

ZAC TRIANGLE DE L'OASIS
APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS GENERAL
ET SES ANNEXES

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du Conseil municipal sur le Cahier des Charges de Cession de Terrains Général (CCCTG) et ses annexes de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Triangle de l'Oasis, et fait suite au rapport relatif à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

La SEDRE, aménageur de la ZAC Triangle de l'Oasis, dans le cadre de la concession d'aménagement signée le 19 juin 2008, a pour mission d'élaborer un CCCTG et ses annexes, pour la mise en œuvre de la commercialisation des différents îlots.

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains Général. Celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCTG indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Sont annexés au CCCTG les éléments suivants :

- le « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales » (CPAUPE) ;
- le modèle de « Cahier des Charges de Cession de Terrain Particulier », spécifique à chaque lot et qui définit la parcelle cédée ;
- le Cahier de limites des prestations qui définit les obligations à la charge de l'aménageur et celles à la charge du constructeur.

L'annexe CPAUPE précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. Il vient compléter les règles d'urbanisme fixées par le PLU, afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privées 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 introduites par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, il est précisé que lorsque le CCCTG et ses annexes ont fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal ainsi que des mesures de publicité prévues au même code, ces dispositions, y compris les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'elles contiennent, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositions contenues dans le CCCTG et ses annexes seront insérées intégralement dans tous les actes de cession concernés. Le Cahier des Charges de Cession de Terrain Particulier devra en outre être signé par le Maire avant toute cession.

Il est aussi précisé que, conformément aux dispositions de l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Le Port, et publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains Général (CCCTG) ainsi que ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), portant sur la ZAC Triangle de l'Oasis ;
- d'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrains Général et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Triangle de l'Oasis en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

Pièces jointes :

- Cahier des Charges de Cession de Terrain Général
- Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)
- Modèle de Cahier des Charges de Cession de Terrain particulier
- Cahier de limites des prestations