Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le 06/05/2025
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

ZAC DU GRAND LAUNAY

CHÂTEAUGIRON (35)

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT)

Habitat individuel et collectif

Approbation par délibération **n°2024/05/27/03** en date du **27/05/2024**
Modification par délibération **n°2025/01/27/02** en date du **27/01/2025**
Modification par délibération **n°2025/04/28/07** en date du **28/04/2025**

CHÂTEAUGIRON
COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Mars 2025

SOMMAIRE

PRÉALABLE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
ARTICLE 1 – PRÉAMBULE 3
ARTICLE 2 – ARTICLE L.311-6 DU CODE DE L'URBANISME 3
ARTICLE 3 – OBJET DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS 3
ARTICLE 4 – DURÉE DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS 5
ARTICLE 5 – APPROBATION DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS 5
ARTICLE 6 – DIVISION DES TERRAINS 5
TITRE I – PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX ACQUÉREURS 7
ARTICLE 7 – OBJET DE LA VENTE 7
ARTICLE 8 – DÉLAIS D'EXECUTION 8
ARTICLE 9 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS 8
ARTICLE 10 – SANCTIONS A L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR 9
ARTICLE 11 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS 10
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS RÉCIPROQUES 12
CHAPITRE I – PRESTATIONS FOURNIES PAR L'AMÉNAGEUR 12
ARTICLE 12 – CESSION DES TERRAINS 12
ARTICLE 13 – ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS 12
ARTICLE 14 – DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS 12
ARTICLE 15 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CÉDÉS 13
ARTICLE 16 – BORNAGE 14
CHAPITRE II – OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR 14
ARTICLE 17 – URBANISME 14
ARTICLE 18 – POLYGONE DE CONSTRUCTIBILITÉ 14
ARTICLE 19 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES 14
ARTICLE 20 – SUIVI ARCHITECTURAL, URBANISTIQUE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES CONSTRUCTIONS 15
ARTICLE 21 – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION 16
ARTICLE 22 – ÉTUDE DE SOL 16
ARTICLE 23 – CLÔTURES 16
ARTICLE 24 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR 17
POLICE : 18
ARTICLE 25 – GESTION DES DÉCHETS GÉNÉRÉS PAR LE CHANTIER 18
ARTICLE 26 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS 19
TITRE III – RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRET GÉNÉRAL 22
ARTICLE 27 – SERVITUDES 22
ARTICLE 28 – ENTRETIEN DES VOIES / PROTECTION DES EAUX 22
ARTICLE 29 – DÉCHARGES ET DÉPOTS 23
ARTICLE 30 – TENUE DES PROPRIÉTÉS 23
ARTICLE 31 – PUBLICITÉ 24
ARTICLE 32 – ASSURANCES 24
ARTICLE 33 – LITIGES – SUBROGATIONS 24
ANNEXES

PRÉALABLE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – PRÉAMBULE

Aux termes de la concession d'aménagement en date du 24 octobre 2019, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme avec la ville de **CHÂTEAUGIRON**, la société **OCDL–LOCOSA** (Groupe GIBOIRE) s'est vue confier l'aménagement de la **ZAC du GRAND LAUNAY** qui a été créée par délibération du Conseil Municipal de CHÂTEAUGIRON en date du 16 décembre 2019.

Conformément aux dispositions de l'article 13-3 de la concession d'aménagement et de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, la société OCDL-LOCOSA, en tant qu'Aménageur, a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

ARTICLE 2 – ARTICLE L.311-6 DU CODE DE L'URBANISME

Le présent cahier des charges de cession de terrains a son fondement dans les dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme ainsi rédigé :

« *Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de constructions qui s'applique à chaque secteur et définie par le règlement en application de l'article L. 151-27. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.*

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ».

ARTICLE 3 – OBJET DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

3.1 - Le présent cahier des charges de cessions de terrains a pour objet, pendant toute la durée de réalisation de la zone, de déterminer les prestations que **OCDL-LOCOSA** fournit à l'Acquéreur du terrain concerné par la présente vente dans la **ZAC du GRAND LAUNAY** et fixe les droits et obligations souscrits par **l'Acquéreur** à raison de l'acquisition dudit terrain.

3.2 - Le présent cahier des charges est divisé en trois parties, outre les **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** comportant la répartition des surfaces de plancher autorisées sur les parcelles cédées présentement exposées :

* **Le titre I** détermine les prescriptions imposées aux **Acquéreurs** et aux utilisateurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique.
Il précise notamment le but de la cession (ou de la location), les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résiliée ou résolue en cas d'inexécution de ces prescriptions.

* **Le titre II** définit les droits et obligations réciproques de l'**Aménageur** et de l'**Acquéreur** pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.
Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales imposées aux acquéreurs.

* **Le titre III** fixe les règles et servitudes de droit privé imposées au cessionnaire ou locataire, à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit.
Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif.

3.3 - **Le titre I** est constitué par des dispositions de caractères mixtes, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre **l'Aménageur** et le contractant, et réglementaires parce qu'approuvées par la collectivité. Ces dispositions ne comportent en revanche aucune stipulation pour autrui.

Le titre II est constitué par des dispositions purement contractuelles entre **l'Aménageur** et le contractant. Ces dispositions ne contiennent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent en conséquence ni être opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par eux. Le cas échéant, les dispositions contraires ou différentes de l'acte de cession ou de location l'emportent toujours sur celles de ce titre II.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires anciens ou nouveaux et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit, et ce sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis : **l'Aménageur** déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

3.4 - A l'expiration de la concession d'aménagement, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le nouveau bénéficiaire sera substitué de plein droit à l'**Aménageur** dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que **l'Acquéreur** n'ait le droit de s'y opposer.

3.5 - Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées 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.

L'acte devra à minima mentionner expressément que copie du présent document a été préalablement remise à **l'Acquéreur** qui reconnaît l'avoir reçue.
L'omission de cette formalité engage la responsabilité du rédacteur de l'acte.

3.6 - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- on désignera sous le vocable de **"Acquéreur"** tous les assujettis au présent CCCT qu'ils soient propriétaires, acquéreurs, cessionnaires, bénéficiaires d'apport, copartageants, constructeurs, locataires, etc.
- on désignera indifféremment sous le vocable de **"Concessionnaire"** ou **"Aménageur"** ou **"OCDL-LOCOSA"**, la société chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

ARTICLE 4 – DURÉE DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Ainsi qu'il est dit sous l'article L.311-6 reproduit sous l'article 2 ci-dessus, le présent cahier des charges deviendra caduc du jour de la suppression de la zone.

L'article R.311-12 du Code de l'urbanisme indique à cet égard que :
« La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L.311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.

La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.

La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5 ».

Il est précisé que la décision qui supprime la zone marquera son achèvement.

ARTICLE 5 – APPROBATION DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Comme il est dit sous l'article L.311-6 sus-reproduit, le présent cahier des charges a été approuvé par le maire de la **Commune de CHÂTEAUGIRON** et a fait l'objet de mesures de publicité ce qui conditionne expressément son opposabilité à l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 6 – DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus-indiqués font 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 acquéreurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "**Acquéreur"**.

Au stade du dossier de réalisation, la programmation prévoit la réalisation prévisionnelle d'environ 936 logements répartis en 45 % de logements collectifs et 55 % de logements individuels.

La société OCDL-LOCOSA envisage ainsi de céder **environ 697 produits libres (dont 187 logements collectifs et 510 lots libres de constructeurs) et 239 logements aidés (dont 136 logements locatifs sociaux PLUS et 103 en accession aidée),** selon les surfaces et affectations figurant en annexe n°1.

Conformément au dossier de réalisation et aux études d'avant-projet, la surface de plancher (SP) totale (soit 140 000 m²) attribuée au projet de logements est répartie approximativement de la manière suivante : 138 500 m² de SP pour les logements et 1 500 m² de SP pour un équipement d'intérêt général.

Cette répartition définie plus précisément en annexe n°1 sera susceptible d'évoluer en fonction des études pré-opérationnelles.

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités du lotissement en vertu des dispositions de l'article R.315-2b du Code de l'urbanisme.

Ceci exposé, **OCDL-LOCOSA** entend céder les terrains de la **ZAC du GRAND LAUNAY** dont le périmètre est représenté en annexe n°3 dans les conditions prévues ci-après.

TITRE I – PRESCRIPTIONS IMPOSÉES AUX ACQUÉREURS

ARTICLE 7 – OBJET DE LA VENTE

La présente vente est consentie à **l'Acquéreur** en vue de la réalisation d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location (*soit en vue de* la construction d'une maison individuelle à usage principal d'habitation et/ou partiellement à l'exercice d'une profession libérale par leur occupant ou s'agissant de l'occupation partielle à usage d'une profession libérale, par une personne morale dont le capital serait tenu majoritairement par le propriétaire dudit logement ; *soit en vue de* la réalisation d'un programme immobilier éventuellement mixte lié à l'habitat collectif ou à l'habitat dense).

Toute réalisation devra être conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur ainsi qu'aux prescriptions relatives au présent cahier des charges de cessions de terrains et son cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, établi conformément à l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, lequel est demeuré joint et annexé à l'acte de vente.

Les terrains seront donc vendus comme **terrains à bâtir** avec toutes les garanties de droit que comporte cette définition. Les acquéreurs prendront les terrains vendus dans l'état naturel où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, notamment en ce qui concerne éventuellement une inconsistance du sol, une faille géologique, une résurgence d'eau ou une présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales ou des travaux de drainage ou de minage.

Si l'Acquéreur en fait la demande, il pourra être autorisé à pénétrer sur le dit terrain pour y effectuer les études, les mesures, etc., nécessaires à la mise au point de son projet. Il ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols, et à la condition de remettre le terrain dans l'état où il était avant les sondages.

Le coût d'une éventuelle étude de sol comme celui de travaux supplémentaires entraînés par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique naturelle du sol et du sous-sol, resteront à l'entière charge de l'Acquéreur et ne pourront donner lieu à aucune diminution du prix.

La contenance de chaque lot telle qu'elle figurera dans les actes de vente sera celle résultant des documents cadastraux établis par le géomètre-expert désigné par l'Aménageur.

ARTICLE 8 – DÉLAIS D'EXECUTION

L'Acquéreur s'engage à :

1 – Commencer sans délai les études de constructions sur le terrain qui lui est cédé à compter de la signature de la promesse unilatérale de vente ou du compromis de vente ;

2 – Obtenir dans les meilleurs délais le visa de l'architecte et du paysagiste conseil de l'opération et le cas échéant, du bureau d'études spécialisés (énergie, eau…).

L'obtention de ce (ou ces visas) est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales annexé à la promesse unilatérale de vente ou compromis de vente que l'Acquéreur reconnaît également avoir reçu.
L'Acquéreur devra communiquer son projet de construction conformément aux exigences formulées par l'architecte/paysagiste-conseil de la ZAC et le cas échéant, le bureau d'études spécialisés.

2bis – Sauf accord exceptionnel de l'Aménageur, déposer son permis de construire dans un délai de quatre (4) mois à dater de la promesse de vente ou du compromis de vente.

3 – Avoir signé l'acte de vente au plus tard dans les délais indiqués à la promesse de vente ou au compromis de vente.

4 – Entreprendre les travaux de construction dans un délai de quatre (4) mois à compter de la délivrance du permis de construire.

5 – Avoir achevé les constructions et les espaces verts privatifs dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'Aménageur, par l'Acquéreur, de l'attestation délivrée par la mairie suite au dépôt de la Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), à savoir : la non-contestation de la conformité des travaux.

Des délais spécifiques pourront être stipulés dans la promesse unilatérale de vente ou l'acte de cession. L'Aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 9 – PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

Les délais prévus à l'article 8, seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, ou à une défaillance de **l'Aménageur** (ex : retard dans la réalisation de la voirie provisoire et des réseaux desservant le terrain cédé) prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'Acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de **l'Acquéreur**.
Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Une prolongation éventuelle des délais pourra également être envisagée, après accord de l'Aménageur, dans l'hypothèse d'un recours contre le permis de construire.

ARTICLE 10 – SANCTIONS A L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de **l'Acquéreur** par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou leurs annexes, **l'Aménageur** pourra, soit obtenir des dommages-intérêts, soit exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aura été amené à engager, soit résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

1 - Dommages-Intérêts
Si **l'Acquéreur** n'a pas respecté les délais prévus par l'article 8, **l'Aménageur** pourra le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de quinze (15) jours en ce qui concerne les délais des § 2, 3 et 4.
Si passé ce délai, **l'Acquéreur** n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure**, il sera redevable de plein droit d'une indemnité de 15€ par jour de retard.**
Passé un délai de 2 mois à compter de la mise en demeure, l'Aménageur pourra invoquer la résolution de la vente.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10% du prix de vente du terrain, **l'Aménageur** pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2 - Résolution de la vente
La vente pourra être résolue de plein droit par décision de **l'Aménageur**, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 8 ci-dessus et après respect de la procédure menée à l'article 10-1 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de **l'Aménageur**, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une des fractions du prix à son échéance et ce, un (1) 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.

L'Acquéreur 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 vente, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'Aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes.

2 - Si la résolution intervient **après le commencement des travaux**, **l'Aménageur** pourra soit :

- Verser l'indemnité visée ci-dessus (déduction faite du montant du préjudice subi par le l'Aménageur de 10 %) augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la

main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de **l'Aménageur** étant l'administration des Domaines, celui de **l'Acquéreur** 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 **l'Aménageur**. 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.

- Verser l'indemnité visée ci-dessus (déduction faite du montant du préjudice subi par **l'Aménageur** de 10 %) et demander la remise en état du terrain en tout ou partie, dans son état primitif, ce qui entraîne la démolition partielle ou totale des ouvrages et bâtiments réalisés ou en cours de réalisation.

  A défaut d'exécution par **l'Acquéreur** dans le délai qui sera fixé par **l'Aménageur**, celui-ci fera procéder à la remise en état des terrains, la dépense en résultant venant en déduction de l'indemnité de résolution calculée dans les conditions fixées ci-dessus.

Tous les frais seront à la charge de **l'Acquéreur**. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'Acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 11 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS

Il est interdit à **l'Acquéreur** de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux de constructions prévus, qui sera constaté par le dépôt de la DAACT en Mairie de CHÂTEAUGIRON, sans en avoir, au moins deux (2) mois à l'avance, avisé **l'Aménageur** par lettre recommandé avec accusé de réception, en indiquant précisément les modalités de la cession.

L'Aménageur disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception du courrier pour se prononcer de la suite à donner.

L'Aménageur pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur désigné par **OCDL-LOCOSA.**

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% mais majoré des frais d'acquisition et de la plus-value apportée au terrain, dans le cas d'une rétrocession intervenant après le commencement des travaux.

En cas de vente à un **Acquéreur** désigné par **l'Aménageur et, après avis de Monsieur le Maire de CHÂTEAUGIRON**, ces derniers pourront exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale ou expresse de **l'Aménageur**.

Tout regroupement de lots individuels est interdit, sauf autorisation spéciale ou expresse de **l'Aménageur**.

Les actes de vente, de location ou de partage ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par **l'Acquéreur** ou ses ayants-cause en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet en application de l'article L.21-3, 3ème alinéa, du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq (5) ans à compter de l'acte, par l'Aménageur, ou à défaut par le Maire, ou par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS RÉCIPROQUES

CHAPITRE I – PRESTATIONS FOURNIES PAR L'AMÉNAGEUR

ARTICLE 12 – CESSION DES TERRAINS

L'Aménageur exécutera, en accord avec le concédant et conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur et au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés soit à être incorporés au domaine de la collectivité ou de Rennes Métropole, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Il cède en conséquence aux acquéreurs des terrains, devant être desservis par les différents équipements de desserte, le tout de telle manière que les constructions à réaliser sur ces terrains puissent être aisément raccordées aux différents réseaux pour pouvoir être utilisées conformément à leur destination.

Les limites des prestations dues à ce titre par la société **OCDL-LOCOSA** sont définies dans le tableau des limites de prestations générales et techniques particulières annexé au présent document (annexe n°5).

ARTICLE 13 – ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

13.1 – L'Aménageur réalise les équipements mis à sa charge par les documents institutifs de la zone d'aménagement concerté lesquels sont constitués par les voies, les différents réseaux, les ouvrages de superstructure communs, les espaces verts et les espaces non construits.

Dans la mesure où ces équipements ne se rattachent pas privativement à l'un des terrains cédés, leur propriété est transférée, selon leur domaine de compétence, soit à la **commune de CHÂTEAUGIRON**, qui en assurera l'entretien, conformément aux dispositions de la concession d'aménagement en date du 24 octobre 2019, soit aux concessionnaires.

13.2 - Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, OCDL LOCOSA 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.

ARTICLE 14 – DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS ET ESPACES COMMUNS

14.1 – **OCDL-LOCOSA** s'oblige à réaliser les ouvrages de superstructure communs (ex : transformateur EDF… hormis les équipements publics réalisés par d'autres maîtres d'ouvrage que **OCDL-LOCOSA**), espaces verts et les espaces non construits dans la durée de la concession d'aménagement.

14.2 – L'Aménageur s'oblige également à réaliser les voiries et les différents réseaux devant desservir le terrain présentement cédé dans les délais suivants :

- au plus tard dans les six (6) mois de la signature de l'acte de vente, il réalisera une voirie provisoire correspondant au tracé de la voirie définitive et ce afin de permettre l'accès au terrain concerné par la vente, notamment aux entreprises ayant en charge les travaux de construction du bâtiment à réaliser sur le terrain cédé.
  Dans le même délai, il réalisera les différents réseaux, à savoir : Alimentation Eau Potable (AEP), Basse Tension, Eaux Usées, Eaux Pluviales, Gaz (le cas échéant), Téléphone (fourreaux uniquement), le tout de telle manière que le bâtiment puisse être raccordé, télécommunication ou fibre optique.

