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 390

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 **390** a fait l'objet d'un Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) approuvé par arrêté préfectoral du 22 juin 1990 qui définissait un lot de 209 m² doté d'une surface de plancher de 80,90 m².

Un avenant n° 1 au CCCT a été approuvé par arrêté n° 38/13 du Président du SAN Ouest Provence du 8 mars 2013 accordant une surface de plancher de 98,90 m².

Reçu au Contrôle de légalité le 12 Mars 2021

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.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est entrée en vigueur le 1er janvier 2016. Elle exerce depuis lors les compétences exercées antérieurement par le SAN Ouest Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Par ailleurs, Madame et Monsieur Sylvain RAGGIRI ont sollicité la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'obtenir la cession d'une emprise complémentaire de 190 m² jouxtant son lot.

A cette occasion, il convient donc d'approuver la nouvelle composition foncière du lot **390** par un nouveau CCCT qui abroge et remplace le CCCT approuvé le 22 juin 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 et des articles L.411.2 et R.411-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique relatifs aux clauses types concernant 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 RAGGIRI ou leurs ayants droit, demeurant : 66, chemin de la fontaine, ZAC du Ranquet à Istres (13800).

2 / Désignation du ou des terrains

Les parcelles d'une superficie totale de **399 m²,** figurent au cadastre sous la section **DH n° 187, n° 248, n° 249, n° 250 et n° 360.** Elles sont situées en zone UDran du PLU de la commune d'Istres et constituent le **lot n° 390** à usage privatif.

3 / Utilisation des terrains

Le lot **390** se voit attribuer un droit à bâtir de **99,90** m² de surface de plancher affectés à l'habitat.

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

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.

Les éventuels travaux de confortement et d'assainissement privatifs devront être réalisés sous contrôle d'un expert désigné par le Tribunal Grande Instance d'Aix-en-Provence.

Le présent CCCT 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 Mars 2021

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

Reçu au Contrôle de légalité le 12 Mars 2021

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 nuls 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 échant, 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

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. L'acquéreur est tenu de se référer à ce document.

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.

Les travaux de confortement et d'assainissement devront être exécutés conformément aux fiches jointes au CCCT :

- Ouvrages de confortement (annexe 1),
- Ouvrages d'assainissement (annexe 2).

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 de toiture en pente, seul l'usage de tuiles (terre cuite ou béton) est autorisé. Les panachages de couleur sont interdits. Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 30 %.
Les toits-terrasses sont également autorisés.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 12 Mars 2021

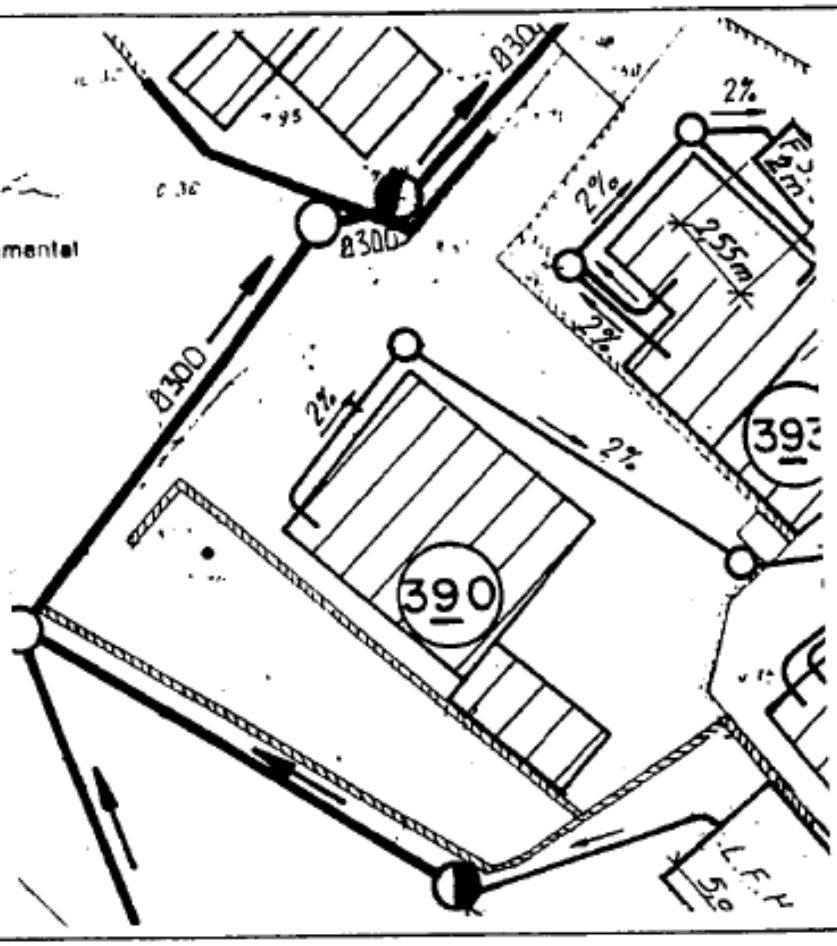
Vu pour être annexé
à l'arrêté Préfectoral
de ce jour 22 JUIN 1990

