

Département de la Charente Maritime
Commune SAINT GEORGES DE DIDONNE CCCT
TRANCHE 1

CHAPITRE PREMIER : GENERALITES

Article 1er - Statut administratif de la ZAC

Par délibération du Conseil Municipal en date du 3 Juillet 2018

la Commune de Saint Georges de Didonne,

Ci après désignée « LA COMMUNE »

a confié à :

La SARL LES MOULINS, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 1 000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE (17)

sous le numéro 844.871.939, dont le siège social se situe

Avenue des Fourneaux à ANGOULINS-SUR-MER (17690), et représentée par Monsieur MARTEL Stéphane, son gérant.

Ci-après désignée « L'AMENAGEUR »

la réalisation de la **Zone d'Aménagement Concerté ZAC DES MOULINS**, sur la commune de SAINT GEORGES DE DIDONNE (17).

Article 2 - Autonomie et portée du présent cahier des charges

1° - S'agissant de son statut :

Il est précisé ce qui suit :

Le présent cahier des charges est établi en application de l'article L 311-6 du code de l'urbanisme. Il est destiné à fixer pour le présent et l'avenir, les règles des relations entre l'aménageur et les futurs propriétaires ou occupants de la ZAC dont il s'agit, de même que lesdits propriétaires et occupants entre eux.

2° - S'agissant de sa durée :

Le présent cahier des charges disparaît à la fin de la ZAC lorsque l'achèvement et la conformité de l'aménagement du secteur des Moulins sont constatés par la commune de Saint Georges de Didonne et que les équipements publics des infrastructures et espaces libres sont repris dans son domaine public.

Article 3 - Effets du présent cahier des charges

1° - Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumis audit cahier des charges.

2° - Tant qu'il est encore en vigueur, **le présent cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone** soumise au présent cahier des charges, (logements destinés au primo accédant) par reproduction *in extenso* ou tout au moins, s'il s'agit de locations par référence précise, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

3° - Par ailleurs, le présent cahier des charges sera déposé au rang des minutes de Maître LAFARGUE, Notaire à MESCHERS-SUR-GIRONDE, qui procédera aux formalités de publicité foncière.

Article 4 - Assiette foncière de la zone

Distinction entre terrains publics et terrains privés

1° - L'assiette foncière du présent cahier des charges est celle du secteur de la ZAC DES MOULINS à SAINT GEORGES DE DIDONNE, sans préjudice toutefois de la distraction de certaines parcelles ainsi qu'il sera prévu en l'article suivant.

2° - Les terrains pour lesquels il est établi le présent cahier des charges font l'objet d'une division entre :

- les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et les espaces libres ;
- les terrains destinés à être construits soit par l'aménageur soit par des constructeurs auxquels ils auraient été cédés par l'aménageur.

Article 5 - Distraction de certaines parcelles de l'assiette foncière

L'aménageur distraira de l'assiette foncière initiale définie en l'article 4, les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et aux espaces libres pouvant être cédés à titre gratuit à la Commune de Saint Georges de Didonne.

Cette incorporation ainsi réalisée sera opposable à tous propriétaires et occupants à partir du moment où le présent cahier des charges de cession de terrains aura été publié au bureau des hypothèques intéressé.

Article 6 - Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière

Conformément aux dispositions de l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme, les divisions parcellaires qui seront effectuées par l'aménageur à l'intérieur de la ZAC à laquelle s'applique le présent cahier des charges ne sont pas soumises aux formalités de lotissement. Par suite, l'aménageur pourra procéder au fractionnement parcellaire de l'assiette foncière, conformément au schéma d'aménagement de la ZAC versé au dossier de réalisation.

En application de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges de cession de terrains tiendra lieu de certificat d'urbanisme. Les droits à construire affectés à chaque terrain (SdP = Surface de Plancher) sont définis dans l'annexe 1 du présent cahier des charges de cession de terrains.