- L'Aménageur s'engage à réaliser la voirie définitive desservant le terrain présentement cédé, dans un délai de douze (12) mois, à compter de la date de réception par la Mairie, de la dernière DAACT du lot de la tranche opérationnelle concernée.

- dans le délai de dix-huit (18) mois à compter de la date de réception par la Mairie de la dernière DAACT du lot de la tranche opérationnelle concernée, l'Aménageur devra avoir réalisé et aménagé la totalité des ouvrages de superstructure communs ainsi que les espaces verts et les espaces non construits de la tranche opérationnelle de la zone d'aménagement concerté dans laquelle se situe le terrain cédé.

Les délais ci-dessus ne pourront toutefois pas être opposés à OCDL-LOCOSA si les travaux ne pouvaient être réalisés à la suite d'un cas de force majeure, comme par exemple des intempéries, une grève voire le redressement ou la liquidation judiciaire de l'une des entreprises intervenantes…

En cas de force majeure, les délais d'exécution prévus ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'Aménageur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'Aménageur.

ARTICLE 15 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS CÉDÉS

OCDL-LOCOSA cède à l'Acquéreur un terrain dont la configuration permet de réaliser un bâtiment disposant d'une surface de plancher, au sens de l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme, au plus égale à celle mentionnée en annexe n°1.

Il sera remis à chaque acquéreur, lors de la conclusion de chaque cession en la forme authentique, un document graphique (plan de vente *provisoire* ou *définitif*) sur lequel figure le terrain vendu avec les différents points de raccordement à la voie et aux réseaux.

Les modalités techniques de raccordement de la construction aux voies et réseaux, de la tranche opérationnelle à laquelle appartient le terrain cédé, résultent du tableau des limites de prestations annexé au présent CCCT que l'Acquéreur reconnait avoir reçu (annexe n°5).

ARTICLE 16 – BORNAGE

La mission de géomètre de la ZAC est assurée par : **Nathalie DECAMPS – Cabinet DECAMP –** Géomètre-Expert — **21 Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny – BP 33078 – 35130 LA GUERCHE-DE-BRETAGNE.**

Il est chargé d'établir les documents d'arpentage, les plans de vente et le bornage des lots.

L'Aménageur déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme. La mention du descriptif du terrain résultant de ce bornage est inscrite dans l'acte authentique de vente.

CHAPITRE II – OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

ARTICLE 17 – URBANISME

L'Acquéreur et **l'Aménageur** s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plans, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire.
En aucun cas, la responsabilité de **l'Aménageur** ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU, des modifications apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

Aucun permis de construire ne pourra être délivré si les dispositions de la construction relatives notamment à l'implantation, au volume des bâtiments et à leur aspect n'ont pas été respectées.

ARTICLE 18 – POLYGONE DE CONSTRUCTIBILITÉ

Il est annexé à la promesse de vente ou au compromis de vente, un document intitulé « plan de vente », qui s'impose à **l'Acquéreur**. Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation de chaque lot figurant, le cas échéant, au plan de vente.

ARTICLE 19 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

19.1 – Il résulte de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2023 ci-annexé (annexe n°4), portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 et suivants du Code de l'environnement, des prescriptions spécifiques qui revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé.

19.2 – Il est annexé à la promesse de vente ou au compromis de vente, un document intitulé « cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales » (annexe n°8) comportant des

dispositions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales qui s'imposent à **l'Acquéreur** et fixent les règles afin que le projet de construction soit bien intégré et en cohérence avec le parti architectural, urbanistique, paysager et environnemental de la ZAC.

En conséquence, **l'Acquéreur** du terrain objet du présent cahier des charges devra concevoir son projet en respectant très précisément les prescriptions considérées.

Il convient de rappeler que les prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales s'ajoutent au respect du règlement du PLU de CHÂTEAUGIRON.

D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine.

ARTICLE 20 – SUIVI ARCHITECTURAL, URBANISTIQUE, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES CONSTRUCTIONS

L'harmonie des constructions devant être réalisée à l'intérieur de la ZAC du GRAND LAUNAY sera assurée, lors de la conception des constructions, par le respect des dispositions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales visées en l'article 19 ci-dessus, ainsi que par un choix judicieux des dessins, des matériaux et des couleurs.

Tout acquéreur d'un terrain dans ladite ZAC est tenu, au stade « esquisse » **et** avant de déposer la demande de permis de construire en mairie concernant la construction qu'il souhaite édifier sur le terrain qu'il a acquis, de soumettre son projet à l'agrément de :

- **L'agence ARCHIPOLE -** 5 Rue Louis Jacques Daguerre, 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande - architecte-urbaniste-conseil de la ZAC du GRAND LAUNAY choisi par OCDL-LOCOSA.
- **Ouest Am** - 1 Rue des Cormiers, 35650 Le Rheu - paysagiste conseil de la ZAC du GRAND LAUNAY choisi par OCDL-LOCOSA.

Cette soumission devra se faire conformément aux modalités figurant au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Il est ici rappelé que l'Acquéreur ne pourra déposer la demande de permis de construire auprès de la Mairie de **CHÂTEAUGIRON** que lorsque les intervenants susvisés auront émis un avis favorable sur le projet, ou lorsqu'il aura amendé le projet pour le mettre en conformité avec les observations du cabinet **ARCHIPOLE et de Ouest Am.**

Le coût de ce suivi architectural, urbanistique et paysager sera à la charge de l'Acquéreur.

Dans la promesse de vente ou le compromis de vente, **OCDL-LOCOSA** indique à l'**Acquéreur** le coût forfaitaire de la prestation fournie par **l'architecte et le paysagiste conseil**.

Toute modification du projet, avant ou après exécution complète du permis initial devra être soumise à la procédure indiquée ci-dessus et notamment au suivi architectural et paysager.

ARTICLE 21 – IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION

Afin d'éviter toute difficulté ultérieure, **les constructions, après octroi du permis de construire, seront impérativement calculées et implantées sur le terrain par le géomètre-expert de la ZAC. Ces frais d'implantation sont à la charge de l'Acquéreur.**

A cet effet, le pétitionnaire du permis de construire devra fournir au géomètre-expert une copie du permis de construire ainsi que les plans qui y sont annexés.

ARTICLE 22 – ÉTUDE DE SOL

Préalablement à toute étude de construction, **l'Acquéreur** ou son constructeur pourra faire procéder, par un bureau d'études agréé de son choix, à une étude géotechnique qui définira la nature, la profondeur des fondations en fonction de l'état du sous-sol et si besoin est, indiquera les mesures compensatoires à prendre (drainage/purge/fondations spéciales, etc…).

En tout état de cause et de convention expresse, il est stipulé que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou tous autres travaux équivalents de la structure géologique naturelle du sol, est exclusivement à la charge de **l'Acquéreur** et ne pourra donner lieu à une diminution du prix du terrain.

L'Acquéreur devra également prendre en compte la possibilité ou non du raccordement gravitaire de ses eaux pluviales, usées et vannes sur les branchements en attente.

Il est également précisé, hormis pour les immeubles collectifs, que la réalisation des sous-sols ou demi-niveaux, accessibles aux véhicules, est proscrite. Les volumes enterrés (ex : cave, lingerie…), accessibles depuis la construction, sont toutefois autorisés sous réserve de raccordement gravitaire au réseau EU/EP, c'est-à-dire uniquement dans les rues dotées de réseaux d'eaux pluviales et sous réserve d'étude hydrogéologique spécifique..

L'attention de l'Acquéreur est attirée sur le fait que les caves étant autorisées (conformément au paragraphe ci-dessus), les ouvrages concernés (soutènement, déblais, fondations spéciales…) devront être réalisés dans les règles de l'art et ne porter aucune atteinte à l'intégrité des parcelles contiguës.

ARTICLE 23 – CLÔTURES

Sauf mention expresse dans l'acte de vente, le plan des clôtures (le cas échéant) sera joint aux demandes de permis de construire, conformément au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC du GRAND LAUNAY.

Les clôtures lorsqu'elles sont envisagées, devront être réalisées au plus tard dans les six (6) mois suivant la date de livraison des travaux d'aménagement définitifs de la tranche opérationnelle concernée. Elles devront être maintenues en bon état par l'Acquéreur.
Tout Acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'Aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Les clôtures à construire en rive des lots formant limite de la ZAC ou en limite de l'espace public, seront à la charge du propriétaire de chaque lot intéressé.

ARTICLE 24 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR

L'Acquéreur s'oblige, après avoir obtenu le permis de construire concernant le bâtiment qu'il souhaite réaliser, à n'entreprendre les travaux de constructions qu'après avoir sollicité et obtenu l'accord écrit de **l'Aménageur**, cet accord étant subordonné à la réalisation de la voirie provisoire et des réseaux desservant le terrain cédé comme il est dit en l'article 12 ci-dessus.

L'Acquéreur s'interdit en conséquence de mettre en œuvre le permis de construire qui sera accordé avant d'avoir obtenu l'accord de **l'Aménageu**r, étant entendu qu'il supportera toutes les conséquences d'un manquement aux présentes dispositions.

En général, le constructeur de **l'Acquéreur** devra prendre toutes les précautions pour éviter des détériorations de la chaussée et des bordures de trottoirs (le cas échéant).

Les entrepreneurs de **l'Acquéreur,** ou à défaut l'Acquéreur lui-même, auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par **l'Aménageur**.

L'Acquéreur devra imposer ces obligations et charges aux entreprises participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. Il appartiendra également aux acquéreurs avant de régler leur dernière situation de chantier, de vérifier avec leurs entrepreneurs le bon état de la voirie et du trottoir situés au regard de son lot.
En cas de défaillance des entreprises, pour le paiement, dans les trois (3) mois des sommes qui leur sont réclamées par l'Aménageur, celui-ci pourra se retourner contre **l'Acquéreur** qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entreprises.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les **acquéreurs** ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constaté, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher de construction alloués à chaque **acquéreur**, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

POLICE :

Les Acquéreurs de chacun des lots seront responsables de la maintenance des ouvrages construits, et pour ce faire, s'engagent à veiller pendant la construction à ce que :

- les véhicules de chantier soient équipés de pneus et ne dépassent pas une charge telle que prévue au code de la route ;
- les livraisons de béton par toupie n'entraînent pas de dépôts accidentels sur les voies et trottoirs, le nettoyage des goulottes est, de ce fait, interdit sur l'opération ;
- des cales soient posées au droit des bordures afin que les passages d'engins ne les détériorent pas ;
- la protection des trottoirs soit assurée de manière efficace et continue, soit par platelage, soit par grave ciment sur polyane ou tout moyen efficace ;
- le ciment ne soit gâché qu'à l'intérieur de sa parcelle obligatoirement sur une bâche, tôle, polyane ou similaire et en aucun cas sur la chaussée ;
- les camions amenés à enlever les terres excédentaires respectent les règles en la matière afin de na pas salir la voie existante ;
- le lavage des bétonnières ne vienne pas en dépôt sur les chaussées et dans les égouts ;
- aucune vidange d'engin ou de matériel ne soit effectuée à l'intérieur de la ZAC ;
- aucun brulage de déchets à l'air libre ne soit réalisé sur le terrain (interdiction émanant d'un arrêté préfectoral);
- la voirie et les trottoirs (le cas échéant) situés au regard de leur lot conservent un bon état général de propreté.

Celle liste n'est pas exhaustive.

ARTICLE 25 – GESTION DES DÉCHETS GÉNÉRÉS PAR LE CHANTIER

L'aménageur et la ville de CHÂTEAUGIRON ont souhaité inscrire la ZAC du GRAND LAUNAY dans une démarche ambitieuse de développement durable et ont décidé de fixer un objectif élevé de recyclage des déchets issus des chantiers de l'opération. Cet objectif répond d'abord à un enjeu sociétal, mais aussi à des enjeux économiques et juridiques pour le constructeur, un enjeu de sécurité pour les travailleurs et un enjeu de propreté des chantiers sur l'opération.

Compte-tenu de la succession des différents corps d'état sur un chantier, mais aussi du manque de place et d'outils adaptés, la garantie d'un recyclage effectif et la traçabilité des déchets à l'échelle de l'opération nécessitent une gestion coordonnée des déchets.

L'aménageur a donc défini, **pour certains lots individuels de la tranche 1 (non libres de constructeur)**, une prestation obligatoire de collecte sélective des déchets de chantier produits par chacune des constructions (terrains à bâtir uniquement) qui sera réalisée dans le cadre de l'opération et a agréé une société spécialisée pour assurer cette prestation :

TRI'N'COLLECT – ILLE-ET-VILAINE
4 Rue Louis Delourmel – 35230 NOYAL CHÂTILLON SUR SEICHE
07 49 84 44 11 - rennes@tri-n-collect.fr

Cette prestation est prise en charge à 100% par l'acquéreur.
Dans la promesse de vente ou le compromis de vente, OCDL LOCOSA indique à l'acquéreur les précisions relatives à cette prestation.

L'acquéreur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte, s'engagent à respecter l'ensemble des prescriptions de tri des déchets relevant de la démarche proposée par TRI'N'COLLECT (une fiche détaillant l'ensemble de ces prescriptions sera annexée à la promesse de vente ou au compromis de vente).

Le constructeur devra imposer ces obligations aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

ARTICLE 26 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

26.1 - Raccordement du chantier

Les acquéreurs des lots doivent se brancher obligatoirement aux divers réseaux (d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de gaz ou de tout autre réseau d'intérêt collectif (télécommunication, etc.)) dans les conditions prévues par les règlements en vigueur dans la Ville et en utilisant exclusivement les branchements en attente amorcés, afin d'éviter une détérioration des voies.

Le coût du raccordement des réseaux à l'intérieur de la propriété sera à la charge des **acquéreurs**.

Les **acquéreurs** font leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la commune et des sociétés concessionnaires.

Tout déplacement éventuel de surbaissés (bateaux), citerneaux, coffrets de branchements, lampadaires, etc. sera à la charge des **acquéreurs** de lots et ce après avis favorable de l'Aménageur.

26.2 - Assainissement, eau potable, génie Civil de télécommunication, électricité, gaz et fibre optique

Le constructeur devra s'informer des réseaux projetés par l'Aménageur et établir un plan des branchements avec les cotes de raccordement respectives en NGF, les diamètres et le nombre de fourreaux. Ce plan sera joint au dossier de permis de construire.

a) Eaux Usées – Eaux Pluviales
L'assainissement sera de type séparatif.

La qualité des eaux usées devra être en accord avec le règlement syndical d'assainissement, le règlement sanitaire départemental. Les réseaux devront être réalisés en concertation avec l'exploitant du réseau.

Pour les eaux usées, chaque lot sera desservi par un tuyau de diamètre 160 mm qui se terminera à 1m environ à l'intérieur de la parcelle. Ce dernier sera équipé d'une boîte de branchement à passage direct visitable équipée d'un tampon fonte implantée en limite de propriété sur le domaine privé.

Pour les eaux pluviales, chaque lot sera desservi par un tuyau de diamètre 160 mm qui se terminera à 1m environ à l'intérieur de la parcelle. Ce dernier sera équipé d'une boîte de branchement à passage directe visitable équipée d'un tampon fonte implantée en limite de propriété sur le domaine privé. Les lots collectifs seront raccordés par un tuyau de diamètre 300 mm en attente dans la parcelle.

Les branchements aux réseaux eaux pluviales et eaux usées feront l'objet d'un contrôle par le fermier de la Ville de Châteaugiron. Les frais de cette intervention seront pris en charge par l'Acquéreur. Aussi, ce dernier s'engage à prévenir le fermier à la livraison du logement afin qu'il puisse venir constater sur place le bon raccordement des tuyaux EU et EP.

b) Eau potable

Les terrains sont desservis par un réseau situé sous la voirie publique et dimensionné pour assurer la défense incendie, selon les prescriptions du service de l'eau.

Chaque lot sera raccordé au réseau principal par un branchement particulier. Ce dernier sera terminé par une borne à compteur implantée en façade de lot.
Chaque lot collectif sera raccordé au réseau principal par un branchement particulier. Ce dernier sera mis en attente dans la parcelle à environ 1 m de la limite de propriété, la fosse définitive validée par le concessionnaire sera à la demande et à la charge de l'acquéreur. Le branchement ne pourra pas être déplacé ultérieurement ou abandonné.

c) Génie civil de communication (Téléphone)

Les travaux seront réalisés de façon à permettre le câblage du site et le raccordement des abonnés sans intervention supplémentaire au titre du Génie civil souterrain.

Chaque lot sera raccordé par un fourreau se terminant dans une boîte béton 30x30 muni d'un tampon béton.

Chaque lot collectif sera raccordé par trois fourreaux se terminant dans une chambre située à environ 1m à l'intérieur du lot.

d) Electricité basse tension

Les terrains sont desservis par un réseau électricité basse tension souterrain réalisé en accord avec ENEDIS.
Un coffret sera posé en façade de chaque lot.

e) Gaz

Les terrains individuels sont desservis par un réseau gaz réalisé en accord avec GRDF.

Un coffret sera posé en façade de chaque lot.

Les terrains collectifs/mixtes ne sont pas desservis directement par un branchement. Un coffret gaz pourra être réalisé et posé à l'emplacement souhaité uniquement à la demande et à la charge de l'Acquéreur.

f) Fibre optique

La ZAC sera desservie par un réseau de fibre optique réalisé par le prestataire en charge de la Ville de Châteaugiron (hors prestation Aménageur).

L'Acquéreur aura à sa charge le raccordement de la fibre au tableau et la demande de signal auprès du prestataire de son choix.

