3143540,975	1,59
5	1861745,072	3143539,462	3,43
6	1861743,368	3143536,488	11,44
7	1861733,664	3143542,550	5,94
8	1861728,637	3143545,722	2,35
9	1861730,462	3143547,206	1,29
10	1861731,304	3143548,177	1,42
11	1861732,169	3143549,303	0,82
12	1861732,707	3143549,925	1,46
13	1861733,115	3143551,326	10,40
14	1861734,511	3143561,632	4,07
1	1861738,388	3143560,385	

Superficie : 224 m²

LEGENDE :

- POTEAU ELECTRIQUE
- POTEAU TELEPHONE
- BOUCHE A CLE
- REGARDS
- GRILLE AVALOIR
- VEGETATION
- BORDURE TROTTOIR
- TALUS / FOSSE
- CLÔTURE
- POINT ALTIMETRIQUE
- STATION POLYGONALE
- MUR DE SOUTÈNEMENT