CHAPITRE II : PROGRAMME, COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DE LA ZAC

Article 7 - Programme

1° - En sa qualité d'aménageur de la zone pour laquelle est établi le présent cahier des charges, l'aménageur :

- aménage la zone;
- viabilise des parcelles de terrain pour y construire des maisons individuelles ou pour la réalisation d'opération d'habitat groupé répondant aux usages prévus par le règlement du PLU ;
- Cède, en partie ou en totalité, les terrains compris dans la zone à d'autres constructeurs pour y construire des maisons individuelles ou pour la réalisation d'opération d'habitat groupé répondant aux usages définis dans le règlement du PLU.

2° - La définition faite ci-dessus du programme n'a pas pour objet de constituer pour l'aménageur une obligation à l'égard de ses acquéreurs ou autres – sous-acquéreurs ou tiers quelconques – quant à la réalisation de ce programme et au calendrier de cette réalisation.

En conséquence, l'aménageur n'est tenu à l'égard de ses acquéreurs ou ayants droits que dans la mesure où les actes de vente ou autres stipulent expressément une obligation de cette nature.

Article 8 - Composition de la zone soumise au présent cahier des charges

Après réalisation du programme de l'aménageur, cette zone comprend ou peut comprendre :

1° - Les bâtiments d'usage privé, quel que soit leur usage ;

2° - Jusqu'à leur distraction dans les conditions prévues ci-dessus à l'article 5, les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure, ainsi que, le cas échéant, les aménagements, constructions et bâtiments qui y seraient établis ;

3° - Les espaces libres de toute natures non affectés aux usages et services ci-dessus.

Article 9 - Structures foncières

1° - L'aménageur place ses opérations sous le régime des divisions effectuées à l'intérieur d'une ZAC, lesquelles, en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 du Code de l'Urbanisme, ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises aux dispositions qui régissent ceux-ci.

Il en est ainsi, même s'il ne procède que successivement et au fur et à mesure du déroulement de ses opérations de vente ou autres au détachement de son domaine initial des parcelles devant constituer l'assiette foncière des maisons d'habitation ou d'opération d'habitat groupé et ce dans les conditions prévues à l'article 6 ci-dessus.

2° - Le présent cahier des charges a exclusivement pour objet, ainsi qu'il a été dit sous l'article 2, de constituer la charte des rapports des propriétaires en ce compris l'aménageur pour ce qu'il n'a pas encore voulu ou donné à bail à construction notamment.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 10 - Énumération des équipements communs

Sont à l'usage des divers propriétaires de la ZAC les éléments d'équipements suivants, jusqu'à leur distraction éventuelle de l'assiette foncière de la ZAC dans les conditions prévues à l'article 5 ci-dessus :

- 1° - Les voies de desserte, ensemble sol, chaussées, trottoirs et éclairage public ;
- 2° - Les espaces libres plantés ou non plantés à caractère non privatif ;
- 3° - Ceux des réseaux et canalisations et ouvrages servant à l'assainissement, à la distribution de l'eau, de l'électricité, des télécommunications qui ne sont pas la propriété des services concédés et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et son immeuble ;
- 4° Les divers équipements annexes ainsi que leurs terrains d'assiette respectifs.

Article 11 - Exécution des équipements communs

L'aménageur exécutera, conformément au règlement du PLU et au dossier de réalisation de la ZAC, l'ensemble des équipements communs mis à sa charge par lesdits documents et en particulier les équipements nécessaires à la desserte des constructions ou à l'usage privatif des habitants.

En ce qui concerne les voies et réseaux de desserte non précisés par le schéma d'aménagement de la ZAC et en particulier en ce qui concerne les voies et réseaux de desserte à prévoir dans chacun des secteurs, l'aménageur, qu'il les exécute lui-même ou qu'il les laisse exécuter par l'acquéreur, respectera ou fera respecter les prescriptions du règlement du PLU, du dossier de réalisation de la ZAC et du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères s'y rapportant de sorte que les travaux, aménagements et constructions, soient compatibles avec le schéma d'aménagement de la ZAC.