L'Aménageur n'a pas autorité sur le planning d'intervention du prestataire.

26.3 Eclairage public

Les voiries seront éclairées à la charge de l'Aménageur dès que le matériel sera mis en place en fin de travaux de seconde phase (sous réserve des contrôles validés et de l'intervention ENEDIS effectuée) jusqu'à rétrocession des espaces communs dans le domaine public.

TITRE III – RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRET GÉNÉRAL

ARTICLE 27 – SERVITUDES

Les **acquéreurs** devront supporter les arbres des rues à l'emplacement où ils seront plantés.
Les **acquéreurs** seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'implantation de tous supports extérieurs le long de la voie qui pourrait être nécessaire pour les installations électriques ou autres.

Plus généralement, les **acquéreurs** souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les terrains vendus, sans que la présente clause puisse donner au tiers plus de droit qu'il ne justifierait en avoir vertu de titres réguliers ou non prescrits ou de la loi et aussi sans que cette clause ne puisse nuire ni préjudicier aux droits résultants en faveur des **acquéreurs**.

A cet égard, il est fait observer qu'en dehors des stipulations faites dans le présent cahier des charges, il n'est pas porté à la connaissance du vendeur, qu'il existe des servitudes sur le terrain objet de la présente cession. Toutefois, en dehors des éventuelles servitudes mentionnées au contrat de vente, le vendeur se réserve le droit de créer des servitudes sur un ou plusieurs lots dans l'intérêt général de la ZAC.

L'Acquéreur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et dans sa construction, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, télécom, éclairage public, égout, etc. telles qu'elles seront réalisées par l'Aménageur, l'acquéreur, les concessionnaires ou pour leur compte : les plans de ces réseaux seront communiqués aux acquéreurs, après réalisation.

Les fossés existants seront maintenus en bon état et raccordés au réseau d'eaux pluviales de la ZAC.

Il est interdit de combler les fossés crées ou existants à l'origine sans les buser.
Dans ce cas, le diamètre des canalisations devra être dimensionné en vue de capter les eaux des fonds supérieurs.

Les modelés nécessaires à l'adaptation des constructions seront limités et étudiés afin de respecter les projets riverains et les espaces communs pour le plus grand nombre.

L'Aménageur se réserve le droit d'édifier aux endroits désignés par lui, à l'exception des lots à vendre, tous panneaux publicitaires et ce jusqu'à rétrocession des espaces publics dans le domaine communal.

ARTICLE 28 – ENTRETIEN DES VOIES / PROTECTION DES EAUX

Les **acquéreurs** tiendront en état de propreté les trottoirs et caniveaux au droit de leur terrain.
Les propriétaires de chaque lot seront responsables des détériorations causées sur les lots riverains immédiats ou espaces collectifs pendant la construction de leur bâtiment.

Les bordures de trottoirs (le cas échéant) seront posées en 2ème phase. Dans la phase provisoire, chaque acquéreur devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter que les eaux de ruissellement des voiries du fait des travaux qu'il aura entrepris, ne pénètrent dans sa propriété.
En outre, les grilles d'eaux pluviales, le drainage éventuel à l'intérieur de chaque parcelle devront être réalisés dès le gros-œuvre et raccordés au branchement « eaux pluviales » réalisé sur chaque lot.

Chaque acquéreur d'un ilot destiné à la réalisation d'un collectif sera responsable de la gestion de ses espaces communs.

ARTICLE 29 – DÉCHARGES ET DÉPOTS

Les **acquéreurs** ne devront faire sur les espaces communs (chaussées, trottoirs, parkings et espaces verts, etc...) et sur les autres lots aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres, même pendant la durée des travaux.

Les **acquéreurs** doivent respecter les règles applicables en matière de répurgation. Notamment, les ordures ménagères doivent être déposées exclusivement aux emplacements prévus à cet effet. En cas de mise en place par la collectivité d'un système de ramassage individuel, les récipients d'ordures ménagères ne doivent pas rester sur la voie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

ARTICLE 30 – TENUE DES PROPRIÉTÉS

Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté. II 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. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire. Il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques. **Les constructions à édifier sur la ZAC forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.**

Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

Chaque propriétaire devra entretenir, de façon permanente, avec soin et à ses frais, ses abords et espaces verts, selon le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Il est attiré l'attention de l'Acquéreur sur les arbres éventuellement répertoriés au PLU et/ou sur les plans de vente comme devant être conservés sur le lot objet de la cession. Le non-respect de cette disposition fera l'objet de sanctions dont la nature sera déterminée d'un commun accord avec la collectivité de CHÂTEAUGIRON.
Le cas échéant, les arbres à hautes tiges seront élagués, les haies taillées et les gazons tondus régulièrement pour conserver à l'ensemble de la ZAC une tenue harmonieuse et de bon goût. L'Acquéreur aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

Le terrain compris entre la voie publique et la construction devra toujours être bien entretenu et traité en jardinet d'agrément comportant massifs floraux, arbustes, gazon, etc…

Les dispositifs destinés à sécher le linge seront situés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Sauf dérogations exceptionnelles, il ne sera autorisé aucun stockage de fluide à l'extérieur des constructions (à l'exception des citernes enterrées permettant de recueillir les eaux de pluie, eau, fuel). L'établissement d'un puits est interdit.

Les clapiers, poulaillers, chenils, et autres bâtiments d'élevage d'animaux qui seraient susceptibles d'être sources de nuisances du voisinage sont interdits.

Le stationnement permanent des caravanes et camping-cars est interdit sur les aires de stationnements communes de la ZAC. Il en est de même sur les parcelles privatives (entrée de garage, jardinets, jardins, etc…). Toutefois, le stationnement temporaire est autorisé pour les commodités d'usages.

ARTICLE 31 – PUBLICITÉ

Il est formellement interdit de sous-louer pour publicité et affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou de ses constructions.

Toute convention qui pourrait être passée par un propriétaire avec une société de publicité sera nulle de plein droit et toute publicité devra être retirée ou détruite.

Cette interdiction ne portera pas atteinte à la possibilité pour des propriétaires d'apposer des plaques ou enseignes discrètes indiquant leurs activités libérales et de services.

ARTICLE 32 – ASSURANCES

Tout **acquéreur** devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle, dès le début des travaux. 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 33 – LITIGES – SUBROGATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre le l'Aménageur et l'Acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.

L'Aménageur subroge, en tant que de besoin, chaque acquéreur dans tous ses droits et actions de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des surfaces
Annexe 2 : Modèle avenant au CCCT (attestation de surface de plancher)
Annexe 3 : Périmètre de la ZAC du Grand Launay
Annexe 4 : Arrêté préfectoral portant autorisation environnementale
Annexe 5 : Tableau des limites de prestations générales et techniques
Annexe 6 : Servitudes liées à la conduite de transport de gaz
Annexe 7 : Accès chantier de la ZAC (tranche 1)
Annexe 8 : Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (lots individuels et collectifs)

ANNEXE 1 : TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES *
(*sous réserve de la confirmation du géomètre-expert de la ZAC)

Tranche 1				
Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m²)	SP (m²)	Nbre lgt
	1.1	378	220	1
	1.2	396	220	1
	1.3	399	220	1
	1.4	290	200	1
	1.5	250	200	1
	1.6	250	200	1
	1.7	319	220	1
	1.8	383	220	1
	1.9	325	220	1
	1.10	250	200	1
	1.11	287	200	1
	1.12	433	250	1
	1.13	364	220	1
	1.14	406	250	1
	1.15	539	250	1
	1.16	529	250	1
	1.17	384	220	1
	1.18	296	200	1
	1.19	300	220	1
	1.20	300	220	1
	1.21	349	220	1
	1.22	348	220	1
	1.23	324	220	1
	1.24	324	220	1
	1.25	324	220	1
	1.26	359	220	1
	1.27	324	220	1
	1.28	323	220	1
	1.29	552	250	1
	1.30	295	200	1
	1.31	281	200	1
	1.32	281	200	1
	1.33	281	200	1
	1.34	281	200	1
	1.35	268	200	1
	1.36	255	200	1
	1.37	281	200	1
	1.38	281	200	1
	1.39	281	200	1
	1.40	281	200	1
	1.41	438	250	1

Tranche 1				
	1.42	275	200	1
	1.43	275	200	1
	1.44	275	200	1
	1.45	275	200	1
	1.46	281	200	1
	1.47	341	220	1
	1.48	260	200	1
	1.49	304	220	1
	1.50	260	200	1
	1.51	325	220	1
	1.52	313	220	1
	1.53	300	220	1
	1.54	250	200	1
	1.55	250	200	1
	1.56	350	220	1
	1.57	350	220	1
	1.58	250	200	1
	1.59	250	200	1
	1.60	300	220	1
	1.61	312	220	1
	1.62	313	220	1
	1.63	300	220	1
	1.64	250	200	1
	1.65	250	200	1
	1.66	350	220	1
	1.67	350	220	1
	1.68	250	200	1
	1.69	250	200	1
	1.70	300	220	1
	1.71	312	220	1
	1.72	316	220	1
	1.73	308	220	1
	1.74	261	200	1
	1.75	264	200	1
	1.76	376	220	1
TOTAL TAB		**24 056**	**16 220**	**76**
Coll PSLA	Ilot E	4016	3700	27
Coll PLUS/PLAI				18
Coll PLS instit				8
Ilot F/F'	F12	7549	5700	102
TOTAL		**35 621**	**25 620**	**231**

Tranche 2

Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m²)	SP (m²)	Nbre lgt
	2.1	295	200	1
	2.2	302	220	1
	2.3	290	200	1
	2.4	290	200	1
	2.5	290	200	1
	2.6	290	200	1
	2.7	289	200	1
	2.8	290	200	1
	2.9	302	220	1
	2.10	296	200	1
	2.11	340	220	1
	2.12	348	220	1
	2.13	340	220	1
	2.14	330	220	1
	2.15	330	220	1
	2.16	330	220	1
	2.17	329	220	1
	2.18	272	200	1
	2.19	250	200	1
	2.20	250	200	1
	2.21	250	200	1
	2.22	250	200	1
	2.23	309	220	1
	2.24	329	220	1
	2.25	252	200	1
	2.26	360	220	1
	2.27	430	250	1
	2.28	350	220	1
	2.29	317	220	1
	2.30	372	220	1
	2.31	360	220	1
	2.32	360	220	1
	2.33	360	220	1
	2.34	415	250	1
	2.35	502	250	1
	2.36	648	250	1
	2.37	422	250	1
	2.38	366	220	1
	2.39	366	220	1
	2.40	366	220	1
	2.41	377	220	1
	2.42	307	220	1
	2.43	312	220	1
	2.44	312	220	1
	2.45	312	220	1
	2.46	312	220	1

Tranche 2

	2.47	313	220	1
	2.48	312	220	1
	2.49	313	220	1
	2.50	320	220	1
	2.51	303	220	1
	2.52	250	200	1
	2.53	250	200	1
	2.54	394	220	1
	2.55	442	250	1
	2.56	332	220	1
	2.57	332	220	1
	2.58	333	220	1
	2.59	334	220	1
	2.60	334	220	1
	2.61	335	220	1
	2.62	364	220	1
	2.63	336	220	1
	2.64	337	220	1
	2.65	338	220	1
	2.66	338	220	1
	2.67	545	250	1
	2.68	388	220	1
	2.69	250	200	1
	2.70	250	200	1
	2.71	250	200	1
	2.72	250	200	1
	2.73	250	200	1
	2.74	300	220	1
	2.75	300	220	1
	2.76	300	220	1
	2.77	352	220	1
	2.78	485	250	1
	2.79	337	220	1
	2.80	261	200	1
	2.81	319	220	1
	2.82	247	200	1
	2.83	247	200	1
	2.84	247	200	1
	2.85	246	200	1
	2.86	365	220	1
	2.87	568	250	1
TOTAL TAB		**28 736**	**18 890**	**87**
Coll Acc libre	B6	2838	1710	30
Coll PLUS/PLAI	C7	2858	1752	32
Coll Acc libre	Ilot D	4048	3100	26
Coll Acc libre				30
TOTAL		**38 480**	**25 452**	**205**

Tranche 3

Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m²)	SP (m²)	Nbre lgt
	3.1	340	200	1
	3.2	318	200	1
	3.3	318	200	1
	3.4	318	200	1
	3.5	395	200	1
	3.6	365	200	1
	3.7	366	200	1
	3.8	367	200	1
	3.9	449	250	1
	3.10	391	200	1
	3.11	314	200	1
	3.12	314	200	1
	3.13	314	200	1
	3.14	341	200	1
	3.15	312	200	1
	3.16	313	200	1
	3.17	313	200	1
	3.18	335	200	1
	3.19	374	200	1
	3.20	343	200	1
	3.21	342	200	1
	3.22	260	190	1
	3.23	260	190	1
	3.24	260	190	1
	3.25	260	190	1
	3.26	260	190	1
	3.27	260	190	1
	3.28	278	190	1
	3.29	398	200	1
	3.30	339	200	1
	3.31	339	200	1
	3.32	339	200	1
	3.33	345	200	1
	3.34	313	200	1
	3.35	300	200	1
	3.36	300	200	1
	3.37	300	200	1
	3.38	312	200	1
	3.39	313	200	1
	3.40	313	200	1
	3.41	313	200	1

Tranche 3

	3.42	362	200	1
	3.43	367	200	1
	3.44	304	200	1
	3.45	339	200	1
	3.46	298	190	1
	3.47	304	200	1
	3.48	306	200	1
	3.49	306	200	1
	3.50	319	200	1
	3.51	292	190	1
	3.52	282	190	1
	3.53	282	190	1
	3.54	282	190	1
	3.55	282	190	1
	3.56	331	200	1
	3.57	316	200	1
	3.58	519	250	1
	3.59	483	250	1
	3.60	321	200	1
	3.61	335	200	1
	3.62	297	190	1
	3.63	297	190	1
	3.64	311	200	1
	3.65	370	200	1
TOTAL TAB		**16 276**	**9 720**	**48**
TOTAL Lot Maitrisé		**4 931**	**3 280**	**17**
TOTAL		**21 207**	**13 000**	**65**

Tranche 4				
Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m²)	SP (m²)	Nbre lgt
	4.1	313	200	1
	4.2	321	200	1
	4.3	296	190	1
	4.4	271	190	1
	4.5	246	190	1
	4.6	222	190	1
	4.7	247	190	1
	4.8	446	250	1
	4.9	378	200	1
	4.10	364	200	1
	4.11	420	250	1
	4.12	402	250	1
	4.13	377	200	1
	4.14	360	200	1
	4.15	312	200	1
	4.16	324	200	1
	4.17	351	200	1
	4.18	370	200	1
	4.19	342	200	1
	4.20	342	200	1
	4.21	367	200	1
	4.22	387	200	1
	4.23	375	200	1
	4.24	379	200	1
	4.25	407	250	1
	4.26	436	250	1
	4.27	345	200	1
	4.28	319	200	1
	4.29	319	200	1
	4.30	319	200	1
	4.31	368	200	1
	4.32	346	200	1
	4.33	281	190	1
	4.34	281	190	1
	4.35	281	190	1
	4.36	281	190	0

Tranche 4				
	4.37	431	250	1
	4.38	423	250	1
	4.39	318	200	1
	4.40	318	200	1
	4.41	318	200	1
	4.42	318	200	1
	4.43	318	200	1
	4.44	396	200	1
	4.45	346	200	1
	4.46	318	200	1
	4.47	290	190	1
	4.48	381	200	1
TOTAL TAB		**12 372**	**7 140**	**34**
TOTAL Lot Maitrisé		**3 997**	**2 710**	**14**
TOTAL		**16 368**	**9 850**	**48**

Tranche 5				
Lots libres/Lots maitrisés	**Numéros**	**Surfaces (m²)**	**SP (m²)**	**Nbre lgt**
	5.1	674	250	1
	5.2	500	250	1
	5.3	420	250	1
	5.4	405	250	1
	5.5	365	200	1
	5.6	325	200	1
	5.7	313	200	1
	5.8	313	200	1
	5.9	313	200	1
	5.10	313	200	1
	5.11	311	200	1
	5.12	333	200	1
	5.13	312	200	1
	5.14	312	200	1
	5.15	312	200	1
	5.16	300	200	1
	5.17	300	200	1
	5.18	300	200	1
	5.19	305	200	1
	5.20	300	200	1
	5.21	306	200	1
	5.22	339	200	1
	5.23	318	200	1
	5.24	318	200	1
	5.25	331	200	1
	5.26	288	190	1
	5.27	288	190	1
	5.28	288	190	1
	5.29	288	190	1
	5.30	307	200	1
	5.31	484	250	1
	5.32	390	200	1
	5.33	361	200	1
	5.34	331	200	1
	5.35	319	200	1
	5.36	319	200	1
0	5.37	310	200	1
TOTAL TAB		**11 152**	**6 650**	**32**
TOTAL Lot Maitrisé		**1 459**	**960**	**5**
Coll PLUS/PLAI	A1	2014	1837	26
Coll Acc Sociale	A2	4029	3639	54
Coll Acc Sociale	A3	2014	1483	22
Coll PLUS/PLAI	A4	2014	1554	22
TOTAL		**22 682**	**16 123**	**161**

