

DELIBERATION	CONSEIL MUNICIPAL DU 19 SEPTEMBRE 2024
2024-DGSDEL-102 Code	ZAC "LES MOULINS" APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS ET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES - TRANCHE 1

Date de la convocation : 12/09/2024 - Date d'affichage de la convocation : 12/09/2024
Nombre de conseillers en exercice : 29 - Nombre de présents : 21 - Nombre de votants : 24

PRESENTS : EMAS-JAROUSSEAU Georges, HERVOIS Serge, SALLÉ Pierre, ROULLET Monique, SOLLIER Olivier, COUDERT Danièle, LEPAREUR François, REYSZ Françoise, PONCET Patrick, ZELECHOWSKI Roselyne, LANNES Michel, SIEGEL Brigitte, PRINCE Patrick, NOISEUX Corinne, SIMON Nathalie, BOUQUET Éric, HAMZA Annaïck, PRINCE Nicolas, NOGARET Julien, MARCON Claire, CHARRIER Cidjy

ABSENTS EXCUSÉS :

RACLET Chantal ; MASSARD Laurent ; ÉVEILLÉ Thierry

POUVOIRS :

LEGER Jean-Paul a donné pouvoir à PRINCE Patrick

FRANQUE DE LUXEMBOURG Dominique a donné pouvoir à REYSZ Françoise

BREAU Anne a donné pouvoir à BOUQUET Éric

Le dix-neuf septembre deux mille vingt quatre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur François RICHAUD, Maire. Monsieur le Maire a quitté la séance à 20h15 et ne prend part ni au débat, ni au vote de cette délibération.

La séance est ouverte à 19 heures et Nicolas PRINCE est désigné secrétaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Commande Publique ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du 26 octobre 2012 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le périmètre d'études relatif au projet d'aménagement portant sur le secteur dit « des Moulins » et a acté le choix de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour la réalisation de ce projet ;

Vu la délibération du 19 septembre 2017 par laquelle le Conseil Municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement du secteur des Moulins, et a confirmé la procédure de ZAC pour la réalisation de ce dernier ;

Vu la délibération du 3 juillet 2018 par laquelle le Conseil Municipal a désigné le groupement GPM Immobilier - PPV Invest en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté des Moulins ;

Vu le traité de concession relatif à la ZAC des Moulins, signé le 30 août 2018 ;

Vu la délibération du 12 février 2019 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n°1 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

Vu les délibérations du 10 décembre 2019 par lesquelles le Conseil Municipal a, d'une part, dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la

mise à disposition du dossier d'étude d'impact de la ZAC et, d'autre part, approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Moulins ;

Vu les délibérations du 11 février 2020 par lesquelles le Conseil Municipal a, d'une part, approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser au sein de la Zone d'Aménagement Concerté des Moulins et, d'autre part, approuvé le dossier de réalisation de ladite ZAC ;

Vu la délibération du 29 juin 2023 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n° 2 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

Vu la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC des Moulins ;

Vu la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n°3 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

Vu la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a validé le projet de convention anti-spéculative portant sur les lots abordables de la tranche 1 de la ZAC des Moulins ;

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, portant sur la tranche 1 de la ZAC des Moulins ;

Considérant que les dossiers de création et de réalisation de la ZAC des Moulins ont été respectivement approuvés le 10 décembre 2019 et le 11 février 2020 par le Conseil Municipal de Saint-Georges de Didonne ;

Considérant que conformément aux missions qui lui incombent de par le traité de concession conclu le 30 août 2018, la SARL Les Moulins, en sa qualité d'aménageur-concessionnaire de la ZAC des Moulins, a procédé à l'élaboration du Cahier des Charges de Cession de Terrains portant sur la première tranche de l'opération ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC ; il indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ;

Considérant que le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales » (CPAPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées au sein de la zone, et qui fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la ZAC ;

Considérant que ces deux documents seront annexés à chaque acte de vente ; les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC, en complément des règles définies au Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que la validation du CCCT et du CPAPE relève normalement de la compétence propre du Maire, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 précité ; cependant, en vertu des prérogatives qui lui ont été conférées par l'arrêté de déport du Maire daté du 20 décembre 2022, Monsieur NOGARET a souhaité soumettre ces documents à l'approbation du Conseil municipal afin d'assurer le même niveau d'information pour l'ensemble des conseillers municipaux et assurer l'opposabilité de ces documents, notamment le CPAPE, à l'ensemble des administrés ;

Considérant que pour cela, la présente décision d'approbation fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir : mention de la décision d'approbation, ainsi que du lieu où celle-ci peut être consultée, affichée pendant un mois sur le site internet de la commune ;

Considérant qu'il est proposé en outre, que le CPAPE soit consultable sur le site internet communal ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels afin de permettre à chaque personne intéressée de prendre connaissance des règles d'urbanisme définies au sein du périmètre de la ZAC ;

Considérant que les dispositions du projet de Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales ont fait l'objet d'une séance de présentation et de réflexion, le 24 avril 2024, avec les membres des Commission ad hoc ZAC et Commission urbanisme réunies en Commission élargie ; à cette occasion, les membres présents ont voté à l'unanimité en faveur du scénario d'ambiance n° 3 dit « quartier moderne végétalisé » autorisant davantage de mixité et de diversité dans les formes urbaines tout en favorisant au maximum la végétalisation des espaces privés ;

Considérant enfin, que le CCCT et le CPAPE soumis ce jour à l'approbation du Conseil municipal portent sur la première tranche de la ZAC : ils feront l'objet d'une actualisation à chaque nouvelle tranche opérationnelle et seront ainsi soumis à la validation du Conseil Municipal chaque fois que nécessaire ;

Considérant qu'il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales, portant sur la tranche 1 de la ZAC des Moulins, ainsi que les modalités prévues pour en assurer la publicité ;

Le Conseil Municipal

- Ouï l'exposé du Rapporteur ;
- Vu le vote prononcé à l'unanimité par la Commission élargie réunie le 24 avril 2024 ;

Décide

- D'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) portant sur la Tranche 1 de la ZAC des Moulins ;
- De valider les mesures prévues pour assurer la publicité, la consultation et l'application du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC des Moulins (Tranche 1) ;
- D'autoriser Monsieur Nogaret Julien, Conseiller Municipal en charge du projet de ZAC Les Moulins par arrêté de déport du Maire, à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

VOTANTS	POUR	ABSTENTION	CONTRE
24	24	0	0

Envoi au contrôle de légalité le 23/09/2024 - Date de publication de l'acte : 23/09/2024

Le Conseiller Municipal Délégué,

Le Secrétaire de séance,

Julien NOGARET

Nicolas PRINCE

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Poitiers - Hôtel Gilbert - 15, rue de Blossac - CS 80541 - 86020 Poitiers Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

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.

Les acquéreurs des lots dits abordables (n°3, 4, 14, 15, 16, 19, 23, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 38, 39, 40, 41, 42, 43) sont tenus de respecter les dispositions de la convention anti-spéculative approuvée par le Conseil municipal de SGDD et annexée au présent cahier des charges.

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'avèraient 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 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'esthétisme, 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 la commune de Saint Georges de Didonne.

Validé par le Conseil municipal en date du 19/09/2024

Il a été vu et approuvé par le représentant du Maire de SAINT GEORGES DE DIDONNE désigné par arrêté de déport le 22/12/2020

Fait à Saint-Georges de Didonne

Le 19/09/2024

Le Constructeur
(L'acquéreur)

L'aménageur

SARL LES MOULINS
BP 29 - avenue des Fourmeaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél: 05.46.37.03.00
N° Siret: 844 871 939 00014

Le représentant du Maire
désigné par arrêté de
déport

Le Conseiller Municipal
Julien NOGARET

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE

Reçu le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

ANNEXE 1 au Cahier des Charges de Cession de Terrains

Répartition de la Surface de Plancher

approuvée par la Mairie de Saint-Georges de Didonne le 19/09/2024

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE

Reçu le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

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 (m²)	Surface de plancher (m²)	Numéro de lot	Surface de terrain (m²)	Surface de plancher (m²)
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 19/09/2024

Pararch de départ
Le maire
de Conseiller Municipal
Julien NOGARET
SAINTE-GEORGES DE DIDONNE
Charente-Maritime



L'aménageur

SARL LES MOULINS
BP 20 - avenue des Fourmeaux
17000 ANGOULINS SUR MER
Tél: 05.48.37.03.00
N° Siret: 844 871 939 00014
17/23

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE

Reçu le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

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 Saint-Georges de Didonne le 19/09/24

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' 'acquereur
1 - Preparation duterrain – Terrassements	Rien à l'intérieur du lot	Limite du lot	Tous travaux, notamment débroussaillage, décapage et terrassement. Implantation des constructions et clôture de 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 réglementaire.
3 - Assainissement eaux usées	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 destinés à relier les constructions aux regards de branchement y compris éventuels dispositifs de prétraitement

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE

Reçu le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

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

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

La position des branchements laissés en attente au droit des ilots sera déterminée précisément avec le constructeur de l'ilot 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 ilots	Limite des ilots	Tous travaux, notamment débroussaillage, décapage et terrassement. Implantation des constructions et clôture de chantier
2 - Voirie	Rien à l'intérieur des ilots	Limite des ilots	Aménagement voirie, interne, accès automobile et piétons aux constructions, places de stationnement à l'intérieur des ilots
3 - Assainissement eaux usées et eaux de pluie	L'aménageur réalise un branchement eaux usées par ilot 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 ilots	Canalisation en attente, citerneaux non fournis et non posés.	Travaux de branchements, pose de citerneaux et de compteurs