LE RANQUET
PARCELLE N° : 390

DATE : 27/06/1989

ACQUEREUR : DUFFAUD Bruno

Pour le Directeur Départemental
et par délégation
L'Adjoint au Directeur



La parcelle est raccordée à un système d'assainissement sanitaire comprenant :

- un réseau de collecte et d'évacuation
- une fosse septique toutes eaux
- un lit filtrant
  - horizontal ☒
  - vertical ☐

La parcelle considérée est concernée par la présence :

- de canalisations de transit ☒
- du système de traitement et de son évacuation ☐

Le dispositif d'assainissement sanitaire sera exécuté conformément aux principes de base de la règlementation en vigueur

Le projet d'ensemble est détaillé dans le dossier technique associé au marché de travaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 12 Mars 2021

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
COMMUNE D' ISTRES
Lieu-dit : LE RANQUET

PROPRIETE METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

CADASTRE : Section DH n° 328 (380m2)

PLAN DE BORNAGE DE VENTE

Propriété Métropole Aix-Marseille Provence
Acquisition par M. RAGGIRI Sylvain
Parcelle à acquérir : DH.360
S= 190 m2

Propriété initiale
de M. RAGGIRI Sylvain
LOT n° 390 DH.187-248-249-250
S= 209 m2

Propriété totale
de M. RAGGIRI Sylvain
LOT n° DH.187-248-249-250-360
S= 399 m2

La valeur juridique de ce document n'est acquise que s'il a été joint en l'état à un acte authentique
L'authenticité de ce document est exclusivement assurée par la signature originale du Géomètre-Expert D.P.L.G. REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE

SARL Cabinet MICHELETTI Géomètre-expert D.P.L.G.
10 Bd Jean-Marie L'Huillier - 13800 ISTRES - Tél: 04.42.55.00.83 - Fax: 04.42.56.92.37 - E.mail: contact@cabinetmicheletti.fr

