



**ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT OUEST PROVENCE**

COMMUNE D'ISTRES

ZAC DES CRAUX

**Cahier des Charges de Cession de Terrain
établi en application de l'article L. 311-6
du Code de l'urbanisme**

LOT 5b

SOMMAIRE

<i>TITRE 1. CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS</i>	6
ARTICLE 1. OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 2. AFFECTATION DES TERRAINS	6
ARTICLE 3. DELAIS D'EXECUTION	7
ARTICLE 4. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	7
ARTICLE 5. SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR	8
ARTICLE 6. MISE A DISPOSITION DES TERRAINS	10
ARTICLE 7. NULLITE	10
ARTICLE 8. OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX	10
ARTICLE 9. DUREE D'APPLICATION DU TITRE I	11
<i>TITRE 2. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX</i>	11
ARTICLE 10. DISPOSITIONS GENERALES	11
ARTICLE 11. RESEAUX	11
ARTICLE 12. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	11
ARTICLE 13. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, POLLUTION	12
<i>TITRE 3. GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS ET REGLES GENERALES</i>	12
ARTICLE 14. SERVITUDES	12
ARTICLE 15. TENUE GENERALE	12
ARTICLE 16. DECHETS	13
ARTICLE 17. SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	13
ARTICLE 18. SUBROGATION	13
ARTICLE 19. INSERTION AUX ACTES DE VENTE	14
ARTICLE 20. MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES	14
<i>Annexes</i>	14

PREAMBULE

L'établissement public d'aménagement et de développement Ouest Provence (ci-après épad Ouest Provence) est propriétaire de terrains sis à Istres dans les Bouches-du-Rhône, à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Craux.

La ZAC des Craux a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue principalement de la réalisation de constructions à usage d'habitation

Le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été approuvé en date du 4 mars 1974 par arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône et l'aménagement de la zone a été confié à l'E.P.A.R.E.B, aménageur de la Ville Nouvelle.

Le dossier de réalisation a été approuvé par arrêté du Préfet le 29 juin 1977.

Un arrêté Préfectoral du 30 Aout 1984 a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC DES CRAUX.

Un arrêté préfectoral du 24 décembre 2001 a modifié l'arrêté de création de la ZAC pour indiquer que son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement en application de l'article R.311.6 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°223/07 du 11 mai 2007 le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence (SAN) a approuvé la modification n°2 Du dossier de réalisation de la ZAC DES CRAUX

Par délibération en date du 26 juin 2009, le SAN Ouest Provence a approuvé la révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols (POS) d'Istres afin de modifier le périmètre de la ZAC du Tubé Retortier et d'intégrer les dispositions d'urbanisme de la ZAC du Tubé Retortier dans le POS de la Commune d'Istres (zone UE, secteur UEtub).

Par délibération n°231/13 en date du 26 juin 2013, la ville d'Istres a approuvé la révision générale du POS d'Istres valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération n°36/15 du 20 février 2015 du Conseil Municipal, la ville d'Istres a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

Par délibération n°877/15 du 15 juillet 2015 du Conseil Municipal, la ville d'Istres a approuvé la mise à jour n°1 du PLU.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce depuis le 1^{er} janvier 2016, les compétences dévolues antérieurement au SAN Ouest Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L. 5218-2 du Code général des collectivités territoriales.

Par délibération n°39/16 du 2 mars 2016 du Conseil Municipal, la ville d'Istres a approuvé la modification n°1 du PLU.

Par délibération n°189/16 du 16 juin 2016 du Conseil Municipal, la ville d'Istres a approuvé la modification simplifiée n°2 du PLU.

Par délibération n°1610/16 du 9 novembre 2016 du Conseil Municipal, la ville d'Istres a approuvé la mise à jour n°2 du PLU.

Par arrêté n°05/18 du 15 octobre 2018, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°3 du PLU.

Par délibération n°URB 013-6003/19/CM du 16 mai 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification simplifiée n°3 du PLU.