L'aménageur doit exécuter, s'il y a lieu, dans les six mois suivant la cession de chaque terrain, sauf convention contraire insérée dans l'acte de vente, une voirie provisoire suivant le tracé définitif ainsi que les canalisations d'eau, réseaux électrique, fourreaux téléphone et réseaux d'assainissement permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

Enfin **l'aménageur s'engage à réaliser la totalité des travaux de voirie et réseaux divers dans un délai de douze mois** à compter de la date à laquelle tous les bâtiments prévus par le plan d'aménagement du secteur des moulins seront en totalité construits.

Toutefois, les délais ci-dessus mentionnés ne sauraient être opposés à l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison et des intempéries.

Article 12 - Sanctions à l'égard de l'aménageur

En cas d'inexécution par l'aménageur des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus et sauf modalités particulières mentionnées dans l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai de trois mois, de réclamer à l'aménageur une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'aménageur.

Article 13 - Propriété des équipements communs et espaces publics

Les équipements communs et espaces publics énumérés à l'article 10 ci-dessus ne peuvent devenir la propriété individuelle des divers acquéreurs de la ZAC.

Article 14 - Charges d'entretien des équipements communs et espaces publics

L'aménageur demeure chargé de l'entretien des équipements communs dans les conditions prévues par les documents mentionnés à l'article 1^{er}, et ce jusqu'à la reprise de ces équipements dans le domaine public de la ville.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur :

Une fois l'acte de vente authentique signé et préalablement à tout démarrage de travaux, il pourra être envisagé entre l'aménageur et l'acquéreur, à l'établissement d'un état des lieux contradictoire dressé aux frais de l'acquéreur.

Ce document relatera aussi bien l'état des abords du lot vendu (voirie, réseaux divers, espaces verts, tout aménagement en général, etc.) que celui du terrain lui-même et de ses équipements (amorces de branchements, coffrets, etc.).

A défaut d'état des lieux préalable, l'acquéreur sera réputé avoir reçu le lot vendu et les abords en parfait état sans qu'il puisse ultérieurement établir la preuve contraire.

Un nouvel état des lieux interviendra, à l'initiative de l'aménageur, s'il le juge nécessaire, à la fin des travaux entrepris par l'acquéreur. Cet état des lieux contradictoire pourra être dressé par huissier si l'aménageur en fait la demande. Tous les frais étant à charge de l'acquéreur, il permettra de constater les éventuels dommages occasionnés par son constructeur et ses entrepreneurs.

Les constructeurs ne devront rien stocker : matériaux, déblais, etc. en dehors du terrain d'assiette de la construction.

Lors des terrassements, la terre végétale (sur une épaisseur de 20cm environ) devra être conservée et stockée sur le terrain en vue de sa réutilisation lors de l'aménagement du jardin.

Pour les projets où la construction s'implante à moins de 3 mètres de l'une des limites séparatives, les déblais de terrassement sont à évacuer avant la réalisation des murs de la construction.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement et indivisiblement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs et ce, sans aucune limite.

Pour faire face au cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, une retenue de garantie de **1 000 € par logement (mille euros)** sera versée à l'aménageur au moment de la signature de l'acte authentique de vente. Cette somme sera versée à l'aménageur au moment de la signature sous forme d'un séquestre chez le Notaire. Les réparations seront alors prises en charge par l'aménageur. Pour les opérations d'habitat groupé, des dispositions particulières pourront être négociées : elles seront alors mentionnées dans l'acte de vente.

Après réalisation de l'ensemble des constructions et rétrocession des équipements communs et espaces publics à la ville, la somme restante sera reversée aux acquéreurs, en fonction des dépenses de réparation et de reprise qui auront été mises à leur charge par l'aménageur.

Article 15 - Droits et obligations des acquéreurs

Dès avant leur rétrocession à la commune de Saint Georges de Didonne, les acquéreurs de terrain à usage privatif auront sur les voies et espaces publics les droits de jour, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction que leur terrain y ait ou non directement accès.

L'emplacement des chantiers, aires de fabrication, cabanes de chantiers, devront être installés sur les parcelles privatives, en dehors des voies et espaces publics.

Les acquéreurs devront déposer leurs permis de construire complet, en nombre d'exemplaires exigé par la maire.