REFERENCE DOSSIER	12024
REFERENCE FICHIER	12024

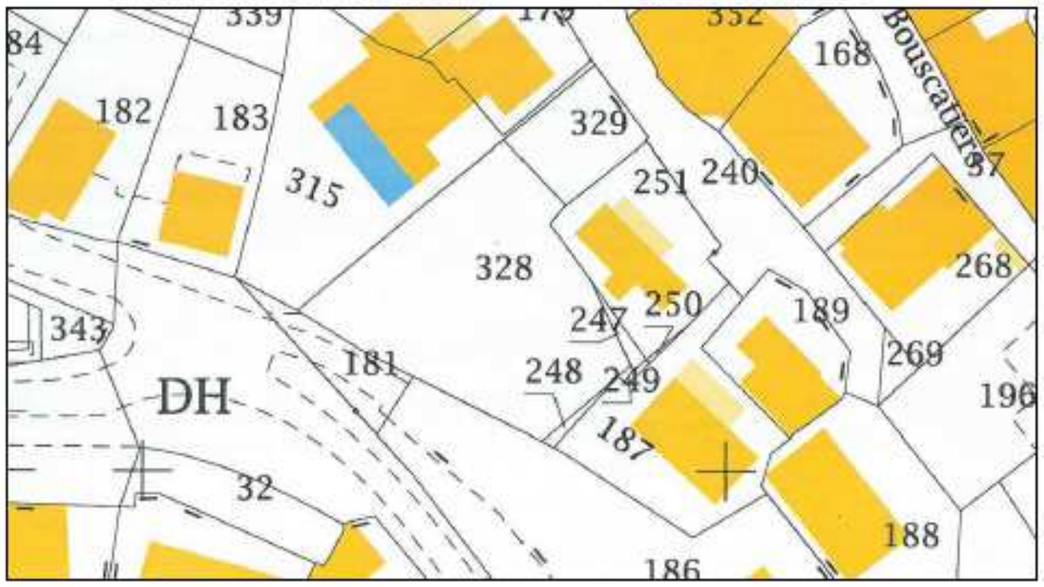
Dressé le	03 OCTOBRE 2019
BUREAU : F. T.	TERRAIN : F. T.

Modifié le	Indice	Objet de la modification
23/12/2019		Application du DA n° 5232K numéroté le 17/12/2019

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

PLAN DE SITUATION Echelle : 1/25000e

EXTRAIT CADASTRAL Echelle : 1/1000e



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

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.

TABLEAU DES COORDONNEES DU PERIMETRE

SOMMET	X	Y	DISTANCE
A	1861772.07	3143508.54	17.90
B	1861784.77	3143521.15	5.75
C	1861788.29	3143516.60	8.16
D	1861791.92	3143509.28	10.35
E	1861784.17	3143502.42	12.33
	1861773.17	3143507.98	1.24
A	1861772.07	3143508.54	
TOTAUX			

Superficie : 190 m²

Reçu au Contrôle de légalité le 12 Mars 2021

- La limite A–B est issue de la division interne de la parcelle DH.328 établi par le cabinet MICHELETTI par le présent document
- La limite B–C est issue du plan de bornage du lot 394 établi par le cabinet MICHELETTI en date de novembre 1997 référencé n°5666
- La limite C–D est issue du plan de bornage du lot 390 établi par le cabinet MICHELETTI en date de mai 1992 référencé n°5666
- La limite D–E est issue du plan de bornage du lot 391 établi par le cabinet MICHELETTI en date du 27 avril 1990 référencé n°5666
- La limite E–A est issue du plan parcellaire établi par le cabinet MICHELETTI en date de juin 1987 référencé n°5666

NORD

O E

S

NOTA : Système de coordonnées RGF 93 CC44
Rattachement via Réseau TERIA
Nivellement rattaché au système NGF IGN 69
Application cadastrale :

Classe de précision pour géoréférencement
- Classe 1 (de 0 à 5cm)
- Classe 2 (de 5 à 15cm)
- Classe 3 (au delà)

Echelle : 1/200e

0 5m 10m

1 2 3

LEGENDE
- Ligne électrique BT
- Ligne électrique MT
- Ligne téléphone
- Talus
- Regard
- Clôture
- Mur
- Arbre

MARICHY Stéphane

(DH.179)
(105m2)

351

M. RAGGIRI Sylvain
(DH.329)

Impasse de la Fontaine

(DH.352)

(DH.240)

(DH.168)

clôture

mur de clôture

B

M. LI-BASSI Christopher

394

(DH.359)

(DH.251)

9.75

12.90

(DH.326)

(DH.247)

Métropole Aix-Marseille Provence
Acquisition par M. RAGGIRI Sylvain
(DH.360)
S = 190m2

A

C

0m66

regard
(réseau sous
servitude de tréfonds)

393

(DH.189)

(DH.250)
(2m2)

(DH.249)
(3m2)

mur de clôture

12.33

D

E

10.36

M. RAGGIRI Sylvain

390

(DH.248)
(4m2)

(DH.187)
(200m2)

Chemin des Arcades

Mme POGGIOLI Lucie

391

(DH.186)

Reçu au Contrôle de légalité le 12 Mars 2021