Tranche 6

Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m²)	SP (m²)	Nbre lgt
	6.1	353	200	1
	6.2	353	200	1
	6.3	351	200	1
	6.4	375	200	1
	6.5	399	200	1
	6.6	423	250	1
	6.7	447	250	1
	6.8	558	250	1
	6.9	522	250	1
	6.10	480	250	1
	6.11	426	250	1
	6.12	375	200	1
	6.13	405	250	1
	6.14	432	250	1
	6.15	307	200	1
	6.16	279	190	1
	6.17	279	190	1
	6.18	279	190	1
	6.19	279	190	1
	6.20	279	190	1
	6.21	288	190	1
	6.22	429	250	1
	6.23	396	200	1
	6.24	396	200	1
	6.25	396	200	1
	6.26	429	250	1
	6.27	447	250	1
	6.28	419	250	1
	6.29	426	250	1
	6.30	436	250	1
	6.31	558	250	1
	6.32	449	250	1
	6.33	456	250	1
	6.34	462	250	1
	6.35	508	250	1
	6.36	476	250	1
	6.37	346	200	1
	6.38	347	200	1
	6.39	347	200	1
	6.40	336	200	1
	6.41	300	200	1

Tranche 6

	6.42	313	200	1
	6.43	336	200	1
	6.44	320	200	1
	6.45	320	200	1
	6.46	383	200	1
	6.47	409	250	1
	6.48	502	250	1
	6.49	394	200	1
	6.50	318	200	1
	6.51	318	200	1
	6.52	318	200	1
	6.53	332	200	1
TOTAL TAB		18 521	10 300	46
TOTAL Lot Maitrisé		1 990	1 340	7
Coll PLUS/PLAI	A5	2584	2190	31
TOTAL		**23 095**	**13 830**	**84**

Tranche 7				
Lots libres/Lots maitrisés	**Numéros**	**Surfaces (m²)**	**SP (m²)**	**Nbre lgt**
	7.1	388	200	1
	7.2	300	200	1
	7.3	300	200	1
	7.4	290	190	1
	7.5	288	190	1
	7.6	290	190	1
	7.7	300	200	1
	7.8	290	190	1
	7.9	290	190	1
	7.10	290	190	1
	7.11	424	250	1
	7.12	309	200	1
	7.13	311	200	1
	7.14	311	200	1
	7.15	311	200	1
	7.16	311	200	1
	7.17	302	200	1
	7.18	297	190	1
	7.19	297	190	1
	7.20	297	190	1
	7.21	297	190	1
	7.22	365	200	1
	7.23	351	200	1
	7.24	325	200	1
	7.25	325	200	1
	7.26	325	200	1
	7.27	325	200	1
	7.28	325	200	1
	7.29	325	200	1
	7.30	325	200	1
	7.31	401	250	1
	7.32	577	250	1
	7.33	473	250	1
	7.34	458	250	1
	7.35	459	250	1
	7.36	396	200	1
	7.37	368	200	1
	7.38	356	200	1
	7.39	368	200	1
TOTAL TAB		10 412	6 100	29
TOTAL Lot Maitrisé		2 926	1 900	10
TOTAL		**13 338**	**8 000**	**39**

Tranche 8

Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m²)	SP (m²)	Nbre lgt
	8.1	336	200	1
	8.2	272	190	1
	8.3	272	190	1
	8.4	361	200	1
	8.5	387	200	1
	8.6	387	200	1
	8.7	375	200	1
	8.8	442	250	1
	8.9	459	250	1
	8.10	358	200	1
	8.11	399	200	1
	8.12	371	200	1
	8.13	355	200	1
	8.14	352	200	1
	8.15	348	200	1
	8.16	346	200	1
	8.17	365	200	1
	8.18	320	200	1
	8.19	324	200	1
	8.20	327	200	1
	8.21	331	200	1
	8.22	390	200	1
	8.23	338	200	1
	8.24	338	200	1
	8.25	338	200	1
	8.26	338	200	1
	8.27	401	250	1
	8.28	312	200	1
	8.29	312	200	1
	8.30	312	200	1
	8.31	312	200	1
	8.32	325	200	1
	8.33	312	200	1
	8.34	312	200	1
	8.35	312	200	1
	8.36	357	200	1
	8.37	390	200	1
	8.38	371	200	1
	8.39	318	200	1
	8.40	318	200	1
	8.41	331	200	1
	8.42	318	200	1
	8.43	318	200	1
	8.44	318	200	1
	8.45	318	200	1
	8.46	410	250	1
	8.47	344	200	1
	8.48	345	200	1
	8.49	344	200	1
	8.50	345	200	1

Tranche 8

	8.51	397	200	1
	8.52	382	200	1
	8.53	331	200	1
	8.54	338	200	1
	8.55	325	200	1
	8.56	331	200	1
	8.57	394	200	1
	8.58	306	200	1
	8.59	306	200	1
	8.60	306	200	1
	8.61	335	200	1
	8.62	332	200	1
	8.63	332	200	1
	8.64	319	200	1
	8.65	402	250	1
	8.66	445	250	1
	8.67	319	200	1
	8.68	332	200	1
	8.69	332	200	1
	8.70	335	200	1
	8.71	306	200	1
	8.72	306	200	1
	8.73	306	200	1
	8.74	394	200	1
	8.75	331	200	1
	8.76	325	200	1
	8.77	338	200	1
	8.78	331	200	1
	8.79	382	200	1
	8.80	482	250	1
	8.81	360	200	1
	8.82	360	200	1
	8.83	360	200	1
	8.84	761	250	1
	8.85	583	250	1
	8.86	642	250	1
	8.87	330	200	1
	8.88	294	190	1
	8.89	294	190	1
	8.90	294	190	1
	8.91	333	200	1
	8.92	377	200	1
	8.93	361	200	1
	8.94	480	250	1
	8.95	489	250	1
	8.96	334	200	1
	8.97	349	200	1
	8.98	315	200	1
	8.99	306	200	1
	8.100	254	190	1
	8.101	245	190	1
	8.102	245	190	1
	8.103	349	200	1
	8.104	334	200	1
	8.105	514	250	1
TOTAL TAB		35 073	20 050	97
TOTAL Lot Maitrisé		2 171	1 520	8
TOTAL		**37 244**	**21 570**	**105**

Tranche 8

	Surface	SP	Nbre lgts
	m²	m²	
RECAP GENERAL	**37 244**	**21 570**	**105**

ANNEXE 2 : MODELE AVENANT AU CCCT
(attestation de surface de plancher)

ARRÊTÉ – 2025 - ++++

AVENANT au Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT)
de la ZAC « du Grand Launay » à CHÂTEAUGIRON

Le Maire de CHÂTEAUGIRON,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article 1523-2,
VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
VU la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,
VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.311-6,
VU la délibération n°2019/09/09/02 en date du 09 septembre 2019 approuvant le projet de traité de concession et désignant le concessionnaire de la ZAC « du Grand Launay » à CHÂTEAUGIRON,
Vu la concession d'aménagement du 24 octobre 2019 conclue entre la Ville de CHÂTEAUGIRON et la société O.C.D.L.-LOCOSA, et modifiée par avenant en date du 20 juillet 2022,

VU la délibération n°2024/05/27/03 en date du 27 mai 2024 approuvant le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et le cahier des prescriptions et recommandations de la ZAC « du Grand Launay » à CHÂTEAUGIRON.
VU la délibération n°2025/01/27/02 en date du 27 janvier 2025 actualisant le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et le cahier des prescriptions et recommandations de la ZAC « du Grand Launay » à CHÂTEAUGIRON.
VU la délibération n°2025/++/++/++ en date du ++ 2025 actualisant le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et le cahier des prescriptions et recommandations de la ZAC « du Grand Launay » à CHÂTEAUGIRON.

CONSIDÉRANT que les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges,
CONSIDÉRANT que le Cahier des Charges de Cession de Terrain est approuvé par le maire, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal,
CONSIDÉRANT que le Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes (notamment le cahier des prescriptions et recommandations) de la ZAC « du Grand Launay » à CHÂTEAUGIRON, dûment approuvé par le Conseil municipal, a fait l'objet des mesures de publicité définies par décret,

CONSIDÉRANT l'avant-contrat de vente (promesse ou compromis) établi le ++/++/202+ au profit de +++++++,

ARRÊTE

Article 1 :

Conformément aux délibérations susvisées, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) de la ZAC « du Grand Launay » ainsi que les annexes qui le composent est approuvé et publié.

Le CCCT est accompagné des sept annexes suivantes :

- Annexe 1 : le tableau récapitulatif des surfaces
- Annexe 2 : modèle d'avenant au CCCT (attestation de surface de plancher)
- Annexe 3 : le périmètre de la ZAC « du Grand Launay »
- Annexe 4 : l'arrêté préfectoral du 07 juillet 2021 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 et suivants du Code de l'environnement
- Annexe 5 : le tableau des limites de prestations générales et techniques
- Annexe 6 : l'emprise des servitudes liées à la conduite de transport de gaz
- Annexe 7 : le plan d'accès au chantier de la ZAC (tranche 1)
- Annexe 8 : le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

Article 2 :
En application de l'article L-311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC « du Grand Launay », le présent avenant fixe le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisé sur la parcelle cédée comme suit :

Nom de l'acquéreur ou toute autre personne morale pouvant s'y substituer	++++
Adresse du terrain cédé	++++ 35410 CHÂTEAUGIRON
Secteur au PLUi	++
Numéro du lot	+++
Références cadastrales	++
Superficie de la parcelle	++ m²
Surface de plancher maximale	++ m²
Nature du programme	Logements

Article 3 :
Les autres clauses du CCCT de la ZAC « du Grand Launay » - approuvé le 27/05/2024 puis modifié le 27/01/2025 et le ++/2025 demeurent inchangées.

Article 4 :
Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés, publié et transmis en Préfecture.

Fait à CHÂTEAUGIRON, le XX/XX/202X,
Le Maire,
Yves RENAULT

ANNEXE 3 : PÉRIMETRE DE LA ZAC DU GRAND LAUNAY

ANNEXE 4 : ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.181-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL
portant autorisation environnementale

Aménagement de la ZAC du Grand Launay à Châteaugiron

Bénéficiaire : OCDL LOCOSA (Groupe GIBOIRE)

-

Le Préfet de la région Bretagne
Préfet d'Ille-et-Vilaine

Vu la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 ;

Vu la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992, modifiée, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.211-1, L. 181-1 et suivants, R.214-1, L. 411-1, L. 411- 2, L. 414-4 et suivants ;

Vu l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale ;

Vu l'arrêté ministériel du 28 novembre 2007 fixant les prescriptions générales applicables aux installations, ouvrages, travaux ou activités soumis à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et relevant de la rubrique 3120 (2°) de la nomenclature annexée au tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement ;

Vu l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 18 novembre 2015 portant approbation du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et arrêtant le programme pluriannuel de mesures pour la période 2016-2021 ;

Vu l'arrêté du 2 juillet 2015 portant approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine ;

Vu l'arrêté préfectoral d'autorisation du 22 novembre 2010 relatif à l'extension et l'exploitation de la station d'épuration de Montgazon, située sur la commune de Domloup, dont le Syndicat Intercommunal de la Station d'Epuration de Montgazon (SISEM) est maître d'ouvrage ;

Vu la délibération du 9 novembre 2018 du Syndicat Intercommunal pour la Station d'Epuration de Montgazon (SISEM) relative au lancement d'une étude d'extension de la station d'épuration de Montgazon ;

Vu la demande d'autorisation environnementale déposée auprès de la DDTM d'Ille-et-Vilaine par la commune de Châteaugiron le 26 février 2019, enregistrée sous le n°35-2019-00050, concernant l'opération d'aménagement de la ZAC du Grand Launay située à Châteaugiron ;

Vu la délibération du 9 septembre 2019 du conseil municipal de Châteaugiron, qui décide de confier la concession d'aménagement de la ZAC du Grand Launay à la société OCDL LOCOSA ;

DDTM 35 Le Morgat – 12 rue Maurice Fabre CS 23167 - 35031 Rennes Cedex
Tél 0821 80 30 35 numéro unique des services de l'ÉTAT
www.ille-et-vilaine.gouv.fr

Vu le courrier de la DDTM d'Ille-et-Vilaine à OCDL LOCOSA (Groupe Giboire) du 29 juin 2020, prenant acte du changement de dépositaire de la demande d'autorisation environnementale ;

Vu les demandes de compléments adressées par la DDTM d'Ille-et-Vilaine à la commune de Châteaugiron, puis à OCDL LOCOSA, les 29 mai 2019 et 10 septembre 2020, pour compléter le dossier de demande d'autorisation environnementale précitée ;

Vu l'avis de l'Agence Française pour la Biodiversité en date du 24 avril 2019 ;

Vu les avis de l'Office Français de Biodiversité en date des 23 juillet 2020 et 11 décembre 2020 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé de Bretagne en date du 12 avril 2019 ;

Vu l'avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine en date du 17 mai 2019 ;

Vu les avis de l'Autorité Environnementale en date du 3 mai 2019 et du 24 août 2020 ;

Vu le mémoire en réponse transmis par la commune de Châteaugiron en juin 2019, en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale du 3 mai 2019 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 5 février 2021 relatif à la prorogation du délai de la durée de phase d'examen de la demande d'autorisation environnementale du projet ;

Vu les compléments déposés auprès de la DDTM d'Ille-et-Vilaine par OCDL LOCOSA en date du 17 juin 2020 et du 18 décembre 2020 ;

Vu l'enquête publique, prescrite par arrêté préfectoral en date du 1er mars 2021, qui s'est déroulée entre le 31 mars 2021 et le 30 avril 2021 ;

Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice en date du 31 mai 2021 ;

Vu la mémoire en réponse transmis par OCDL LOCOSA en réponse aux demandes de la commissaire enquêtrice et à ses recommandations, transmis à la DDTM d'Ille-et-Vilaine par courrier du 8 juin 2021 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques du 29 juin 2021 ;

Vu le projet d'arrêté adressé à OCDL LOCOSA en date du 29 juin 2021 dans le cadre de la phase contradictoire ;

Vu les observations formulées par courriel en date du 30 juin 2021, par OCDL LOCOSA sur le projet d'arrêté préfectoral dans le cadre de la phase contradictoire ;

CONSIDÉRANT que le projet, objet de la demande, est soumis à autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 et suivants du code de l'environnement ;

CONSIDÉRANT qu'en application des articles L. 211-1 et suivants du code de l'environnement, la protection des eaux, la prévention des inondations et la préservation des écosystèmes doivent être assurées ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre fixé par l'article R.181-14 du code de l'environnement, pour tout projet susceptible d'avoir un impact, le bénéficiaire doit proposer en priorité, des mesures d'évitement ; qu'en deuxième lieu, si l'évitement n'est pas possible, des mesures de réduction de ces impacts doivent être proposées ; qu'en troisième lieu, des mesures de compensation doivent être mises en œuvre par le bénéficiaire ;

CONSIDÉRANT que la disposition 8B du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne décline le cadre réglementaire fixé par l'article R.181-14 du code de l'environnement, pour tout projet susceptible d'avoir un impact sur les zones humides, en demandant au porteur de projet de favoriser l'évitement ;

CONSIDÉRANT que dans le cadre d'élaboration de son plan local d'urbanisme et afin de répondre aux objectifs qui lui sont fixés concernant le développement du logement sur le territoire communal, la commune de Châteaugiron a réalisé à l'échelle de la commune une étude visant à déterminer les zones urbanisables présentant les moindres impacts environnementaux ;

CONSIDÉRANT que la commune a décidé de retenir, sur la base des résultats de cette étude, le secteur du Grand Launay pour être urbanisé, zone présentant le moins d'enjeux environnementaux, contrairement aux autres zones envisagées situées au Nord et à l'Est, présentant plusieurs enjeux écologiques avérés ;

CONSIDÉRANT qu'à l'échelle du périmètre de projet du Grand Launay, la commune, puis OCDL LOCOSA ont fait évoluer leur projet initial, pendant la phase d'examen de l'autorisation environnementale, en privilégiant les mesures d'évitement suivantes :
- préservation des zones humides sur une superficie de 1,94 ha ;
- diminution de la densité de logements au sein de la zone d'aménagement (28,5 au lieu 30 logements/ha), afin de rendre de l'espace au ruisseau de Saint-Médard, permettant ainsi :
    * une renaturation ambitieuse du ruisseau de Saint-Médard ;
    * une reconstitution d'une zone inondable fonctionnelle en fond de vallée ;
    * une implantation des bassins de rétention des eaux pluviales et de leur rejet au plus haut, pour éviter un encaissement du ruisseau dans le cadre de sa renaturation ;
- utilisation des espaces en fond de vallée du ruisseau de Saint-Médard, cours d'eau actuellement fortement dégradé, pour valorisation environnementale et paysagère ;

CONSIDÉRANT que le projet modifié au cours de la phase d'examen, soumis à enquête publique, a permis de concilier, dans la limite des contraintes techniques, la protection du ruisseau et la cible de densité prévue au SCOT qui atteint une densité de 28,5 ha, répondant ainsi à l'objectif du SCoT du Pays de Rennes de « tendre vers 30 logements/hectare » ;

CONSIDÉRANT que le projet ne doit pas aggraver le risque inondation à l'aval de la zone d'aménagement du Grand Launay (hameau de Veneffle) pour un évènement inférieur à une occurrence centennale ;

CONSIDÉRANT que les ouvrages de gestion des eaux pluviales créés dans le cadre de l'aménagement seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence trentennale, permettant ainsi de répondre à l'objectif précité ;

CONSIDÉRANT que la conception des ouvrages de tamponnement a donc été adaptée (localisation et cotes), pour éviter tout impact sur les zones humides proches ;

CONSIDÉRANT qu'il subsiste, à l'issue de la mise en œuvre des mesures d'évitement mises en oeuvre à l'échelle de la commune et de celle du projet, un impact lié au décaissement de zones humides sur 1560 m², nécessaire à la réalisation des travaux de renaturation du cours d'eau et de voirie ;

CONSIDÉRANT que le bénéficiaire compensera la destruction de cette zone humide par la reconstitution d'une zone humide de superficie minimale de 1620 m² sur le même site, complétée par une mesure de suivi piézométrique, tels que prescrits par l'article 6 du présent arrêté ;