Une attention particulière devra être portée lors des fondations des immeubles afin de ne pas déborder sur les parcelles voisines.

Pour rappel, la terre végétale doit être conservée sur sa parcelle.

Au titre des relations entre l'aménageur et ses ayants droit, il est convenu :

- Que les espaces verts, sis au droit d'une parcelle, en accompagnement de voirie, pour la partie comprise entre la chaussée et la limite privative, seront, en attendant la réalisation des plantations, nettoyés et maintenus en état de propreté par les acquéreurs de la parcelle correspondante,
- Que les acquéreurs autoriseront l'accès à leur terrain, dans une bande de 3m par rapport à la limite avec la voirie ou le trottoir, à l'aménageur ou à toute entreprise missionnée par lui pour la réalisation des travaux de voirie définitive : pose de bordures, réalisation des trottoirs, etc.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF

Article 16 - Dispositions résultant des partis-pris pour l'aménagement de la ZAC

L'aménageur et ses ayants droit devront respecter impérativement les différents modes d'occupation des sols définissant la nature, les possibilités et les conditions applicables au secteur des Moulins. Ces contraintes sont précisées dans les différents éléments versés au dossier de réalisation de la ZAC : le schéma d'aménagement, le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ainsi que le présent CCCT.

Afin d'assurer une complète information à cet égard aux dits acquéreurs de terrain dans la ZAC, le cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères ainsi que le présent CCCT seront impérativement retranscrits ou annexés dans tout acte d'aliénation portant sur un terrain situé dans le périmètre de la ZAC.

Article 17 - Délais d'exécution L'acquéreur s'engage à :

1° - Suite à la signature de la promesse de vente, commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments pour lesquels le terrain lui est cédé. En cas d'opération d'habitat groupé, communiquer à l'aménageur son projet définitif de construction, un mois au moins avant la date souhaitée pour le dépôt de la demande de permis de construire.

2° - Transmettre un dossier complet de demande de permis de construire à l'architecte conseil de la ZAC dans un délai de 4 mois à compter de la signature de la promesse de vente sous seing privé. Le visa ou les éventuelles modifications à apporter au projet de construction seront transmises par l'architecte conseil de la ZAC dans un délai ne pouvant excéder 1 mois. Les mêmes délais s'appliquent à partir de la transmission du dossier de permis de construire modifié – prenant en compte les remarques de l'architecte conseil. La mission de contrôle de l'architecte coordonnateur de la ZAC est réalisée aux frais de l'Aménageur. En cas de 2^e dépôt de permis ou de permis modificatif, les honoraires correspondants sont mis à la charge du pétitionnaire soit la somme de 160€ HT.

3° - Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois à compter de l'obtention du visa de l'architecte conseil de la ZAC, en tout état de cause, le PC doit être déposé dans un délai de 6 mois maximum après l'acquisition du terrain (date d'acquisition de l'acte notarié). Un délai particulier pourra être négocié pour les opérations d'habitat groupé.

4° - Entreprendre les travaux d'aménagement et de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire. Ce délai est porté à 12 mois pour les opérations d'habitat groupé.

5° - Après avoir déposé la Déclaration d'ouverture de chantier, réalisé l'ensemble des travaux déclarés au permis de construire, y compris les finitions des aménagements extérieurs, (clôtures en limite d'espace public), le propriétaire s'engage à déposer et obtenir la DACT dans un délai de 18 mois après l'obtention du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), signée par la Mairie de Saint Georges de Didonne. Dans le cas où ces délais ne seraient pas respectés, le séquestre versé chez le Notaire pour les réparations diverses sera reversé à l'Aménageur pour faire face aux travaux de reprise intervenant ultérieurement. Dans un tel cas, l'aménageur se réserve tout de même le droit de poursuivre le constructeur pour l'obliger à respecter les obligations qui lui sont imposées aux termes des présentes. Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. L'aménageur pourra même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels justifiés.

Article 18 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges 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 l'acquéreur.

