



LISTE DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU 18 SEPTEMBRE 2025
Article L2121-25 du CGCT

Numéro de délibération	Objet de la délibération	Vote
D20250918-01	Décision modificative n° 1 Budget Pôle Santé	Approuvée à l'unanimité
D20250918-02	Décision modificative n°2 Pôle Santé	Approuvée à l'unanimité
D20250918-03	Tarifs communaux 2026	Approuvée à l'unanimité
D20250918-04	Participation des communes extérieures aux frais de scolarité 2025/2026	Approuvée à l'unanimité
D20250918-05	Approbation des prescriptions techniques CCCT et ses annexes (CLPT et CPCA) – ZAC des Millauds tranches 2 & 3	Approuvée à l'unanimité
D20250918-06	Signature de la convention triennale – « tarification sociale des cantines scolaires »	Approuvée à l'unanimité

MAIRIE – 14, rue Saint Médard – 44680 Saint Mars de Coutais - Tél : 02 40 31 50 53
accueil@saintmarsdecoutais.fr – www.saintmarsdecoutais.fr



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers en exercice : 20

Nombre de Conseillers présents : 13

Nombre de votants : 14

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 septembre 2025 à 20h 00, le Conseil Municipal de la commune de SAINT MARS DE COUTAIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean CHARRIER, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 septembre 2025

Présents : M. Jean CHARRIER, M. Nicolas ANGOT, M. Philippe BEILLEVAIRE, M. Philippe CLAVIER, M. Mickaël DERANGEON, Mme Marie FANIC, Mme Laurence FERRET, Mme Cécile GEORGETTE, Mme Hélène GLEZ, M. Michel MERLET, M. Olivier ORDUREAU, Mme Laëtitia PELTIER, Mme Marie-Noëlle RÉMOND,

Excusé ayant donné pouvoir :

M. Jean-Marc AUBRET a donné pourvoir M. Jean CHARRIER

Absents : Mme Christine CELTON, Mme Coralie GIRAUDINEAU, Mme Sandrine HENNECART, M. Bruno LAMBERT, Mme Charlotte NOVELLO, Mme Julie RIGOLLET

Secrétaire de séance : Hélène GLEZ

Approbation de l'ordre du jour

Approbation du procès-verbal du 3 juillet 2025

DÉCISION MODIFICATIVE N°1 - BUDGET POLE SANTE 2025
D20250918-1

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le budget annexe Pôle Santé 2025 de la commune de Saint Mars de Coutais ;

Considérant que lors du vote du budget primitif 2025, les recettes relatives au remboursement de l’avance forfaitaire d’une entreprise en charge des travaux n’ont pas été inscrites, il est nécessaire de corriger cette erreur travers une décision modificative qui vise à assainir les écritures comptables pour garantir leur conformité.

Vu l’avis favorable de la commission finances et ressources humaines du 11 septembre 2025,

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal d’approuver la décision modificative n° 1 suivante :

<i>Investissement</i>			
<i>Dépenses</i>		<i>Recettes</i>	
<i>Article(Chap) - Opération</i>	<i>Montant</i>	<i>Article(Chap) - Opération</i>	<i>Montant</i>
2313 (041) : Constructions	3 780,00	238 (041) : Avances versées sur comm.immo.corporelles	3 780,00
Total dépenses :	3 780,00	Total recettes :	3 780,00
Total dépenses :	3 780,00	Total recettes :	3 780,00

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l’unanimité :

Approuve la décision modificative n°1 du budget Pôle Santé 2025,

Autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les formalités nécessaires à l’exécution de la présente délibération.

Le Secrétaire de séance

Hélène GLEZ





Le Maire

Jean CHARRIER

Envoyé en préfecture le 19/09/2025

Reçu en préfecture le 19/09/2025

Publié le



ID : 044-214401788-20250918-202509181-DE





EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers en exercice : 20

Nombre de Conseillers présents : 13

Nombre de votants : 14

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 septembre 2025 à 20h 00, le Conseil Municipal de la commune de SAINT MARS DE COUTAIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean CHARRIER, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 septembre 2025

Présents : M. Jean CHARRIER, M. Nicolas ANGOT, M. Philippe BEILLEVAIRE, M. Philippe CLAVIER, M. Mickaël DERANGEON, Mme Marie FANIC, Mme Laurence FERRET, Mme Cécile GEORGETTE, Mme Hélène GLEZ, M. Michel MERLET, M. Olivier ORDUREAU, Mme Laëtitia PELTIER, Mme Marie-Noëlle RÉMOND,

Excusé ayant donné pouvoir :

M. Jean-Marc AUBRET a donné pourvoir M. Jean CHARRIER

Absents : Mme Christine CELTON, Mme Coralie GIRAUDINEAU, Mme Sandrine HENNECART, M. Bruno LAMBERT, Mme Charlotte NOVELLO, Mme Julie RIGOLLET

Secrétaire de séance : Hélène GLEZ

Approbation de l'ordre du jour

Approbation du procès-verbal du 3 juillet 2025

DÉCISION MODIFICATIVE N°2 - BUDGET POLE SANTE 2025 D20250918-2

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le budget annexe Pôle Santé 2025 de la commune de Saint Mars de Coutais ;

Considérant que les travaux du Pôle Santé ont été réceptionnés et l'ensemble des factures correspondantes sera liquidé dans les prochaines semaines.

Considérant que lors de l'élaboration du BP 2025 du Pôle Santé, les crédits nécessaires au paiement de l'ensemble des factures à l'article 2313 n'ont pas été correctement évalués et les révisions de prix n'ont pas été anticipées, il est nécessaire d'ajuster à la hausse les crédits à l'article 2312 à hauteur de 38 000 €. Pour ce faire, le budget principal de fonctionnement alimentera donc le budget Pôle Santé à l'article 7573621.

Pour équilibrer le budget Pôle Santé, il est nécessaire de procéder par décision modificative.

Vu l'avis favorable de la Commission Finances RH réunie le 11 septembre 2025,

Décisions modificatives - POLE SANTE - 2025			
DM 202503 - DM N° 2 SUBVENTION SOLDE MARCHE - 11/09/2025			
Investissement			
Dépenses		Recettes	
Article(Chap) - Opération	Montant	Article(Chap) - Opération	Montant
2313 (23) : Constructions	38 000,00	021 (021) : Virement de la section de fonctionnement	38 000,00
Total dépenses :	38 000,00	Total recettes :	38 000,00
Fonctionnement			
Dépenses		Recettes	
Article(Chap) - Opération	Montant	Article(Chap) - Opération	Montant
023 (023) : Virement à la section d'investissement	38 000,00	7573621 (75) : Non dotés de la personnalité morale	38 000,00
Total dépenses :	38 000,00	Total recettes :	38 000,00
Total dépenses :	76 000,00	Total recettes :	76 000,00

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Approuve la décision modificative n°2 du budget Pôle Santé 2025,

Autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Secrétaire de séance

Hélène Guez



Le Maire

Jean CHARRIER



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers en exercice : 20

Nombre de Conseillers présents : 13

Nombre de votants : 14

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 septembre 2025 à 20h 00, le Conseil Municipal de la commune de SAINT MARS DE COUTAIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean CHARRIER, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 septembre 2025

Présents : M. Jean CHARRIER, M. Nicolas ANGOT, M. Philippe BEILLEVAIRE, M. Philippe CLAVIER, M. Mickaël DERANGEON, Mme Marie FANIC, Mme Laurence FERRET, Mme Cécile GEORGETTE, Mme Hélène GLEZ, M. Michel MERLET, M. Olivier ORDUREAU, Mme Laëtitia PELTIER, Mme Marie-Noëlle RÉMOND,

Excusé ayant donné pouvoir :

M. Jean-Marc AUBRET a donné pourvoir M. Jean CHARRIER

Absents : Mme Christine CELTON, Mme Coralie GIRAUDINEAU, Mme Sandrine HENNECART, M. Bruno LAMBERT, Mme Charlotte NOVELLO, Mme Julie RIGOLLET

Secrétaire de séance : Hélène GLEZ

Approbation de l'ordre du jour

Approbation du procès-verbal du 3 juillet 2025

TARIFS MUNICIPAUX 2026
D20250918-03

Monsieur le Maire, sur proposition de la commission finances, propose d'adopter les tarifs municipaux à compter du 1^{er} janvier 2026,

Vu les propositions de la Commission Finances/RH du 11 septembre 2025 ;

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal de fixer les tarifs municipaux 2026

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

Adopte, l'ensemble des tarifs joint en annexe, applicables à compter du 1^{er} janvier 2026.

Le Secrétaire de séance

Hélène GLEZ



Le Maire

Jean CHARRIER

Tarifs 2026 en €

CIMETIERE	Concession 15 ans	718
	Concession 30 ans	879
	Renouvellement concession 10 ans	291
CAVEAUX	1 place	883
	2 places	1 592
	3 places	2 218
COLOMBARIUM	Concession 15 ans	650
	Concession 30 ans	1 144
	Renouvellement concession 10 ans	291
	Plaques jardin du souvenir	71

Tarifs 2026 en €

DROIT DE PLACE	vente au déballage sur emplacements publics sans électricité, par an dans la limite d'une fois par semaine	89
	vente au déballage sur emplacements publics avec électricité, par an dans la limite d'une fois par semaine	147
	installation de cirques, par jour sans eau ni électricité (avec remise chèque caution 100 €)	32
	vente de fleurs devant le cimetière pour la Toussaint - Le forfait	23
OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC	Terrasse par m ² et par an	4
DROIT DE STATIONNEMENT "LIEU DE VIE" DE CHANTIER	Par baraque de chantier (ou caravane) et par jour	10
JARDIN COMMUNAL	au m ²	0,50

TARIFS DES SALLES 2026 en €

THEATRE	Associations hors commune ou organisme privé pur une journée	139
	Associations hors commune ou organisme privé pour un spectacle	279
SAINT MARINE - PETITE SALLE +BAR	Société commerciales et professionnelles hors commune 1/2 journée	121
	Particulier résidant commune <i>pour mariage ou PACS : s'applique uniquement aux mariés ou parents au 1er degré</i> 1 journée (7h à 1h)	275
	Particulier, association, syndicat et comité d'entreprise hors commune 1/2 journée	259
	Particulier, association, syndicat et comité d'entreprise hors commune 1 journée (7h à 1h)	617
		291
	Société commerciales et professionnelles hors commune 1 journée (7h à 1h)	689
SAINT MARINE ENSEMBLE	Particulier résidant commune <i>pour mariage ou PACS : s'applique uniquement aux mariés ou parents au 1er degré</i> 1/2 journée	239
	Particulier résidant commune <i>pour mariage ou PACS : s'applique uniquement aux mariés ou parents au 1er degré</i> 1 journée (7h à 1h)	553
	Particulier résidant commune <i>pour mariage ou PACS : s'applique uniquement aux mariés ou parents au 1er degré</i> week end (2 jours consécutifs)	1 037
	Particulier, association, syndicat et comité d'entreprise hors commune 1/2 journée	516
	Particulier, association, syndicat et comité d'entreprise hors commune 1 journée (7h à 1h)	1 220
	Particulier, association, syndicat et comité d'entreprise hors commune week end (2 jours consécutifs)	1 762
	Société commerciales et professionnelles hors commune 1/2 journée	576
	Société commerciales et professionnelles hors commune 1 journée (7h à 1h)	1 362
	Société commerciales et professionnelles hors commune week end (2 jours consécutifs)	1 969
AUTRES TARIFS FORFAITAIRES	Sono	36
	Vidéo projecteur	61
	préparation de la salle+stockage	61
	Caution	2 040

Associations municipales, syndicats et comités d'entreprises imposables sur la commune : gratuit

Le chèque de caution sera partiellement ou totalement retenu en fonction des détériorations constatées.