Par délibération n°URBA 018-7910/19/CM du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification simplifiée n°4 du PLU.

Par délibération n°URBA 011-8361/20/CM du 31 juillet 2020, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification n°2 du PLU.

Par arrêté n°17/20 du 23 octobre 2020, le Président du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence a approuvé la mise à jour n°4 du PLU.

Par délibération n°URBA-012-11748/22/CM du 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence_a approuvé la mise en compatibilité n°1 du PLU.

Par délibération n°URBA 029-11765/22/CM du 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé un avenant 5 à la concession d'aménagement afin de prolonger de quatre ans soit jusqu'au 13/08/2026 son délai d'exécution avec possibilité de prorogation.

Par délibération n°URBA-023-12114/22/CM du 30 juin 2022, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification simplifiée n°5 du PLU.

Par arrêté n°22/435/CM du 21 décembre 2022, la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la mise à jour n°5 du PLU.

Par délibération n°URBA-009-024-16748/24/CM du 10 octobre 2024, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé conjointement la révision générale n°1 du PLU et le zonage pluvial de la commune d'Istres, entrée en vigueur le 24 octobre 2024.

Par délibération n°URBA-005-17511/25/CM du 27 février 2025, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la modification simplifiée n°1 et le bilan de la mise à disposition du dossier au public, entrée en vigueur le 13 mars 2025.

Le présent Cahier des Charges est établi en application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme. Il détermine les droits et obligations entre les différentes parties concernées lors de la cession de terrains dans le cadre de l'opération de la ZAC des Craux, à savoir :

ENTRE

L'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement (épad) Ouest Provence en qualité d'aménageur de la ZAC du Tubé Retortier,

ET

L'ACQUEREUR c'est-à-dire toute personne physique ou morale faisant l'acquisition d'un terrain situé dans le périmètre de la ZAC.

Le présent Cahier des Charges est divisé en trois Titres :

Le Titre 1 détermine les prescriptions réglementaires imposées aux constructeurs des terrains. Il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

Le Titre 2 définit les droits et obligations réciproques de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et réglementaires imposées aux constructeurs.

Le Titre 3 fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec l'aménageur.

Le titre 3 s'impose à tous les propriétaires anciens et nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce sans limitation dans la durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre 3 à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant, en tant que de besoin, le stipuler au profit de chacun d'eux.

Les prescriptions du présent cahier des charges et de ses annexes seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions édifiées sur lesdits terrains, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou locations successives par reproduction du texte complet dans l'acte de vente ou dans les baux qu'il pourrait consentir.

Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes du notaire de l'opération, qui procédera aux formalités de la publicité foncière.

Mention expresse sera en outre portée aux actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire, sous-locataire devra avoir préalablement pris connaissance des droits et des obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain et qu'il s'engage à en respecter les termes.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, bailleur à bail à construction ou à bail emphytéotique, etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrain, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « l'établissement public d'aménagement et de développement Ouest Provence » « l'épad Ouest Provence », « l'épad » ou « l'aménageur », l'épad Ouest Provence chargé de l'aménagement de la ZAC.

TITRE 1. CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION ET L'UTILISATION DES TERRAINS

ARTICLE 1. OBJET DE LA CESSION

1.1 Désignation du vendeur et de l'acquéreur

La présente cession est consentie par l'épad Ouest Provence, à la Société À Responsabilité Limitée (SARL) C2P PROMOTION, représentée par le gérant, Monsieur Benjamin CAMBON, dont le siège social est 1 rue Copernic – ZI du Tubé-13800 ISTRES, immatriculée au Registre du Commerce de Salon-de-Provence sous le numéro 511 226 417 00026, ci-après désignée "l'acquéreur" ou à toute personne morale ou privée qui lui serait substituée avec l'accord express de l'épad Ouest Provence.

