

DELIBERATION	CONSEIL MUNICIPAL DU 17 JUIN 2026
2026-DGSDEL-212 Code 8.4.1	ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES MOULINS APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS ET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES DE LA ZAC - TRANCHE 2 - ANNEXES

Date de la convocation : 10/06/2026 - Date d'affichage de la convocation : 10/06/2026

Nombre de conseillers en exercice : 29 - Nombre de présents : 26 - Nombre de votants : 29

PRESENTS : BROSSARD Marcel, NEDELLEC Catherine, PILIPIUK Jean-Luc, FERAT Viviane, FARGEOT Marie-Claude, LENOIR Jean, LERICHE Jean-Christophe, SIMONNET Didier, De BLANCHARD Valérie, LAOT Gildas, TROCMET Yves, JANVIER Didier, ALLONCLE Sandrine, PRINCE Patrick, FOURDAN Nathalie, RAGAUD Jean-Michel, HEURTEAU Pascale, PRUDHON Luc, CHAPELOTTE Christine, DUMEIRAIN Isabelle, PATISSOU Alice, TURQUOIS Alexandra, DANIELLOU Gwenaëlle, ALLONCLE Marion, TOUZET Benjamin, NAYFELD Sonia

POUVOIRS :

BOSSIS Jean-Marie a donné pouvoir à HEURTEAU Pascale

PIOUFFRE Pascal a donné pouvoir à TROCMET Yves

STERVINOY Yves a donné pouvoir à TURQUOIS Alexandra

Le dix-sept juin deux mille vingt six, à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Yves TROCMET, Maire.

La séance est ouverte à 20 heures et Sonia NAYFELD est désignée secrétaire de séance.

Rapporteur : Isabelle DUMEIRAIN

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 la mise en place d'un dispositif anti-spéculatif destiné à encadrer l'acquisition et la revente des lots abordables programmés au sein de la tranche 1 de la ZAC des Moulins ;

Vu la délibération du 19 septembre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales portant sur la tranche 1 de la ZAC des Moulins ;

Vu la délibération du 17 juin 2026 par laquelle le Conseil Municipal a validé la convention anti-spéculative destinée à encadrer l'acquisition et la revente des lots abordables programmés au sein de la tranche 2 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 2 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 le dossier de réalisation de la ZAC des Moulins a fait l'objet d'une première modification approuvée par le Conseil Municipal le 19 septembre 2024 ;

Considérant que, dans le cadre de la mise en commercialisation de la deuxième tranche de la ZAC et 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 deuxième 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 » (CPAUPE) 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 CPAUPE relève en principe de la compétence propre du Maire, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 précité ; cependant, ce dernier 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 CPAUPE, 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 CPAUPE 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, Urbaines, Paysagères et Environnementales portant sur la tranche 2 de la ZAC ont été partagées et validées avec les membres de la Commission ad hoc ZAC. Il est ainsi rappelé que le Cahier des Prescriptions a été élaboré autour d'un principe dit de « 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 CPAUPE soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal portent sur la deuxième 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 2 de la ZAC des Moulins, ainsi que les modalités prévues pour en assurer la publicité ;

Le Conseil Municipal

- Ouï l'exposé du Rapporteur et après en avoir délibéré,
- Vu la présentation en Commission ad hoc ZAC Les Moulins en date du 28 mai 2026,

Décide

- D'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur la Tranche 2 de la ZAC des Moulins ;
- De valider les mesures prévues pour assurer la publicité, la consultation et l'application du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC des Moulins (Tranche 2), comme suit :
 - Mention de la présente délibération valant décision d'approbation, ainsi que du lieu où celle-ci peut être consultée, affichée pendant un mois en mairie de Saint-Georges de Didonne ;
 - Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), portant sur la Tranche 2 de la ZAC des Moulins, sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels ;
- D'autoriser le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

VOTANTS	POUR	ABSTENTION	CONTRE
29	29	0	0

Le Maire,
Yves TROCMET



La Secrétaire de séance,
Sonia NAYFELD

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.

Département de la Charente Maritime
Commune SAINT GEORGES DE DIDONNE
Cahier des Charges de Cession de Terrains
(CCCT) de la TRANCHE 2

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 Jean-Christophe 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.