Dans le cas de location pour vin d'honneur les clés devront être restituées au plus tard à 15h

Tarifs 2026 en €

Maisons individuelles et tous bâtiments déjà équipés d'un dispositif d'assainissement collectif	travaux de mise aux normes effectués depuis moins de cinq ans et sur production de justificatifs	399
	travaux de mise aux normes effectués entre les cinq et dix ans qui précèdent et sur production de justificatifs	1 598
	travaux de mise aux normes effectués entre les cinq et dix ans qui précèdent et sur production de justificatifs	3 194
Maisons neuves en lotissement et bâtiments neufs en zone artisanale		3 194
Maisons neuves hors lotissement et bâtiments neufs hors zone artisanale		5 587

La valeur de la PFAC appliquée dans une communes est fixée après délibération, la collectivité chargée de l'assainissement peut choisir son mode de calcul.

Toutefois, elle ne doit pas dépasser 80 % du coût de la fourniture et de la pose d'une installation d'ANC correspondant (en matière de volume d'eaux traitées).

Tarifs 2026 en €

Abonnés au service public de l'eau	part fixe annuelle par abonné HT	47,297
	part variable par m3 d'eau consommé HT	2,2309
foyers alimentés par un puits	par m3 d'eau consommé (facturation minimum de 30m3 par habitant par foyer pour 1 an	2,7285

Tarifs 2026 en €

Photocopies ou impression	A4 N&B	0,20
	A4 couleur	0,40
Bibliothèque	Adhésion	gratuit
Instruction urbanisme enseignes publicitaires	Déclaration préalable	85
	Autorisation préalable	160



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers en exercice : 20

Nombre de Conseillers présents : 13

Nombre de votants : 14

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 septembre 2025 à 20h 00, le Conseil Municipal de la commune de SAINT MARS DE COUTAIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean CHARRIER, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 septembre 2025

Présents : M. Jean CHARRIER, M. Nicolas ANGOT, M. Philippe BEILLEVAIRE, M. Philippe CLAVIER, M. Mickaël DERANGEON, Mme Marie FANIC, Mme Laurence FERRET, Mme Cécile GEORGETTE, Mme Hélène GLEZ, M. Michel MERLET, M. Olivier ORDUREAU, Mme Laëtitia PELTIER, Mme Marie-Noëlle RÉMOND,

Excusé ayant donné pouvoir :

M. Jean-Marc AUBRET a donné pourvoir M. Jean CHARRIER

Absents : Mme Christine CELTON, Mme Coralie GIRAUDINEAU, Mme Sandrine HENNECART, M. Bruno LAMBERT, Mme Charlotte NOVELLO, Mme Julie RIGOLLET

Secrétaire de séance : Hélène GLEZ

Approbation de l'ordre du jour

Approbation du procès-verbal du 3 juillet 2025

PARTICIPATION DES COMMUNES EXTERIEURES AUX FRAIS DE SCOLARITE 2025/2026 D20250918-04

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que l'inscription d'un élève dans une autre commune que celle de sa résidence est possible sous réserve d'un accord entre les deux communes, ou dans certains cas spécifiques, sans accord préalable nécessaire.

Cette scolarisation entraîne la participation financière de la commune de résidence aux charges de fonctionnement de l'école publique de la commune d'accueil.

Dans ce cadre, afin de déterminer les frais de participation, la commission Finances/Ressources Humaines, réunie le 11 septembre 2025, a travaillé sur les dépenses de fonctionnement relatives à l'école DELAROCHE.

Au vu de son avis, Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à délibérer sur le montant à solliciter aux communes de résidence des élèves scolarisés à l'école DELAROCHE à Saint Mars de Coutais dans les classes maternelles, primaires et ULIS (unité localisée pour l'inclusion scolaire) et propose les montants suivants pour l'année scolaire 2025/2026.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

Approuve les montants suivants :

2024/2025 en €	Colonne1	2025/2026 en €
1 120,24	classe maternelle	1 453,72
443,73	classe primaire	558,88
743,73	clase Ulis	858,88

Autorise Monsieur le Maire à émettre les titres de recettes et tous documents nécessaires au recouvrement des sommes dues,

Le Secrétaire de Séance

Hélène GLEZ



Le Maire

Jean CHARRIER



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers en exercice : 20

Nombre de Conseillers présents : 13

Nombre de votants : 14

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 septembre 2025 à 20h 00, le Conseil Municipal de la commune de SAINT MARS DE COUTAIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean CHARRIER, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 septembre 2025

Présents : M. Jean CHARRIER, M. Nicolas ANGOT, M. Philippe BEILLEVAIRE, M. Philippe CLAVIER, M. Mickaël DERANGEON, Mme Marie FANIC, Mme Laurence FERRET, Mme Cécile GEORGETTE, Mme Hélène GLEZ, M. Michel MERLET, M. Olivier ORDUREAU, Mme Laëtitia PELTIER, Mme Marie-Noëlle RÉMOND,

Excusé ayant donné pouvoir :

M. Jean-Marc AUBRET a donné pourvoir M. Jean CHARRIER

Absents : Mme Christine CELTON, Mme Coralie GIRAUDINEAU, Mme Sandrine HENNECART, M. Bruno LAMBERT, Mme Charlotte NOVELLO, Mme Julie RIGOLLET

Secrétaire de séance : Hélène GLEZ

Approbation de l'ordre du jour

Approbation du procès-verbal du 3 juillet 2025

**APPROBATION DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES CCCT ET SES ANNEXES (CLPT ET CPCAA) –
ZAC DES MILLAUDS TRANCHES 2 & 3
D20250918-05**

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Saint-Mars de Coutais a créé la ZAC des Millauds à vocation d'habitat par délibération en date du 13 décembre 2007. La commune a confié l'aménagement de la ZAC des Millauds à Loire-Atlantique Développement SELA par un traité de concession notifié le 16 mars 2010 et a approuvé le Programme des Equipements Publics et le dossier de réalisation par délibération en date du 10 janvier 2013. Le projet d'aménagement a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre du titre 1^{er} du livre II du Code de l'Environnement. Un arrêté de récépissé de déclaration a été délivré par le Préfet de la Loire-Atlantique le 27 mars 2012.

Ce dossier acte des mesures d'évitement des zones humides du site ainsi qu'une gestion des eaux pluviales du site par infiltration à la parcelle, associé à des mesures de limitation de l'imperméabilisation des parcelles privées.

Parmi ses missions, l'aménageur doit élaborer le cahier des charges de cession de terrains (CCCT) et ses annexes. Conformément à l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT). Celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs et de l'aménageur dans le cadre des ventes de terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le CCCT est accompagné de plusieurs annexes :

- Le Cahier de Limites de Prestations Techniques qui fixe les limites de prestations dues par l'aménageur au titre de ses missions d'exécution des travaux conformément au programme des équipements publics et qui traduit notamment les règles à respecter en matière de gestion des eaux pluviales conformément au dossier de déclaration loi sur l'eau
- Le Cahier des Prescriptions de Chantier Applicables aux Acquéreurs qui fixe les obligations de l'acquéreur en matière de maintien en bon état des abords de son chantier, d'installations de chantier, de circulation et de préservation des milieux naturels, en particulier des arbres et zones humides.

Les autres annexes du CCCT ne sont pas concernées par la présente délibération. Elles se composent :

- du Cahier des Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères qui complète les règles d'urbanisme fixées par le PLU en vigueur sur la ZAC, afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisées sur les espaces privés.

- de l'annexe définissant la surface autorisée sur chaque parcelle qui sera définie à chaque cession.

L'ensemble de ces documents sera annexé 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.

Conformément aux dispositions des articles L. 311-6, D. 311-11-1 et D. 311-11-2 du Code de l'urbanisme, lorsque le CCCT fait l'objet d'une approbation en Conseil Municipal et des mesures de publicité prévues au même code, ses dispositions, ainsi que celles de ses annexes, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Par conséquent, le CCCT et ses annexes 1 et 2 seront rendus opposables aux acquéreurs des lots, à l'Administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, ainsi qu'à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues dans le CCCT de la ZAC des Millauds et de ses annexes 1 et 2, en particulier les mesures d'évitement environnemental, de limitation de l'imperméabilisation des sols et de gestion alternative des eaux pluviales, il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'approuver le CCCT et ses annexes (CLPT et CPCAA) annexés à la présente délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.311-6 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 30 décembre 2009 désignant la société Loire-Atlantique Développement SELA aménageur de la ZAC des Millauds

Vu la délibération du conseil municipal du 13 décembre 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC des Millauds

Vu la délibération du 10 janvier 2013 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC des Millauds

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le XXX

Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC conclu avec Loire-Atlantique Développement SELA et notifié le 16 mars 2010, et notamment son article 2 fixant les missions de l'aménageur,

Vu l'avenant n°1 au traité de concession approuvé par délibération en date du XX mars 2025 et notifié le 18 mars 2025 portant sur la prorogation du traité de concession

Vu l'arrêté de récépissé de déclaration délivré par le Préfet de la Loire-Atlantique le 27 mars 2012

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et ses annexes 1 et 2

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et ses annexes (CLPT et CPCA) annexés à la présente délibération portant sur la Tranche 2 de la ZAC des Millauds,

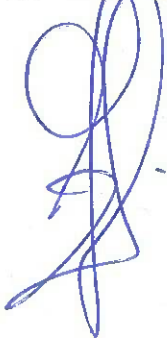
Définit les modalités de publicité suivantes :

- affichage à la mairie de Saint-Mars de Coutais – 14 rue Saint-Médard et diffusion sur le site internet communal ;
- mise à disposition du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et de ses annexes en mairie (service urbanisme) et sur le site internet communal

Précise que l'opposabilité du CCCT et de ses annexes sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

Le Secrétaire de séance

Hélène GLÉZ



Le Maire

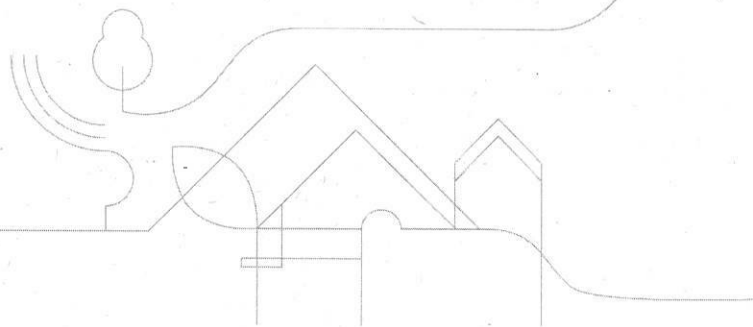


Jean CHARRIER

Cahier de Limites de Prestations Techniques

ZAC des Millauds à Saint-Mars de Coutais

Tranche 2



Préparation du terrain – Terrassements généraux – Voirie						
PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Opérateur
LIBERATION DU SOL						
Dépose ou déplacement de réseaux aériens ou souterrains de distribution publique répertoriés par les concessionnaires publics		X	X			
Nettoyage de la parcelle comprenant :						
- Le dévolement et la mise hors d'exploitation des réseaux présents sur la parcelle (sauf réseau sous servitude) - La dépose de clôtures existantes ou retrait de gravats - Un premier débroussaillage avec évacuation des déchets végétaux - Un ou des arbres jugés « conservables » pourront être épargnés – l'obligation ou non de maintien sera stipulée dans la fiche de lot	X	X				
Nettoyage de la parcelle comprenant :						
- Déboisement, dessouchage des arbres et décapage de la terre végétale - Terrassements éventuels en déblais remblais - Evacuation (après analyse des sols) pour mise en décharge ou apport de matériaux - Retrait des éléments non répertoriés par les concessionnaires publics ou non visibles car enfouis sous le terrain naturel (anciennes fondations, partie d'anciens circuits de distribution enterrés et privatifs comme du câblage électrique, canalisation d'eau potable, puits perdus, restes des dispositifs de rétention d'eaux pluviales, drains, etc.) - Abattage des arbres « conservables » dont la conservation n'est pas obligatoire				X	X	

ZAC des Millauds à Saint-Mars de Coutais
Cahier de Limites de Prestations Techniques – Tranche 2