Les difficultés d'obtention d'un financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur, dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux logements aidés.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Article 19 - Résolution en cas d'inobservation des délais

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 17, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 10 jours à compter de la présentation de lettre à l'adresse de l'acquéreur indiquée sur la réservation en ce qui concerne les délais des § 1°, 2°, 3° et 4° ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du § 5°.

Passé ce délai et à compter du premier jour qui suivra, si l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure en régularisant sa situation, l'aménageur sera en droit d'exiger le versement d'une astreinte journalière de 150 euros par jour de retard.

Article 20 - Établissement des projets - Coordination des travaux - Dans le cas d'opérations d'habitat groupé

Toute opération d'habitat groupé devra être réalisée conformément à un projet d'aménagement qui sera établi et approuvé conformément aux procédures d'autorisation prévues dans le code de l'Urbanisme (permis de construire, etc.) et agréé par la commune de Saint Georges de Didonne.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 17 pour que celle-ci puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à la charge de l'aménageur, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération, et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avéraient nécessaires.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé par l'aménageur si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements et délais n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant légalement seul responsable, en tant que maître d'ouvrage de son projet, de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Article 21 - Obligation de contracter une assurance contre l'incendie

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Article 22 - Impôts

Les acquéreurs acquitteront les impôts et contributions de toutes natures afférentes aux immeubles acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance. Précision est ici faite que les constructions édifiées dans la ZAC des Moulins sont exonérées du paiement de la part communale de la Taxe d'Aménagement (TA)

Article 23 - Bornages - Clôtures

L'aménageur procédera, s'il ne l'a pas déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les frais de bornage seront à la charge de l'aménageur. L'acquéreur pourra désigner, à sa charge, un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement un acte de cette opération.

Les acquéreurs et leurs constructeurs devront obligatoirement respecter le bornage mis en place par le Géomètre-Expert au sein de la ZAC lors de l'acquisition d'un lot à bâtir. Il est formellement interdit de toucher au bornage mis en place.

Il est formellement interdit d'empiéter sur le terrain de son voisin, à titre temporaire ou définitif, y compris durant les travaux de construction (stockage de matériaux, passages d'engins, etc.).

Toute clôture sera édifiée suivant les prescriptions édictées par le cahier des prescriptions, architecturales et paysagères.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Article 24 - Desserte des terrains cédés ou loués

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés est précisée dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 du présent CCCT.

Article 25 - Branchements - Canalisations

Généralités

Jusqu'à la remise des ouvrages aux collectivités ou aux sociétés concessionnaires, l'acquéreur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais sur les amorces de branchements d'eau, d'électricité, assainissement EU, réseau France Télécom, etc., établis par l'aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

L'acquéreur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi qu'éventuellement du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamés par l'aménageur, l'EPCI ou le service public concerné.

Electricité

Les canalisations électriques collectives seront établies en application des normes et règlements en vigueur, de façon à permettre le bon fonctionnement des installations.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments (opérations d'habitat groupé notamment), les acquéreurs devront mettre à la disposition du service public, distributeur d'énergie électrique, les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements de l'acquéreur ci-dessus définis ont été requis par l'aménageur, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit d'ENEDIS. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

En ce qui concerne les branchements et autres canalisations, les prescriptions sont les suivantes :

Branchements aux collecteurs d'égout :

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux de pluies (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ...), les eaux usées qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Branchement aux réseaux électriques :

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles BT installés par l'aménageur dans ce coffret, ou en attente.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné (en fonction des prescriptions transmises par ERDF lors des travaux primaires de viabilisation de la ZAC).

Lorsque les postes de transformation d'ENEDIS seront prévus sur leur parcelle, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les acquéreurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux "ad hoc" répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par ENEDIS.

Article 26 - Antennes

Les antennes de réception extérieures et les paraboles sont interdites sur les toits, façades et pignons des habitations directement visibles depuis le domaine public ; en revanche, elles peuvent être autorisées sur la construction ou le terrain, à condition de ne pas être visibles des espaces publics. Des dérogations pourront être accordées en cas d'impossibilité, sous réserve de l'accord de l'aménageur et /ou de commune de Saint Georges de Didonne.