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE

Reçu le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

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

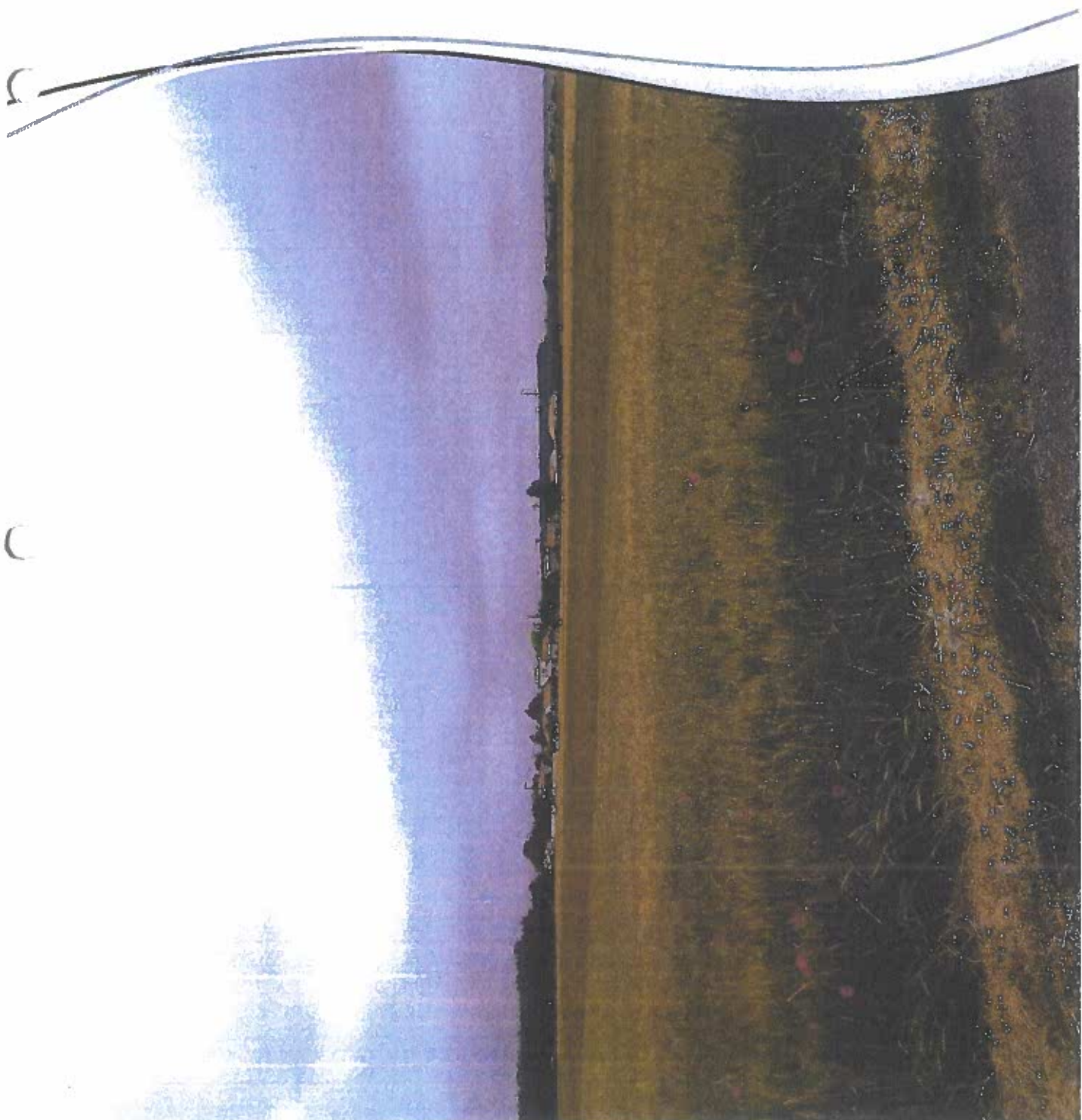
AR Prefecture	
01-21170333	2024-01-19 2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/01/2024	
Publié le 23/09/2024	

CPAUPE

Cahier des Prescriptions
Architecturales, Urbaines
Paysagères et
Environnementales

ZAC DES MOULINS
Saint Georges de Didonne

Tranche 1
Juin 2024



Maitre d'ouvrage - Aménageur

SARL LES MOULINS

Avenue des Fourneaux
17 690 Angoulins-sur-Mer

Équipe de conception

Architecte / Urbaniste

3A Studio

224 rue Giraudeau
37 000 Tours

BET VRD & Environnement

2 GIC

3 rue du clos fleuri
17 100 SAINTES

Paysagiste

Agence UH

6 rue du Marché
17 610 SAINT-SAUVANT

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

Sommaire

AR Prefecture

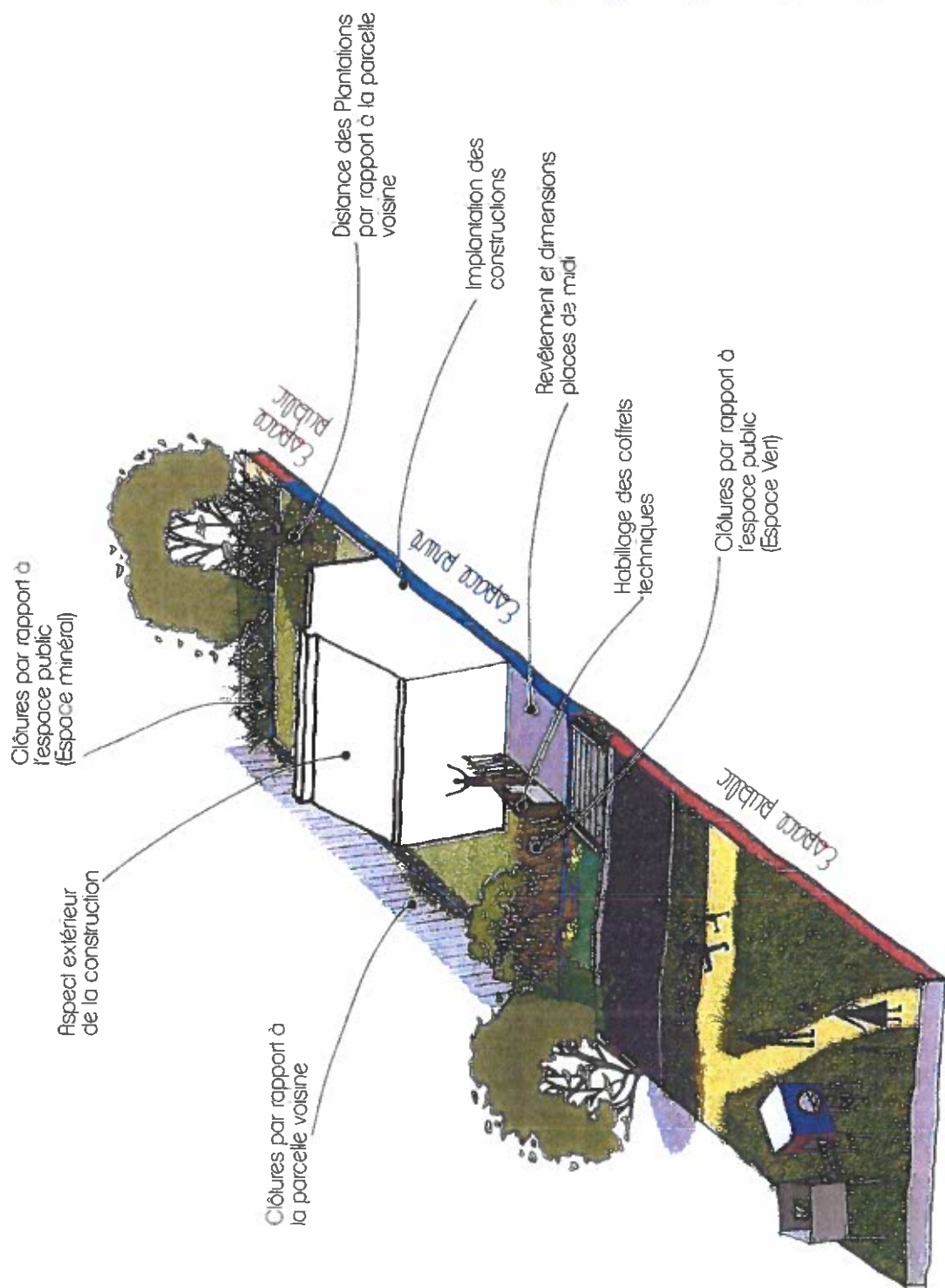
017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

Objectifs du CPAUPE	p. 4
Plan de la tranche 1	p. 5
Prescriptions Architecturales :	
Rappel du PLU - articles 1 à 4	p. 7
Gérer les eaux pluviales	p. 9
Soigner l'intégration des éléments techniques	p. 10
Plan réglementaire	p. 11
Implanter les constructions sur le terrain	p. 12
Limiter les hauteurs des constructions	p. 15
Encourager la diversité des formes et des matériaux	p. 17
Précisions sur les toitures	p. 20
Précisions sur les façades	p. 21
Précisions sur les menuiseries	p. 22
Prescription sur l'aménagement extérieur des lots :	
Plan des clôtures	p. 24
Clore le terrain	p. 25
Stationner sur la parcelle	p. 28
Planter et Aménager le jardin	p. 30
Rappel du PLU - articles 14 à 16	p. 31

Objectifs du CPAUPE

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024



- Favoriser une implantation des constructions adaptée aux parcelles en terme d'orientation.
- Gérer les vis-à-vis entre les parcelles pour garantir l'intimité des jardins, essentiel pour des lots avec des petites surfaces.
- Orienter le choix des matériaux et des couleurs sur les constructions pour garantir une harmonie de l'ensemble du quartier et/ou pour affirmer une identité propre au nouveau quartier.
- Accompagner l'installation des clôtures pour maintenir une cohérence dans le quartier et garantir la qualité des espaces publics.
- Anticiper les besoins en stationnement pour assurer le bon fonctionnement des circulations et éviter les nuisances.