TERRASSEMENTS GENERAUX – BORNAGE et IMPLANTATION						
PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Réalisation de l'ensemble des aménagements (décapage, déblais – remblais, trottoirs, voiries, réseaux publics, parkings, bassins et noues, espaces verts) sur le futur domaine public Mouvements de terre ponctuels dans l'emprise des lots privés, en périphérie avec le domaine public, pour raccordement du terrain naturel du lot sur le niveau fini du domaine public	X	X				
Etude de sols G1 E5 et G1 PGC – Aménagement / Echelle ZAC	X	X				
Etude de sols à partir de la G2 – Construction / échelle lot				X	X	
Plan de bornage et bornage de la parcelle effectuée par le Géomètre-Expert mandaté par l'aménageur, une fois, et avant le démarrage des travaux sur la parcelle	X	X				
Relevé topographique de la parcelle avant cession du terrain Repérage des arbres existants sur la parcelle et aux abords à conserver						
Sur fiche d'ilot : - Définition du nivellement périphérique du lot et définition du point d'accès des véhicules au lot - Niveau de plancher le plus bas déterminé en fonction des réseaux gravitaires existant	X	X				
Implantation d'un point repère pour l'implantation en Z de la côte du plancher bas (dalle) par le Géomètre-Expert mandaté par l'aménageur préalablement au démarrage de la construction.	X				X	
Remise en place de bornes suite à la disparition ou dégradation ou déplacement des bornes existantes après le démarrage des travaux sur la parcelle : effectué par le Géomètre-Expert de l'opération				X	X	

PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Travaux de la parcelle comprenant : - Tous travaux de Terrassement / voirie/stationnement/espaces verts /ouvrage d'infiltration à la parcelle, construction, situés à l'intérieur de la parcelle - Drainage éventuel - Dispositif de relevage pour raccordement aux réseaux gravitaires - Gestion des déchets (sols et constructions) - Remblaiement et stabilisation des terrains cédés - Nivellement et implantation en fonction des cotes altimétriques sur le domaine public en limite de propriété, fournies par l'aménageur et de la côte de dalle figurant au Permis de Construire et implantée par le Géomètre-Expert. L'acquéreur prendra toutes les dispositions utiles pour faire coordonner les niveaux de ses ouvrages et de construction aux aménagements de la ZAC. A partir de la limite entre le domaine public et privé donc sur sa propriété, l'acquéreur prendra en charge tous les mouvements de terre nécessaires au raccordement sur les espaces publics. PIC acquéreur à valider par l'aménageur avant démarrage				X	X	
Réalisation de tous relevés topographiques complémentaires sur les lots privatifs				X	X	
Préservation ou protection d'arbres sur ou aux abords de la parcelle selon le projet de construction				X	X	
Clôture du chantier de construction Et plus généralement toute installation nécessaire au déroulement du chantier sur la parcelle				X	X	

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES						
PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Collecteur principal (conduites et regards), bassins et noues en domaine public (réseau de type séparatif et gravitaire)	X	X				
Définition de la position du tabouret de branchement et du niveau altimétrique de raccordement sur plan de vente	X	X				
Réalisation d'un branchement par lot : - Fourniture et pose d'un regard de branchement avec tampon en fonte, posé à l'extérieur du domaine privé en limite - Canalisation de branchement depuis le regard de branchement jusqu'au collecteur principal ou ouvrage de rétention (captage de la surverse) Dispositif de raccordement de la canalisation de branchement au collecteur public (regard, piquage)	X	X				
Les réseaux privatifs sont réalisés en système séparatif (Eaux Usées / Eaux Pluviales), ils doivent se raccorder dans chaque regard respectif. Réalisation de la liaison entre le tabouret de branchement et la surverse de l'ouvrage d'infiltration, y compris le raccordement au regard de branchement Mise à la côte des ouvrages privatifs				X	X	

PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Gestion des eaux pluviales à la parcelle selon les dispositions du dossier loi sur l'eau (rapport de SICAA Etudes en date de janvier 2012 et validé par l'arrêté n°2012/SEER/131 en date du 21/08/2012) – Fourniture d'une note de dimensionnement hydraulique préalablement au dépôt du Permis de Construire et des justificatifs de réalisation (photos / plans de recollement) de l'ouvrage d'infiltration - Respect du coefficient maximal d'imperméabilisation de 0.55 sur l'emprise totale de la parcelle				X	X	
Contrôle de conformité de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle – 1 déplacement	X	X				
Contrôle complémentaire en cas de non-conformité majeure.	X				X	
Déplacement éventuel du branchement déjà réalisé ou réalisation d'un branchement supplémentaire à la demande de l'acquéreur du lot (sous réserve d'un accord de l'aménageur)	X		X		X	

ASSAINISSEMENT EAUX USEES						
PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Collecteur principal (conduites et regards/ouvrage spécifiques) en domaine public (réseau de type séparatif et gravitaire)	X	X				
Définition de la position du tabouret de branchement et du niveau altimétrique de raccordement sur plan de vente et carnet de branchements	X	X				
Réalisation d'un branchement par lot : - Fourniture et pose d'un tabouret de branchement à écoulement direct Ø250 avec tampon en fonte, posé à l'extérieur du domaine privé en limite du domaine public. - Canalisation de branchement Ø160 depuis le regard de branchement jusqu'au collecteur principal - Dispositif de raccordement de la canalisation de branchement au collecteur public (culotte de branchement)	X	X	X			
Les réseaux privatifs sont réalisés en système séparatif (Eaux Usées / Eaux Pluviales), ils doivent se raccorder dans chaque regard respectif. Réalisation de la liaison entre le tabouret de branchement et les constructions, y compris le raccordement au regard de branchement Mise à la côte des ouvrages privatifs				X	X	
Déplacement éventuel du branchement déjà réalisé ou réalisation d'un second branchement à la demande de l'acquéreur du lot (sous réserve d'un accord de l'aménageur)	X		X		X	

ALIMENTATION EAU POTABLE – DEFENSE INCENDIE						
PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Réseau principal en domaine public et reprise des existants	X	X	X			
La défense incendie est assurée par les poteaux d'incendie suivant les prescriptions du SDIS 44	X	X	X			
Définition de la position du citerneau ou coffret de branchement (emplacement indiqué sur le plan de vente)	X	X				
Raccordement spécifique pour les besoins du chantier			X		X	
Réalisation d'un branchement d'eau potable par lot (tel qu'indiqué sur le plan de vente) : - Fourniture et pose de coffret de branchement avec borne incongelable équipée de robinet inviolable, à compteur - intégré pour branchement Ø20, implanté en limite de propriété en domaine privé - Canalisation depuis la conduite principale jusqu'au coffret	X	X	X (branchement réseau neuf / réseau existant)			
Réalisation du réseau privé entre le compteur et les constructions (PE anti contaminant à mettre en œuvre)				X	X	
Fourniture et pose du compteur d'eau dans le coffret Demande de pose de compteur (raccordement) à réaliser par l'acquéreur			X		X	
Abonnement et distribution de l'eau potable Demande de souscription d'un contrat d'abonnement à réaliser par l'acquéreur					X	X
Déplacement éventuel du branchement ou poteau incendie déjà réalisé ou réalisation d'un second branchement à la demande de l'acquéreur du lot.			X		X	

ELECTRICITE						
PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Poste HTA public nécessaire au besoin de l'opération d'aménagement, réseau HTA en domaine public, dévoiement et raccordement		X	X			
Poste HTA supplémentaire nécessaire au besoin d'une opération immobilière en cas d'insuffisance de puissance sur le domaine public Si besoin d'un tarif jaune : tranchées, GC, câblage, raccordement, etc			X		X	
Raccordement pour les besoins privés						
Raccordement spécifique pour les besoins du chantier privatif			X		X	
BTA : nouveaux réseaux en domaine public	X	X				
HTA / BT : Raccordement, enfouissement, déplacement réseaux en service nécessaire pour l'aménagement de la ZAC		X	X			
Définition de la position du coffret de branchement, emplacement indiqué sur le plan de vente	X	X				
Réalisation d'un branchement par lot (conformément à la fiche de lot) : Fourniture et pose d'un coffret (CIBE ou CIBE-GV suivant la configuration et indication au carnet de branchement), implanté en limite de propriété dans le domaine privé Câblage entre le coffret de réseau et le coffret de branchement	X	X				
Réalisation de la liaison entre le coffret de branchement et la construction (dénommé par ENEDIS liaison S) Raccordements				X	X	
Mise en service des branchements privatifs			X		X	

ZAC des Milauds à Saint-Mars de Coulais
Cahier de Limites de Prestations Techniques – Tranche 2

Fourniture et pose du compteur dans l'habitation pour raccorder une centrale photovoltaïque						
Demande de raccordement et de mise en service à réaliser par l'acquéreur			X	X	X	
Abonnement et livraison d'énergie						
Demande de souscription d'un contrat d'abonnement à réaliser par l'acquéreur					X	X

ZAC des Milauds à Saint-Mars de Coulais
Cahier de Limites de Prestations Techniques – Tranche 2

TELECOMMUNICATIONS

PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Génie civil du réseau en domaine public	X	X				
Enfouissement		X	X			
Armoire de distribution : nouvelle ou déplacement	X	X	X			
Pré-fibrage du réseau en domaine public jusqu'aux regards de branchement	X	X	X			
Définition de la position du regard de branchement (emplacement indiqué sur le plan de vente)	X	X				
Réalisation d'un branchement par lot dans le domaine privé : - Fourniture et pose d'un regard de branchement 30 x 30 - Fourniture et pose de 2 fourreaux Ø42/45 depuis la chambre de tirage du réseau principal jusqu'au regard de branchement	X	X				
Réalisation de la liaison génie civil entre le regard de branchement et la construction Les mises à la côte en domaine privé				X	X	
Fibrage depuis le réseau sur le domaine public jusqu'à l'habitation Demande de raccordement à réaliser par l'acquéreur			X		X	
Abonnement et fourniture de l'accès aux réseaux téléphoniques et communications électroniques Demande de souscription d'un contrat d'abonnement à réaliser par l'acquéreur					X	X

ECLAIRAGE

PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Réalisation du réseau d'éclairage public, y compris pose des candélabres, raccordement au réseau existant et armoires de commandes	X	X				
Déplacement d'un mât d'éclairage réalisé aux abords de la construction pour le chantier ou mise en conformité vis-à-vis du projet de construction	X		X		X	
Réalisation de l'éclairage extérieur sur le domaine privé				X	X	

ESPACES VERTS

PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Réalisation des travaux de paysage (plantations et mobiliers urbains) dans les emprises publiques	X	X				
Réalisation d'aménagements paysagers dans les lots privés (clôtures / plantations en interface avec le domaine public) selon les indications éventuelles du plan de vente	X				X	
Travaux de paysage à l'intérieur du lot (plantations, allées, engazonnement) – hors aménagements stipulés dans le plan de vente, à réaliser par l'aménageur				X	X	

DIVERS						
PRESTATIONS	Aménageur		Concessionnaire Gestionnaire	Acquéreur du lot		Fournisseur Opérateur
	Réalisation	Charge financière	Réalisation	Réalisation	Charge financière	Réalisation
Fourniture d'un plan de vente du lot, indiquant : - Limites de propriété de la parcelle (surface, cotation du périmètre) - Position de l'accès depuis le domaine public - Emplacement des branchements - Nivellement de voirie au droit du lot - Topographie de la parcelle - Côte de dalle	X	X				
Auto-constat à établir par l'acquéreur et adresser à l'aménageur avant la signature de l'acte notarié				X	X	
Réparation d'équipement (coffret ou branchement), sur domaine privé, suite à l'auto-constat, avant le démarrage des travaux et dans le délai fixé dans l'acte notarié à la demande de l'acquéreur	X	X	X			
Réparation d'équipement (coffret ou branchement), sur domaine privé, suite à l'état des lieux, après le démarrage des travaux	X		X		X	
Reprises ou réparations nécessaires suite à des dégradations sur l'espace public après état des lieux	X				X	

Cahier des prescriptions de chantier applicable aux acquéreurs (CPCAA)

ZAC des Millauds à
Saint-Mars de Coutais
Tranche 2

01/07/2024

SOMMAIRE

I. OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS	2
II. OPERATIONS PREALABLES AVANT DEMARRAGE DES TRAVAUX.....	3
III. ORGANISATION DU CHANTIER	3
IV. PLANNING DES TRAVAUX.....	4
V. DISPOSITIONS GENERALES A ADAPTER POUR LA MISE EN PLACE D'UN CHANTIER PROPRE ET ADAPTE AU CONTEXTE.....	5
VI. PENALITES CONCERNANT LES INFRACTIONS	7
VII. FACTURATION ET REGLEMENT DES PENALITES	9

01/07/2024

I. OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS

Loire-Atlantique Développement SELA, aménageur de la ZAC des Millauds, souhaite faire respecter et encourager de bonnes pratiques environnementales pour la réalisation des aménagements et des constructions de la ZAC des Millauds à Saint-Mars de Coutais.

