

**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 513**

**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 Céaglio 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 **513** a fait l'objet d'un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) approuvé par arrêté préfectoral du 3 mai 1990 qui définissait un lot de 200 m<sup>2</sup> doté d'une surface de plancher de 42 m<sup>2</sup>.

Un avenant n° 1 au CCCT a été approuvé par arrêté du Président du SAN Ouest Provence n° 86/14 du 5 juin 2014 accordant une surface de plancher de 80,60 m<sup>2</sup>.

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, Madame et Monsieur Didier DIEU ont sollicité la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'obtenir la cession d'une emprise complémentaire de 141 m<sup>2</sup> jouxtant son lot.

A cette occasion, il convient donc d'approuver la nouvelle composition foncière du lot 513 par un nouveau CCCT qui abroge et remplace le CCCT approuvé le 3 mai 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 :

**Madame et Monsieur Didier DIEU**, demeurant : 16 place de la Mairie – 30290 SAINT-VICTOR-LA-COSTE

### **2 / Désignation du ou des terrains**

Les parcelle cédées d'une superficie totale de **347 m<sup>2</sup>**, figurent au cadastre sous la section **DI n° 0016 et n° 0015p**. Elles sont situées en zone UDran du PLU de la commune d'Istres et constituent le **lot n° 513** à usage privatif.

### **3 / Utilisation des terrains**

Le terrain susvisé est cédé en vue de l'attribution de droits à bâtir de **94,70 m<sup>2</sup> 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



GEOMETRE-EXPERT  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

S.A.R.L. GUILLAUME PERNOT

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
COMMUNE D'ISTRES

Lieu-Dit : Ranquet-Sud  
Section : DI  
N° : 15-16

PROPRIÉTÉ MÉTROPOLE  
AIX MARSEILLE PROVENCE



PLAN DE BORNAGE DE VENTE

Propriété Aix Marseille Provence Métropole  
Acquisition par M. et Mme DIEU  
Parcelle à acquérir : DI-15p1  
S = 141 m<sup>2</sup>

Propriété Initiale de M. et Mme DIEU  
Lot n°513  
DI-16  
S = 206 m<sup>2</sup>

Propriété Totale de M. et Mme DIEU  
Lot n°513  
DI-15p1 + DI-16 = 347 m<sup>2</sup>

Echelle : 1/200

A MARTIGUES LE 03 OCTOBRE 2019

GUILLAUME PERNOT  
GEOMETRE-EXPERT FONCIER  
Inscription Numéro 5074  
Succession Jean-Pierre DAYAN

"LE BATEAU BLANC" - B1 A  
26, CHEMIN DE PARADIS  
13500 MARTIGUES  
Tél. 04.42.49.23.23  
Fax, 04.42.49.39.94

Email : cabinet.pernot.martigues@orange.fr

TERRAIN: FE - YB	DOSSIER: 11929/19
BUREAU: SM	REPRODUCTION RESERVEE
VERIFICATION: GP	REFERENCE: 11929 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).  
 Les superficies sont donc indicatives.

APPLICATION CADASTRALE ( à titre indicatif )

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

**RAPPEL DE SERVITUDES EXISTANTES**  
 Portées à la connaissance de Guillaume PERNOT par le propriétaire, LISTE NON EXHAUSTIVE.