Les conditions du présent acte s'imposeront à toute personne désignée par l'acquéreur comme devant acquérir le bien en ses lieux et place et notamment tout organisme foncier ou bancaire se portant acquéreur dans le cadre d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique à consentir à l'acquéreur.

En pareil cas, ledit organisme sera subrogé dans tous les droits et obligations stipulés aux présentes.

1.2 Désignation des terrains

Sur la commune d'Istres, lieu-dit « Les Feuillantines », ZAC des Craux., formant le lot 5b,

Un terrain à bâtir figurant au cadastre :

-Section BI n° 112 pour 2 699 m².

ARTICLE 2. AFFECTATION DES TERRAINS

L'acquéreur s'engage à attribuer au terrain défini l'affectation suivante :

Sur la parcelle cadastrée section BI n° 112 un programme de logements collectifs dont la hauteur ne peut excéder 12 mètres conforme au zonage UDb1 du PLU de la commune d'Istres applicable à cette partie de ZAC.

La surface de plancher maximale autorisée, attachée au lot objet de la présente cession et identifié ci-avant, est de 2000 m².

ARTICLE 3. DELAIS D'EXECUTION

L'acquéreur s'engage à :

3.1 Présenter son projet à l'épad ouest provence au plus tard le **15/03/2026**.

3.2 Déposer une demande d'autorisation d'urbanisme au plus tard le **15/04/2026**.

3.3 Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 14 mois à compter de la signature de l'acte authentique.

3.4 Transmettre à l'épad Ouest Provence, une copie de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) et ce au plus tard 3 semaines après le début effectif des travaux.

3.5 Avoir terminé les travaux, déclaré leur achèvement et leur conformité, et obtenu un certificat de non opposition à cette déclaration, dans un délai maximum de 30 mois à compter de la date de début des travaux. Une copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être transmise à l'épad, dans ce délai.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession et l'épad pourra accorder des dérogations dans des cas justifiés.

Dans le cas où l'acquéreur envisagerait de réaliser son projet en plusieurs tranches successives, il présentera à l'aménageur un programme mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles étant précisé que la première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 50 % de la surface de plancher totale. Ce programme échelonné de réalisation par tranches annuelles sera présenté à l'aménageur dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'acte de vente.

Le délai mentionné au 4.1.5 concerne la durée totale de réalisation de l'ensemble des tranches de travaux, dans leur intégralité.

ARTICLE 4. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de ce dernier

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Les recours contentieux sur les autorisations de construire constituent un cas de force majeure.

ARTICLE 5. SANCTIONS A L'EGARD DE L'ACQUEREUR

En cas d'inobservation par l'acquéreur de l'une des obligations mises à sa charge par le présent Cahier des Charges ou par l'acte de vente, l'épad Ouest Provence, pourra, selon la nature de l'infraction commise :

- Soit obtenir des dommages et intérêts
- Soit demander la résolution de la vente

5.1 Comportements fautifs

a) Retards dans l'exécution de ses obligations

Si l'acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 3 (délais d'exécution), l'épad Ouest Provence le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais 3.1 (présentation du projet), 3.2 (dépôt de l'autorisation d'urbanisme) et 3.3 (début des travaux) ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 3.5 (fin des travaux).

b) Vente-Division-Location des terrains cédés

Est constitutif d'une faute le fait pour l'acquéreur de mettre en vente ou de louer les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir au moins quatre mois à l'avance, avisé l'épad Ouest Provence et obtenu son agrément.

De même est considéré comme fautif le fait de diviser des terrains cédés par l'aménageur même après réalisation des travaux prévus sans l'accord express de l'épad Ouest Provence.

Dans le cas d'une vente/division/location des terrains cédés sans l'agrément formel de l'épad Ouest Provence, ce dernier peut sanctionner l'acquéreur sans procéder à une mise en demeure préalable.

Il est toutefois précisé que, comme il est d'usage en pareille circonstance, le terrain et le bâtiment à édifier peuvent être donnés à bail à construction ou à bail emphytéotique avant leur complet achèvement mais seulement pour l'usage défini ci-dessus, c'est-à-dire dans son état futur tel que défini aux présentes, après achèvement. Aucune location de terrain nu sans obligation de construire par le preneur n'est autorisée.