L'aménageur souhaite faire participer tout opérateur/acquéreur, faisant l'acquisition d'un terrain dans le cadre de la ZAC, à cette démarche afin de sensibiliser chacun à la gestion environnementale qui devra être faite sur les chantiers au bénéfice des riverains et usagers.

L'objet du présent cahier est de fixer les obligations des acquéreurs réalisant des travaux de toute nature à l'intérieur du périmètre de la **ZAC des Millauds** et à la bonne tenue générale des chantiers de construction.

Lors de la signature de l'acte de cession, chaque opérateur verse à l'aménageur un dépôt de garantie, d'une somme égale à **1 500 €** pour les acquéreurs de lots libres et à **5%** du montant de la vente pour les constructeurs et promoteurs sur un programme de logements collectifs ou groupés. Cette somme sera restituée à l'achèvement des travaux si aucun dommage OU détérioration n'a été causé sur les espaces publics réalisés.

Lors de cette même signature, un forfait d'un montant de **1 500 €** sera également versé afin de garantir l'atteinte des objectifs et la conformité du Permis de Construire (PC), par Loire-Atlantique Développement SELA. Pour permettre ce suivi, l'aménageur est accompagné par sa maîtrise d'œuvre urbaine qui dispose d'une mission de conformité sur les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales privatifs.

Le chantier « vert » et respectueux des règles énoncées ci-dessous fait ainsi l'objet d'un engagement de la part des constructeurs pour limiter au mieux les nuisances sur l'environnement proche que peut générer tout chantier de construction. Chaque intervenant sur le chantier doit être mobilisé sur ces questions via l'acquéreur du lot responsable de son projet et de ses intervenants.

Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les enjeux précisés dans ce cahier des charges sont les suivants :

- La préservation de la biodiversité sur le site
- Le respect des aménagements réalisés précédemment
- La gestion des déchets et des déblais
- La propreté de chantier, la lutte contre la pollution de l'air, du sol et des eaux et la limitation du bruit
- Le respect du voisinage
- Le déroulement d'un chantier en cohérence avec l'ambition environnementale portée par la Collectivité concédante et l'aménageur

II. ETAT DES LIEUX AVANT DEMARRAGE DES TRAVAUX

L'acquéreur effectuera un auto-constat de l'état du terrain préalablement à la signature de l'acte notarié. Il vérifiera en particulier :

- L'état des branchements
- La présence des bornes
- L'état général du terrain

Pour les opérations groupées, un constat d'huissier des abords du site sera transmis à l'aménageur avant le démarrage des travaux.

L'acquéreur informera l'aménageur de la date prévisionnelle de lancement de son chantier au moins 2 semaines à l'avance afin que ce dernier fasse implanter la cote de la dalle de la future construction par le géomètre-expert de la ZAC.

L'acquéreur veillera à adresser à son maître d'œuvre et ses entreprises une copie :

- du plan de vente
- du dossier de permis de construire
- du cahier des charges de cession de terrain

et veillera à leur rappeler les obligations de respect de ces documents.

Seul l'acquéreur est garant du respect des prescriptions vis-à-vis de l'aménageur.

III. ORGANISATION DU CHANTIER

L'acquéreur devra organiser son chantier strictement à l'intérieur de la parcelle qu'il a acquise. Selon les problématiques techniques et au cas par cas, des exceptions pourront être étudiées au démarrage ou durant le chantier. Le cas échéant, via la mise en place d'une convention d'occupation précaire entre LAD, la commune et l'acquéreur. L'acquéreur fera établir un Plan d'installation de chantier par les entrepreneurs et par phases de travaux (terrassement, gros œuvre, second œuvre) qui sera transmis à la LAD – SELA et sa MOE pour avis.

Ce plan devra faire apparaître clairement :

- Bureaux chantier et parkings, le cas échéant ;
- Baraques de chantier pour tous corps d'état
- Installations fixes, le cas échéant ;
- Grues (voies d'accès + zones de giration)
- Dépôts terres et déblais ;
- Arbres à conserver et protéger ;
- Accès chantier pour véhicules lourds, circulation des camions d'approvisionnement à l'intérieur du chantier ;
- Dispositifs de nettoyage des camions ;
- Clôtures, le cas échéant. Elles seront maintenues pendant la durée de réalisation des bâtiments concernés ;
- Panneau de chantier.

L'accès (entrée / sortie) à la ZAC des Millauds s'effectuera par le giratoire identifié sur le plan en annexe. La position de l'accès au chantier correspond à l'accès à la parcelle cédée et uniquement sur ce passage. Tout accès par les parcelles voisines est interdit.

Le logement du personnel est interdit sur le site.

Le terrain a été livré borné à l'acquéreur. Toute dégradation de borne sera à la charge de l'acquéreur et/ou de ses entreprises.

Stationnement des véhicules du personnel de chantier.

Le stationnement des véhicules du personnel devra être réduit et optimisé dans l'emprise de la parcelle afin de produire le moins de gêne ou nuisance dans les rues voisines. Pour les projets collectifs ou groupés, une réflexion sur l'acheminement du personnel sur le chantier devra être menée par les entreprises et transmis à l'aménageur par le maître d'oeuvre ou l'OPC.

Vestiaires pour le personnel (projets collectifs ou groupés) :

Le plan des installations de chantier indiquera notamment la localisation sur plan des vestiaires pour le personnel et de leurs accès à partir de l'entrée du chantier, leur desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement et leurs dates de réalisation ; ces dates devront être telles que les conditions de cantonnement et d'hygiène sur le chantier soient toujours adaptées aux effectifs.

Ces locaux regrouperont des vestiaires, des douches, des sanitaires et des lieux de restauration dont les normes seront au moins égales en nombre et en qualité à celles des règlements et des conventions collectives en vigueur. Ils devront bénéficier de l'éclairage naturel.

Ces accès aux vestiaires-sanitaires devront être assurés depuis l'entrée du chantier, dans des conditions satisfaisantes de propreté et de sécurité vis-à-vis des flux de véhicules et des zones de stockage.

Accès des véhicules de livraison

Les entreprises chargées des approvisionnements seront tenues informées de la démarche qualité environnementale du chantier. Le plan d'accès, au préalable communiqué à la LAD - SELA, devra leur être communiqué avant toute livraison.

Les approvisionnements sont planifiés sur la journée et interdits après 20h, afin d'éviter les livraisons aux heures de pointe ou à des heures susceptibles de créer des nuisances au voisinage. Le cas échéant ils devront se conformer aux arrêtés de la commune fixant les horaires autorisés pour les chantiers.

Contrôle et suivi de la démarche chantier propre (projets collectifs ou groupés)

Le constructeur ou son OPC désignera un responsable « chantier propre », pouvant également être la même personne. Cette dernière, présente sur le chantier, veillera notamment à la diffusion et à l'information de ce cahier des charges auprès de chaque entreprise intervenante.

IV. PLANNING DES TRAVAUX

Le planning des travaux établi par les entrepreneurs sera adressé 15 jours avant le début des travaux à la Loire-Atlantique Développement SELA.

Les modifications du planning initial devront être communiquées à Loire-Atlantique Développement SELA.

Le planning précisera la date de libération des abords.

Les coordonnées du responsable de chantier devront également être fournies au moins 15 jours avant le démarrage du chantier.

V. DISPOSITIONS GENERALES A ADAPTER POUR LA MISE EN PLACE D'UN CHANTIER PROPRE ET ADAPTE AU CONTEXTE

- La préservation de la biodiversité :

Les objectifs sont :

- Préserver les habitats humides et aquatiques
- Préserver les haies et arbres
- Préserver les espèces protégées et patrimoniales

Toute circulation d'engins en dehors des voiries provisoires ouvertes à cet effet et de la parcelle objet de la construction est interdite.

Il est strictement interdit d'accéder aux zones humides préservées par le projet, d'y entreposer tout matériau de quelque nature ou d'y déposer tous déblais, gravats ou eaux souillées. Il en est de même pour les mares présentes sur le site.

Tout abattage d'arbre, en dehors de ceux autorisés dans les pièces graphiques de l'acte de vente, est strictement interdit. Toute intervention compromettant la pérennité des arbres à conserver est interdite (déversement d'eaux souillées, stockage en pied d'arbres, terrassements en pieds d'arbres). Les arbres feront l'objet de protections larges et adaptées à la nature des chantiers.

- Le respect des aménagements réalisés précédemment :

LAD SELA communiquera le plan de phasage des aménagements du domaine public.

Toute circulation d'engins en dehors des voiries provisoires ou définitives autorisées par LAD SELA à cet effet et de la parcelle objet de la construction est interdite.

- La gestion des déchets et des déblais :

La production de déchets à la source peut être réduite :

- par le choix de systèmes constructifs (composants préfabriqués, calepinage... générateurs de moins de déchets.
- en préférant la production de béton hors du site.
- en privilégiant la préfabrication en usine des aciers ou autres matériaux)

Les gravats de béton peuvent être réduits par une bonne préparation du chantier, des plans de réservation et des réunions de synthèse qui évitent les repiquages au marteau-piqueur après coup

Les déchets de polystyrène doivent être supprimés par la réalisation des boîtes de réservation utilisant d'autres matériaux.

Les chutes de bois sont limitées autant que possible par la généralisation de coffrages métalliques par le retour aux fournisseurs des palettes de livraison.

Les emballages sont contrôlés et limités dans leur quantité dès la passation des marchés avec les fournisseurs, dans la mesure du possible.

Les pertes et les chutes seront réduites par une optimisation des modes de conditionnement.

Modalité de la collecte : chaque opérateur proposera un mode de gestion des déchets issus de son chantier. Il organisera une gestion via un prestataire dédié ou via les entreprises retenues lors de son appel d'offres. Pour cette seconde option, la gestion des déchets sera un critère d'analyse des mémoires techniques

Gestion des déblais : Dès la conception du projet, la gestion des excédents de terrassement devra être étudiée pour une gestion en priorité sur site dans le respect des côtes inscrites au permis de construire, puis en évacuation hors site.

Toute excavation hors site devra faire l'objet d'analyse préalable pour que l'acquéreur et son entreprise envoient les déchets dans la décharge adaptée ou vers une filière locale de réemploi.

- **La propreté de chantier, la lutte contre la pollution de l'air, du sol et des eaux et la limitation du bruit**

Maintien de la propreté à l'intérieur de la parcelle et sur son accès :

- L'acquéreur devra réaliser à l'intérieur du lot un tronçon de voie adapté au droit de l'accès à la parcelle et sur l'espace public : le revêtement de cette voie doit permettre un nettoyage par un balayage mécanique régulier.

- L'acquéreur mettra en place en amont de ce tronçon un système de déboussage et de nettoyage par jets d'eau des roues des camions et véhicules devant sortir sur la voie publique.

- Pour les parcelles dont les accès sur espace public ont été préalablement réalisés par l'aménageur, l'acquéreur mettra en place sur la voirie une protection mécanique empêchant toute salissure et détérioration (cette protection sera constituée de matériaux qui ne devront pas pouvoir être entraînés par les roues des véhicules) : à la fin du chantier cette protection devra être enlevée par l'acquéreur et la voirie devra être si nécessaire nettoyée (voir remise en état) par l'acquéreur.

- Nettoyer sur 200 m de part et d'autre la sortie chantier, dès l'instant où le revêtement, même provisoire ou définitif a été effectué par LAD SELA. Ce nettoyage concerne également les éventuelles voies publiques existantes situées dans ce même rayon.