ZAC des Moulins

- Tranche 1 -



AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE

Reçu le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Rappel du PLU - Construire sur le terrain

PLU

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1 - Les installations et constructions destinées à l'activité industrielle
- 2 - Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- 3 - Les entrepôts
- 4 - Les dépôts de véhicules ou de matériaux de toute nature
- 5 - Les habitations légères de loisirs
- 6 - Les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs
- 7 - Les parcs d'attractions
- 8 - Les installations et constructions destinées au commerce
- 9 - A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2) du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds portée au plan de zonage : toutes les constructions sont interdites, sauf celles prévues à l'article AUZh2

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admises :

- 1 - Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition soit :
 - qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;
 - qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 10 logements minimum sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
 - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

- 2 - Les occupations et utilisations du sol sous réserve de respecter les pourcentages des programmes de logements locatifs sociaux inscrits par des secteurs délimités en application de l'article L.151-15 (ancien article L.123-1-5, 6°) du code de l'urbanisme (L.11 et L.12 au plan de zonage)
 - 3 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
 - 4 - Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.
 - 5 - Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.
 - 6 - A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1.5-III, 2) du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds portée au plan de zonage : seules les constructions annexes sont autorisées, dont la hauteur est maximale est limitée à 3 m
- En outre les dispositions de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme et L.302-9-1-2 du code de la construction s'appliquent pour les opérations d'immeubles collectifs.

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

Points techniques

PLU

Article 3 - Accès et Voirie :

Les voies automobiles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
Les voies nouvelles en impasse devront impérativement se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.
Les chemins piétons et pistes cyclables doivent être ouverts au public.
Les principes d'accès et de desserte définis aux orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Article 4 - Réseaux :

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En zone d'assainissement collectif selon le zonage des techniques d'assainissement de la Commune, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Il appartient aux aménageurs de réaliser les travaux intérieurs nécessaires à la desserte en assainissement collectif des projets en fonction des équipements publics existants en périphérie.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite ; de même l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collectif d'assainissement est défendue.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle, par stockage, infiltration ou absorption.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après accord de la commune, être évacuées au caniveau de la rue, ou dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune.
Dans ce cas, la traversée du trottoir se fera par une canalisation et un dalot en fonte.

Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.
Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent obligatoirement être prévus et réalisés en souterrain.

Gérer les eaux pluviales

Prescriptions complémentaires

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Aucun rejet sur l'espace public ne sera autorisé. Pour favoriser l'infiltration sur le terrain, l'aire de stationnement et les circulations seront réalisées en matériaux perméables.

L'objectif d'une bonne gestion des eaux pluviales est de permettre une infiltration de chaque goutte d'eau au plus près de l'endroit où elle tombe. Les installations de gestion des eaux de pluies devront être adaptées à la perméabilité du sol et aux dimensions du terrain. Il existe de nombreuses solutions de gestion à mettre en place permettant une infiltration plus ou moins rapide. Plusieurs solutions peuvent être installées sur une même parcelle.

Stocker les eaux de pluie pour arroser le jardin :

Récupérateur d'eau :

Un ouvrage facile à mettre en place, l'eau de pluie est directement récupérée depuis les gouttières de la construction. L'eau stockée est à usage du jardin uniquement.



Cuve de récupération enterrée :

D'une plus grande contenance qu'un simple récupérateur, l'eau récupérée peut être utilisée pour des usages domestiques intérieurs (chasse d'eau) et extérieur (arrosage, nettoyage).

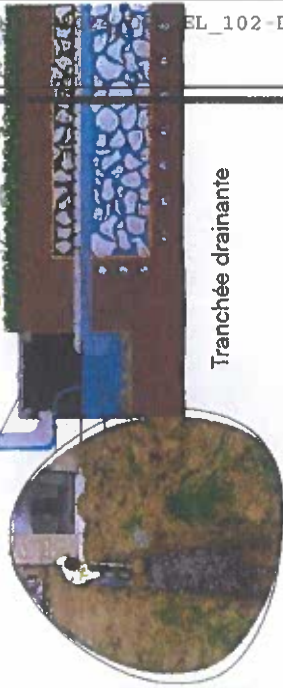
Favoriser l'infiltration :

> Ouvrages enterrés



Tranchée drainante

Puits d'infiltration

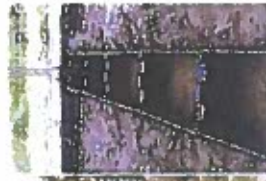


Des ouvrages faciles à mettre en œuvre au moment de la construction de l'habitation. Le puits d'infiltration d'une profondeur plus importante qu'une tranchée est plus économique en surface occupée. Les ouvrages ne sont pas visibles dans le jardin.

> Ouvrages aériens



Échelle d'eau



Jardin de pluie



Noue

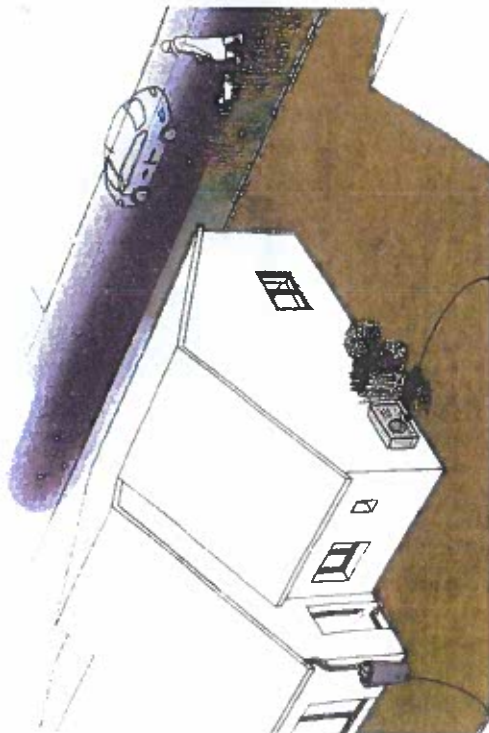


Les ouvrages aériens sont plus respectueux de la biodiversité du terrain. Les plantations, grâce à leur système racinaire, vont naturellement favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Soigner l'intégration des éléments techniques

Prescriptions complémentaires

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes, pompes à chaleur, climatiseur,...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public sauf impossibilités techniques avérées. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.



Récupération des eaux de pluies de la façade arrière.

Installation du bloc pompe à chaleur éloigné de la rue (façade arrière ou côté jardin) et intégration dans des plantations.



Exemples d'intégration de pompe à chaleur



Exemple de récupérateur d'eau de pluie

Intégration des coffrets :

Les coffrets de branchement font partie des éléments techniques à intégrer pour assurer la qualité des espaces publics. Ils devront obligatoirement être intégrés dans un habillage bois ou dans le mur de la construction. Quelque soit le principe d'intégration retenu, les coffrets devront rester accessibles depuis l'espace public.



017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024



Pour chaque ensemble de logements :

- 10% des facilités versées sur vote et entreprises publiques

10% des logements vendus sur vote et entreprises publiques vendues avec une couleur sur un barage bois.

Si les 10% des logements sont en couleur, un élément de la construction ou de l'aménagement du terrain sera traité en bois (barrage, pergola, clôture).

Pour les collectifs et intermédiaires

engager à l'ensemble bâti un volume traité en bois traité

Implanter l'habitation sur le terrain

PLU

Article 5 - Superficie minimale des terrains :

Sans objet

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum, de :
- 35 m de l'axe de la RD 25
- 15m de l'axe des voies d'accès à la zone depuis le carrefour giratoire
- A l'alignement (total ou partiel) ou à 4 mètres minimum en cas de retrait de 3 m minimum

Les annexes et garages peuvent être implantés à l'alignement ou à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique.

Prescriptions complémentaires

Afin de favoriser une orientation adaptée au terrain et de protéger l'intimité de chaque parcelle des accroches bâties spécifiques sont imposées sur certains lots. Elles sont indiquées sur le plan réglementaire et sont détaillées ci-contre.
Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul de 3m minimum.

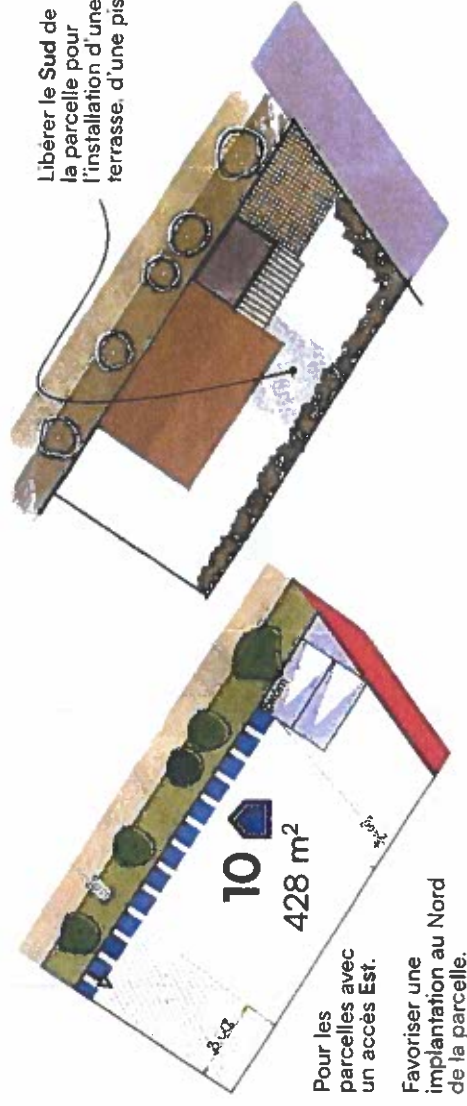
Les abris de jardin seront obligatoirement implantés avec un recul de 1,5m minimum des voies et emprises publiques, une implantation à l'alignement est interdite. La bande libre entre la limite de parcelle et l'abri de jardin sera obligatoirement plantée.
Pour les lots 19, 31, 41 et 42, les abris de jardin seront intégrés à la construction et réalisés dans les mêmes matériaux.

Les piscines et locaux techniques seront implantés avec un recul de 2m minimum des voies et emprises publiques, une implantation à l'alignement est interdite.

Implantation obligatoire en limite de parcelle.