5.2 Sanction n°1 : Paiement de dommages et intérêts

Si l'acquéreur ne respecte pas un des délais prévus à l'article 3 « Délais d'exécution », l'épad Ouest Provence pourra, après mise en demeure prévue à l'article 5.1.a) demeurée infructueuse, prétendre à une indemnité fixée à 1/1000^{ème} du prix de cession hors taxes par jour de retard.

Lorsque cette pénalité aura atteint 10 %,

L'épad Ouest Provence pourra demander la résolution du contrat de vente dans les conditions fixées à l'article 5.3.

5.3 Sanction n°2 : Résolution de la vente

La résolution de la vente peut intervenir dans les cas suivants :

- a) en cas d'inobservation d'un des délais de l'article 3.1 « Délais d'exécution » la décision de résolution de vente est prise par l'épad Ouest Provence, et notifiée par acte d'huissier. Cette décision s'applique sans préjudice du paiement de dommages et intérêts.
- b) 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 , la cession est résolue de plein droit par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier.
- c) de façon générale , en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges ou de l'acte de cession , la cession est résolue de plein droit par décision de l'épad Ouest Provence, notifiée par acte d'huissier.
- d) la résolution de la vente peut intervenir de plein droit à la demande de l'acquéreur en cas d'empêchement d'exécution de ses obligations dans les délais contractuels dès lors que cette inexécution est consécutive à un recours sur la ou les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de son projet.

Le calcul de l'indemnité de résolution au bénéfice de l'acquéreur s'effectue comme suit :

- CAS 1 : Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou, le cas échéant, à la partie du prix payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'épad Ouest Provence, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession HT, indexation comprise.
- CAS 2 : Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus pourra être augmentée ou diminuée d'une somme égale au montant de la plus-value ou de la moins-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.
A défaut d'accord entre les parties sur le montant des travaux à indemniser, le montant de la plus-value ou de la moins-value, l'indemnité sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'épad Ouest Provence étant la Direction de l'Immobilier de l'Etat, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal judiciaire , sur la requête de l'épad Ouest Provence.
Tous les frais d'expertise et autres frais seront à la charge de l'acquéreur.

Dans tous les cas, les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'acquéreur défaillant ou de ses ayants-droits, seront reportés sur l'indemnité de résolution et de résiliation dans les conditions fixées aux articles L.411-4 à L.411-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En cas de non-respect des obligations relative à la vente, location ou la division, l'épad Ouest Provence peut exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

Dans ce cas, le prix de rétrocession est calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu pour l'épad Ouest Provence d'appliquer des dommages et intérêts prévus à l'article 5.2.

En cas de vente amiable à un acquéreur désigné ou agréé par l'épad Ouest Provence, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement aménagée, l'épad Ouest Provence pourra exiger que le prix soit fixé dans les mêmes conditions qu'en cas de résolution.

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

ARTICLE 6. MISE A DISPOSITION DES TERRAINS

La mise à disposition des terrains qui aura lieu, sauf dérogation, après signature de l'acte authentique de vente, ne pourra faire obstacle à la mission de l'épad Ouest Provence, concernant la poursuite des travaux d'aménagement de la ZAC.

ARTICLE 7. NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-causes en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées dans le Cahier des Charges, seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L. 411-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte de vente par l'épad Ouest Provence ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

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

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des terrains aménagés sans en avoir avisé l'épad Ouest Provence, au moins deux mois à l'avance et avoir obtenu l'accord écrit de l'aménageur.

L'épad Ouest 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 acquéreur 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.

En cas de changement d'affectation ou d'augmentation de la surface de plancher construite, l'acquéreur ou ses ayants droit devront acquitter un complément de charge foncière. L'acte de vente initial opérant le transfert de propriété du lot de l'aménageur à l'acquéreur est réputé contenir une clause en ce sens.