- Empêcher les chutes de matériaux des bennes.
- Itinéraires obligatoires poids lourds à respecter
- Pas de stationnement d'engins sur chaussée
- Laisser libre les aménagements pour circulation piétons et cyclistes.

Evacuation eaux pluviales - eaux usées :

L'acquéreur devra prendre les dispositions nécessaires pour protéger les réseaux publics, les bassins de rétention, les noues, les plans d'eau.

Tout rabattage de nappe vers les réseaux publics est strictement interdit.

L'acquéreur veillera à mettre en place des dispositifs de décantation et de filtration suffisants avant renvoi des eaux aux réseaux publics. Dans le cas contraire, le curage des réseaux en aval du chantier sera à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur sera tenu de gérer les eaux usées et pluviales du chantier conformément au dossier loi sur l'eau et à toute réglementation en vigueur.

En l'absence de desserte de la parcelle par les réseaux définitifs de la ZAC réalisés par l'aménageur, l'acquéreur sera tenu d'organiser une gestion à la parcelle des eaux pluviales et usées de son chantier.

Lutte contre les nuisances sonores

Selon la réglementation en vigueur et notamment au maximum 70 décibels aux limites du domaine Public ou privé. Des contrôles par mesures pourront être effectués.

Environnement :

- Clôture de chantier : il sera demandé pour les chantiers de logements collectifs ou groupés, une clôture opaque en limite du domaine public ou avec des logements existants.
- Logements de chantier (interdits à l'intérieur de la ZAC)
- Stocks de toute nature interdit en dehors du chantier clos
- Panneaux de chantier dont le modèle sera approuvé par LAD SELA
- Panneaux directionnels indiquant l'accès au chantier, à approuver par la Ville.

Les opérateurs immobiliers et ses entreprises doivent prendre toutes les dispositions nécessaires et suffisantes pour organiser des cheminements conformes à la réglementation en vigueur. Si des gênes sont occasionnées sur le domaine public, ils devront prendre toute disposition pour permettre le transit en toute sécurité des personnes, notamment à mobilité réduite et en prenant toutes les formes d'handicaps.

Limitation des pollutions de proximité.

Tout rejet dans le milieu naturel de produit polluant est formellement interdit. Tout rejet d'effluent liquides non traités est strictement prohibé.

Huiles de décoffrage : L'huile végétale sera systématiquement privilégiée, sinon les quantités d'huile minérale mises en œuvre limitées au strict nécessaire.

Une information sur les conditions d'utilisation de l'huile de décoffrage végétale devra être effectuée par le constructeur avant son utilisation.

Des bacs de rétentions pourront être mis sous les engins de façon à récupérer les hydrocarbures

VI. PENALITES CONCERNANT LES INFRACTIONS

Ces pénalités seront applicables aux opérateurs/maître d'ouvrage des constructions, seuls interlocuteurs de Loire-Atlantique Développement - SELA.

Il appartient expressément aux acquéreurs de reprendre explicitement ces clauses dans les marchés qu'ils contractent avec les entreprises afin de pouvoir pénaliser effectivement les infractions.

- Retard dans la remise ou la diffusion de documents nécessaires à l'ordonnancement ou à la coordination des travaux (PIC, planning, etc), **par document et par jour → 150 €**
- Présence non autorisée de logement de personnel dans emprise → évacuation immédiate + 500€
- Stationnement gênant ou encombrement des voiries ou entrave à la circulation des piétons/cycles aux abords de la zone chantier et sans autorisation préalable de LAD SELA, **par infraction constatée → 300 € + passage de la police municipale**
- Non-respect du plan de circulation, **par nouvelle infraction → 100 €**
- Véhicules salissant la voie publique à 300m de part et d'autre du chantier, **par jour : 500 € + frais de nettoyage de la voirie**
- Défaut de clôture et **par jour ouvrable → 100 €**
- Non réparation de clôture, **par jour ouvrable → 100 €**
- Camions laissant tomber déchets sur voie ouverte à la circulation publique, **par constat → 300 €**
- Prise eau sur réseau LAD – SELA ou Commune, sans autorisation, **par infraction constatée → 500 €**
- Détérioration de bouche à clef, regards, citerneaux, bornes → **1.000 € + coût de réparation**
- Abattage d'arbres sans autorisation, l'unité → **2.000 € + coût de replantation selon prescriptions de LAD – SELA**
- Remblaiement / circulation sur zone humide → **2000 € + coût de remise en état**
- Elagage non autorisé et sauvage, l'unité → **1.000 €**
- Non protection des arbres conservés, à l'unité par jour calendaire → **1.000 €**
- Dépôt de gravats, par jour → **1.000 € + refacturation si évacuation par LAD SELA ou la ville**
- Sorties de chantiers non signalées, **par jour travaillé → 200 €**
- Travaux sur domaine public sans signalisation et protection efficace, **par jour de travail → 400 €**
- Détérioration de tout type d'aménagement (Réseaux, signalisation, candélabres, espaces verts, etc.) sur le domaine public, y compris l'intervention des concessionnaires pour le compte de l'opérateur, l'unité **3000 € + coût de réparation sur présentation du devis**
- Publicité non autorisée **par jour ouvrable → 100 €**
- Renvoi au réseau public d'assainissement d'effluents non autorisés et/ou non filtrés → **2000 € + frais de curage des réseaux**

Les pénalités seront révisées à chaque début d'année suivante, par application d'un coefficient i dans lequel :

- i: dernier indice publié à la date d'exigibilité des fonds, de l'indice INSEE National du coût de la Construction.
I°: valeur de cet indice pour le 3ème trimestre 2025

VII. FACTURATION ET REGLEMENT DES PENALITES

Les infractions seront enregistrées sur un journal de bord tenu par la maîtrise d'œuvre urbaine. La compilation pour facturation sera transmise à l'opérateur trimestriellement.

La première notification sera transmise par mail avec copie de la facture correspondante. Le paiement sera effectué sous 45 jours.

Si absence de paiement sous 45 jours, après une notification par lettre recommandée avec accusé de réception pour toute infraction, restée sans réponse par l'acquéreur et sans paiement sous 15 jours, Loire-Atlantique Développement SELA prélèvera directement sur le dépôt de garantie les pénalités prévues ci-dessus.

Il appartient aux seuls acquéreurs de prévoir et de définir explicitement les modalités de répercussions de ces pénalités aux entreprises défaillantes dans les marchés qu'ils contracteront avec les entreprises (par exemple par prélèvement sur les sommes dues).

A Délibéré le

Pour le concédant
Le Maire de Saint Mars de Coutais
Jean Charrier

A Le

Pour l'aménageur, LAD SELA
La Directrice Générale
Audrey Blau

Lu et approuvé,

A Le

Maître d'ouvrage de la construction ilot n°

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 044-214401788-20250918-D2025091805-DE



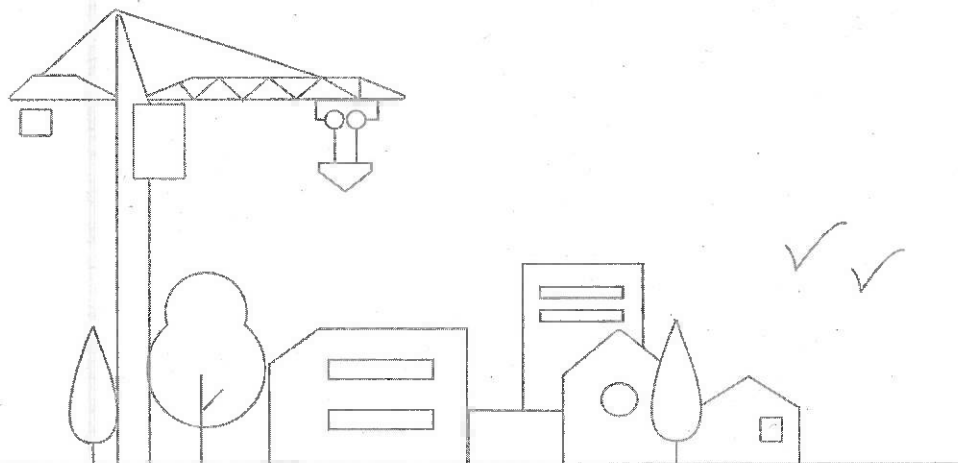
Loire
développement

Atlantique
développement
pour autrement

Contacts :

Maîtrise d'Ouvrage - Loire Atlantique Développement SELA
Hélène Passelande - Cheffe de projets
h.passelande@lad44.fr

Maîtrise d'Œuvre Urbaine :
TPFI - Guillaume JARRY - g.jarry@tpfi.fr
RESONANCE - Aurélie AVERTY - a.averty@resonance-up.fr



Loire-Atlantique développement

2 bd de l'Estuaire - CS 66207

44262 Nantes Cedex 02

Tél. : 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-developpement.fr

Cahier des Charges de Cession ou de Location des Terrains (CCCT)

ZAC des Millauds à
Saint-Mars de Coutais
Tranche 2

Sommaire

PREAMBULE	4
ARTICLE I. DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE II. DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM AMENAGEUR	6
TITRE 1	6
ARTICLE III. OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE IV. DELAIS D'EXECUTION	6
ARTICLE V. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	7
ARTICLE VI. SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	8
SECTION 6.01 DOMMAGES-INTERETS (CAS PARTICULIERS)	8
SECTION 6.02 RESOLUTION DE LA CESSION	8
SECTION 6.03 RESILIATION DE L'ACTE DE LOCATION	9
ARTICLE VII. VENTE, LOCATION, MORCELEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	9
ARTICLE VIII. NULLITE	10
TITRE II	10
CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS CONFORMEMENT AU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DU DOSSIER DE REALISATION DE ZAC APPROUVE	10
ARTICLE IX. OBLIGATION DE LA SELA	10
ARTICLE X. VOIE PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS	11
SECTION 10.01 UTILISATIONS	11
SECTION 10.02 ENTRETIEN	11
CHAPITRE II - TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL	11
ARTICLE XI. URBANISME ET ARCHITECTURE	11
SECTION 11.01 PLU ET PLUI	11
SECTION 11.02 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	12
ARTICLE XII. BORNAGE ; CLOTURES	12
ARTICLE XIII. DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES	12
ARTICLE XIV. SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM	12
ARTICLE XV. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	12
ARTICLE XVI. CHAUFFAGE ET EAU CHAUD SANITAIRE	12
SANS OBJET	13
ARTICLE XVII. ELECTRICITE	13
ARTICLE XVIII. GAZ	13
ARTICLE XIX. GENIE CIVIL TELECOMMUNICATIONS	13
ARTICLE XX. VIDEO-COMMUNICATION ; ANTENNE COLLECTIVE	13
ARTICLE XXI. ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX	13
ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEURS	13
SECTION 21.01 COORDINATION DES TRAVAUX	13
ARTICLE XXII. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEURS	13

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL.....	16
TITRE XXIII. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT PARTIE DE L'ARTICLE 10.....	16
TITRE XXIV. USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES.....	16
TITRE XXV. TENUE GENERALE.....	16
TITRE XXVI. ASSOCIATION SYNDICALE.....	16
TITRE XXVII. ASSURANCES.....	16
TITRE XXVIII. LITIGES ; SUBROGATIONS.....	17
TITRE DES ANNEXES.....	18

PREAMBULE

ARTICLE I. DISPOSITIONS GENERALES

1.1

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 3 mars 2010, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, Saint-Mars de Coutais a confié à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Millauds.

Conformément aux dispositions de l'article 12 de la concession d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

Pour rappel, ce CCCT et ses annexes 1 à 3 a été délibéré par Saint-Mars de Coutais et publié. Les dispositions du CCCT et de ses annexes bénéficient d'une valeur **réglementaire et contractuelle**. En d'autres termes, elles sont considérées comme opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme jusqu'à la suppression de la ZAC.

Les pièces ont également fait l'objet d'un dépôt de pièce chez le notaire de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et constituent des annexes à l'acte de vente.