Article 27 - Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectue en porte à porte, à l'exception des parcelles situées dans une impasse. Dans ce cas, les déchets en bac ou sac sont à présenter sur l'aire de présentation aménagée en entrée d'îlot, au droit de la voie d'accès.

Article 28 – Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pour les lots en impasse seront regroupées en cidex fourni par la Poste. Elles seront attribuées dans l'acte de vente. L'entretien de la boîte aux lettres est à la charge du propriétaire du lot.

Article 29 - Voies de circulation

Pendant la phase voirie provisoire, il est interdit d'encombrer les voies de la ZAC et de gêner la circulation sur celles-ci. Il est notamment interdit de stocker les matériaux des chantiers de constructions individuelles (tas de terres, de calcaire, palettes de parpaings, de tuiles, etc.) sur le domaine public, propriété foncière de l'aménageur.

Article 30 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques

- Lots destinés à la construction de maison individuelle :

Il est prévu, par le PLU, l'aménagement sur chaque lot d'une à deux places du midi par logement pour le stationnement, Ou à proximité des lots (pour ceux concernés par le stationnement externalisé et identifiés sur le plan réglementaire)

La position et la surface imposée pour cet emplacement sont indiquées sur le plan de vente et dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé.

Cet emplacement sera réalisé par l'acquéreur, à sa charge, et conformément aux prescriptions du PLU et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères relatives au stationnement.

▪ Lots/ilots destinés à des opérations d'habitat groupé :

En matière de stationnement, les acquéreurs seront tenus de se conformer aux prescriptions du PLU et du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

La position des places de stationnement non couvertes sera précisée sur un plan joint à la demande de permis de construire (permis groupé).

Article 31 - Entretien des espaces libres

L'acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Dans le cas où des haies paysagères seraient pré-plantées par l'aménageur sur des terrains individuels, le constructeur aura la charge d'entretien (taille notamment) et d'arrosage, puis éventuellement l'obligation de faire remplacer les arbres morts ou détruits. En effet, l'entretien postérieur des plantations ne saurait être considéré comme étant du ressort de la commune.

La même obligation s'impose au terrain avant réalisation des constructions.

Les plantations existantes sur le terrain, indiquées sur le plan de vente devront être entretenues et remplacées en cas de disparition, par le propriétaire.

Article 32 - Servitudes

L'acquéreur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, téléphone, éclairage public, chauffage urbain, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par les concessionnaires ou pour leur compte.

Article 33 - Tenue générale

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à l'esthétique, à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire. Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. En tout état de cause, cet affichage devra alors rester discret

Les habitants possédant une piscine extérieure non enterrée auront l'obligation de la ranger hors périodes d'utilisation.

Article 34 - Remise de titres de propriété

L'aménageur réalisateur ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits dudit aménageur pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'actes concernant les parcelles par eux acquises.

Article 35 - Subdivision des parcelles cédées en vue de la construction *maisons individuelles*

Les parcelles sont monofamiliales et indivisibles.

Article 36 - Vente, partage, location des terrains cédés en vue de la réalisation d'une opération d'habitat groupé

Sauf volonté de l'acquéreur ou cas particulier, les terrains ne pourront être vendus par l'acquéreur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et de construction tels que prévus au permis de construire. Une attestation par laquelle le constructeur certifie que les plates-formes des voies desservant le terrain, ainsi que les réseaux compris sous celles-ci, ont été réalisés devra être jointe à chacun des actes de vente.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul d'effet.

Article 37 - Réunion de parcelles

La réunion de deux parcelles dans la même main est autorisée à condition d'y réaliser 2 logements, conformément au programme prévisionnel de la ZAC des Moulins et au plan réglementaire compris dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales.

Article 38 - Sinistre - Reconstruction

En cas de sinistre, les reconstructions devront respecter le PLU et les règles administratives en vigueur à cette date. En aucun cas, la SDP attribuée à la parcelle ne pourra être dépassée.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

ARTICLE 39 – ARTICLE L 311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrain est délivré en application de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme. Il est approuvé par le Conseil Municipal.