(lots 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 32, 33, 34, 35, 36, 37 & 38)

L'accroche doit être marquée par une façade ou un pignon de l'habitation (volume principal ou volume secondaire). Elle peut être marquée par un garage si celui-ci est intégré dans le volume de l'habitation. Une annexe ou un carport implanté en limite ne sera pas suffisant pour marquer l'accroche.



AR Prefecture

017-211703335-2024-19-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE

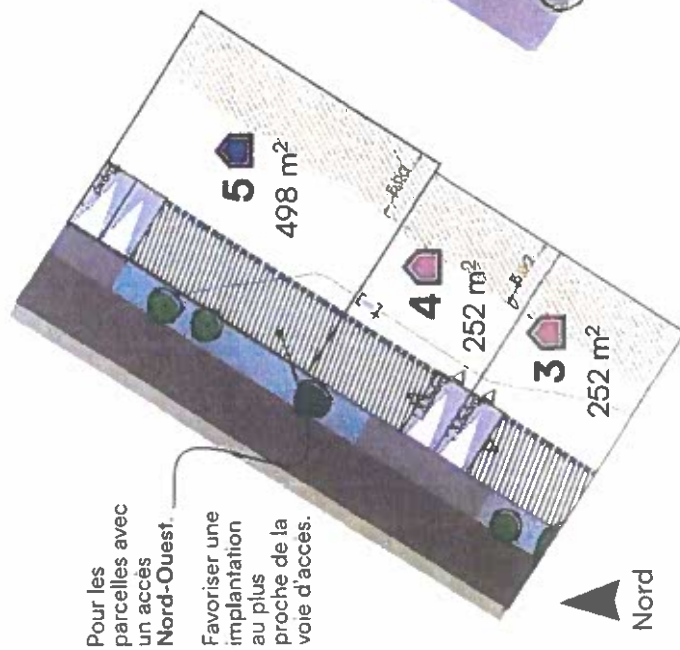
Reçu le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

Implantation de la construction avec un recul de 6m maximum de la voie ou chemin d'accès à la parcelle.

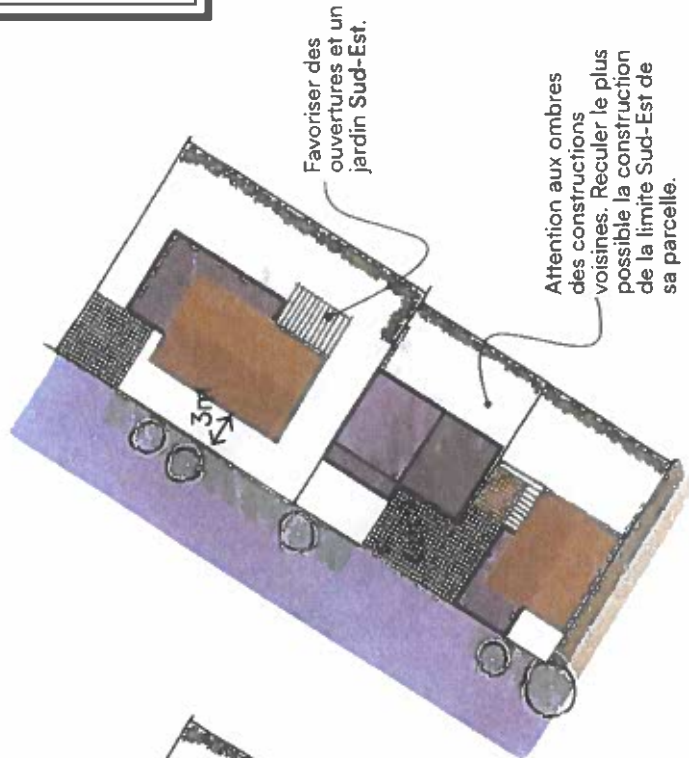
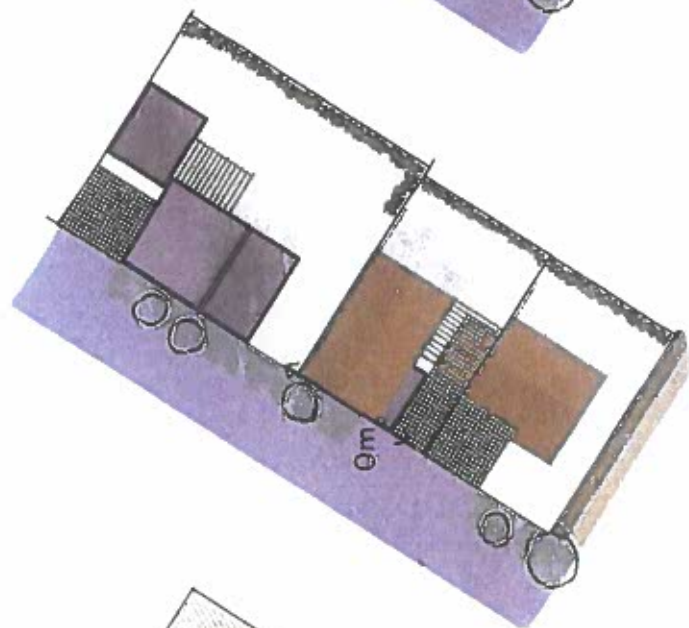
(lots 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 26, 27, 43, 44)

L'accroche doit être marquée par une des façades principales de l'habitation (une annexe ou un garage implanté à moins de 6m ne sera pas comptabilisé pour le respect du recul maximum).



Pour les parcelles avec un accès Nord-Ouest.

Favoriser une implantation au plus proche de la voie d'accès.



Planter l'habitation sur le terrain

PLU

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est interdite lorsqu'elle correspond à une limite avec un espace vert ouvert au public.

Il pourra être dérogé à la règle de recul pour les piscines et locaux techniques : ils pourront être implantés avec un recul minimum de 0,50 mètre.

Il n'est pas fixé de règles pour les travaux d'infrastructure, les équipements et ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage hydraulique, poste de transformation, pylône électrique, château d'eau, poste de refoulement, station de traitement des eaux ou lagunage...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

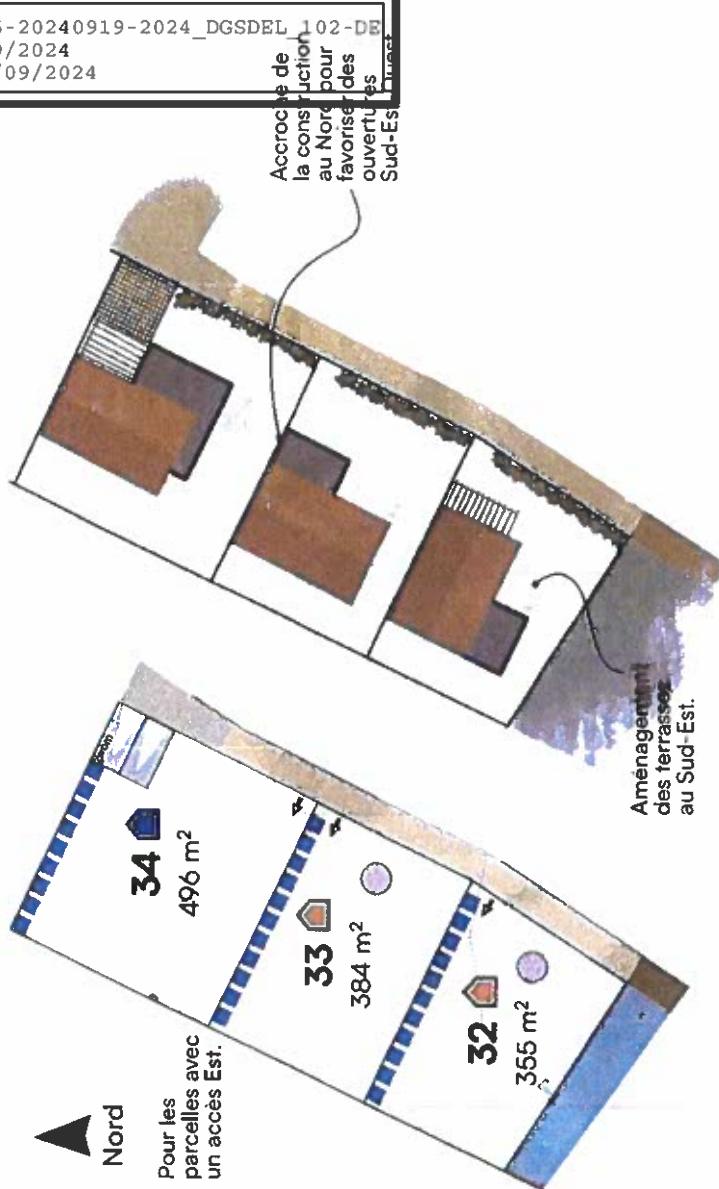
Il n'est pas fixé de règle.

Prescriptions complémentaires

Afin de favoriser une orientation adaptée au terrain et de protéger l'intimité de chaque parcelle des accroches bâties spécifiques sont imposées sur certains lots. Elles sont indiquées sur le plan réglementaire et sont détaillées ci-contre.

Les piscines seront implantées avec un recul de 1,50m minimum des limites séparatives latérales des parcelles, une implantation à l'alignement est interdite.

Implantation obligatoire en limite de parcelle :



AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

Accroche de la construction au Nord pour favoriser les ouvertures Sud-Est

Amenagement des terrasses au Sud-Est

Limiter les hauteurs des constructions

PLU

Article 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La réalisation de projets de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation peut bénéficier d'une majoration de 35% tel qu'il résulte de la règle de hauteur maximum.