1.2 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- **Le titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
- **Le titre II** définit les droits et obligations de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs sous forme de cahier de recommandations et prescriptions architecturales, urbaines, paysagères (CRPAUP), annexe 4 des présentes.
- **Le titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve

toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

- 1.4 A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.
- 1.5 Le présent document, désigné par le terme CCCT, sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.
- 1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
 - d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
 - d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
 - enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA" ou "Société" ou "Aménageur" la Société LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.
- 1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 12 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA en accord avec la collectivité publique cocontractante. Dans le cadre de l'acte de cession, le notaire annexera cet accord écrit permettant la réitération de l'acte

Cela exposé, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA entend diviser et céder les terrains de la ZAC des Millauds dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE II. DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM AMENAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.3152b du code de l'urbanisme mais conformément à la procédure ZAC en vertu des dispositions de l'article R 442-1b du code de l'urbanisme et de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme.

TITRE 1

ARTICLE III. OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de Surface Plancher (SP) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est fixé dans un additif au présent CCCT portant attestation de SP. Cette pièce, sera signée par l'autorité concédante, sera délivrée par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA avant dépôt du permis de construire pour instruction.

ARTICLE IV. DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ses Esquisse 6 semaines au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire. Seront analysés le dossier d'Esquisse et le permis de construire prêt à déposer pour instruction.

Préalablement au dépôt du permis de construire, le constructeur devra avoir obtenu l'avis favorable de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA sur son projet d'Esquisse pour le permis de construire.
2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 5 mois minimum avant l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas

de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard 6 mois avant l'acte de cession ou de location complémentaire ou du démarrage de travaux si l'acquisition initiale a été réalisée au travers d'un seul acte.

entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours des tiers ;

avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours des tiers. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA d'une déclaration d'achèvement des travaux (DAACT) délivrée par le constructeur et signée par la Mairie sous réserve de la vérification préalable par l'équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Infrastructures de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA.

ARTICLE V. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur 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 du constructeur.

Sont considérés comme cas de force majeure :

- les jours d'intempéries dûment constatées par une attestation du Maître d'œuvre en charge de la direction des travaux et suivant le récapitulatif des journées d'intempéries, relevées auprès de la station météorologique la plus proche du chantier,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment ou autre profession dont l'activité de celle-ci dépend ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier,
- la liquidation judiciaire, le règlement judiciaire ou la disparition de l'une des entreprises effectuant les travaux de gros-œuvre, plomberie, chauffage et électricité,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables à l'Acquéreur ou à l'une des entreprises réalisant les travaux du Programme (en ce compris leurs éventuels sous-traitants),
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier empêchant sa continuation normale,
- les difficultés d'approvisionnement des chantiers en matériaux, lorsque ces difficultés proviennent d'un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale,
- Les retards résultant de la pandémie de coronavirus COVID-19, rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre

5.2 Les difficultés de 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 au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat ou les collectivités compétentes en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

5.3 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus pourront faire l'objet de dérogation, sous réserve de validation de la LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et encadrés dans le cadre de la relation contractuelle avec le constructeur.

ARTICLE VI. SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

Section 6.01 Dommages-intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations

Si, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure sous 2 mois suivant réception du courrier recommandé, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour calendaire de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

Section 6.02 Résolution de la Cession

La cession pourra être résolue par décision de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée sur présentation des devis ou marché de travaux ainsi que les factures acquittées correspondantes.

Les frais d'entretien et les dépenses liées à la maîtrise d'œuvre du projet de construction, qu'elle soit intégrée ou externalisée, ne pourront être intégrés au calcul d'indemnité.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA étant l'Administration des Domaines et/ou ses avocats mandatés et/ou experts mandatés, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

Section 6.03 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

1. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
2. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE VII. VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'Aménageur et la collectivité concédante, par courrier recommandé, au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions (preneur, programme...)

LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA devra, jusqu'à l'expiration de ce délai,

- Formaliser par courrier recommandé, son accord favorable écrit. Cette cession pourra être finalisée qu'après obtention de l'attestation de surface plancher, valant agrément, au bénéfice du nouveau preneur, signée par la collectivité concédante et fournie par l'aménageur.
- Exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE VIII. NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ou à défaut par le préfet du département, pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS CONFORMEMENT AU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DU DOSSIER DE REALISATION DE ZAC APPROUVE

ARTICLE IX. OBLIGATION DE LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT SELA

LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA exécutera, en accord avec la collectivité publique concédante et conformément au PLUI, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement de espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA sont définies dans le " cahier des limites de prestations techniques " (annexe 1).

L'usager réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA s'engage à exécuter :

- dans les 3 mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire (si phase provisoire) suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, un raccordement aux réseaux publics (eaux usées, eau potable, électricité) permettant le démarrage du chantier des constructions, sauf cas fortuit ou de force majeure indépendant de la mission de l'aménageur
- Par secteur ou tranches, la voirie et aménagements définitifs, au plus tard dans un délai de 12 mois qui suit la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la dernière construction du secteur ou tranche considéré.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries.

ARTICLE X. VOIE PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

Section 10.01 Utilisations

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

Section 10.02 Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra réaliser des entretiens des voies, places et espaces libres. Conformément au Cahier des prescriptions de chantier applicable aux acquéreurs (CPCAA – annexe 2), LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra appliquer des pénalités au constructeur dans le cas où son chantier impacte la propreté à l'extérieur de sa parcelle.

CHAPITRE II - TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE XI. URBANISME ET ARCHITECTURE

Section 11.01 PLU

Le constructeur et LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, ... etc) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Section 11.02 Prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales

Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont spécifiées pour chaque ilot dans la ZAC selon le document joint au CCCT (annexe 4).

ARTICLE XII. BORNAGE ; CLOTURES

12.1 La LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA fera procéder, préalablement à signature de l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les dispositions particulières, techniques et prises en charge financières sont inscrites dans le cahier des limites de prestations techniques (CLPT – annexe 1 du présent CCCT)

12.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle cédée dans le cadre de la ZAC par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée sur présentation de la facture correspondante, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Dans le cas d'une parcelle hors ZAC, le constructeur devra se rapprocher du propriétaire :

- o Si aucune clôture mitoyenne n'est en place afin d'en définir le modèle (dans le respect du PLU et du CPAUPE) et les modalités financières dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté
- o Si une clôture mitoyenne est déjà existante et que l'acquéreur souhaite la modifier, il supportera la totalité des frais d'établissement du nouvel ouvrage

ARTICLE XIII. DESERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un " cahier des limites de prestations techniques " qui sera annexé au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la collectivité, conformément aux prescriptions du PLU, de ses cahiers des charges, et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

Le constructeur doit assurer la conformité de son projet au regard des ouvrages créées par l'Aménageur. Toute modification technique nécessaire sera réalisée par LOIRE-ATLANTIQUE

DÉVELOPPEMENT SELA, sauf en cas d'accord préalable par l'aménageur pour intervention du constructeur, et à la charge financière unique du constructeur.

ARTICLE XIV. SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM

En cas d'inexécution par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA.

ARTICLE XV. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

La limite des prestations dues par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un " cahier des limites de prestations techniques " annexé au présent CCCT (Annexe 1).

Le constructeur doit assurer la conformité de son projet au regard des ouvrages créés par l'Aménageur. Toute modification technique nécessaire sera réalisée par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, sauf en cas d'accord préalable par l'aménageur pour intervention du constructeur, et à la charge financière unique du constructeur.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

ARTICLE XVI. CHAUFFAGE ET EAU CHAUD SANITAIRE

Sans objet

ARTICLE XVII. ELECTRICITE

La limite des prestations dues par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un " cahier des limites de prestations techniques " annexé au présent CCCT (Annexe 1).

- 17.1 Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.
- Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.
- Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, 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.

- 17.2 Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE XVIII. GAZ

Sans objet

ARTICLE XIX. GENIE CIVIL TELECOMMUNICATIONS ET PRE-FIBRAGE

La limite des prestations dues par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un " cahier des limites de prestations techniques " annexé au présent CCCT (Annexe 1)

L'Aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, et un pré-fibrage jusqu'aux regards situés sur chaque lot, de façon à permettre la desserte des constructions.

ARTICLE XX. VIDEO-COMMUNICATION ; ANTENNE COLLECTIVE

Sans objet

ARTICLE XXI. ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

Section 21.01 Etablissement des projets du constructeur

LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les lots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, elle établira notamment un Cahier de Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères ainsi qu'une fiche de

annexés à la présente, définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable sous forme de visa de l'esquisse et avant dépôt pour instruction du permis de construire, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect intérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Le constructeur devra communiquer à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, sur que LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

Section 21.02 Coordination des travaux

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

En aucun cas, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE XXII. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEURS

Les prescriptions applicables au chantier du constructeur sont précisées en annexe 2 : Cahier des Prescriptions de Chantier Applicables aux Acquéreurs

L'acquéreur, seul interlocuteur de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Le constructeur aura la charge financière des réparations (ou les pénalités appliquées par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA issues du CPCAA – annexe2) des dégâts causés par ses entreprises aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA. Le constructeur pourra doubler cet état des lieux d'un constat d'huissier à ses frais. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les

dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE XXIII. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT PARTIE DE L'ARTICLE 10

Les prescriptions d'entretien applicables au chantier du constructeur sont précisées en annexe 2 : Cahier des Prescriptions de Chantier Applicables aux Acquéreurs

Chaque constructeur 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. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE XXIV. USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes existantes avant l'acquisition ou nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE XXV. TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants ou usagers. 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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder 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. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE XXVI. ASSOCIATION SYNDICALE

Sans objet.

ARTICLE XXVII. ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE XXVIII. LITIGES ; SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 Cahier des limites de prestations techniques (CLPT)
Annexe 2 Cahier des prescriptions de chantier applicables aux acquéreurs (CPCAA)
Annexe 3 Additif de surface plancher et accord de cession type
Annexe 4 (hors délibération) : CRPAUP y compris fiche d'ilot
Annexe 5 : délibération ?

Fait à Nantes

Sur 19 pages, y compris les annexes, sous format électronique.

COMMUNE DE SAINT MARS DE COUTAIS,
CONCEDANT

A _____

Délibéré le _____

M. le Maire

LA SOCIÉTÉ LOIRE-ATLANTIQUE
DÉVELOPPEMENT-SELA, AMENAGEUR

A _____

Le _____

Audrey BLAU

Directrice Générale

Lu et approuvé,

L' Acquéreur du lot n° _____

A _____

Le _____

Titre

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 044-214401788-20250918-D2025091805-DE



**Loire-Atlantique
développement**

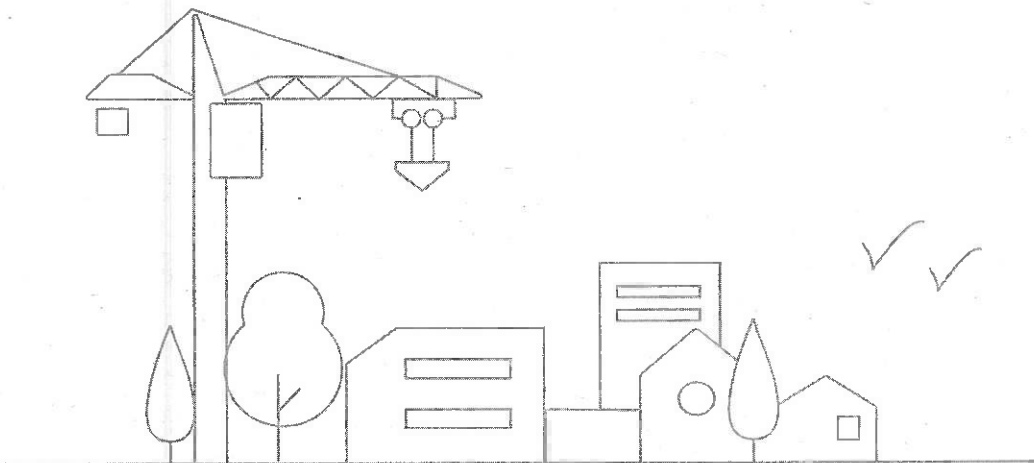
Aménager autrement

Contact :