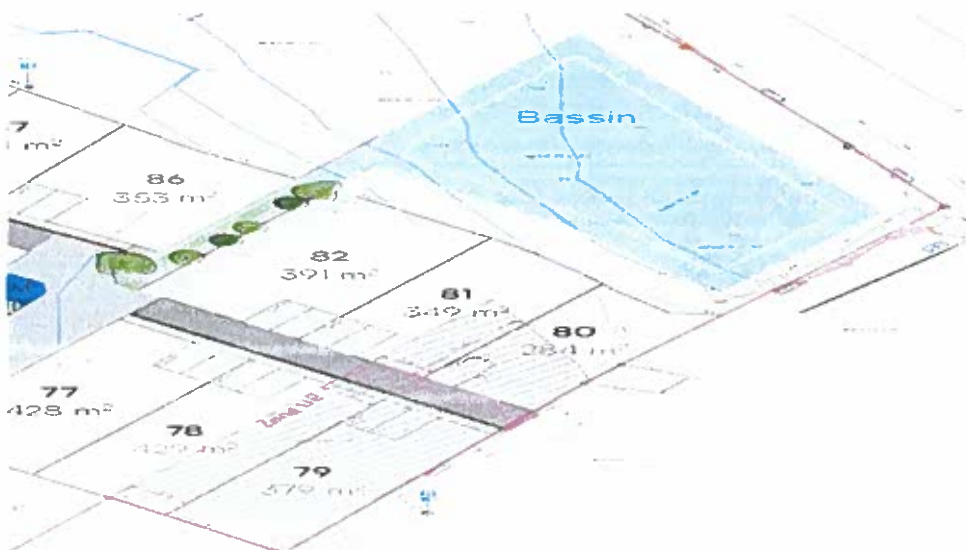
2° - Le présent cahier des charges a exclusivement pour objet, ainsi qu'il a été dit sous l'article 2, de constituer la charte des rapports des propriétaires en ce compris l'aménageur pour ce qu'il n'a pas encore voulu ou donné à bail à construction notamment.

3° - L'aménageur va intégrer 3 lots qui étaient destinés à la tranche 3, dans la tranche 2, il s'agit des lots 54, 55 et 56. En effet lors du découpage des 3 tranches de l'aménagement de la ZAC, ces lots se sont trouvés à cheval entre les tranches 2 et 3. Afin de simplifier l'aménagement ils vont donc être intégrés à la tranche 2 de la ZAC. (Confère plan 1 annexé aux présentes)

Article 10 – Dispositions foncières particulières :

L'ensemble des lots de la tranche 2 sont situés en zone AUzh du plan local d'urbanisme de SAINT GEORGES DE DIDONNE en cours, à l'exception du lot numéro 79 situé en totalité en zone UB et des lots 78, 80 et 81 situés pour partie zone UB et partie zone AUzh.

Ces lots sont matérialisés ci-dessous avec le zonage s'appliquant :



Concernant ces 4 lots il y aura lieu de se référer au Cahier des Prescriptions et recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

CHAPITRE III : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 11 - 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 12 - 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.

Aménagements spécifiques :

L'aménageur, afin de conserver les objectifs qualitatifs et de mixité sociale définis dans le contrat de concession va procéder aux aménagements suivants :

1° - pour les besoins de la construction des logements collectifs sociaux de la tranche 1 et afin de respecter les règles d'implantation fixées au CPAUPE de la ZAC, il va être aménagé un chemin piéton dans l'espace vert contigu situé dans la tranche 2.

La création de ce chemin va permettre d'assurer une boucle de cheminement entre la partie Ouest de la ZAC et la rue des Moulins. (Confère plan 2 annexé aux présentes)

2° - pour les besoins de l'implantation des logements collectifs sociaux de la tranche 2, il va être conservé dans les espaces communs la partie des espaces verts situés au Nord de l'îlot.

En effet, du fait de l'implantation des bâtiments sociaux, ces espaces verts ne sont pas accessibles au bailleur social et ne pourra donc les entretenir.

3° - Le chemin rural existant dans l'assiette de la ZAC va être partiellement déplacé afin de faciliter l'aménagement de la tranche 2. Le nouveau chemin, après aménagement viendra à l'alignement des constructions (confère plan 3 annexé aux présentes)

Article 13 - 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 14 - 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 15 - 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 aux frais de réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés sur les aménagements des espaces communs, chaque acquéreur devra verser une somme forfaitaire de **mille euros par futur logement (1.000 €)**. Cette somme sera versée à l'aménageur au moment de la signature de l'acte authentique de vente, 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 16 - 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, ait ou non, directement accès.

Les acquéreurs des lots 46, 47, 53, 54, 66, 67, 68, 70, 72, 73, 74, 75, 80, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 94, 95, 96, 97 et 99 dits abordables, sont tenus de respecter les dispositions de la convention anti-spéculative approuvée par le Conseil Municipal de Saint Georges de Didonne 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 mairie.