> Pour les maisons individuelles



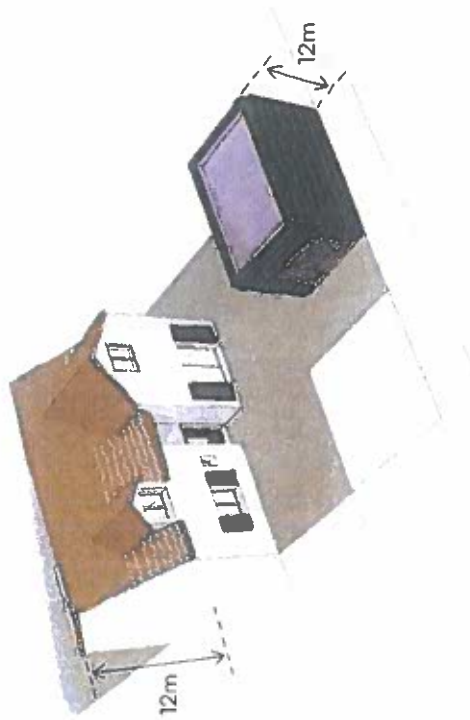
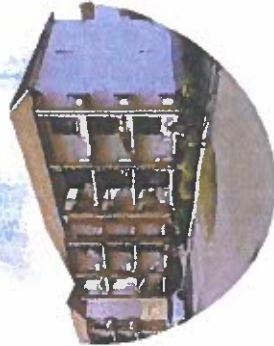
> Pour les constructions des îlots collectifs

Hauteur des constructions :

12m à l'égout du toit ou à l'acrotère

16m avec la majoration de 35% pour les logements locatifs sociaux

Sous-sol autorisé pour la création de stationnements



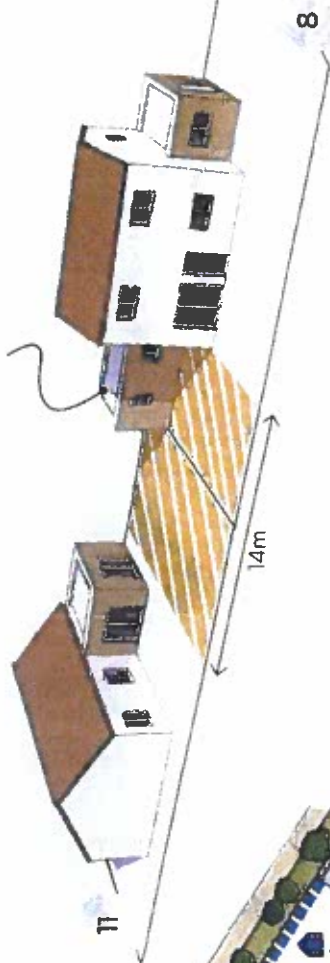
Zones avec une hauteur réglementée

Zone de hauteur limitée à RDC :

Zone d'implantation limitée aux volumes secondaires, extensions et annexes à l'habitation. Dans cette zone, seules les constructions en Rez-de-Chaussée seront autorisées, soit une hauteur de 3m à l'égout du toit ou à l'acrotère.



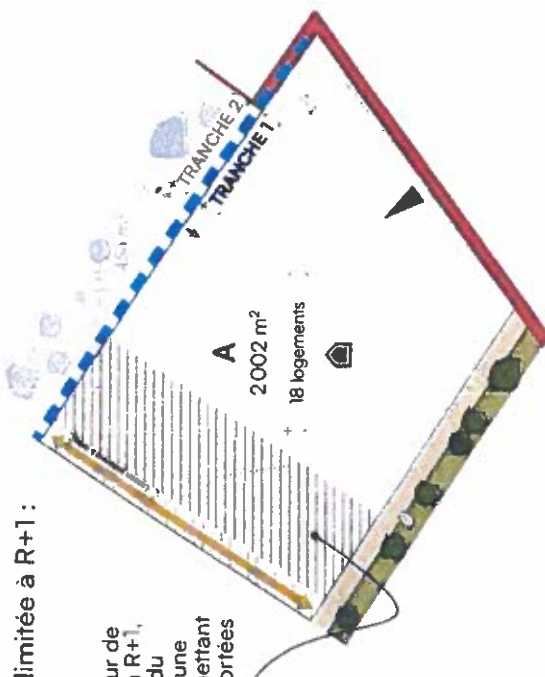
Volume secondaire en RDC
> Hauteur 3m à l'acrotère



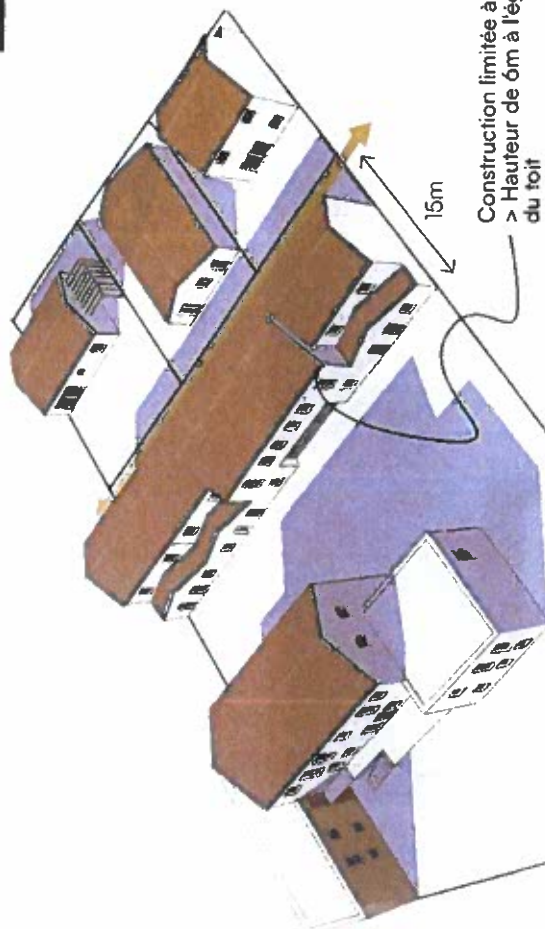
Zone de hauteur limitée à R+1 :

Pour l'îlot A

Zone avec une hauteur de construction limitée à R+1, soit 6,00m à l'égout du toit ou à l'acrotère, d'une largeur de 15m, permettant d'éviter les ombres portées sur les lots voisins.



Construction limitée à R+1
> Hauteur de 6m à l'égout du toit



Encourager la diversité des formes et des matériaux

PLU

Article 11 - Aspect extérieur des constructions :

Aspect architectural adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- les talutages et mouvements de terre apparents.

Les créations architecturales sont autorisées ainsi que :

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre
- l'installation en façade (sans saillie) ou en toiture de systèmes d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables (en s'intégrant au maximum dans le pan de la toiture),
- les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales

Prescriptions complémentaires

Dans l'objectif de donner au quartier un aspect moderne, la volumétrie des constructions devra faire l'objet d'une recherche architecturale. Toutes les constructions devront présenter un jeu de volume, visible depuis l'espace public (volume secondaire, différence de hauteur, retrait de façade, porche d'entrée...).

Afin de garantir une diversité dans le style des constructions, des prescriptions particulières sont définies en fonction des typologies des terrains. Ces typologies sont différenciées sur le plan par un code couleur.

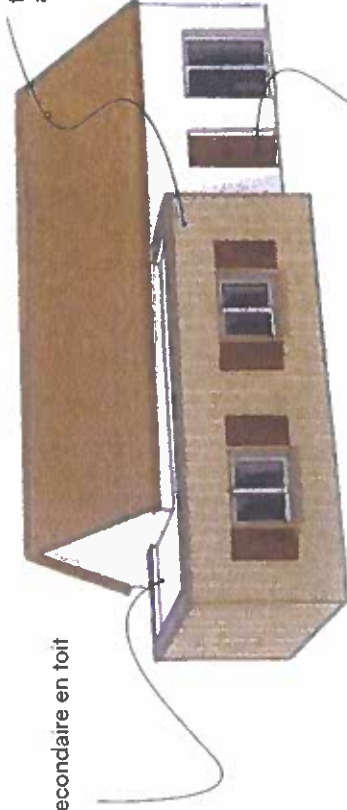


Terrain à bâtir de plus de 400m²
(lots 2, 5, 6, 10, 13, 21, 22, 34, 37 & 44)

- > L'ensemble bâti sur la parcelle devra intégrer un volume traité en toiture terrasse, il pourra s'agir du volume principal, d'un volume secondaire, d'une annexe, d'un garage ou d'un porche d'entrée, d'une pergolas...
- > Un minimum de 20% des façades devront être traitées avec un bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire). Ce bardage devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, ou dans le cas de construction à étage il pourra couvrir un des niveaux seulement.
- > L'emploi d'une couleur secondaire, conforme au nuancier secondaire, est obligatoire et devra être visible depuis l'espace public. Elle pourra être utilisée, au choix, sur un volume secondaire, sur un pan de mur en retrait ou en avancé, sur un porche, et/ou aussi sur les menuiseries, la porte d'entrée, les volets.

Un minimum de 20% des façades doivent être traités avec un bardage bois.

Volume secondaire en toit terrasse.



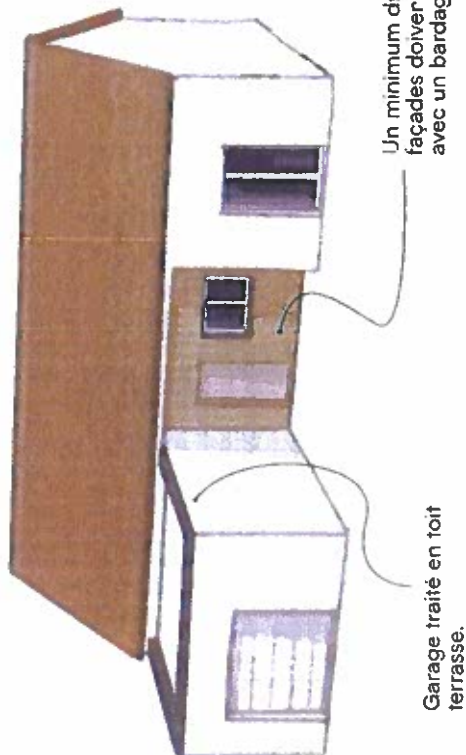
Porte d'entrée colorée selon une teinte du nuancier secondaire.