Hélène Passelande – Cheffe de projet

h.passelande@lad44.fr

02 51 84 96 34



Loire-Atlantique développement

2 bd de l'Estuaire – CS 66207

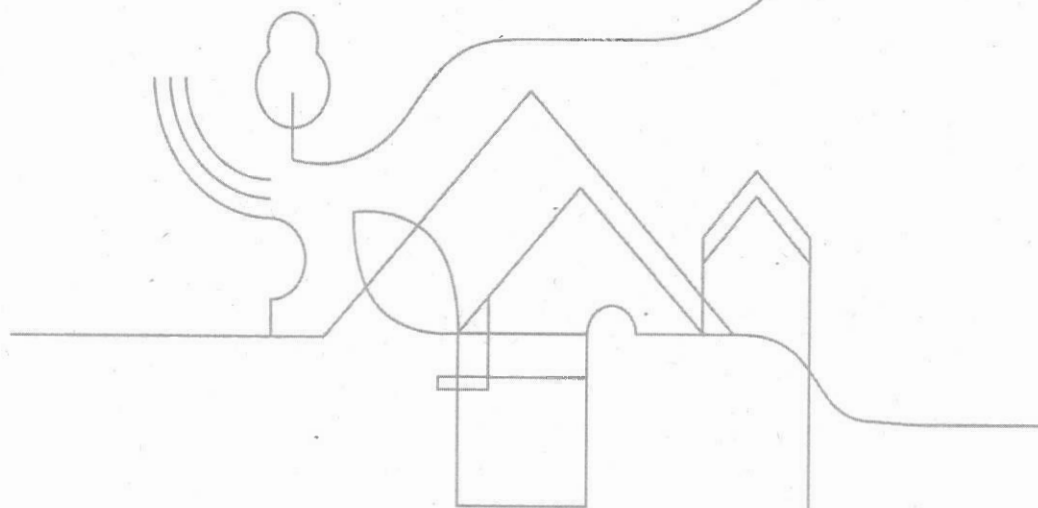
44262 Nantes Cedex 02

Tél. : 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-developpement.fr

Cahier des Charges de Cession ou de Location des Terrains (CCCT)

ZAC des Millauds à
Saint-Mars de Coutais
Tranche 2



Sommaire

PREAMBULE	4
ARTICLE I. DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE II. DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM AMENAGEUR	6
TITRE 1	6
ARTICLE III. OBJET DE LA CESSIION	6
ARTICLE IV. DELAIS D'EXECUTION	6
ARTICLE V. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS	7
ARTICLE VI. SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	8
SECTION 6.01 DOMMAGES-INTERETS (CAS PARTICULIERS)	8
SECTION 6.02 RESOLUTION DE LA CESSIION	8
SECTION 6.03 RESILIATION DE L'ACTE DE LOCATION	9
ARTICLE VII. VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	9
ARTICLE VIII. NULLITE	10
TITRE II	10
CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS CONFORMEMENT AU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DU DOSSIER DE REALISATION DE ZAC APPROUVE	10
ARTICLE IX. OBLIGATION DE LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT SELA	10
ARTICLE X. VOIE PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS	11
SECTION 10.01 UTILISATIONS	11
SECTION 10.02 ENTRETIEN	11
CHAPITRE II - TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL	11
ARTICLE XI. URBANISME ET ARCHITECTURE	11
SECTION 11.01 PLU	11
SECTION 11.02 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	12
ARTICLE XII. BORNAGE ; CLOTURES	12
ARTICLE XIII. DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES	12
ARTICLE XIV. SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM	12
ARTICLE XV. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS	12
ARTICLE XVI. CHAUFFAGE ET EAU CHAUD SANITAIRE	12
SANS OBJET	13
ARTICLE XVII. ELECTRICITE	13
ARTICLE XVIII. GAZ	13
ARTICLE XIX. GENIE CIVIL TELECOMMUNICATIONS ET PRE-FIBRAGE	13
ARTICLE XX. VIDEO-COMMUNICATION ; ANTENNE COLLECTIVE	13
ARTICLE XXI. ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX	13
SECTION 21.01 ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEURS	13
SECTION 21.02 COORDINATION DES TRAVAUX	13
ARTICLE XXII. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEURS	13

TRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL.....	16
ARTICLE XXIII. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT PARTIE DE L'ARTICLE 10.....	16
ARTICLE XXIV. USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES.....	16
ARTICLE XXV. TENUE GENERALE.....	16
ARTICLE XXVI. ASSOCIATION SYNDICALE.....	16
ARTICLE XXVII. ASSURANCES.....	16
ARTICLE XXVIII. LITIGES ; SUBROGATIONS.....	17
LISTE DES ANNEXES.....	18

PREAMBULE

ARTICLE I. DISPOSITIONS GENERALES

1.1

Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 3 mars 2010, passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, Saint-Mars de Coutais a confié à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Millauds.

Conformément aux dispositions de l'article 12 de la concession d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

Pour rappel, ce CCCT et ses annexes 1 à 2 a été délibéré par le conseil municipal de Saint-Mars de Coutais et publié. Les dispositions du CCCT et de ses annexes bénéficient d'une valeur **réglementaire et contractuelle**. En d'autres termes, elles sont considérées comme opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme jusqu'à la suppression de la ZAC. Les pièces ont également fait l'objet d'un dépôt de pièce chez le notaire de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et constituent des annexes à l'acte de vente.

1.2 Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- **Le titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
- **Le titre II** définit les droits et obligations de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs sous forme de cahier de recommandations et prescriptions architecturales, urbaines, paysagères (CPAUP), annexe 4 des présentes.
- **Le titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve

toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

- 1.4 A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.
- 1.5 Le présent document, désigné par le terme CCCT, sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.
- 1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
 - d'une part, on désignera sous le vocable de "**constructeur**" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
 - d'autre part, on désignera sous le vocable général "**acte de cession**" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
 - enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "**LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA**" ou "**Société**" ou "**Aménageur**" la Société LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.
- 1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 12 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA en accord avec la collectivité publique cocontractante. Dans le cadre de l'acte de cession, le notaire annexera cet accord écrit permettant la réitération de l'acte

Cela exposé, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA entend diviser et céder les terrains de la ZAC des Millauds dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE II. DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM AMENAGEUR

Les terrains sus-indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.3152b du code de l'urbanisme mais conformément à la procédure ZAC en vertu des dispositions de l'article R 442-1b du code de l'urbanisme et de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme.

TITRE 1

ARTICLE III. OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de Surface Plancher (SP) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est fixé dans un additif au présent CCCT portant attestation de SP. Cette pièce, sera signée par l'autorité concédante, sera délivrée par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA avant dépôt du permis de construire pour instruction.

ARTICLE IV. DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui est cédé ou loué et à communiquer à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA sq Esquisse 6 semaines au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire. Seront analysé le dossier d'Esquisse et le permis de construire prêt à déposer pour instruction.

Préalablement au dépôt du permis de construire, le constructeur devra avoir obtenu l'avis favorable de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA sur son projet d'Esquisse pour le permis de construire.
2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 5 mois minimum avant l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas

de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard 6 mois avant l'acte de cession ou de location complémentaire ou du démarrage de travaux si l'acquisition initiale a été réalisée au travers d'un seul acte.

entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours des tiers ;

avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours des tiers. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA d'une déclaration d'achèvement des travaux (DAACT) délivrée par le constructeur et signée par la Mairie sous réserve de la vérification préalable par l'équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Infrastructures de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA.

ARTICLE V. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur 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 du constructeur.

Sont considérés comme cas de force majeure :

- les jours d'intempéries dûment constatées par une attestation du Maître d'œuvre en charge de la direction des travaux et suivant le récapitulatif des journées d'intempéries, relevées auprès de la station météorologique la plus proche du chantier,
- la grève, qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du bâtiment ou autre profession dont l'activité de celle-ci dépend ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier,
- la liquidation judiciaire, le règlement judiciaire ou la disparition de l'une des entreprises effectuant les travaux de gros-œuvre, plomberie, chauffage et électricité,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables à l'Acquéreur ou à l'une des entreprises réalisant les travaux du Programme (en ce compris leurs éventuels sous-traitants),
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier empêchant sa continuation normale,
- les difficultés d'approvisionnement des chantiers en matériaux, lorsque ces difficultés proviennent d'un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale,
- Les retards résultant de la pandémie de coronavirus COVID-19, rendant impossible la poursuite du chantier dans des conditions normales du fait notamment des restrictions d'activités et/ou de circulations et/ou d'approvisionnement en résultant et/ou des mesures mises en œuvre pour y répondre

5.2 Les difficultés de 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 au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat ou les collectivités compétentes en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

5.3 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus pourront faire l'objet de dérogation, sous réserve de validation de la LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et encadrés dans le cadre de la relation contractuelle avec le constructeur.

ARTICLE VI. SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

Section 6.01 Dommages-intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations

Si, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure sous 2 mois suivant réception du courrier recommandé, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour calendaire de retard avec maximum de 10/100. (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

Section 6.02 Résolution de la Cession

La cession pourra être résolue par décision de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus. La cession pourra également être résolue par décision de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée sur présentation des devis ou marché de travaux ainsi que les factures acquittées correspondantes.

Les frais d'entretien et les dépenses liées à la maîtrise d'œuvre du projet de construction, qu'elle soit intégrée ou externalisée, ne pourront être intégrés au calcul d'indemnité.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA étant l'Administration des Domaines et/ou ses avocats mandatés et/ou experts mandatés, celui du constructeur pouvant, s'il ne pouvait pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

Section 6.03 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

1. Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
2. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE VII. VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDES OU LOUÉS

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'Aménageur et la collectivité concédante, par courrier recommandé, au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions (preneur, programme...)

LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA devra, jusqu'à l'expiration de ce délai,

- Formaliser par courrier recommandé, son accord favorable écrit. Cette cession pourra être finalisée qu'après obtention de l'attestation de surface plancher, valant agrément, au bénéfice du nouveau preneur, signée par la collectivité concédante et fournie par l'aménageur.
- Exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE VIII. NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ou à défaut par le préfet du département, pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I - TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE INCORPORÉS À LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS CONFORMEMENT AU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DU DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC APPROUVÉ

ARTICLE IX. OBLIGATION DE LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA

LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA exécutera, en accord avec la collectivité publique concédante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement de espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA sont définies dans le " cahier des limites de prestations techniques " (annexe 1).

L'usager réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA s'engage à exécuter :

- dans les 3 mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire (si phase provisoire) suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, un raccordement aux réseaux publics (eaux usées, eau potable, électricité) permettant le démarrage du chantier des constructions, sauf cas fortuit ou de force majeure indépendant de la mission de l'aménageur
- Par secteur ou tranches, la voirie et aménagements définitifs, au plus tard dans un délai de 12 mois qui suit la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de la dernière construction du secteur ou tranche considéré.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries.

ARTICLE X. VOIE PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

Section 10.01 Utilisations

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

Section 10.02 Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra réaliser des entretiens des voies, places et espaces libres. Conformément au Cahier des prescriptions de chantier applicable aux acquéreurs (CPCAA – annexe 2), LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra appliquer des pénalités au constructeur dans le cas où son chantier impacte la propreté à l'extérieur de sa parcelle.

CHAPITRE II - TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE XI. URBANISME ET ARCHITECTURE

Section 11.01 PLU

Le constructeur et LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques, ... etc) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

Section 11.02 Prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales

Les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont spécifiées pour chaque ilot dans la ZAC selon le document joint au CCCT (annexe 4).

ARTICLE XII. BORNAGE ; CLOTURES

12.1 La LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA fera procéder, préalablement à signature de l'acte authentique, au bornage du terrain.

