

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DU RANQUET

Avenant n° 2 au Cahier des Charges de Cession de Terrain

Etabli en application de

l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme

LOT N° 96

Le présent avenant n° 2 au Cahier des Charges de Cession de Terrain est établi en application de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme. Il abroge et remplace le préambule et les points 2 et 3 (2/ Désignation du ou des terrains, 3/ Utilisation des terrains) de l'article I et modifie l'avant dernier alinéa de l'article III (Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales) du Cahier des Charges de Cession de Terrain du lot n° **96** (section **DE n° 49 et n° 314**) approuvé par arrêté préfectoral du 28 juin 1989, modifié par arrêté n° 59/13 du Président du SAN Ouest Provence du 18 juillet 2013.

Le préambule est modifié comme suit :

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 au SAN les terrains lui appartenant toujours dans le périmètre de la ZAC aux termes d'un acte notarié en l'étude de Maître CEAGLIO en date du 24 octobre 2002.

La modification n° 2 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).

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 1^{er} 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.

Le présent Cahier des Charges de Cession de Terrain 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.

Les articles I et III sont modifiés comme suit :

Article I - CESSION ET UTILISATION DES TERRAINS

2/ Désignation du ou des terrains

Les parcelles figurent au cadastre sous la section **DE n° 0049 et n° 0314** avec une superficie totale de **222 m²**. Elles sont situées en zone UDran du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres et constituent le **lot n° 96** à usage privatif.

Il est précisé, que par autorisation spéciale et expresse en date du 2 juin 2023 ci-annexée, la Métropole Aix-Marseille-Provence a autorisé, à la demande du propriétaire le morcellement du lot n° 95 par l'acquisition de la parcelle cadastrée section DH n° 0314 d'une superficie de 8 m² issue du lot mitoyen n° 95 et son rattachement au lot n° 96.

Ce remembrement parcellaire a pour conséquence l'augmentation de :

- la superficie du lot n° 96 de 8 m², portant ainsi la superficie totale du lot à 222 m²,
- de droits à bâtir supplémentaires sur le lot n° 96 eu égard à l'augmentation de sa superficie.

3/ Utilisation des terrains

Le lot n° **96** se voit attribuer un droit à bâtir de **82,20 m² de surface de plancher** totale.
La surface de plancher est affectée à de 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 ni 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.

Article III – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

L'avant dernier alinéa de l'article III, ayant trait aux toitures, est modifié comme suit :

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

Les autres articles du Cahier des Charges de Cession de Terrain demeurent inchangés.

Annexe : plan du lot