CONSIDÉRANT que les travaux de renaturation du ruisseau de Saint Médard (modification du profil du ruisseau pour atténuer la profondeur du lit, en rendant plus inondable le fond de vallée), répondent aux objectifs fixés dans les documents de planification (SDAGE, SAGE, atteinte du bon état DCE) ;

CONSIDÉRANT que les impacts résiduels seront donc nuls, que le projet préserve la trame bleue, représentée par le complexe ruisseau et zones humides attenantes ;

CONSIDÉRANT qu'en application des articles L. 211-1 et suivants du code de l'environnement, la protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dans les eaux superficielles et souterraines doit être assurée ;

CONSIDÉRANT que les eaux usées de la commune de Châteaugiron sont traitées à la station de Montgazon, située sur la commune de Domloup, puis rejetées dans l'Yaigne ;

CONSIDÉRANT que l'extension et l'exploitation de la station d'épuration de Montgazon sont réglementées par l'arrêté préfectoral d'autorisation du 22 novembre 2010, pour une capacité nominale de 16000 EH (960 kgDBO5/j) et un débit de référence de 2930 m3/j (600 m3/h en pointe) ;

CONSIDÉRANT que les résultats d'autosurveillance réalisés sur la station d'épuration de Montgazon montrent que :
- la capacité de traitement hydraulique a été dépassée 6 fois en 2017 et 18 fois en 2016 sur 365 jours ;
- les charges moyennes annuelles en 2017 entrantes à la station représentaient 94 % de la charge organique nominale (905 kg/j) et 54 % de la charge hydraulique nominale pour lesquelles elle a été dimensionnée ;

CONSIDÉRANT que le bilan de fonctionnement 2017 montre également que les réseaux de collecte sont particulièrement sensibles aux eaux parasites ;

CONSIDÉRANT que l'apport supplémentaire en eaux usées issu de l'accroissement de la population due à l'aménagement de la ZAC (représentant une charge supplémentaire de pollution de 2 332 EH), est estimé à 14,9 % de la capacité nominale de la station d'épuration, ce qui entraînera donc le dépassement de sa capacité nominale ;

CONSIDÉRANT que la capacité actuelle de la station d'épuration apparaît donc insuffisante pour traiter à terme le surplus d'eaux usées lié à l'urbanisation du secteur du Grand Launay et des projets à venir des autres communes raccordées à la station ;

CONSIDÉRANT que le SISEM a lancé par délibération du 9 novembre 2018 une étude d'extension de la station d'épuration existante, afin de soutenir les besoins de ses communes membres (Domloup, Châteaugiron-Ossé et Nouvoitou), liés à leur urbanisation future et au raccordement sur le système d'assainissement de la commune de Saint-Aubin du Pavail ; la capacité envisagée de la station d'épuration future sera de 35 000 EH, compte tenu des premiers résultats d'étude ;

CONSIDÉRANT que l'étude de faisabilité de l'extension de cette station d'épuration, intégrant un diagnostic des surcharges de pollution précitées, est actuellement en cours de réalisation ;

CONSIDÉRANT que le projet d'urbanisation de la ZAC du Grand Launay, dont l'aménagement est prévu sur 12 ans, en 8 tranches opérationnelles, avec un rythme de production de 80 logements par an, prévoit le raccordement des premiers logements au 2nd semestre 2023 ;

CONSIDÉRANT que la mise en service de la nouvelle station d'épuration, prévue au 2nd semestre 2023, permettra de satisfaire l'objectif de raccordement de la 1ère tranche d'habitations et des habitations suivantes, conformément au planning fourni par le dossier de demande d'autorisation environnementale ;

CONSIDÉRANT que les prescriptions de l'article 5 du présent arrêté, conditionnant le raccordement de la 1ère tranche d'habitations à la mise en service de l'extension de la station d'épuration existante, permettent de s'assurer de l'adaptation de la capacité nominale de la station d'épuration à traiter la charge organique supplémentaire générée par l'aménagement de la ZAC du Grand Launay ;

CONSIDÉRANT que l'opération projetée est compatible avec le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine ;

CONSIDÉRANT que les intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement sont garantis par les prescriptions imposées ci-après ;

CONSIDÉRANT que OCDL LOCOSA s'est engagée à mettre en œuvre les mesures d'évitement et d'accompagnement liées à la préservation de la biodiversité, telles que prévues à l'article 7 du présent arrêté ;

CONSIDÉRANT que la société OCDL LOCOSA a intégré dans son projet les mesures nécessaires d'évitement, de réduction et de compensation des impacts induits par l'aménagement ;

CONSIDÉRANT que la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable à la demande d'autorisation environnementale, avec plusieurs recommandations ;

CONSIDÉRANT que le mémoire complémentaire transmis par le bénéficiaire à la DDTM d'Ille-et-Vilaine, suite à l'enquête publique, comprenant notamment un calendrier ajusté des travaux d'aménagement, répond aux différentes recommandations de la commissaire enquêtrice, reprise en prescriptions aux articles 5 et 7 du présent arrêté préfectoral ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture d'Ille et Vilaine,

GROUPE
GIBOIRE

ARRÊTE

TITRE I – OBJET DE L'AUTORISATION

ARTICLE 1 : Bénéficiaire de l'autorisation

En application de l'article L.181-3 du code de l'environnement, la société OCDL LOCOSA (Groupe GIBOIRE), identifiée comme maître d'ouvrage de cette opération d'aménagement, ci-après dénommée « le bénéficiaire », est bénéficiaire de l'autorisation environnementale définie à l'article 2 ci-dessous, sous réserve du respect des prescriptions définies par le présent arrêté.

ARTICLE 2 : Caractéristiques et localisation du projet

La présente autorisation environnementale porte sur l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Grand Launay sur la commune de Châteaugiron dans le département d'Ille-et-Vilaine au sud est de Rennes.

La ZAC du Grand Launay est un projet d'extension urbaine à vocation d'habitat de 933 logements, au sud de la commune de Chateaugiron sur une surface de 40 ha environ, destiné à être urbanisé par tranches successives durant les 12 prochaines années. La commune de Châteaugiron a concédé la réalisation de la ZAC à l'opérateur OCDL LOCOSA (Groupe GIBOIRE).

Le projet se situe sur la masse d'eau FRGR0118 « LA SEICHE DEPUIS L'ETANG DE MARCILLE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA VILAINE ». Cette masse d'eau présente un état écologique médiocre et est diagnostiquée en risque de ne pas atteindre le bon état écologique prévue par la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE) à l'échéance dérogatoire fixée en 2027. Les paramètres particulièrement fléchés par ces risques sont : morphologie, continuité, hydrologie, macropolluants, micropolluants et pesticides.

Les travaux autorisés par le présent arrêté comprennent en complément :

- la création de noues et de bassins pour la gestion des eaux pluviales ;
- la restauration du ruisseau de Saint Médard.

ARTICLE 3 : Objet de l'autorisation environnementale

Le bénéficiaire est autorisé, dans les conditions fixées par le présent arrêté et conformément au dossier présenté n°35-2019-00050 à réaliser les travaux d'aménagement de la ZAC du Grand Launay, sur la commune de Châteaugiron.

Ce projet est soumis à autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 et suivants du code de l'environnement.

Par ailleurs, le projet est également soumis à étude d'impact conformément aux articles L.122-1 à L.122-3-5 et R.122-1 à R.122-16 du code de l'environnement et aux rubriques suivantes :

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m ^{2} ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

Les travaux autorisés activent les rubriques suivantes de la nomenclature Loi sur l'Eau, définie à l'article R.214-1 du code de l'environnement :

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique	Régime application	Arrêté ministériel de prescriptions générales
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	**Autorisation** La surface interceptée par le projet est égale à la surface du projet qui couvre 40,76 ha.	-
3.1.2.0.	Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3.1.4.0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau : 1° Sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m (A) ; 2° Sur une longueur de cours d'eau inférieure à 100 m (D). Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement.	**Autorisation** 1 096 m de cours d'eau reméandré dont 33 m de ruisseau busé	Arrêté du 28/11/2007 susvisé
3.3.1.0.	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ; 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D).	**Déclaration** Décaissement sur 1599,73 m² et reconstitution sur 1 617,6 m²	-

De manière générale, le bénéficiaire doit respecter notamment :
- les objectifs d'une gestion équilibrée de la ressource en eau conformément à l'article L.211-1 du code de l'environnement ;
- les arrêtés de prescriptions générales citées dans le tableau ci-dessus ;
- les principes et les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.

Les dispositions techniques des ouvrages, leur mode d'exécution, leur exploitation et leur entretien dans les règles de l'art sont placés sous l'entière responsabilité du bénéficiaire. Cette responsabilité s'étend à l'ensemble des installations, ouvrages, travaux et aménagements projetés dans le cadre de ce dossier.

Le bénéficiaire est également tenu de respecter les engagements et mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement liées à la prise en compte de la biodiversité dans le projet (préservation des espèces protégées et habitats), inscrit dans le dossier n°35-2019-00050.

TITRE II – PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 4 : Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales

- **Mesures de gestion**

L'aménagement de la ZAC du Grand Launay conduisant à une imperméabilisation du sol sur une partie de la surface (constructions, voiries, parkings ...), le bénéficiaire mettra en œuvre des mesures correctrices afin de gérer ces différents impacts.

– *Concernant le stockage des eaux pluviales*

La totalité des eaux de ruissellement du projet sera tamponnée. Le bénéficiaire mettra en place un ensemble de noues et de bassins dimensionnés pour un évènement pluvial d'occurrence 30 ans, dont l'exutoire final est le ruisseau de Veneffles. La gestion des eaux est ainsi répartie en 8 sous-bassins versants raccordés à chaque ouvrage.

Le bénéficiaire réalisera 9 ouvrages de tamponnement pour un volume total de 5 860 m3 et un débit rejeté de 100 l/s en pluie décennale et 152 l/s en pluie trentennale.

Les caractéristiques principales des ouvrages telles que prévues pages 88 et 92 du dossier de demande d'autorisation sont décrites dans le tableau ci-dessous :

BASSIN (BV)	Surface active (ha)	C	Débit de fuite 10 ans (l/s)	Débit de fuite 30 ans (l/s)	Débit de fuite 100 ans (l/s)	Volume (m^3)
BV 1	**1,110**	0,48	3 l/s	5 l/s	62,3 l/s	**180 m^3**
BV 2	**0,387**	0,54	1 l/s	2 l/s	21,7 l/s	**80 m^3**
BV 3	**1,197**	0,42	4 l/s	6 l/s	67,1 l/s	**170 m^3**
BV 4	**11,199**	0,50	34 l/s	51 l/s	626,7 l/s	**1920 m^3**
BV 5	**5,336**	0,60	16 l/s	24 l/s	298,6 l/s	**1160 m^3**
BV 6	**3,703**	0,50	11 l/s	17 l /s	207,2 l/s	**650 m^3**
BV 7	**4,519**	0,48	14 l/s	21 l:S	252,8 l/s	**750 m^3**
BV 8	**5,853**	0,55	18 l/s	28 l/s	331,7 l/s	**1150 m^3**
TOTAL	**33,250**	0,50	100 l/s	152 l/s	1732,6 l/s	**5860 m^3**

Les ouvrages de régulation seront tous équipés d'un double orifice (décennal/trentennal) type Vortex.

Les débits au-delà de la crue centennale sont évacués par un déversoir de crue, pour chaque ouvrage.

– *Concernant le traitement des eaux pluviales*

Les bassins de rétention rejetant vers le milieu naturel seront équipés de système anti-pollution :

- cloison siphoïde
- vanne de fermeture
- ouvrage de dégrillage
- zone de décantation

Le bénéficiaire mettra en place les ouvrages de rétention au tout début des travaux. Concernant les équipements anti-pollution précités de chaque bassin, ceux-ci seront installés par le bénéficiaire, au plus tard avant le raccordement effectif de la tranche d'aménagement concernée, au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

- **Mesures de suivi**

– Le bénéficiaire, ou le représentant du bénéficiaire à qui aura été transférée la gestion du domaine, doit constamment entretenir en bon état les installations qui doivent toujours être conformes aux conditions de l'autorisation.

– L'entretien des ouvrages consistera en une visite d'inspection des ouvrages après tout événement pluvieux important et deux fois par an.

– Après décantation des matières en suspension lors des épisodes pluvieux, le gestionnaire procédera au nettoyage des bassins si nécessaire et du piège à M.E.S. (matières en suspension).

– L'ouvrage en sortie des bassins fera l'objet d'une surveillance particulière pour éviter le relargage d'hydrocarbures vers le milieu naturel. Les hydrocarbures contenus au niveau de la cloison siphoïde seront récupérés et traités par une entreprise spécialisée.

– Lors des entretiens périodiques, l'état général du déversoir d'orage sera contrôlé. Aucune érosion ne devra être constatée. Dans le cas contraire, des restaurations seront rapidement engagées.

– La grille de protection amont de l'ouvrage sera régulièrement entretenue.

– L'entretien et la vidange des ouvrages siphoïdes seront réalisés régulièrement et fréquemment par une entreprise spécialisée.

– Le curage des boues des bassins ainsi que leur élimination devront respecter la réglementation en vigueur que ce soit au titre du code de l'environnement ou au titre du règlement sanitaire départemental.

Par ailleurs, le bénéficiaire tiendra à jour un cahier d'entretien mentionnant le programme des opérations d'entretien réalisé ainsi que les observations formulées, les quantités et la destination des produits évacués. Ce carnet d'entretien devra pouvoir être présenté à toute demande du service Eau et Biodiversité de la DDTM d'Ille-et-Vilaine.

Lorsque des travaux de réfection seront nécessaires, l'intéressé avisera au moins 15 jours à l'avance le service Eau et Biodiversité de la DDTM d'Ille-et-Vilaine.

ARTICLE 5 – Prescriptions spécifiques relatives au traitement des eaux usées

Au regard du niveau de saturation de la station d'épuration de Montgazon à la date du présent arrêté et de l'urbanisation future de Châteaugiron, le démarrage des travaux liés à l'aménagement de la ZAC du Grand Launay est conditionné :

1°) au dépôt par le SISEM d'un dossier de demande d'autorisation environnementale relatif à l'extension de la station de traitement des eaux usées de Montgazon. En application de l'article 7 de l'arrêté interministériel du 21 juillet 2015, la capacité nominale de la future station doit permettre le traitement des charges brutes de pollution organique (CBPO), liées aux charges domestiques et non domestiques actuelles et futures ; le dossier de demande d'autorisation environnementale devra également comprendre un programme d'actions de résorption des entrées d'eaux claires dans le réseau de collecte ;

2°) au respect du planning validé par le service de police de l'eau de la DDTM et visé pages 95 et 96 de l'étude d'impact du dossier de demande d'autorisation environnementale ; le bénéficiaire OCDL LOCOSA se mettra en relation avec le SISEM afin de consolider les plannings d'opération de l'extension de la station d'épuration actuelle et d'aménagement de la ZAC du Grand Launay.

Le bénéficiaire transmettra au service eau et biodiversité de la DDTM, dans un délai de quatre mois à compter de la notification du présent arrêté préfectoral, les plannings actualisés précités.

Au final, le raccordement de la 1ère tranche de logements issue de l'aménagement de la ZAC du Grand Launay ne pourra être réalisé que lorsque la nouvelle unité de traitement des eaux usées de Montgazon suite à son extension sera opérationnelle.

ARTICLE 6 – Prescriptions relatives à la préservation des milieux aquatiques

- **Mesures de préservation et de compensation des zones humides**

Les travaux d'aménagement de la ZAC du Grand Launay présentent un impact sur les zones humides existantes, sur une superficie de 1 556,73 m² lié au décaissement des terrains, principalement dans l'objectif de restaurer le cours d'eau dans un nouveau profil et sur une superficie de 43 m², lié à la réalisation d'un tronçon de voirie. Au total, 1 599,73 m² de zones humides seront détruites.

Le bénéficiaire mettra en œuvre une mesure compensatoire sur une superficie de 1617,6 m² (a minima) par recréation de zones humides dans le nouveau lit du ruisseau, remis en connexion avec le cours d'eau, ou par remblaiement de l'ancien lit.

Par ailleurs, concernant la gestion des eaux pluviales, le bénéficiaire implantera les bassins de rétention n°6, 7 et 8, « intercalés » entre les zones humides, de telle sorte à éviter leur drainage :

- leur fond plus bas sera positionné plus bas que la cote aval des zones humides situées à proximité : de 25 cm pour le bassin 8 à 81 cm pour le bassin 6 ;
- les bassins seront imperméabilisés sur leurs parois latérales.

Le bénéficiaire mettra en place pendant 5 ans un dispositif de suivi de la fonctionnalité des zones humides, par l'intermédiaire de l'installation d'un réseau de 8 piézomètres.

(Ce dispositif a déjà été mis en place en 2020).

En cas d'impact constaté, des mesures correctives ou de compensation seront rapidement mises en place par le bénéficiaire.

- **Mesures de franchissement hydraulique du ruisseau de Saint Médard**

La création des voiries de la ZAC du Grand Launay engendre la pose de deux ouvrages de franchissement de type pont-cadre en béton armé. Le bénéficiaire dimensionnera ces ouvrages pour la crue centennale au gabarit intérieur de 2x1m, d'une longueur maximale de 19 m, avec reconstitution d'un fond d'alluvions de 30 cm d'épaisseur. Ceux-ci seront équipés d'une banquette petit faune.

- **Mesure de renaturation du ruisseau de Saint Médard**

Le bénéficiaire réalisera les travaux de renaturation du ruisseau de Saint Médard conformément au tracé, cotes et profils présentés en pages 108 et 109 et « plans d'exécution » du dossier de demande d'autorisation pour leur réalisation.