ARTICLE 40 – CONDITIONS DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du décret n° 55-216 du 3 Février 1955 et du décret n° 86-517 du 14 Mars 1986, le présent cahier des charges de cession devra obligatoirement être annexé à l'acte de cession du terrain.

Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains situés dans la ZAC des Moulins est strictement affecté à la 1^{er} tranche du secteur de la Zac des moulins, en zone AUzh du plan local d'urbanisme de l'aménageur de la commune de Saint Georges de Didonne.

Validé par le Conseil municipal en date du/...../.....

Il a été vu et approuvé par M. le Maire de SAINT GEORGES DE DIDONNE ou son représentant le/...../.....

Fait à

Le

Le Constructeur
(L'acquéreur)

L'aménageur

Le Maire

ANNEXE 1 au Cahier des Charges de Cession de Terrains

Répartition de la Surface de Plancher

approuvée par la Mairie du Gua le/...../.....

La présente annexe a pour objet de définir les conditions de cession des lots et îlots du secteur de la ZAC DES MOULINS commune de Saint Georges de Didonne 17110 (Charente-Maritime).

Localisation et destination

Les lots et îlots sont repérés sur le schéma d'aménagement. Les lots 1 à 44, ainsi que les terrains réservés à du logement locatif social sont situés en zone AUzh du PLU.

Le ou les transformateur(s) ERDF (cf. prescriptions établies par le concessionnaire) seront inclus dans les espaces communs, également en zone AUzh.

Répartition de la SDP

La SDP attribuée à chacun des lots 1 à 44 et est indiquée dans le tableau ci-dessous.

Numéro delot	Surface de terrain (m ²)	Surface de plancher (m ²)	Numéro de lot	Surface de terrain (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	374	189	23	272	130
2	519	189	24	272	130
3	252	130	25	272	130
4	252	130	26	336	189
5	498	189	27	286	130
6	438	189	28	357	189
7	379	189	29	242	130
8	320	189	30	239	130
9	394	189	31	243	130
10	428	189	32	355	189
11	390	189	33	384	189
12	390	189	34	496	189
13	430	189	35	356	189
14	284	130	36	356	189
15	267	130	37	418	189
16	248	130	38	277	130
17	366	189	39	251	130
18	354	189	40	237	130
19	285	130	41	233	130
20	363	189	42	256	130
21	425	189	43	290	130
22	413	189	44	450	189
			Ilot social A	2002	1 548
			Surface totale	14 947	8743

Observations : Les surfaces des lots et îlots sont susceptibles d'être modifiées par suite du bornage des périmètres de l'opération.

Fait à Saint Georges de Didonne, le/...../.....

Le maire

L'aménageur

ZAC DES MOULINS - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ANNEXE 2 au Cahier des Charges de Cession de Terrains

Cahier des prescriptions techniques particulières

Approuvée par la Mairie de Le Gua le/...../.....

1. EQUIPEMENTS PUBLICS

L'aménageur réalisera l'ensemble des viabilités, conformément aux études d'avant-projets.
Chaque lot constructible sera desservi par une voie publique et pourra être rattaché à un réseau public :

- d'assainissement en eaux usées
- d'assainissement en eau de pluie
- d'eau potable.
- d'électricité B.T.
- de téléphone.

2. LIMITES DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET DEFINITION DES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR (lots ...)

	A la charge de l'aménageur	Limite de prestation	Pour mémoire : à la charge de l'acquéreur
1 - Preparation duterrain – Terrassements	Rien à l'intérieur du lot	Limite du lot	Tous travaux, notamment débroussaillage, décapage et terrassement. Implantation des constructions et clôturede chantier
2 –Voiries	Chaussée, trottoirs, parkings sur espaces publics	Limite du lot	Aménagement accès automobile et piétons sur la parcelle privative Une aire non close est obligatoire sur chaque terrain à bâtir de logements individuels (hors llot jardin et lots externalisés), afin de permettre le stationnement de deux véhicules, conformément aux localisations et dimensions figurant au Plan Réglementaire du CPAPE. Pour les lots 26 ;27 ;32 ;33 ; 38 ; 39 ;40 ; le stationnement s'effectue sur les deux places externalisées situées dans une aire groupée, conformément au plan règlementaire.
3 - Assainissement eauxusées	L'aménageur réalise un Branchement eaux usées pour deux lots (Branchements en « Y »)	Regard de branchement	Le constructeur se devra d'exécuter tous travaux de branchement destinésà relier les constructions aux regards de branchement y compris éventuels dispositifs de prétraitement