ARTICLE 9. DUREE D'APPLICATION DU TITRE I

Il est précisé que le titre I du présent cahier des charges sera caduc à la suppression de la ZAC, à l'exception des clauses types insérées dans le cahier des charges en application des articles R.411-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de ses annexes I à V.

TITRE 2. DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EPAD OUEST PROVENCE ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 10. DISPOSITIONS GENERALES

La demande de permis de construire devra se conformer aux règles énoncées dans le PLU d'Istres ainsi qu'au présent cahier des charges de cession de terrain.

L'acquéreur fera son affaire du levé topographique détaillé du terrain concerné, à fournir dans le cadre de la demande de permis de construire en fonction des nécessités du terrain et du projet de construction.

Toutes les pièces administratives liées à cette autorisation devront répondre aux prescriptions ci-après.

Par ailleurs, l'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci après enquête publique et approbation.

En aucun cas, la responsabilité de l'épad Ouest Provence ne pourra être engagée en raison de ces dispositions ou des modifications que l'administration apporterait à ces dernières, quelle que soit leur date.

ARTICLE 11. RESEAUX

L'épad Ouest Provence va réaliser l'ensemble des réseaux sur lesquels l'acquéreur devra raccorder ses installations au droit de la propriété.

Gestion

La gestion du domaine public, des ouvrages, réseaux et équipements connexes publics sera assurée par la collectivité compétente.

ARTICLE 12. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

L'acquéreur devra se conformer aux dispositions et prescriptions du PLU de la commune d'Istres.

ARTICLE 13. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, POLLUTION

Lors des travaux : le chantier devra être respectueux de l'environnement et du patrimoine présent sur le site (filioles, haies, arbres) et il sera soumis à **une Charte chantier propre qu'il faudra respecter**.

Les nuisances pouvant être générées par l'exécution des travaux ou par l'activité de l'acquéreur devront être traitées par ce dernier de manière à ce qu'aucune gêne ne soit occasionnée au voisinage.

En cas de dépôts sauvages, enfouissements de déblais, nettoyage de matériel, etc..., sur les parcelles mitoyennes ou voisines, dégradation des emprises publiques, réalisés par des entreprises travaillant pour le compte des propriétaires de parcelles dans la zone d'activité, ou par les propriétaires eux-mêmes, et dûment constatés par l'épad ouest provence, des poursuites seront immédiatement engagées, sans préavis, à l'encontre des contrevenants.

Ils seront tenus de remettre les lieux en état à leurs frais exclusifs.

TITRE 3. GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET OUVRAGES COLLECTIFS ET REGLES GENERALES

ARTICLE 14. SERVITUDES

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnités, toutes les servitudes nécessaires pour le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunications, de réseau très haut débit, d'éclairage public, égouts, etc... telles que réalisées par l'aménageur, ainsi qu'une servitude de passage de véhicule pour l'entretien des réseaux.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements et aménagements de la voie publique qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou aménagements, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de l'aménageur et du service public intéressé et sous leur contrôle.

ARTICLE 15. TENUE GENERALE

Les parcelles, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées :

Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le sol en l'état et d'évacuer les matériaux en surplus.

Tous les terrassements, exhaussements ou décaissements seront soumis à la législation en vigueur.

Les décharges, (ordures, déchets, matériaux), sont proscrites sur les voies, les parcelles et terrains voisins, les espaces libres, les parkings y compris pendant les travaux de construction.

L'entreposage de conteneurs et bennes disgracieux est formellement interdit.

Les acquéreurs assureront l'évacuation de leurs déchets professionnels en un lieu adapté pour les recevoir.

ARTICLE 16. DECHETS

Les déchets industriels et artisanaux provenant de l'établissement, comme le prévoit la législation, devront être évacués et traités dans des centres spécialisés, sous la responsabilité de leur producteur.