Concernant l'exécution des travaux, le bénéficiaire devra respecter les principes de dimensionnement des cours d'eau, présentés dans les différentes guides en vigueur dont notamment celui relatif aux « Éléments d'hydromorphologie fluviale établi par l'ONEMA – 2010 – MALAVOI J.R. et BRAVARD J.P. ».

Le bénéficiaire transmet au service eau et biodiversité de la DDTM d'Ille-et-Vilaine un dossier de niveau « études de projet » et/ou de niveau « plans d'exécution » au moins un mois avant le début des travaux, pour validation finale. Il devra comporter tous les plans d'exécution (profils en long, profils en travers, emplacement des mouilles et des radiers,,..) ainsi que l'estimation précise du débit de crue journalière de fréquence biennale (Q2).

Le bénéficiaire organisera une réunion de calage en amont de la phase chantier en présence du service instructeur, du service départemental de l'OFB et du syndicat de bassin versant pour examiner les éventuels ajustements possibles du tracé et présentera une réalisation d'une section-test de restauration.

- **Mesures de suivi sur Vallon du ruisseau de Saint Médard**

Le bénéficiaire mettra en place, un protocole de suivi de chantier, par un écologue, pour chaque phase de travaux, et après réalisation des travaux, un suivi les années N+1, N+3 et N+5 comprenant :

- les habitats floristiques sur les zones humides ;
- la nature des sols (pédologie) ;
- le niveau d'eau (pose de piézomètres avant travaux de viabilisation ;
- un bilan des constats (carte et note de synthèse).

Ces suivis feront l'objet d'un rapport qui sera transmis par le bénéficiaire au service eau et biodiversité de la DDTM d'Ille-et-Vilaine, avant le 1er octobre de l'année.

Si ce rapport révélait des dysfonctionnements hydrauliques le bénéficiaire devra présenter au service eau et biodiversité de la DDTM d'Ille-et-Vilaine, des mesures correctrices.

GROUPE GIBOIRE

ARTICLE 7 – Prescriptions liées à la préservation de la biodiversité

- **Mesures d'évitement et de réduction**

Le bénéficiaire du présent arrêté mettra en œuvre les mesures d'évitement suivantes :

– la quasi-totalité des haies et d'arbres existants sera préservée, hormis 20 ml de haies supprimées pour les accès de voirie et 8 ml pour le reméandrage du ruisseau de St Médard, et 4 arbres pour l'allée cavalière et dans le vallon ;

– l'opération d'aménagement conservera ainsi 570 ml de taillis et 1462 ml de haies ;

– les habitats à Potamot (*Potamogeton trichoïde*) seront préservés ;

– le déroulement du chantier sera accompagné par un écologue. Les secteurs les plus sensibles feront l'objet de balisages et le calendrier devra être adapté aux espèces présentes, notamment l'avifaune ; le système racinaire des arbres de hauts jets devra être préservé en phase travaux et en phase d'exploitation ;

– la prise en compte de la biodiversité sera intégrée dans la conception et la gestion de l'éclairage public (typologie, heures d'éclairement, limitation dans les zones vertes...), a minima dans le respect de l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 ;

– une attention particulière devra être apportée sur le risque de dissémination de plantes exotiques envahissantes pendant le chantier.

- **Mesures d'accompagnement et d'amélioration**

Le bénéficiaire du présent arrêté mettra en œuvre les mesures suivantes :

– le ruisseau de St Médard fera l'objet d'une restauration paysagère et écologique et un aménagement de la ripisylve sur une surface de 56 425 m² pour l'ensemble du vallon;

– des espaces verts paysagers et plantations favorables à la biodiversité seront aménagés, pour 1070 ml de linéaire bocager, soit 690 ml en lisière Ouest et en lisière Ouest du parking et 380 ml sur l'axe primaire, ainsi que 8240 m² de verger ;

– l'entretien des espaces verts et paysagers fera l'objet d'une gestion différenciée favorable à la biodiversité ;

– des préconisations pour des aménagements favorables à la biodiversité seront formulées dans le cahier de recommandations à destination des futurs acquéreurs (perméabilité des clôtures, végétalisation de l'habitat, pose de nichoirs...).

TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 8 – Durée de l'autorisation

En application de l'article R.181-48 du code de l'environnement, l'arrêté d'autorisation cesse de produire effet lorsque le projet n'a pas été mis en service ou réalisé dans un délai de cinq ans à compter du jour de la notification de l'autorisation, sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai.

Les mesures de gestion et de compensation, prévues aux articles 4 et 6 du présent arrêté et au dossier de demande d'autorisation environnementale n°35-2019-00058 devront impérativement être mises en œuvre par le bénéficiaire **au préalable aux travaux d'aménagement et avant la mise en service du projet** *(à l'exception des équipements anti-pollution des bassins de rétention dont l'installation est demandée au plus tard avant le raccordement de la tranche d'aménagement concernée – voir chapitre 4 « Mesures de gestion des eaux pluviales »).*

Conformément à l'article R.181-49 du code de l'environnement, toute demande de prolongation ou de renouvellement de l'autorisation environnementale est adressée au préfet par le bénéficiaire deux ans au moins avant la date d'expiration de cette autorisation. La demande présente notamment les analyses, mesures et contrôles effectués, les effets constatés sur le milieu et les incidents survenus, ainsi que les

modifications envisagées compte tenu de ces informations ou des difficultés rencontrées dans l'application de l'autorisation.

ARTICLE 9 – Caractère de l'autorisation

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'État conformément aux dispositions de l'article L.181-22 du code de l'environnement.

Faute pour le bénéficiaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du bénéficiaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement de la sécurité et de la santé publique, sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives aux contraventions au code de l'environnement.

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux mesures prescrites, le bénéficiaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par cette présente autorisation, sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

ARTICLE 10 – Exécution des travaux

Le bénéficiaire devra prévenir, au moins 15 jours à l'avance, le service eau et biodiversité de DDTM d'Ille-et-Vilaine de la période à laquelle ces travaux seront commencés. Il devra obtenir toutes les autorisations nécessaires.

Le bénéficiaire devra s'assurer que les ouvrages de gestion des eaux pluviales et les mesures compensatoires concernant l'impact du projet sur les zones humides soient conformes aux dispositions du dossier d'autorisation. **Il fournira les plans précis d'exécution des bassins, et des travaux sur cours d'eau pour validation, 1 mois avant le démarrage des travaux (voir articles 5 et 6 précités).**

Le bénéficiaire devra informer le service eau et biodiversité de DDTM d'Ille-et-Vilaine de l'achèvement des travaux et lui transmettre, le plan de récolement des travaux comprenant notamment la géolocalisation des mesures de compensation environnementale, **dans un délai maximal de 3 mois**.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation doit être porté, avant sa réalisation à la connaissance du préfet d'Ille-et-Vilaine, conformément aux dispositions de l'article R.181-45 du code de l'environnement.

ARTICLE 11 - Dispositions à respecter pendant les travaux

Afin de limiter les risques de pollution des eaux superficielles et souterraines et d'éviter le rejet des fines notamment au droit des écoulements naturels interceptés, les mesures suivantes seront appliquées :

- intercepter les flux polluants issus du chantier et les diriger vers des bassins de décantation temporaires aménagés dès le début des travaux. Des dispositifs provisoires de type filtre en bottes de paille ou géotextile seront mis en place afin d'éviter tout départ de sédiments vers le milieu naturel en période pluvieuse pendant la phase travaux ;
- éloigner les aires de stockage des matériaux et des matériels de tout écoulement naturel ;
- maîtriser la qualité des matériaux utilisés en remblai (risque de lixiviats) ;
- maîtriser le risque de pollution accidentelle du milieu récepteur (installation de chantier, entretien des véhicules, kit de dépollution).

Tous les déchets produits sur le chantier seront stockés dans des bennes et évacués par des sociétés spécialisées conformément à la réglementation en vigueur.

Aucun entretien de véhicule ou d'engin de travaux publics ne devra être réalisé sur le chantier en dehors d'une aire aménagée à cet effet et qui devra être située le plus loin possible des cours d'eau.

Aucun stockage ou brûlage de produits dangereux ne pourra être fait.

Dès le début et jusqu'à la fin des travaux, les eaux de ruissellement devront être gérées, en respectant une approche multi-barrières, afin de limiter a maxima le transfert de matières en suspension (MES) vers le milieu récepteur. **En ce sens, il est demandé au bénéficiaire de respecter les recommandations du guide « Bonnes pratiques environnementales en phase chantier » de l'AFB, paru en 2018.** (https://www.afbiodiversite.fr/actualites/guide-technique-protection-des-milieux-aquatiques-en-phase-chantier).

Aucun remblai ni dépôt, même temporaire, ne doit être effectué en zone humide ou inondable à l'exception des remblais strictement nécessaires au projet et encadrés par le présent arrêté.

Les zones humides situées hors du périmètre dévolu pour les travaux seront balisées en début de chantier par mesure de protection.

ARTICLE 12 – Déclaration des accidents ou incidents

Dès qu'il en a connaissance, le bénéficiaire est tenu de déclarer au préfet d'Ille-et-Vilaine, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés aux articles L.181-3 et L.181-4 du code de l'environnement.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le préfet, le bénéficiaire devra prendre ou faire prendre les dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le bénéficiaire ou le représentant du bénéficiaire à qui aura été transférée la gestion du domaine demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

ARTICLE 13 – Cessation et remise en état des lieux

La cessation définitive, ou pour une période supérieure à deux ans, de l'exploitation ou de l'affectation indiquée dans l'autorisation d'un ouvrage ou d'une installation fait l'objet d'une déclaration par l'exploitant, ou, à défaut, par le propriétaire, auprès du préfet dans le mois qui suit la cessation définitive ou le changement d'affectation et au plus tard un mois avant que l'arrêt de plus de deux ans ne soit effectif.
En cas de cessation définitive, il est fait application des dispositions prévues à l'article L.181-23 pour les autorisations.

La déclaration d'arrêt d'exploitation de plus de deux ans est accompagnée d'une note expliquant les raisons de cet arrêt et la date prévisionnelle de reprise de cette exploitation. Le préfet peut émettre toutes prescriptions conservatoires afin de protéger les intérêts énoncés à l'article L.181-3 pendant cette période d'arrêt. Si l'exploitation n'est pas reprise à la date prévisionnelle déclarée, le préfet peut, après avoir entendu l'exploitant ou le propriétaire, considérer l'exploitation comme définitivement arrêtée et fixer les prescriptions relatives à l'arrêt définitif de cette exploitation et à la remise en état du site.

ARTICLE 14 – Accès aux installations et exercice des missions de police

Les agents en charge de mission de contrôle au titre du code de l'environnement ont libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités relevant de la présente autorisation dans les conditions fixées par l'article L.181-16 du code de l'environnement.

Ils peuvent demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

ARTICLE 15 – Droits des tiers

Les droits des tiers sont expressément réservés.

ARTICLE 16 – Autres réglementations

La présente autorisation ne dispense en aucun cas le bénéficiaire de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

TITRE IV – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 17 – Publication et information des tiers

En application de l'article R.181-44 du code de l'environnement :

– Une copie de la présente autorisation est déposée dans la mairie de Châteaugiron.

– Un extrait de la présente autorisation est affiché pendant une durée minimale d'un mois en mairie de Châteaugiron. Un procès verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire de Châteaugiron.

– Une copie de cet arrêté est transmise à la Commission locale de l'eau (CLE) du SAGE Vilaine pour information.

– La présente autorisation est publiée sur le site Internet des services de l'Etat, pendant une durée minimale de 4 mois.

ARTICLE 18 – Voies et délais de recours

I. – Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Rennes en application des articles R.181-50 à R. 181-52 du code de l'environnement :

- par les bénéficiaires dans un délai de deux mois à compter de sa notification,

- par les tiers, en raison des inconvénients ou des dangers que le projet présente pour les intérêts mentionnés à l'article L.181-3 du code de l'environnement, dans un délai de quatre mois à compter de la dernière formalité de publication accomplie.

Le Tribunal administratif de Rennes peut être saisi en utilisant l'application *Télérecours citoyens* accessible par le site https://www.telerecours.fr

II. – La présente autorisation peut faire l'objet d'un recours administratif de deux mois qui prolonge le délai de recours contentieux. Le bénéficiaire de l'autorisation est tenu informé d'un tel recours.

III. – Sans préjudice des délais et voies de recours mentionnés au I. et II., les tiers peuvent déposer une réclamation auprès du préfet d'Ille-et-Vilaine, à compter de la mise en service du projet mentionné à l'article 2, aux seules fins de contester l'insuffisance ou l'inadaptation des prescriptions définies dans la présente autorisation, en raison des inconvénients ou des dangers que le projet présente pour le respect des intérêts mentionnés à l'article L. 181-3 du code de l'environnement.

Le préfet dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la réclamation, pour y répondre de manière motivée. À défaut, la réponse est réputée négative. Le cas échéant, Le préfet fixe des prescriptions complémentaires, dans les formes prévues à l'article R. 181-45 du code de l'environnement.
En cas de rejet implicite ou explicite, les intéressés disposent d'un délai de deux mois pour déposer un recours contre cette décision devant le tribunal administratif de Rennes.

ARTICLE 19 – Exécution

Le Secrétaire Général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, le Maire de Châteaugiron, le Chef du Service départemental de l'Office français de la biodiversité d'Ille-et-Vilaine, le Directeur départemental des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine et le Directeur départemental de la sécurité publique d'Ille-et-Vilaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Rennes, le 07 JUIL. 2021

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général,
Pour le secrétaire général, par suppléance
Le secrétaire général adjoint

Matthieu BLET

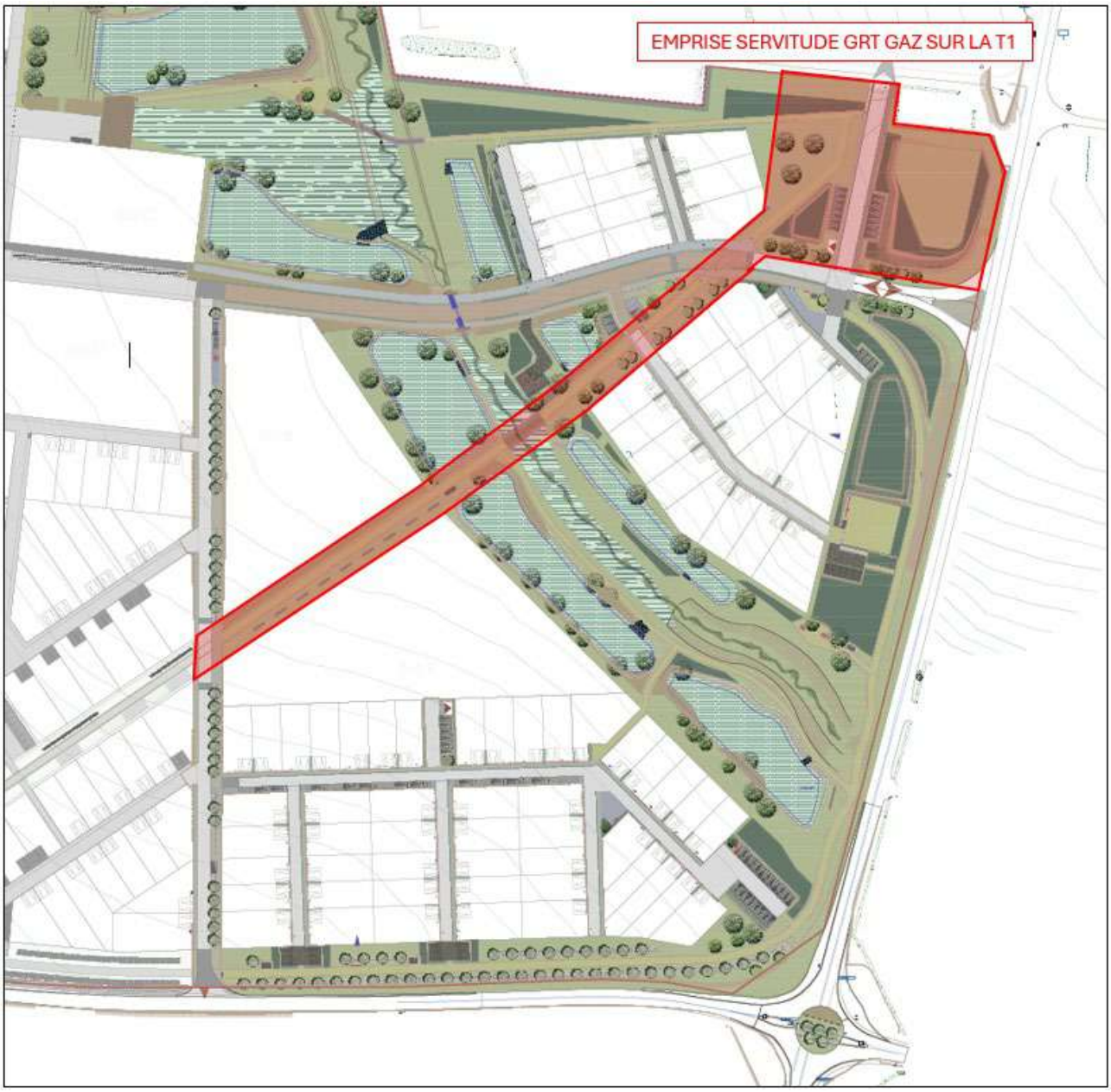
ANNEXE 5 : TABLEAU DES LIMITES DE PRESTATIONS GÉNÉRALES ET TECHNIQUES

TRAVAUX	AMÉNAGEUR	ACQUÉREUR	SERVICES CONCESSIONNAIRES
Terrassements	- Tous travaux extérieurs au lot jusqu'en limite de propriété	- Installations de chantier (clôtures, gardiennage, branchements de chantier, etc…) - Nettoyage du lot et tous travaux de terrassements internes au lot (décapage, déblais, remblais, etc…)	
Voie, parking, bordures, etc…	- Tous travaux extérieurs au lot jusqu'en limite de propriété	- Tous travaux de voies internes au lot (stationnement, allées, etc…) - Raccordements sur la voirie publique	
Eaux Usées	- Tous réseaux extérieurs au lot - Création d'un branchement jusqu'à 1mètre à l'intérieur du lot (y compris boîte de branchement implantée dans la parcelle privée).	- Tous réseaux internes au lot y compris clapet anti-retour et raccordement sur le tuyau posé par l'aménageur. - Demande de vérification du bon raccordement du réseau interne par la Ville ou son concessionnaire	- Vérification du raccordement
Eaux Pluviales	- Tous réseaux extérieurs au lot - Création d'un branchement jusqu'à 1mètre à l'intérieur du lot (y compris boîte de branchement implantée dans la parcelle privée).	- Tous réseaux internes au lot y compris captages des eaux de voie privative, de gouttières, etc. et raccordement sur le tuyau posé par l'aménageur. - Demande de vérification du bon raccordement du réseau interne par la Ville ou son concessionnaire	- Vérification du raccordement
Eau Potable		- Tous réseaux internes - Liaisons bornes / bâtiments - Demande de la pose de compteurs auprès de l'exploitant "Eaux des Portes de Bretagne" - Lot collectif : demande de pose de la fosse à compteurs définitive à la demande et à la charge de l'acquéreur	- Tous travaux extérieurs au lot - Réalisation d'un branchement y compris borne à compteur implantée en façade de lot - Lot collectif : mise en place d'un branchement en attente situé à 1 mètre dans la parcelle