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 17 - 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 18 - Délais d'exécution L'acquéreur s'engage à :

1° - À la suite de 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 2ème 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, réaliser 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 Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) 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 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 de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels justifié.

Article 19 - 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 20 - 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 21 - 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 22 - 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 23 – 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 24 - 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 25 - 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 26 - 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 27 – 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 28 - 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 29 – 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 30 - 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 31 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques :

▪ Lots destinés à la construction de maison individuelle :

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

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

Cet emplacement sera réalisé par l'acquéreur, à sa charge, et conformément aux prescriptions du

PLU et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères relatives au stationnement.

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

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

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

Article 32 - 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 33 – 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 34 - 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 35 - 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 36 - Subdivision des parcelles cédées en vue de la construction maisons individuelles :

Les parcelles sont mono-familiales et indivisibles.

Article 37 - 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 38 - 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 39 - 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 ALEURS MODIFICATIONS :

ARTICLE 40 – 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 41 – 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 2^{ème} tranche du secteur de la Zac des moulins, en zone AUzh et pour partie en zone UB du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Georges de Didonne.

Validé par le Conseil municipal en date du **17 juin 2026**

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

Fait à **Saint George de Didonne**

Le

Le Constructeur
(L'acquéreur)

L'aménageur

Le Maire

SARL LES MOULINS
BP 20 - avenue des Fourneaux
17690 ANGOULINS SUR MER
Tél: 05.46.37.03.00
N° Siret: 844 871 939 00014



Yves TROCNET

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

17/06/26



RECEVU
LE 17/06/26
A 14H00
PAR
M. LE MAIRE

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 (Charente Maritime).

Localisation et destination :

Les lots et îlot sont repérés sur le schéma d'aménagement. Tous les lots, ainsi que le terrain réservé à du logement locatif social sont situés en zone AUzh du PLU, à l'exception du lot numéro 79 situé en totalité en zone UB et des lots 78, 80 et 81 situés pour partie zone UB et partie zone AUzh.

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 45 à 100 et est indiquée dans le tableau ci-dessous.

Numéro de lot	Surface de terrain (m²)	Surface de plancher (m²)	Numéro delot	Surface de terrain (m²)	Surface de Plancher (m²)
45	393	180	73	247	130
46	284	130	74	284	130
47	295	130	75	288	130
48	322	150	76	342	150
49	372	180	77	428	200
50	351	150	78	429	200
51	493	210	79	379	180
52	517	215	80	284	130
53	230	120	81	349	150
54	231	130	82	391	180
55	522	215	83	241	130
56	357	150	84	252	130
57	356	150	85	427	200
58	356	150	86	353	150
59	342	150	87	244	130
60	352	150	88	257	130
61	342	150	89	281	130
62	391	180	90	294	130
63	465	210	91	292	130
64	520	215	92	395	180
65	348	150	93	395	180
66	243	130	94	231	130
67	243	130	95	231	130
68	241	130	96	231	130
69	454	210	97	231	130
70	291	130	98	397	180
71	322	150	99	260	130
72	249	130	100	398	180
Ilot social B				2058	1 900
Stationnements				181	
Surface Total				20.942	10.595

(Tranche 2)		
PRIMO – 25 LOTS	6.455	3.250
TAB	12.248	5.445

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

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

1° - EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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

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

	A la charge de l'aménageur	Limite de prestation	Pour mémoire : à la charge de l'acquéreur
1 - Preparation du terrain – 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 Ilot 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

4. Assainissement eau de 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 de la 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 du citerneau et du ou des compteur(s)
6 - Electricité et réseau basse tension	Réseau basse tension sous Domaine public et réseau de branchement jusqu'au coffret en limite du lot	Câblage jusqu'au coffret y compris pose du coffret	Tous travaux de raccordement et distribution à l'intérieur du lot. Fourniture et pose du compteur réalisé par ERDF à la demande de l'acquéreur et à sa charge
7 - Téléphone	L'aménageur réalise un branchement téléphone pour chaque lot	Regard de branchement (boîte 30x30)	Travaux de branchement après 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 de la 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 (îlots réservés au logement social)

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

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

5 - Electricité et réseau basse tension	Réseau basse tension sous domaine public et réseau de branchement jusqu'aux coffrets en limite des îlots (emplacements à déterminer au moment du chantier)	Câblage jusqu'aux coffrets y compris pose des coffrets (emplacements à déterminer au moment du chantier)	Tous travaux de raccordement et distribution à l'intérieur des îlots. Fourniture et pose des compteurs réalisés 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