De manière générale :

Les ordures ménagères produites par le personnel (dans la limite de 5 litres par jour et par employés), seront collectées par un prestataire privé agréé à la demande de l'acquéreur du lot.

Les agents et les véhicules du service de collecte n'étant pas autorisés à pénétrer dans le domaine privé, l'exploitant devra prendre les dispositions nécessaires afin de permettre le ramassage des déchets ménagers dans de bonnes conditions.

Le container de collecte des ordures ménagères est à la charge de l'exploitant. Il est rappelé qu'entre deux collectes, les containers ne doivent pas rester sur le domaine public.

ARTICLE 17. SANCTIONS DU DEFAUT DE RESPECT DES OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Chaque acquéreur successif et/ou titulaire du droit d'usage sur le lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations, y compris consécutives à un défaut d'entretien, commises à l'encontre de la viabilité, de ses accessoires ou équipement et des autres aménagements de la ZAC, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs, ouvriers ou constructeurs.

Faute de réparation, d'entretien régulier ou de remplacement des éléments détériorés après mise en demeure, adressée à l'acquéreur par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à procéder à l'exécution des travaux sous un mois, il y sera procédé d'office par l'aménageur aux frais entiers de l'acquéreur responsable.

L'aménageur dans le cadre de sa mission de protection des obligations stipulées au présent cahier des charges, disposera également de la possibilité de saisir le tribunal compétent d'une action en inexécution d'une obligation de faire aux fins de solliciter une remise en état, sous astreinte, des éléments détériorés.

ARTICLE 18. SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre 3 du présent cahier des charges de cession de terrain font loi entre l'épad ouest provence et chaque constructeur qu'entre les différents autres acquéreurs.

L'épad ouest provence subroge, en tant que de besoin, chaque acquéreur dans tous ses droits et actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

ARTICLE 19. INSERTION AUX ACTES DE VENTE

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain et qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable au vendeur. Ainsi, toute personne qui procèderait à la passation de tout acte de vente ou location en méconnaissance du présent article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

ARTICLE 20. MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges de cession de terrain pourra être modifié dans les mêmes conditions et modalités que celles applicables pour son établissement.