Télécommunication (génie civil)	- Tous travaux de génie-civil extérieurs au lot - Fourniture et pose d'un fourreau Ø45 (lot individuel) ou de 3 fourreaux Ø45 (lot collectif) dans un regard béton posé à 1 mètre environ à l'intérieur du lot	- Tous réseaux internes - Raccordements dans le regard posé par l'aménageur - Demande de mise en service de la ligne téléphonique de l'opérateur souhaité	- Câblage et raccordements à la demande et à la charge de l'acquéreur
Fibre optique	- Sans objet	- Tous réseaux internes - Raccordement sur le tableau - Demande de mise en service auprès du prestataire de son choix	- Câblage sous domaine public - Raccordement à la demande et à la charge de l'acquéreur
Basse Tension	- Tous réseaux extérieurs au lot - Fourniture et pose d'un coffret en limite de propriété	- Tous réseaux internes y compris tranchée, fourreau et pénétration dans coffret - Demande de pose de compteur et de câblage (liaison B) auprès du fournisseur d'énergie souhaité	- Compteurs définitifs et liaison B à la charge de l'acquéreur
Eclairage Public	- Tous travaux extérieurs au lot		
Gaz	- Tranchées extérieures au lot (hors branchement collectif)	- Tout réseau interne au lot et raccordement au coffret - Demande de pose de compteurs auprès du fournisseur d'énergie souhaité - Demande à GRDF et prise en charge du branchement gaz pour les lots collectifs	- Travaux de réseaux et pose des coffrets (lots individuels) - Travaux de réseaux et pose des coffrets à la charge de l'acquéreur (lot collectif)
Espaces Verts **Mobilier** **Clôtures**	- Tous travaux extérieurs au lot	- Tous travaux internes (gazons, plantations, etc.) et de clôture éventuelle du lot	

P.M. : lot = emprise de la parcelle cédée après livraison

ANNEXE 6 : SERVITUDES LIÉES À LA CONDUITE DE TRANSPORT DE GAZ



Contraintes liées à la servitude d'implantation

Il y a lieu de se conformer aux dispositions de la convention de servitudes attachée aux parcelles traversées qui précise notamment l'existence d'une zone non-aedificandi dont la largeur de part et d'autre de la canalisation est précisée dans le tableau ci-dessous :

Canalisation	Direction de la Servitude	Servitude Droite (m)	Servitude Gauche (m)
DN200-1997-SAINT-ARMEL_CHATEAUGIRON	en allant de St Armel à Chateaugiron	3	0

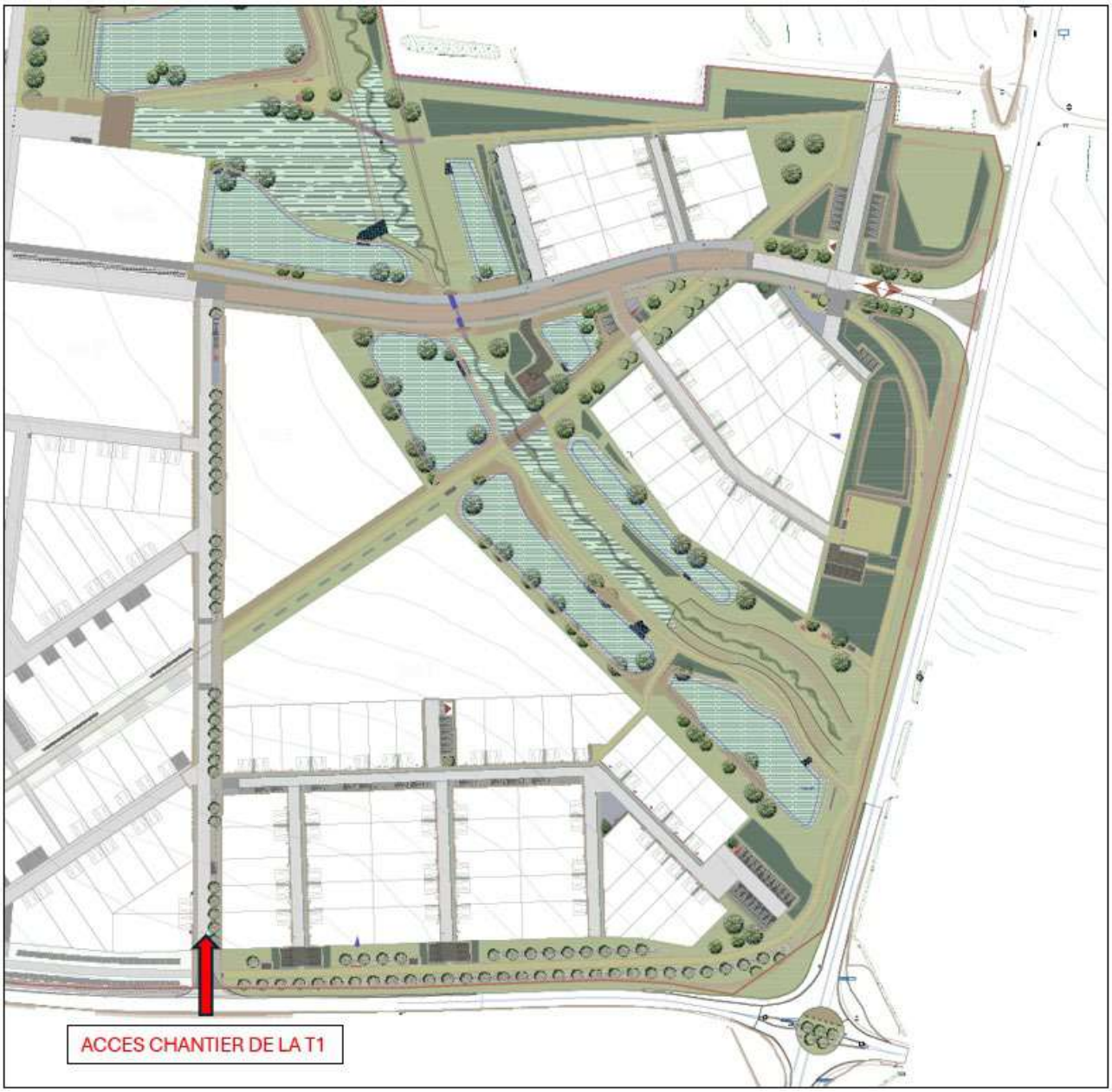
Nous rappelons que dans cette bande de servitude, seuls les murets de moins de 0,4 m de hauteur et de profondeur ainsi que la plantation d'arbres de moins de 2,7 m de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 m, sont autorisés.

Les modifications de profil du terrain ainsi que la pose de branchements en parallèle à notre ouvrage y sont interdites, et tout fait de nature à nuire à la construction, l'exploitation et la maintenance des ouvrages concernés est proscrit dans cette bande de servitude.

Par ailleurs, le projet devra respecter les dispositions suivantes :

- L'accessibilité de nos ouvrages doit rester possible en permanence, pendant et après les travaux ;
- Les croisements des différents réseaux à poser (eau, électricité, télédiffusion, téléphone, assainissement, incendie) doivent être réalisés conformément aux prescriptions de GRTgaz et à la norme NF P 98-332 « Chaussées et dépendances - Règles de distance entre les réseaux enterrés et règles de voisinage entre les réseaux et les végétaux » ;
- Dans les traversées de voies de circulation nouvelles, y compris temporaires pour travaux, les ouvrages de transport doivent être protégés mécaniquement pour un ouvrage de génie civil dont la capacité de résister aux surcharges prévisibles sera justifiée par note de calculs ;
- Les parkings ou stockages de matériaux au-dessus et à l'intérieur de la bande de servitude des ouvrages sont à proscrire ;
- La création de voirie à emprunt longitudinal des ouvrages est à proscrire ;
- L'implantation de clôtures doit faire l'objet d'un accord avec GRTgaz ;
- Il convient de ne pas prévoir de fondation à moins de 5 mètres des ouvrages (bord de fouille) ;
- Les coûts des aménagements dans la bande de servitude induits par le projet sont à la charge de l'aménageur.

ANNEXE 7 : PLAN ACCÈS CHANTIER DE LA ZAC (tranche 1)



ANNEXE 8 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le 06/05/2025
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

COMMUNE DE CHATEAUGIRON (35)

Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères & environnementales - CRPAPE

ZAC « du Grand Launay »

TRANCHE 1 – M1

L'habitat individuel

GROUPE GIBOIRE

ARCHiPOLE URBANISME & ARCHITECTURE

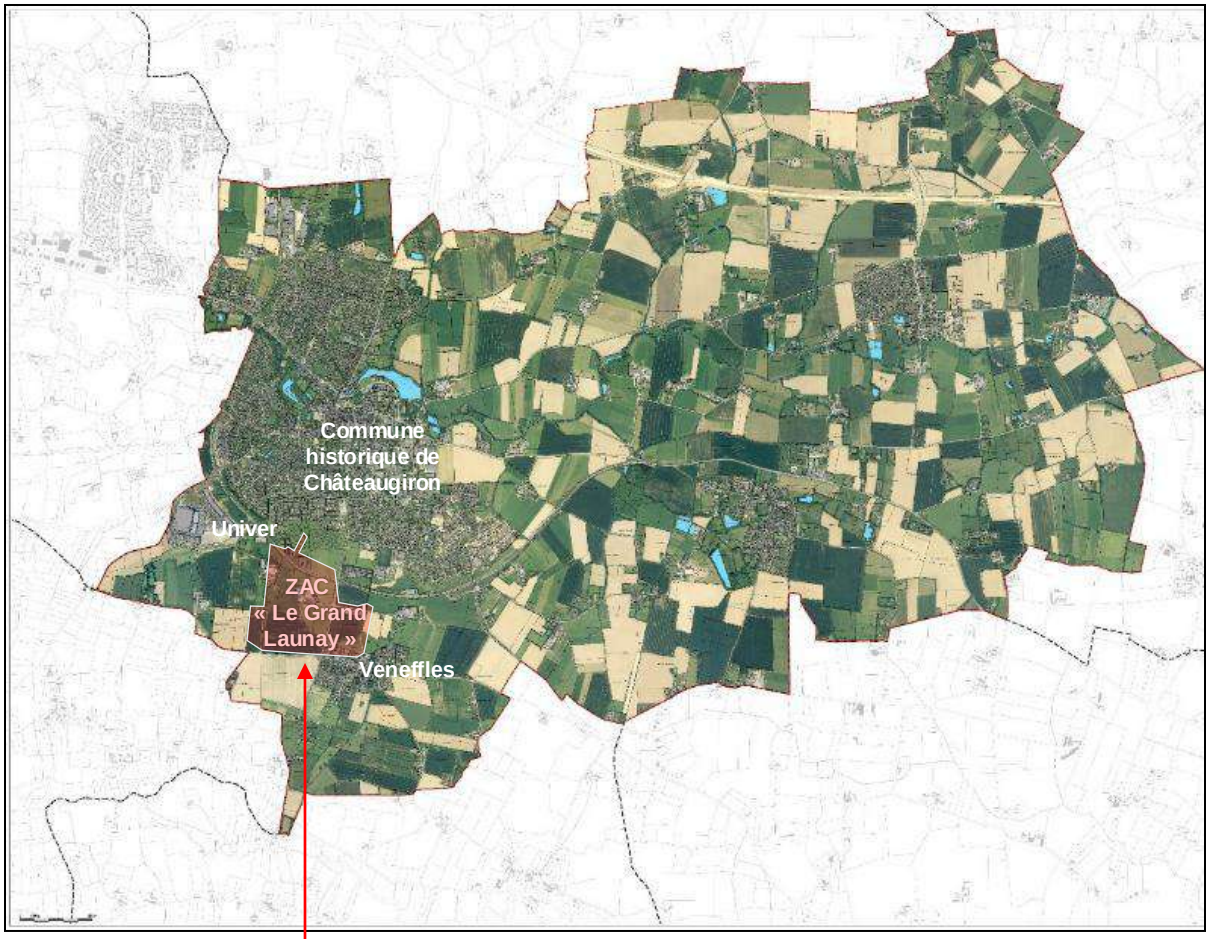
Aires paysagiste

Ouest Am'

Avril 2025

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE



ZAC « Le Grand Launay »

AVANT PROPOS

Qu'est ce qu'un cahier de prescriptions et de recommandations ? A qui s'adresse t-il ? À quoi sert-il ?

Le cahier des prescriptions : c'est quoi ?

C'est une annexe au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) qui **s'impose** aux particuliers et acquéreurs. Il a une valeur contractuelle puisqu'il est annexé aux actes de vente.

Il vient compléter notamment les règles du PLU applicables à la ZAC pour chaque tranche et préciser le règlement littéral et graphique des zones.

Objectifs et finalité du présent cahier

C'est un document qui fixe les ambitions définies par les différents acteurs du projet et dont la finalité principale est d'assurer et de contribuer à la cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier au regard des thématiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC « Le Grand Launay ».

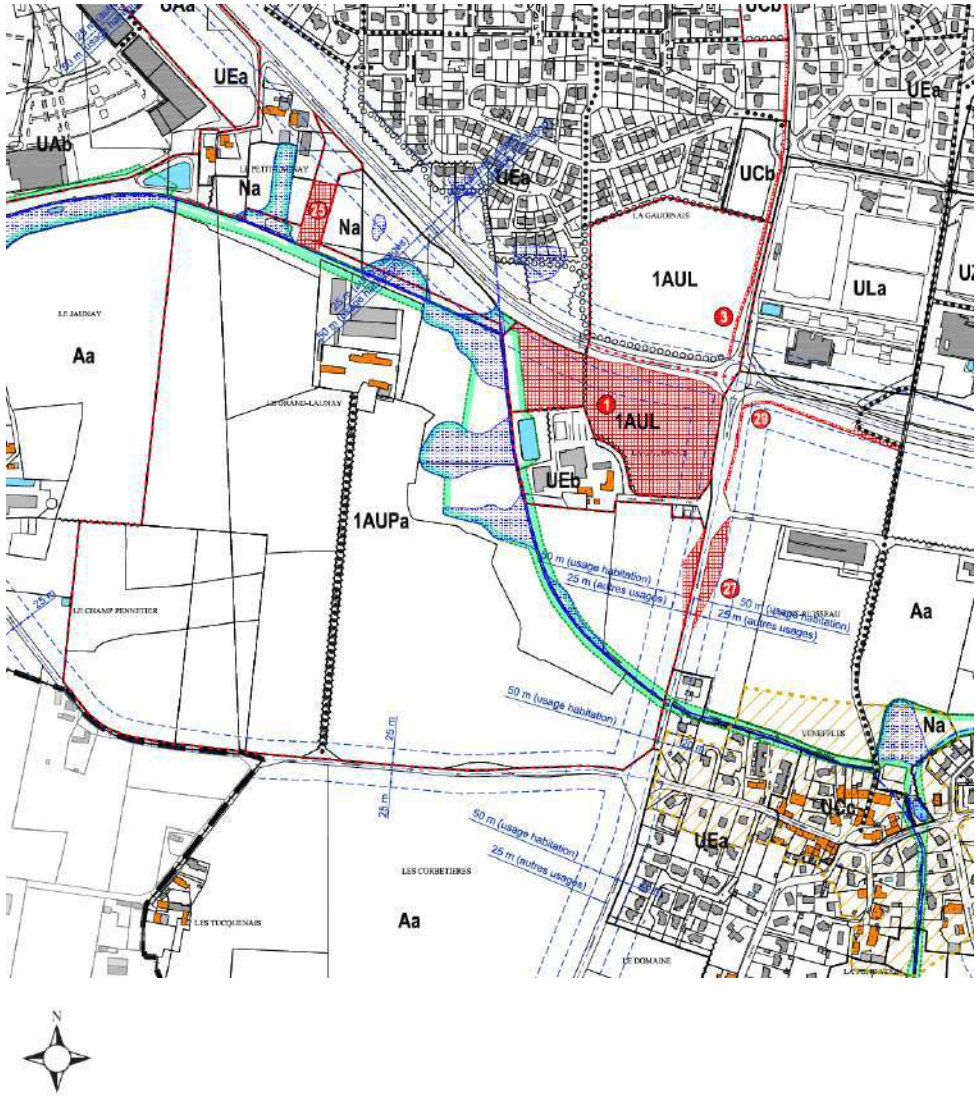
Afin que chaque projet participe à la diversité du quartier, le pétitionnaire et le concepteur du projet sont invités à une lecture attentive des documents suivants :
> Le contexte et la présentation générale de la ZAC
> Le suivi et l'accompagnement du projet
> Les obligations et prescriptions par fiches thématiques
> Plans des prescriptions par lots

Ce document a une valeur d'opposabilité (prescriptions) et de pédagogie (recommandations).
Il s'impose à l'acquéreur et à son architecte ou constructeur. Les prescriptions doivent être strictement respectées et les recommandations suivies en vue d'une sensibilisation et d'aide à la décision.