Terrain à bâtir de plus de 350m²
(lots 1, 7, 9, 11, 12, 17, 8, 20, 28, 32, 33, 35 & 36)

- > L'ensemble bâti sur la parcelle devra intégrer un volume traité en toiture terrasse. Il pourra s'agir du volume principal, d'un volume secondaire, d'une annexe, d'un garage ou carport, d'un porche d'entrée, d'une pergolas...
- > Un minimum de 10% des façades devront être traitées avec un bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire). Ce bardage devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, une avancée ou un recul de façade ou un porche d'entrée.



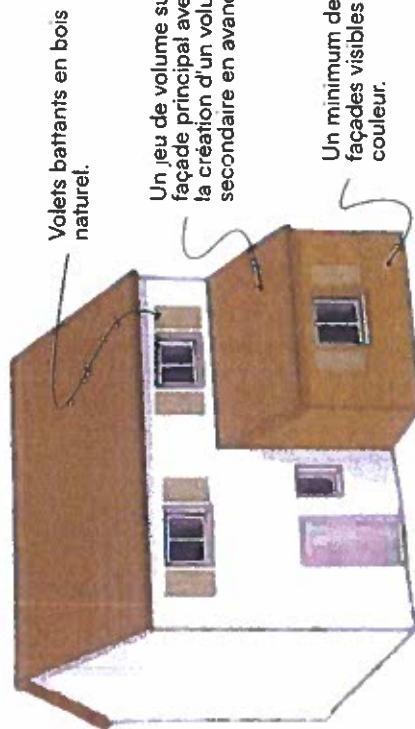
Un minimum de 10% des façades doivent être traitées avec un bardage bois.



Terrain à bâtir de moins de 350m² et terrains abordables

(lots 3, 4, 8, 14, 15, 16, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 38, 39, 41 & 42)

- > Un minimum de 10% des façades visibles depuis les voies et emprises publiques du quartier devront être traitées avec une couleur conforme au nuancier secondaire ou un bardage bcis (ou matériaux d'aspect similaire). Ce traitement différent devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, une avancée ou un recul de façade ou un porche d'entrée.
- > Dans le cas d'un traitement des 10% des façades en couleur, un élément de la construction ou de l'aménagement du terrain sera traité en bois (volets, pergolas, carport, clôtures)



Un jeu de volume sur la façade principal avec la création d'un volume secondaire en avancé.

Un minimum de 10% des façades visibles traitées en couleur.





Logements collectif (lot A)

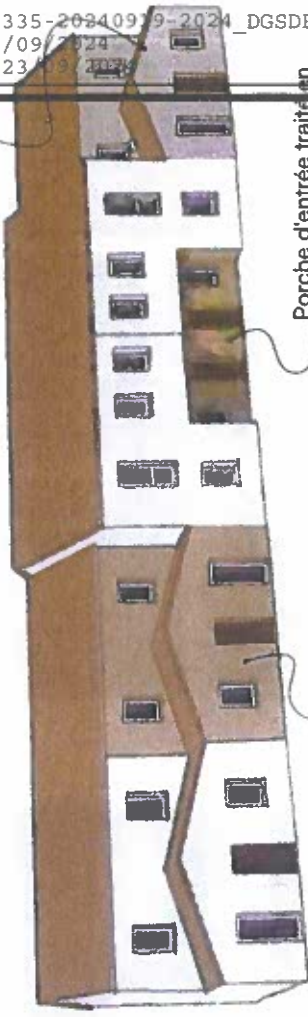
Pour chaque ensemble de logements construit sur l'ilot

- > Un minimum de 10% des façades visibles depuis les voies et emprises publiques du quartier devront être traitées avec une couleur conforme au nuancier secondaire ou un bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire). Ce traitement différent devra couvrir une ou plusieurs façades d'un volume secondaire, un pan de mur sur toute sa hauteur, une avancée ou un recul de façade ou un porche d'entrée.
- > Dans le cas d'un traitement des 10% des façades en couleur, un élément de la construction ou de l'aménagement du terrain sera traité en bois (volets, pergolas, carport, clôtures).
- > Pour les collectifs et intermédiaires : L'ensemble bâti devra intégrer un volume traité en toiture terrasse. Il pourra s'agir du volume principal, d'un volume secondaire, d'une annexe, d'un garage ou carport, d'un porche d'entrée...



Un jeu de volume en façade principal avec la cristallisation de volumes secondaires en avancé.

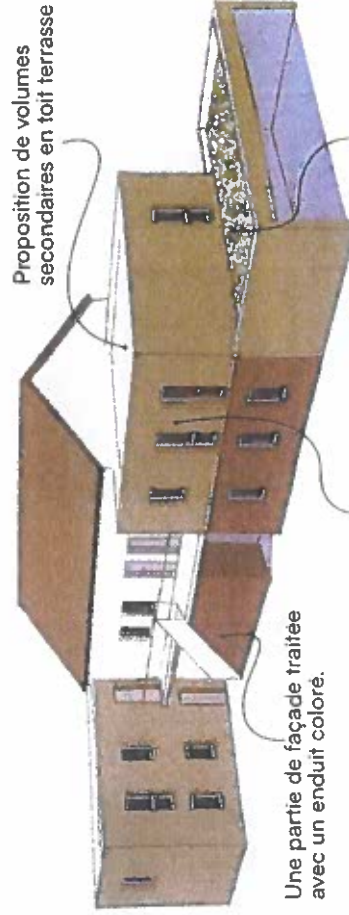
Exemple pour un ensemble de maisons individuelles groupées



Porche d'entrée traité en bardage bois

Un minimum de 10% des façades visibles traitées en couleur.

Exemple pour un ensemble de logements intermédiaires



Proposition de volumes secondaires en toit terrasse

Une partie de façade traitée avec un enduit coloré.

Une partie des façades traitées en bardage bois.

Proposition de stationnements couverts avec un toit terrasse végétalisé.



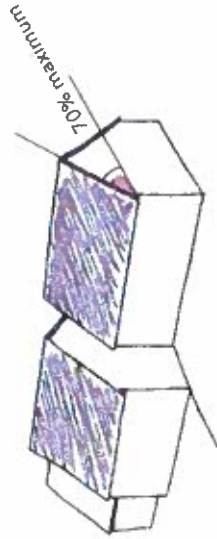
Précisions sur les toitures - formes et matériaux

Prescriptions complémentaires

Les toitures des constructions peuvent être monopente, 2 pans, 3 pans ou 4 pans, elles ne devront pas dépasser une pente de 70%. Les toitures terrasse sont également autorisées. D'autres formes de toiture peuvent être proposées à condition de s'inscrire harmonieusement avec les constructions voisines.

Les matériaux utilisés en couverture doivent être choisis pour leur qualité et leur aspect. Dans le cas de toiture en tuiles, celles-ci doivent être de type romane ou romane canal. Les tuiles noires ou dont la forme n'est pas locale sont interdites. D'autres matériaux peuvent être proposés dans le cas de projet d'architecte, contemporain, innovant ou écologique.

Excepté pour les logements collectifs et intermédiaires réalisés sur les îlots, les toits terrasse accessibles, les balcons, les terrasses surélevée (d'une hauteur supérieure à 0.80m du sol) sont interdits. Tout aménagement pouvant entraîner des vis à vis important sur un terrain privatif voisin pourra être refusé.



Maison 2 pans et garage toit terrasse



Maison traditionnelle 4 pans

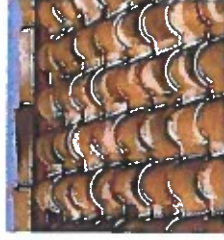


Maison contemporaine avec toiture terrasse



Toiture monopente

Matériaux



Tuiles romane-canal



Tuiles canal



Zinc



Tuiles de bois



Tuiles noires



Tuiles plates



Matériaux brillants



Chaume



Tôle ondulée



Fibro - ciment

Précisions sur les façades - couleurs et matériaux

Prescriptions complémentaires

Afin de marquer l'identité de ce nouveau quartier l'usage de bardage bois (ou matériaux d'aspect similaire) et d'une couleur secondaire (conforme au nuancier 2) sur les façades est encouragé, et même obligatoire sur certaines typologies de terrain.

Les enduits pourront être de ton blanc, blanc cassé, beige (nuancier 1) ou d'une teinte inspirée de pigment naturel dans les tons terre, ocre, brun (nuancier 2).

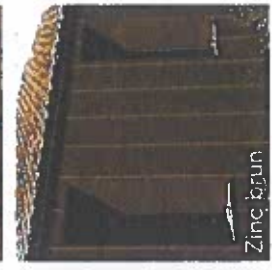
Les bardages bois (ou matériaux d'aspect similaire) pourront conserver une teinte naturelle ou être coloré dans une teinte conforme aux nuanciers.

Tout autre matériaux proposé (zinc, parement brique, bardage composite...) pourra conserver sa teinte naturel ou être coloré dans une teinte conforme aux nuanciers.

L'utilisation d'une deuxième couleur, choisie dans le nuancier 2 est encouragée. Elle devra soit couvrir un pan mur du sol au sommet, soit souligner un retrait ou une avancée de façade, soit différencier un volume secondaire, soit, dans le cas d'une construction à étage, souligner un des niveaux de l'habitation. Les bandeaux ou encadrements de fenêtre colorés sont interdits.

Nuancier 1 - couleur principale

Matériaux



Nuancier 2 - couleur secondaire



AR Prefecture

017-211703335-20240910

Reçu le 23/09/2024

Publié le 23/09/2024

Précisions sur les menuiseries

Prescriptions complémentaires

Afin d'éviter les murs aveugles, tout pignon ou façade de l'habitation tourné vers une voie ou une emprise publique devra être travaillé par la présence d'ouvertures (fenêtre, porte...). Est imposé la réalisation d'au moins une ouverture de dimensions minimum de 0,80m x 0,80m.

Les menuiseries, fenêtres et baies vitrées pourront être en bois, PVC ou aluminium. Elles seront de couleur blanche, gris clair, ou d'une teinte choisie dans les nuanciers du CPAUPE.

Les portes de garage seront à lames verticales ou horizontales, sans motifs ou cassettes. Elles seront de couleur blanche, gris clair, ou d'une teinte choisie dans les nuanciers. Les portes d'entrées pourront proposer une variante plus soutenue d'une teinte du nuancier 2.