Les dispositions particulières, techniques et prises en charge financières sont inscrites dans le cahier des limites de prestations techniques (CLPT – annexe 1 du présent CCCT)

12.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par LOIRE ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle cédée dans le cadre de la ZAC par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée sur présentation de la facture correspondante, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Dans le cas d'une parcelle hors ZAC, le constructeur devra se rapprocher du propriétaire :

- Si aucune clôture mitoyenne n'est en place afin d'en définir le modèle (dans le respect du PLU et du CPAUP) et les modalités financières dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté
- Si une clôture mitoyenne est déjà existante et que l'acquéreur souhaite la modifier, il supportera la totalité des frais d'établissement du nouvel ouvrage

ARTICLE XIII. DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un " cahier des limites de prestations techniques " qui sera annexé au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la collectivité, conformément aux prescriptions du PLU, de ses cahiers des charges, et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

Le constructeur doit assurer la conformité de son projet au regard des ouvrages créées par l'Aménageur. Toute modification technique nécessaire sera réalisée par LOIRE-ATLANTIQUE

DÉVELOPPEMENT SELA, sauf en cas d'accord préalable par l'aménageur pour intervention du constructeur, et à la charge financière unique du constructeur.

ARTICLE XIV. SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEM

En cas d'inexécution par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de la défaillance de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA.

ARTICLE XV. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

La limite des prestations dues par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un " cahier des limites de prestations techniques " annexé au présent CCCT (Annexe 1).

Le constructeur doit assurer la conformité de son projet au regard des ouvrages créés par l'Aménageur. Toute modification technique nécessaire sera réalisée par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, sauf en cas d'accord préalable par l'aménageur pour intervention du constructeur, et à la charge financière unique du constructeur.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

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

ARTICLE XVI. CHAUFFAGE ET EAU CHAUD SANITAIRE

Sans objet

ARTICLE XVII. ELECTRICITE

La limite des prestations dues par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un " cahier des limites de prestations techniques " annexé au présent CCCT (Annexe 1).

- 17.1 Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.
- Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.
- Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, 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.

- 17.2 Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE XVIII. GAZ

Sans objet

ARTICLE XIX. GENIE CIVIL TELECOMMUNICATIONS ET PRE-FIBRAGE

La limite des prestations dues par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un " cahier des limites de prestations techniques " annexé au présent CCCT (Annexe 1)

L'Aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de fourreaux en attente, et un pré-fibrage jusqu'aux regards situés sur chaque lot, de façon à permettre la desserte des constructions.

ARTICLE XX. VIDEO-COMMUNICATION ; ANTENNE COLLECTIVE

Sans objet

ARTICLE XXI. ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

Section 21.01 Etablissement des projets du constructeur

LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, elle établira notamment un Cahier de Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères ainsi qu'une fiche de

annexés à la présente, définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable sous forme de visa de l'esquisse et avant dépôt pour instruction du permis de construire, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

Le constructeur devra communiquer à LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

Section 21.02 Coordination des travaux

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

En aucun cas, LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE XXII. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEURS

Les prescriptions applicables au chantier du constructeur sont précisées en annexe 2 : Cahier des Prescriptions de Chantier Applicables aux Acquéreurs

L'acquéreur, seul interlocuteur de LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Le constructeur aura la charge financière des réparations (ou les pénalités appliquées par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA issues du CPCAA – annexe2) des dégâts causés par ses entreprises aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA. Le constructeur pourra doubler cet état des lieux d'un constat d'huissier à ses frais. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les

dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE XXIII. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT PARTIE DE L'ARTICLE 10

Les prescriptions d'entretien applicables au chantier du constructeur sont précisées en annexe 2 : Cahier des Prescriptions de Chantier Applicables aux Acquéreurs

Chaque constructeur 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. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE XXIV. USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes existantes avant l'acquisition ou nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par LOIRE-ATLANTIQUE DÉVELOPPEMENT SELA, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE XXV. TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants ou usagers. 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.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder 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. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE XXVI. ASSOCIATION SYNDICALE

Sans objet

ARTICLE XXVII. ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE XXVIII. LITIGES ; SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 Cahier des limites de prestations techniques (CLPT)
Annexe 2 Cahier des prescriptions de chantier applicables aux acquéreurs (CPCAA)
Annexe 3 (hors délibération) : Additif de surface plancher et accord de cession
Annexe 4 (hors délibération) : CPAUP y compris fiche d'ilot
Annexe 5 : délibération

Fait à Nantes

Sur 19 pages, y compris les annexes, sous format électronique.

COMMUNE DE SAINT MARS DE COUTAIS,
CONCEDANT

A _____

Délibéré le _____

M. le Maire

LA SOCIÉTÉ LOIRE-ATLANTIQUE
DÉVELOPPEMENT-SELA, AMENAGEUR

A _____

Le _____

Audrey BLAU

Directrice Générale

Lu et approuvé,

L' Acquéreur du lot n° _____

A _____

Le _____

Titre

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 044-214401788-20250918-D2025091805-DE



**Loire-Atlantique
développement**

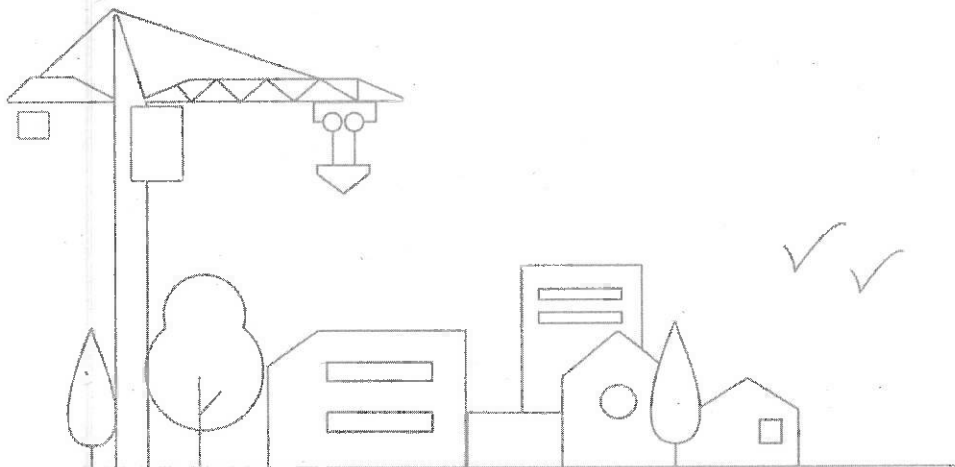
Aménager autrement

Contact :

Hélène Passelande – Cheffe de projet

h.passelande@lad44.fr

02 51 84 96 34



Loire-Atlantique développement

2 bd de l'Estuaire - CS 66207

44262 Nantes Cedex 02

Tél. : 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-developpement.fr



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers en exercice : 20

Nombre de Conseillers présents : 13

Nombre de votants : 14

L'an deux mille vingt-cinq, le 18 septembre 2025 à 20h 00, le Conseil Municipal de la commune de SAINT MARS DE COUTAIS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean CHARRIER, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 septembre 2025

Présents : M. Jean CHARRIER, M. Nicolas ANGOT, M. Philippe BEILLEVAIRE, M. Philippe CLAVIER, M. Mickaël DERANGEON, Mme Marie FANIC, Mme Laurence FERRET, Mme Cécile GEORGETTE, Mme Hélène GLEZ, M. Michel MERLET, M. Olivier ORDUREAU, Mme Laëtitia PELTIER, Mme Marie-Noëlle RÉMOND,

Excusé ayant donné pouvoir :

M. Jean-Marc AUBRET a donné pouvoir M. Jean CHARRIER

Absents : Mme Christine CELTON, Mme Coralie GIRAUDINEAU, Mme Sandrine HENNECART, M. Bruno LAMBERT, Mme Charlotte NOVELLO, Mme Julie RIGOLLET

Secrétaire de séance : Hélène GLEZ

Approbation de l'ordre du jour

Approbation du procès-verbal du 3 juillet 2025

SIGNATURE DE LA CONVENTION TRIENNALE « Tarification sociale des cantines scolaires » D20250918-06

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le dispositif de l'Etat permettant une incitation financière aux communes éligibles à la DSR CIBLE afin qu'elles puissent faciliter l'accès aux écoliers de familles en situation de précarité à la restauration scolaire au moyen d'une tarification sociale.

A cet effet, une convention triennale 2024-2027 est instaurée entre les différentes parties, prévoyant la mise en place d'une tarification comportant au moins trois tranches, avec un tarif plancher, n'excédant pas 1€ par repas.

L'aide de l'Etat sera de 3 euros par repas facturé à la tranche la plus basse (inférieur à 1 000€), sur la base d'une simple déclaration du nombre de repas servis.

Vu la délibération du 22 mai 2025 N° D20250522-06,

Considérant que la commune n'avait pas intégré l'abaissement du seuil de 1 100€ à 1 000€, celle-ci s'engage à prendre en charge la différence pour l'année 2024-2025. Cette prise en charge porte sur 1 639 repas, représentant un coût total de 6 556€ pour la commune. Les déclarations effectuées sur le portail « Egalim » ont été réalisées en ce sens, en ne mentionnant que les familles disposant d'un quotient inférieur à 1000€ (**ANNEXE 1**).

Afin de prendre en compte le seuil de 1 000 € à compter du 1^{er} septembre 2025, il est proposé au Conseil Municipal de fixer les tarifs applicables pour l'année scolaire 2025-2026 selon la grille suivante :

Familles avec un Quotient Familial entre ... et ...€		Tarif Repas cantine 1€ puis min 2,90 et max 5,20
<1000€		1,00€
1001	1150	2,90€
1151	1300	3,80€
1301	1450	4,33€
1451	1600	4,80€
1601	1750	5,10€
1751	2050	5,20€

Par ailleurs, il est rappelé que dans le cadre de la déclaration de la pause méridienne en accueil périscolaire auprès des services de la DDETS, la commune perçoit une prestation de service de la part de la Caisse d'Allocations Familiales.

A la demande de la CAF, il y a lieu de distinguer ce qui est du ressort du repas et de ce qui appartient au temps d'animation organisé autour du repas.

Après en avoir délibérée, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

Annule la délibération n°D20250522-06 du 22 mai 2025 relative à la signature de la convention triennale « tarification sociale des cantines scolaires »] à compter de ce jour.

Remplace et prend acte de la nouvelle délibération ci-après :

Décide de mettre en place de manière rétroactive la tarification sociale de la cantine à compter du 2 septembre 2024.

Adopte les tarifs de restauration scolaire pour l'année 2025-2026, annexés à la présente délibération

Le Secrétaire de Séance

Hélène GLEZ



Le Maire

Jean CHARRIER

Tarification du 1^{er} septembre 2024 au 31 Juillet 2025

APS (Accueil périscolaire)	De 0.40 à 0.80€, Taux d'effort 0.08% (tout ¼ d'heure commencé est dû) A compter du 3^{ème} enfant : ½ tarif Tarification goûter : 0.80cts
ALSH (Accueil de loisirs du mercredi)	Demi-journée avec repas : De 7.5€ à 17€ (goûter et repas compris), taux d'effort 1.20% Demi-journée sans repas : De 5.75€ à 14.50€ (goûter compris), taux d'effort 1% Journée : De 9.50€ à 19€, taux d'effort : 1.40% A compter du 3^{ème} enfant : ½ tarif
RESTAURATION SCOLAIRE	Quotient inférieur à 1 000€ : 1€ Quotient de 1100 € à 1150€ : 3.63€ Quotient à partir de 1151€ : De 3.80 à 4.80€
ALSH (Petites vacances)	Journée : De 9.50€ à 19€, taux d'effort : 1.40% A compter du 3^{ème} enfant : ½ tarif

Tarification du 1^{er} septembre 2025 au 31 Juillet 2026

APS (Accueil périscolaire)	De 0.50 à 1.19€ (<i>tout ¼ d'heure commencé est dû</i>)
ALSH (Accueil de loisirs du mercredi)	Demi-journée avec repas : De 6.42€ à 19€28 (goûter et repas compris) Demi-journée sans repas : De 5.42€ à 14.08€ (goûter compris) Journée : De 9.50€ à 24€69
RESTAURATION SCOLAIRE	Quotient inférieur à 1000€ : 1€ Quotient de 1001 à 1150€ : 2.90€ Quotient à partir de 1501€ : De 3.80€ à 5.20€
ALSH (Petites vacances)	Journée : De 9.50€ à 24€69