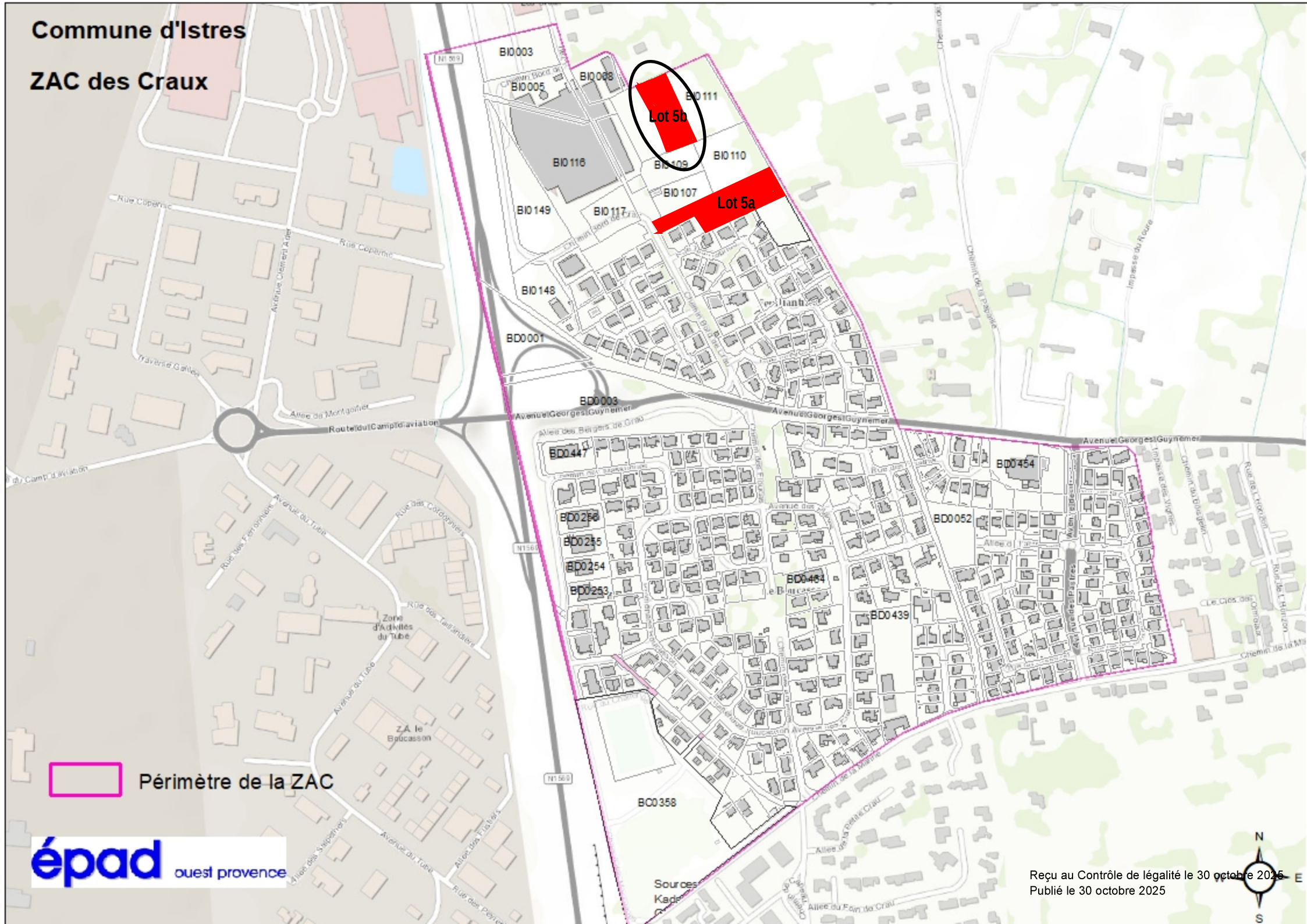
ANNEXES

Annexe 1 : Plan de situation et plan cadastral.

Annexe 2 : Extrait du document graphique du PLU.

Commune d'Istres

ZAC des Craux



Périmètre de la ZAC

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
ISTRES

Section : BI
Feuille : 000 BI 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 11/07/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