Les volets battants ou coulissants sont autorisés. Ils pourront être en bois (ou matériaux d'aspect bois), en aluminium ou en PVC. La teinte des volets sera choisie dans le nuancier 2. Les volets bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Les coffres des volets roulants sont à intégrer dans le mur de façade et ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

PRESCRIPTIONS SUR L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR DES LOTS

Plan réglementaire concernant les clôtures

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

- Aspect des clôtures**
- En limite d'espace public**
Obligation : si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation affichée au plan de composition ci-dessous détaillée.
-  **Clôture de type 1**
Ganivelle ou grillage souple d'une hauteur de 1,2 mètre doublée d'une haie basse fleurie
-  **Clôture de type 2**
Muret enduit finition arrondie d'une hauteur de 1,2 mètre
- Non obligatoire : dans le cas de la réalisation d'une clôture, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation affichée au plan de composition ci-dessous détaillée.**
-  **Clôture de type 3**
Ganivelle d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doublée ou non d'une haie basse fleurie (possibilité d'insérer un portillon)
-  **Clôture de type 1**
Ganivelle d'une hauteur de 1,2 mètre doublée d'une haie basse fleurie
-  **Clôture de type 2**
Muret enduit finition arrondie d'une hauteur de 1,2 mètre
- En limite mitoyenne**
-  **Clôture de type 4**
Ganivelle ou grillage souple d'une hauteur maximale de 1,8 mètre doublée ou non d'une haie basse fleurie

La haie basse fleurie se compose d'essences mixtes d'une hauteur globalement inférieure à 2 mètres ce qui permet d'envisager sa plantation à une distance supérieure à 50 centimètres de la limite notamment motoyenne



Clore le terrain

PLU

Article 11 - Aspect extérieur des constructions :

Dispositions pour les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins enduits
- Soit de murs bahuts constitués de murs enduits avec grille métallique
- Soit de grillages doublés de haies vives.

Les brandes et matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètre le long des voies et des espaces publics.
- 2,00 mètres le long des limites séparatives.

L'usage de matériaux tels que fils de fer barbelés et brande est interdit pour les clôtures le long des voies et des emprises publiques.

Prescriptions complémentaires

Les clôtures installées en limite de parcelle devront obligatoirement respecter les prescriptions indiquées sur le plan des clôtures. Elles doivent apparaître dans le dossier du permis de construire.

En limite sur voies et emprises publiques, les clôtures seront composées soit :

- d'un mur enduit finition arrondie d'une hauteur de 1,20 mètre
- d'un grillage souple d'une hauteur de 1,20 mètre doublé d'une haie basse fleurie
- d'une ganivelle bois d'une hauteur de 1,20 mètre doublée d'une haie basse fleurie
- d'une ganivelle bois d'une hauteur de 1,80 mètre doublée ou non d'une haie basse fleurie

En limite séparative, les clôtures seront composées soit :

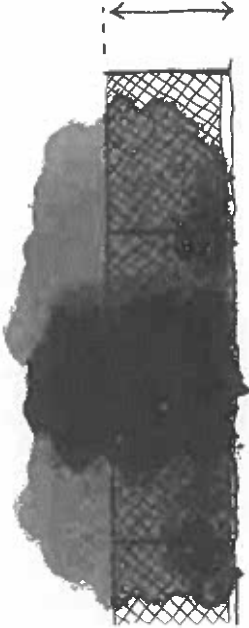
- d'un grillage souple d'une hauteur de 1,80 mètre doublé ou non d'une haie basse fleurie
- d'une ganivelle bois d'une hauteur de 1,80 mètre doublée ou non d'une haie basse fleurie

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024



> Les murs seront enduits sur les 2 faces, d'une teinte identique à celle de la construction.



1,20m en limite sur voie et emprise publique
1,80m en limite séparative

> Haie basse fleurie.

Les plantations composant la haie ne devront pas dépasser une hauteur de 2,00m.

(Un herbier d'essences adaptées est proposé en page 26)



1,20m ou 1,80m en limite sur voie et emprise publique
1,80m en limite séparative

> Haie basse fleurie.

Les plantations composant la haie ne devront pas dépasser une hauteur de 2,00m.

(Un herbier d'essences adaptées est proposé en page 26)

Clôture le terrain

Prescriptions complémentaires

Le grillage utilisé pour clore le terrain sera un grillage souple de type grillage à mouton ou simple torsion. Il sera de ton vert ou gris. Il sera fixé sur des poteaux métalliques de couleur identique au grillage ou des poteaux bois. Les poteaux de support seront d'une hauteur identique à celle du grillage.

Les systèmes occultant en matériaux synthétique de type filet ou bâche brise-vue sont interdits. Si un système occultant est souhaité, il sera obligatoirement en matériaux naturels (panneaux bois, store bambou...) et ne sera autorisé que sur les limites séparatives.

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative et pour protéger une terrasse, un mur de clôture pourra être érigé en limite dans le prolongement de la construction, sur une longueur de 4m maximum et d'une hauteur de 1,80m maximum.

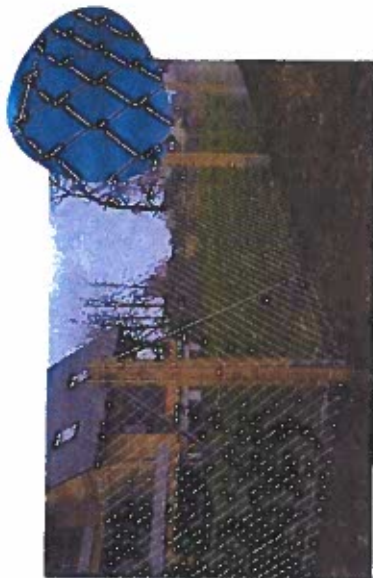
> Portillon

Pour les lots bordant les venelles et les espaces verts un accès direct piéton devra être créé à l'emplacement indiqué au plan réglementaire pour encourager l'utilisation des sentiers piétons. En fonction du projet de la construction, un emplacement différent peut être proposé dans le permis.

L'emploi de portillons en métal est recommandé. Il doit être de qualité, simple et proportionné à l'usage.



Galvanisé - type grillage à mouton - poteaux bois



Galvanisé - Simple torsion poteaux bois



Vert à maille carrée - poteau métallique

Ganivelle

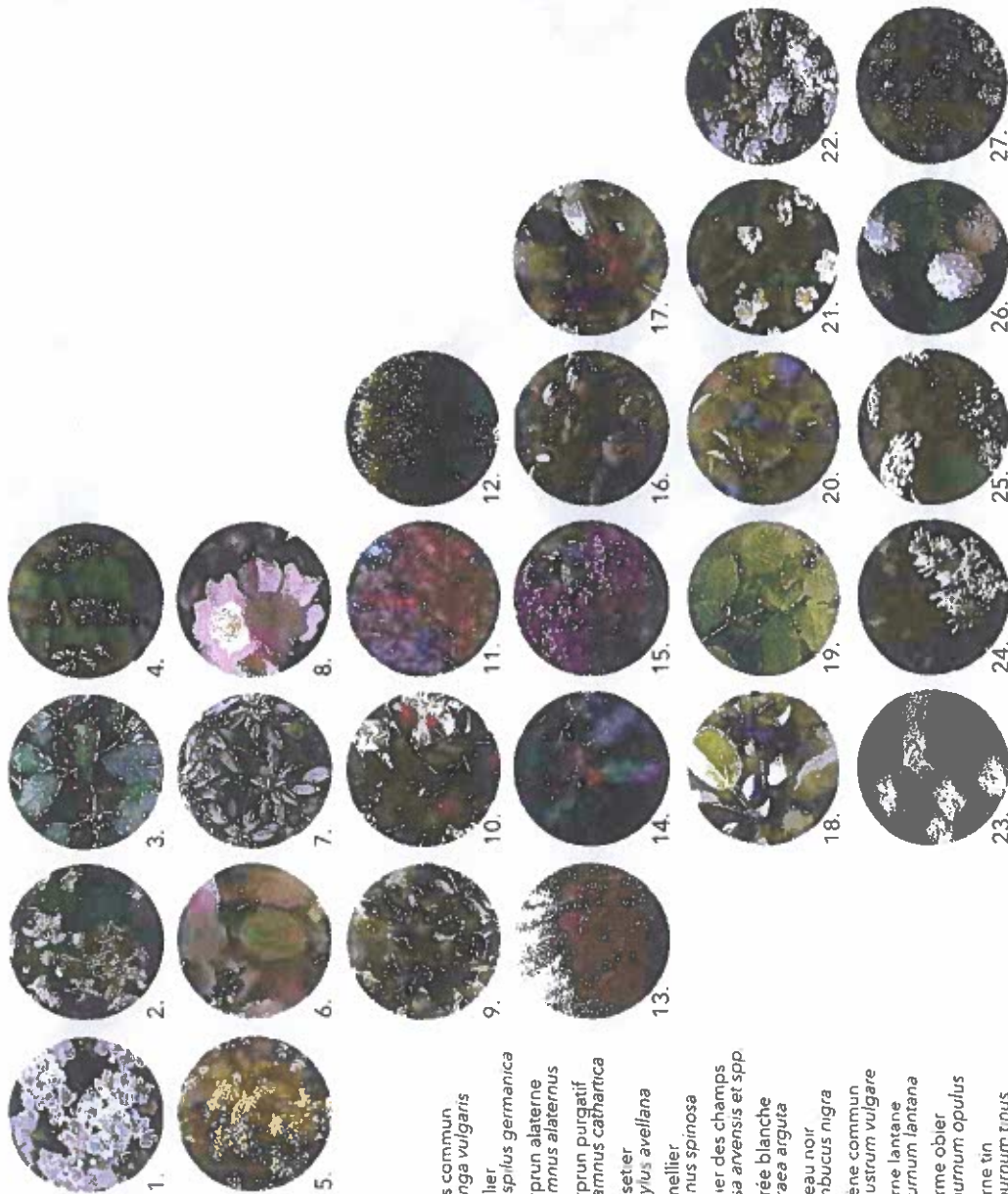


Clore le terrain

> Plantation d'une haie basse fleurie
Une palette végétale adaptée au terrain

Arbustes :