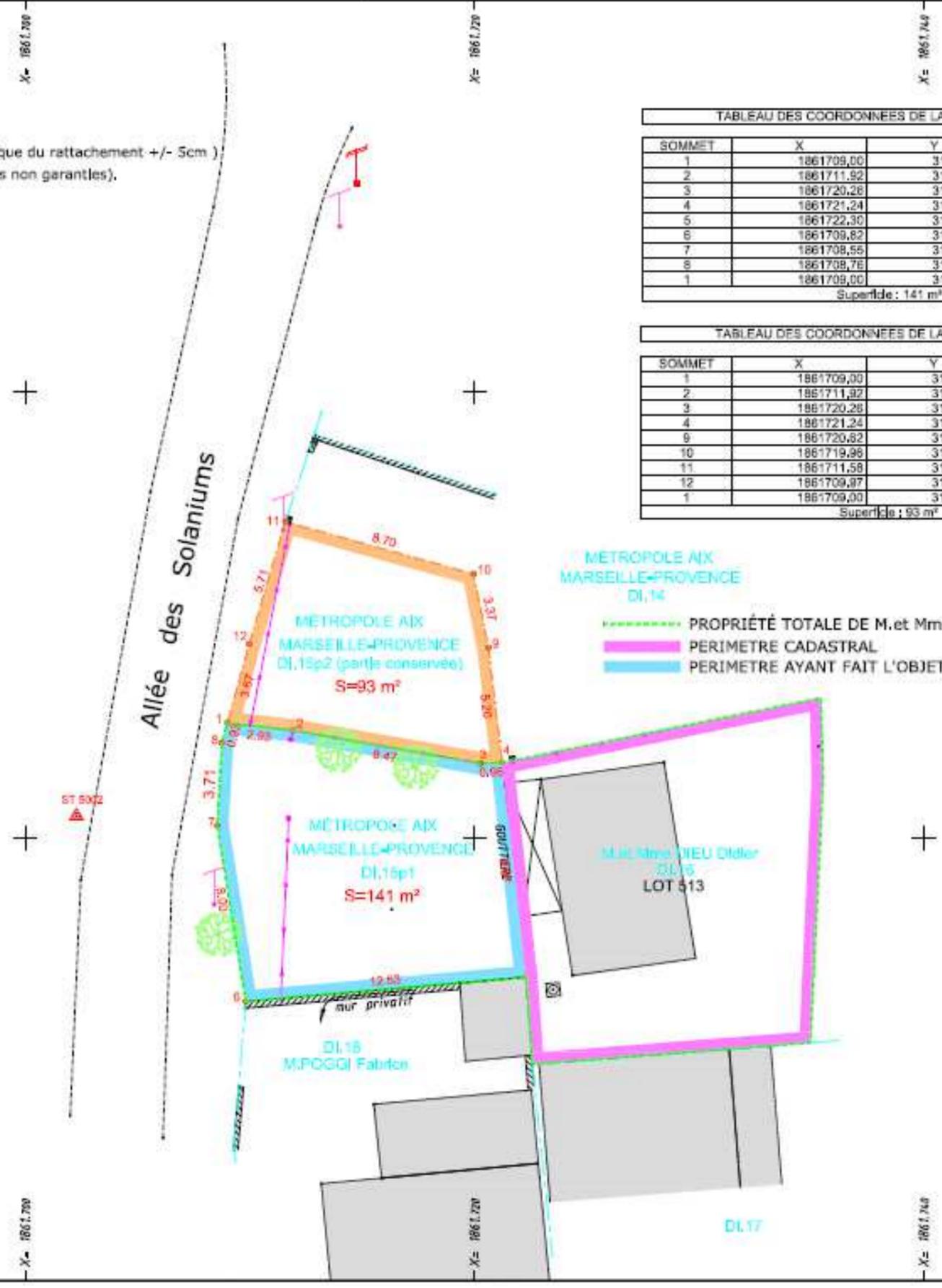
NÉANT

**LEGENDE :**

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

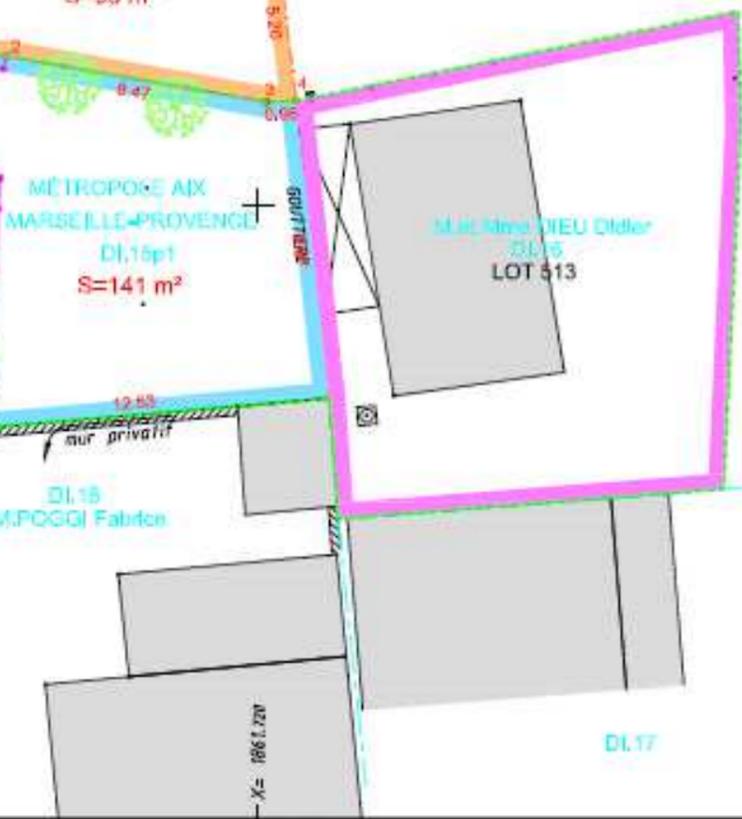
TABLEAU DES COORDONNEES DE LA PARCELLE DI-15p1			
SOMMET	X	Y	DISTANCE
1	1861709,00	3143385,18	2,93
2	1861711,92	3143384,84	8,47
3	1861720,28	3143383,38	0,98
4	1861721,24	3143383,39	9,67
5	1861722,30	3143373,77	12,53
6	1861709,82	3143372,67	8,00
7	1861708,55	3143380,57	3,71
8	1861708,76	3143384,28	0,93
1	1861709,00	3143385,18	
Superficie : 141 m²			

TABLEAU DES COORDONNEES DE LA PARCELLE DI-15p2			
SOMMET	X	Y	DISTANCE
1	1861709,00	3143385,18	2,93
2	1861711,92	3143384,84	8,47
3	1861720,28	3143383,38	0,98
4	1861721,24	3143383,39	5,20
9	1861720,82	3143388,55	3,37
10	1861719,98	3143391,86	8,70
11	1861711,58	3143394,20	5,71
12	1861709,97	3143388,71	3,67
1	1861709,00	3143385,18	
Superficie : 93 m²			



METROPOLE AIX MARSEILLE-PROVENCE DI, 14

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



Y= 3143480

Y= 3143380

X= 1861700

X= 1861720

X= 1861740

X= 1861700

X= 1861720

X= 1861740