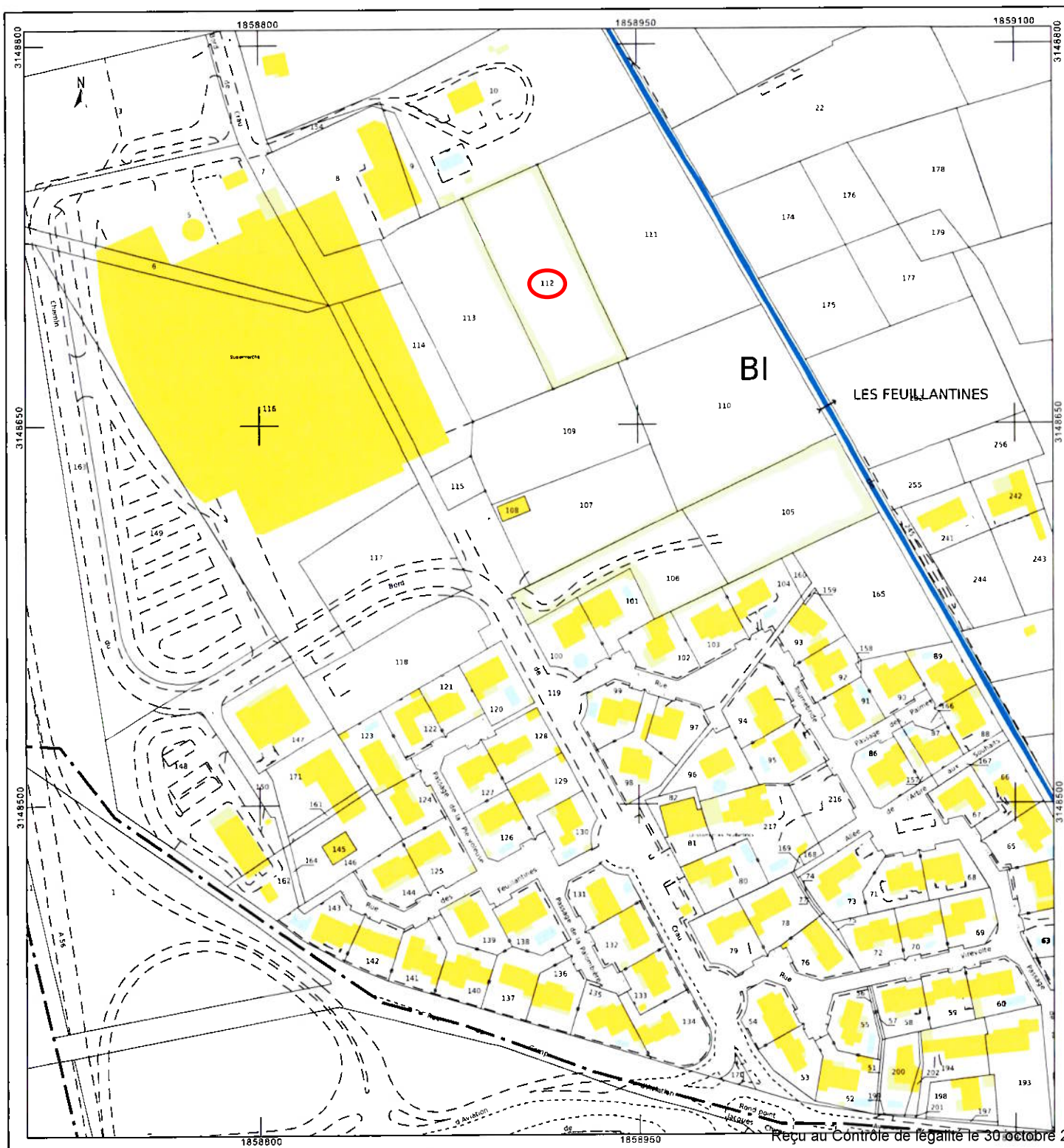
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPOTS FONCIER D'AIX
10, Avenue de la Cible 13626
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
tél. 04 42 37 53 67 -fax
cdf.aix-en-provence@dgfiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Reçu au Contrôle de légalité le 30 octobre 2025
Publié le 30 octobre 2025

Ville d'Istres

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4.2.1 – DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

1- Général

 Limite de zone

Zone d'aménagement concerté: (périmètres délimités à titre indicatif, se reporter aux documents opposables en annexe du dossier de PLU)

 Espaces verts de ZAC

 Périmètres de ZAC

Application de l'article L.151-17 du CU:

 100m de part et d'autre de l'axe de la RN569

Emplacement réservé:

 Emplacement réservé (L151-41 1° à 3°)

Espaces boisés classés:

 Espace boisé classé à protéger ou conserver (L113-1)

 Espace boisé classé significatif au titre de la loi littoral (L121-27)

Orientation d'aménagement et de programmation :

 OAP (R151-6)

Polygone d'implantation :

 Polygones d'implantations

Eléments du paysage remarquables au titre de l'article L.151-19 et L.151-23

 Boisement remarquable(L151-19)

 Protection des vues remarquables (L151-19 et L151-23)

● Arbre remarquable 

— Alignement d'arbres et éléments de trame verte remarquable 

— Espace proche du rivage

● Patrimoine bâti

★ Petit patrimoine ou patrimoine archéologique

● Patrimoine hydraulique

▲ Changement de destination

Plan de prévention des risques de mouvements de terrain approuvé le 20 février 1997 :

(périmètres délimités à titre indicatif, se reporter aux documents opposables en annexe du dossier de PLU)

 Bleu

Rouge