- 1 - Aubépine
Crataegus monogyna
- 2 - Bois de Sainte-Lucie
Prunus mahaleb
- 3 - Bourdaine
Fraxinus alnus
- 4 - Camérisier à balais
Lonicera xylosteum
- 5 - Cornouiller mâle
Rhamnus cathartica
- 6 - Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea
- 7 - Daphné lauréole
Deutzia laurifolia
- 8 - Églantier
Rosa canina
- 9 - Filaire
Phyllirea latifolia
- 10 - Fragon
Ruscus aculeatus
- 11 - Fusain d'Europe
Euonymus europaeus
- 12 - Genêt d'Espagne
Spartium junceum
- 13 - Groseiller à fleur
Ribes sanguineum
- 14 - Houx
Ilex aquifolium
- 15 - Lilas commun
Syringa vulgaris
- 16 - Néflier
Mespilus germanica
- 17 - Nerprun alaterné
Rhamnus alaternus
- 18 - Nerprun purgatif
Rhamnus cathartica
- 19 - Noisetier
Corylus avellana
- 20 - Prunellier
Prunus spinosa
- 21 - Rosier des champs
Rosa arvensis et spp
- 22 - Spirée blanche
Spiraea arguta
- 23 - Sureau noir
Sambucus nigra
- 24 - Troène commun
Ligustrum vulgare
- 25 - Viorne lantane
Viburnum lantana
- 26 - Viorne obier
Viburnum opulus
- 27 - Viorne tin
Viburnum tinus



AR Prefecture

017-211703335-202405
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024



Stationner sur la parcelle

PLU

Article 12 - Stationnement :

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur, en particulier en ce qui concerne les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au minimum d'une largeur de 2,50 mètres et d'une longueur de 5 mètres. Il est exigé :

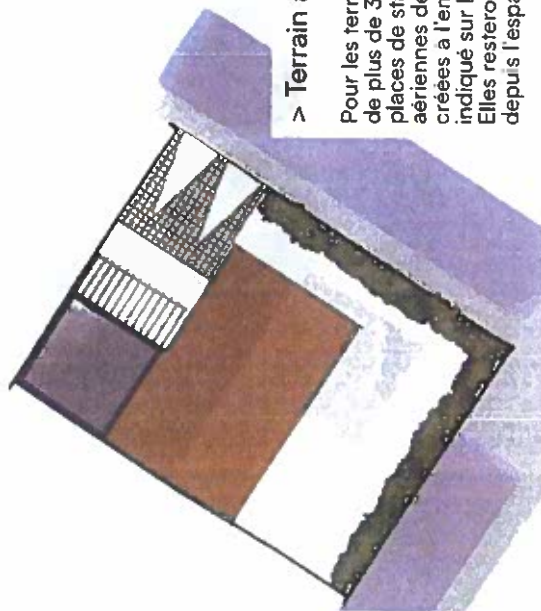
- Pour les logements : 1,5 places par logement.

L'arrondi du nombre de places exigibles se fera à l'entier supérieur.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et devront être réalisées avec des matériaux perméables.

Des aires de stationnement vélos doivent être prévues dans le terrain d'assiette de l'opération.

Prescriptions complémentaires :

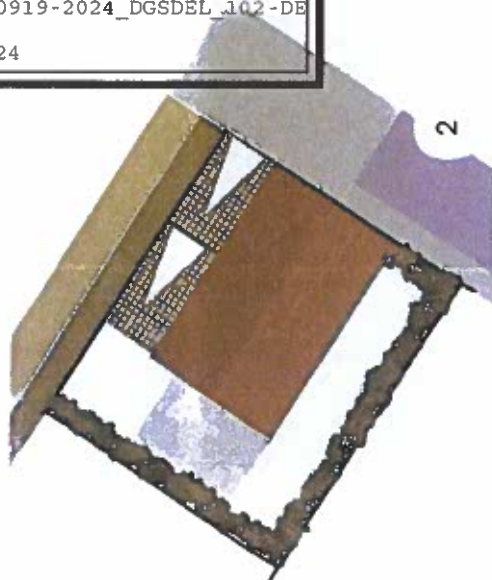
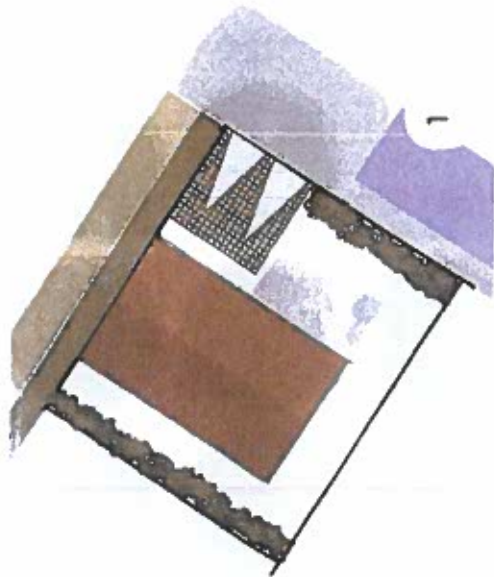


> Terrain à bâtir

Pour les terrains à bâtir de plus de 300m², deux places de stationnement aériennes devront être créées à l'emplacement indiqué sur le plan. Elles resteront non closes depuis l'espace public.

> Terrain à bâtir abordable

Pour les terrains à bâtir abordables, l'emplacement d'une place de stationnement est indiqué sur le plan. Une deuxième place devra être prévue en lien avec la première. Les deux places pourront être l'une à côté de l'autre (schéma 1) ou l'une derrière l'autre (schéma 2). Ces places resteront non closes depuis l'espace public.



> Terrain externalisé

(lots 26, 27, 32, 33, 38, 39 & 40)

Pour certain terrain le stationnement est externalisé. Deux places privatives par lots sont prévues à moins de 50m de l'habitation.

L'installation d'un arceau de parking sur les places privatives externalisées est autorisée.



Modèle standard en acier

Stationner sur la parcelle

Prescriptions complémentaires

Les places de midi réalisées sur les parcelles seront traitées avec un revêtement perméable. Elles intégreront obligatoirement du végétal dans leur aménagement, soit par l'utilisation d'un revêtement enherbé (paves à joint enherbé, dalles gazon,...) soit par la création de bandes de roulement séparées par une surface enherbée.

Matériaux autorisés pour le revêtement de l'aire de stationnement :



Bande de roulement béton



Pavés enherbés

Mélange terre-pierre



stationnement enherbé avec bande de roulement

AR Prefecture

017-211703335 2024/09-30
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024



> Carport

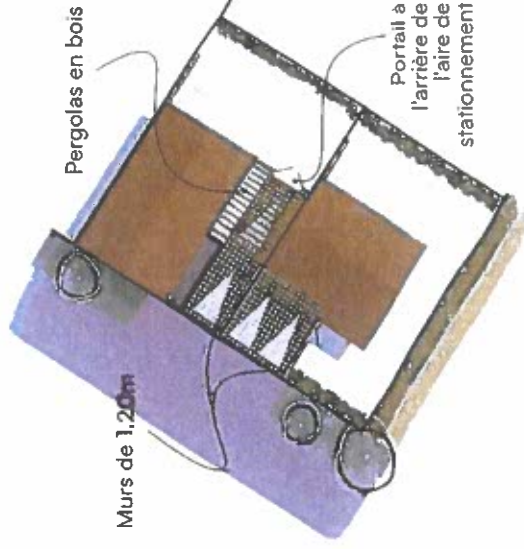
Les places de stationnements pourront être couvertes d'un carport ou d'une pergolas en bois. Il sera obligatoirement d'une hauteur inférieure à celle de la construction. L'accès au carport depuis la voie ne devra pas être clos.

> Précision sur les clôtures en limite de l'aire de stationnement

En limite des aires de stationnement, les clôtures installées devront être conformes au plan des clôtures. Sur les limites latérales des aires de stationnement, les clôtures seront composées d'un mur enduit finition arrondie d'une hauteur de 1,20 mètre.

Pour les lots 34 à 37, les clôtures en limites latérales des aires de stationnement seront composées d'un grillage ou d'une ganivelle bois, d'une hauteur de 1,80m, doublé ou non d'une haie.

Un portail ou un portillon pourra être installé en limite intérieure de l'aire de stationnement.



Pergolas en bois

Murs de 1,20m

Portail à l'arrière de l'aire de stationnement

Planter et Aménager le jardin

PLU

Article 12 - Espaces libres et Plantations :

Les jardins sur rue devront être largement plantés. Chaque arbre de haute tige supprimé devra être remplacé.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, un espace commun d'un seul tenant d'au moins 10% de la superficie de l'opération doit être affecté à la création d'un espace public de détente, enherbé et arboré.

Prescriptions complémentaires

L'imperméabilisation du terrain devra être cohérente avec le projet de construction. Une imperméabilisation totale de la parcelle est interdite.

Une surface minimum du terrain devra être conservée en pleine terre, cette surface sera de :

- 20m² pour les terrains de 200m² à 300m²
- 50m² pour les terrains de 300m² à 400m²
- 80m² pour les terrains de plus de 400m²

Cette surface pourra être engazonnée, accueillir un jardin potager, des jeux pour les enfants ou être plantée d'arbres et arbustes.

Il n'est pas définie de surface minimum de pleine terre pour les îlots mais des aménagements perméables pour les cheminements et les terrasses devront être privilégiés.

Dans tous les cas, l'article 9 du PLU doit être pris en compte (cf page 15 du CPAUPE) :

L'emprise maximum des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

Rappel du PLU - Infrastructures et réseaux

PLU

Article 14 - Coefficient d'Occupation du sol :

Sans objet

Article 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales :

Il n'est pas fixé de règle.

Article 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_102-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024