<p>4. Assainissement eau de pluie</p>	<p>L'aménageur réalise des ouvrages de collectes de eaux de pluies de Voiries de type noue. L'aménageur dirige les eaux de voiries en direction de bassins d'infiltration.</p>	<p>En limite de lots</p>	<p>Le constructeur se devra d'exécuter tous travaux d'infiltration des eaux de la parcelle y compris éventuels dispositifs de prétraitement</p>
<p>5 - Eau potable</p>	<p>Tous travaux d'adduction desservant le lot</p>	<p>Citerneau posé (compteur non fourni)</p>	<p>Travaux de branchements, pose de citerneau et du ou des compteur(s)</p>
<p>6 - Electricité et réseau basse tension</p>	<p>Réseau basse tension sous domaine public et réseau de branchement jusqu'au coffret en limite du lot</p>	<p>Câblage jusqu'au coffret Compris pose du coffret</p>	<p>Tous travaux de raccordement et distribution à l'intérieur du lot. Fourniture et pose du compteur réalisé par ERDF à la demande de l'acquéreur et à sa charge</p>
<p>7 - Téléphone</p>	<p>L'aménageur réalise un branchement téléphone pour chaque lot</p>	<p>Regard de branchement (boîte 30x30)</p>	<p>Travaux de branchement après le regard FT après demande auprès de France Télécom</p>
<p>8 - Espaces libres</p>	<p>Espaces verts dans le domaine public réalisés par l'aménageur</p>		<p>Espaces privatifs Entretien et arrosage de la haie paysagère pré-implantée par l'aménageur (pas de garantie)</p>

3 - LIMITES DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET DEFINITION DES OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR (îlots réservés au logement social)

La position des branchements laissés en attente au droit des îlots sera déterminée précisément avec le constructeur de l'îlot au moment du démarrage du chantier.

	A la charge de l'aménageur	Limite de prestations	Pour mémoire : à la charge de l'acquéreur
1 - Préparation du terrain - terrassements	Rien à l'intérieur des îlots	Limite des îlots	Tous travaux, notamment débroussaillage, décapage et terrassement. Implantation des constructions et clôture de chantier
2 – Voirie	Rien à l'intérieur des îlots	Limite des îlots	Aménagement voirie, interne, accès automobile et piétons aux constructions, places de stationnement à l'intérieur des îlots
3 - Assainissement eaux usées et eaux de pluie	L'aménageur réalise un branchement eaux usées par îlot mais aucun branchement eaux	Regards de branchement EU	Le constructeur se devra d'exécuter tous travaux de branchement destinés à relier les constructions au regard de branchement EU , il fera le nécessaire pour la gestion des EP en interne
4 - Eau potable	Tous travaux d'adduction desservant les îlots	Canalisation en attente, citernes non fournis et non posés.	Travaux de branchements, pose de citernes et de compteurs

5 - Electricité et réseau basse tension	Réseau basse tension sous domaine public et réseau de branchement jusqu'aux coffrets en limite des îlots (emplacements à déterminer au moment du chantier)	Câblage jusqu'aux coffrets y compris pose des coffrets (emplacements à déterminer au moment du chantier)	Tous travaux de raccordement et distribution à l'intérieur des îlots. Fourniture et pose des compteurs réalisées par ENEDIS à la demande du constructeur et à sa charge
6 - Téléphone	Pose des fourreaux téléphone et chambres de tirage sur le domaine public	Boîtes 30x30 en limite des lots (emplacements à déterminer au moment du chantier)	Travaux de raccordement après la boîte 30x30, après demande auprès de France Télécom
7 - Espaces libres	Espaces verts dans le domaine public réalisés par l'aménageur	Limite des îlots	Espaces privatifs