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

LE PLU

Illustration : PLU, Extrait du plan de zonage



Le présent cahier s'inscrit dans le prolongement du document d'urbanisme en vigueur sur Chateaugiron (PLU) approuvé le 7/10/2019 et vient compléter et préciser certains aspect, le règlement littéral et graphique de la zone. Il classe ces terrains en **1AUPa**

Les modifications simplifiées du PLU n°1 et n°2 ont été approuvées le 3/04/2023

Limite de commune
Limite de zone

PRESCRIPTIONS

Emplacement réservé et n° d'opération (L. 151-41 1° et 2° du CU)
Emplacement réservé pour mixité sociale et n° d'opération (L. 151-41 3° du CU)
Patrimoine architectural (L. 151-19 du CU)
Marge de recul (L. 151-18 du CU)
Tracé indicatif de chemin ou liaison douce existant (L. 151-38 du CU)
Tracé indicatif de chemin ou liaison douce à créer (L. 151-38 du CU)
Linéaire de préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU)
Périmètre de centralité urbaine (L. 151-16 du CU)
Linéaire de règles de stationnement spécifiques (L. 151-30 et suivants du CU)
Périmètre de risques technologiques (R. 151-34 §1 du CU)

Trame verte et bleue

Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver (L. 113-1)
Haie, alignement d'arbres (L. 151-23 du CU)
Localisation de cours d'eau (L. 151-23 du CU)
Zone humide* (L. 151-23 du CU)
Zone inondable

INFORMATIONS

Périmètre des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation par secteur (R. 151-6 du CU)
Périmètre des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation liées au patrimoine (R. 151-7 du CU)
Périmètre du **S**ite **P**atrimonial **R**emarquable (SPR)

Il existe des **S**ervitudes d'**U**tilité **P**ublique (voir annexe 6.1 du PLU)

Les articles de loi font références au Code de l'Urbanisme

** Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).*

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE : Présentation générale de la ZAC p.7

La ZAC du Grand-Launay - Orientations d'aménagement p.8
Localisation de la Tranche 1 - Extrait de plan p.9

2. LE SUIVI : Déroulement du suivi et des procédures p.10

Interlocuteurs p.12
Modalités du suivi des permis de construire (PC) p.13

3. PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS : Fiches thématiques p.16

Mode d'emploi des fiches thématiques p.18

Fiche 1 : Plan de constructibilité p.19
Fiche 2 : Implantation des constructions p.22
Fiche 3 : Volumétrie des constructions p.26
Fiche 4 : Toitures p.27
Fiche 5 : Aspect extérieur des constructions p.28
Fiche 6 : Guide des couleurs - Nuancier p.30
Fiche 7 : Guide des couleurs - Nuancier menuiseries et volets p.33
Fiche 8 : Traitement des limites - Clôtures p.36
Fiche 9 : Les enclaves de stationnement p.45
Fiche 10 : Inscription du bâti dans la pente – Aménagement extérieur p.46
Fiche 11 : Gestion des dénivelés en limites de lots p.47
Fiche 12 : Mesures particulières concernant les jardins p.48
Fiche 13 : Performances énergétiques p.49
Fiche 14 : Qualité environnementale p.54

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

1. LE CONTEXTE : Présentation générale de la ZAC

La ZAC du Grand Launay - Orientations d'aménagement p. 8
Plan de la tranche 1 p. 9

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

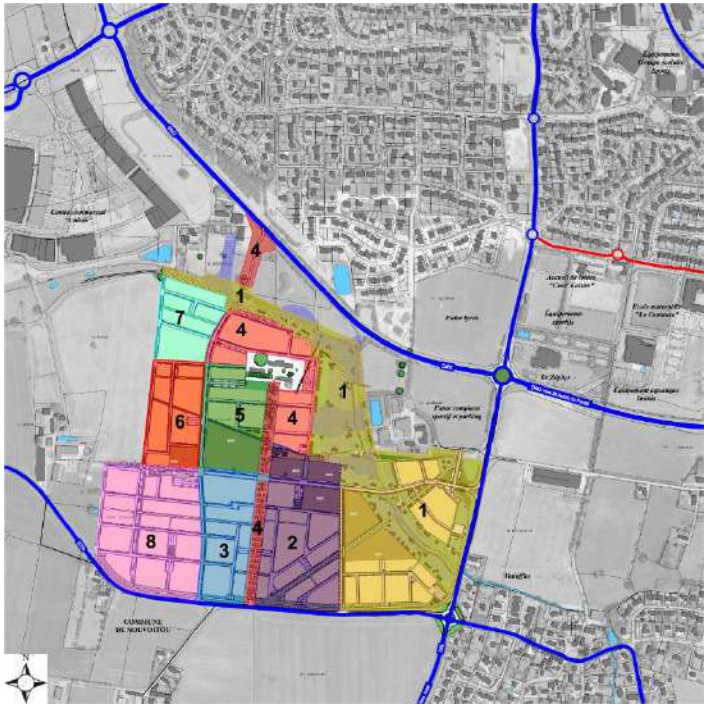
Localisation de la ZAC « Le Grand Launay »

Limite de la ZAC
Voies existantes
Voies projetées
Liaisons douces projetées
Arbres d'alignements projetés
Ilots collectifs
Ilots individuels

Programme global prévisionnel :

- *423 collectifs*
- *510 terrains à bâtir*
- *La ferme du Grand Launay, équipement cœur de quartier*
- *Le vallon Saint-Médard : reméandrage du ruisseau, espaces de plein-air, bassins de rétention des eaux pluviales*
- *Jardins et jeux*

Localisation des 8 tranches prévisionnelles de la ZAC



> La ZAC du Grand-Launay – Orientations d'aménagement

Ce nouveau quartier adossé au sud de la D463 occupe une place stratégique d'entrée de ville en continuité de Veneffles et du site commercial Univer. L'enjeu de la ZAC est d'offrir l'opportunité de mettre en place une stratégie urbaine de développement durable et de **fédérer un nouveau quartier de vie autour du vallon Saint-Médard et de la mise en valeur de la ferme du Grand Launay** au cœur du quartier (rénovation des bâtiments existants à destination des associations et des habitants (espaces associatifs et multifonctions) pour faire vivre le quartier.

La ZAC représente environ **933** logements conçue à l'échelle du vélo et du piéton, **une mixité de typologies bâties suivant un urbanisme compact et d'îlots maîtrisés en habitat individuel et collectif** pour composer un quartier inscrit dans un territoire proposant des programmes divers et mixtes à taille humaine. L'équipement public s'articule **autour du projet hydraulique et de plein-air du vallon Saint-Médard** en étroite cohabitation avec les zones humides et connecté à l'ensemble des espaces publics, place centrale, jardins dédiés et jeux, le grand verger et le parc cultivé hors ZAC…
La tranche commerciale 1 représente environ 228 logements sous la forme de deux îlots collectifs en balcon sur le vallon (**env.152 logements collectifs** jusqu'au R+3+C/A) et de l'habitat individuel sur des terrains à bâtir (**76 maisons individuelles**) en couture avec Veneffles.

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Localisation de la Tranche 1 dans la ZAC – Extrait de plan

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

2. LE SUIVI : Déroulement du suivi et de procédures

Interlocuteurs p. 12
Modalités du suivi et mode d'emploi p. 13

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

2. LE SUIVI

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Interlocuteurs

Aménageur :

Groupe GIBOIRE – OCDL LOCOSA – Service Aménagement
2, place du Général Giraud – CS 71211
35000 RENNES
Tél : 02 23 42 40 40
Courriel : ocdl@giboire.com

Groupe GIBOIRE – OCDL LOCOSA – Responsable des ventes
2, place du Général Giraud – CS 71211
35000 RENNES
Courriel : jm.bourges@giboire.com

Règles et dispositions d'urbanisme – Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Service Urbanisme ou Services Techniques de la ville :

VILLE DE CHATEAUGIRON
Service Urbanisme
Boulevard du Château
35410 CHATEAUGIRON
Tél : 02 99 37 41 69
Courriel : urbanisme@ville-chateaugiron.fr

Ingénierie – Réseaux divers

Bureau d'études techniques :

OUEST Am' – Agence de Rennes
Parc d'activité d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35510 LE RHEU cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Courriel : rennes@ouestam.fr

Architecture urbanisme et paysage

Architecte Urbaniste :

ARCHIPOLE URBANISME & ARCHITECTURE
5 rue Louis Jacques Daguerre
CS 40823 SAINT-JACQUES DE LA LANDES
35208 RENNES CEDEX 2
Tél : 02 99 31 77 55
Courriel : MPyouinou@archipole.fr

Paysagistes :

Ouest Am', Virginie Deboos Paysagiste
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35510 LE RHEU cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Courriel : paysage@ouestam.fr

Terrain, bornage et limites

Géomètre expert :

Nathalie Decamps – Agence de Chateaugiron
Technopolis ZA des Hauts Rocomps
35410 CHATEAUGIRON
Tél : 02 99 37 67 04
Courriel : nathaliedecamps@orange.fr

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

> Modalités du suivi des permis de construire (PC)

Le permis de construire ne pourra être déposé en mairie sans avoir obtenu le visa de l'architecte et du paysagiste.

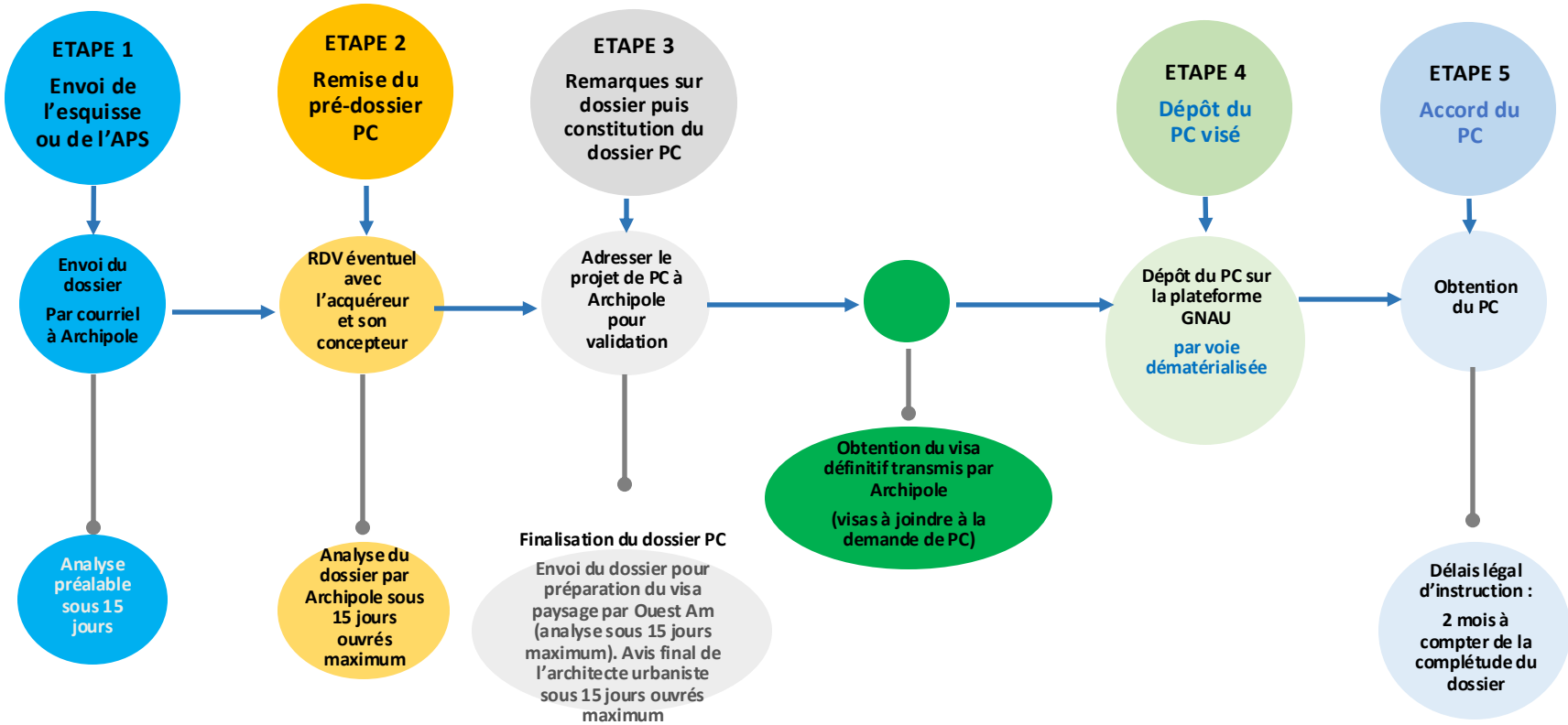
Les intervenants cités précédemment ont un rôle d'information, de conseil et d'accompagnement, afin d'orienter les acquéreurs, leur concepteur (architecte, maître d'œuvre constructeurs) dans leur projet de construction tout au long du processus de conception.
Les objectifs poursuivis font l'objet de prescriptions et de recommandations architecturales, paysagères et environnementales**. Le PC déposé sera conforme aux prescriptions du CRPAPE et préalablement soumis pour visa à l'architecte urbaniste et à la paysagiste de la ZAC.**

Le rôle de ces intervenants doit se distinguer de celui de l'instructeur de permis de construire ou encore d'un bureau d'études thermiques.

> Modalités d'accompagnement du projet dans la demande du Permis de Construire

Le dépôt de la demande de PC sera conditionné à l'obtention des VISAS : architectural et paysager. Le but de cette mission de suivi des PC est de veiller à la bonne application et à la prise en compte des objectifs et dispositions règlementaires à travers les ambitions du présent cahier et d'apporter une valeur ajoutée aux projets.

L'acquéreur du terrain s'engage à respecter la marche à suivre suivante :



A noter :
Les documents à transmettre devront être à l'échelle : 1/100ème ou 1/200ème (excepté plan de situation) et avec une échelle graphique. Format de fichiers PDF, JPEG.

Archipole fera suivre les visas au Groupe Giboire au gré de leur réalisation.

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

1. EN AMONT DU PROJET, LES DOCUMENTS DE SUPPORT

1.1 Remis par l'aménageur dans le cadre du permis de construire :

- Le plan de vente provisoire par lot, reprend les dispositions réglementaires et techniques applicables à la parcelle et les différents éléments de qualité urbaine et paysagère (*recul par rapport à l'espace public ou limites séparatives, plantations…)* ;
- Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) ;
- Le présent document : Cahier de Prescriptions et Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales (*CRPAPE*) exprime les objectifs qualitatifs des constructions, des clôtures éventuelles, des dispositifs prévus pour le stationnement, les aménagements des abords de la construction et les plantations, puis les enjeux énergétiques et environnementaux.
- La fiche d'implantation et de gestion de la topographie, signée des l'acquéreurs reconnaissant et s'engageant à respecter les cotes de construction et nivelé de terrain imposé.
- Le plan des clôtures signé par l'acquéreur, avec engagement de les respecter.

1.2 Consultables en Mairie

- Le PLU est consultable également sur le site internet de la ville de Châteaugiron (cliquez ici)
- Les documents opposables relatifs à la ZAC pourront être consultés en mairie.

> A noter : Les acquéreurs devront s'informer des caractéristiques des projets de construction mitoyens réalisés ou en cours, ou des permis de construire visés ou accordés (*auprès de l'architecte urbaniste de la ZAC ou du service de l'urbanisme de la ville*) dès la phase esquisse/APS. En effet, toute construction doit faire l'objet d'une recherche de cohérence et d'harmonie avec les constructions voisines (implantation de la construction et des annexes, respect du type d'architecture attendue (toiture, orientation des faîtages des toits, couleurs et matériaux mis en œuvre…).
Dans la mesure du possible, le dernier acquéreur à présenter un permis de construire tiendra compte des projets riverains déjà validés ou réalisés et adaptera son projet aux contraintes des constructions existantes, afin de maintenir la cohérence architecturale recherchée.
Cette cohérence devra alors être exprimée dans le document d'insertion de la construction dans son environnement (*pièce graphique de la demande de permis de construire*).

2. ENVOI DE L'ESQUISSE OU DE L'APS – ETAPES 1 et 2

2.1 Envoi du projet à l'architecte urbaniste de la ZAC

La maîtrise d'ouvrage et son maître d'œuvre transmettront un dossier dématérialisé de l'esquisse ou de l'APS à l'architecte urbaniste de la ZAC. (A minima plan de masse indiquant les cotes d'implantation des dalles garage et RDC en lien avec la fiche de lot transmise et signée de l'acquéreur, les plans de niveaux, façades de principe, croquis ou volumétrie 3D permettant d'exprimer la volumétrie d'ensemble…).
Le dossier sera également à transmettre pour avis à la paysagiste en ETAPE 3, une fois l'APS validé par l'architecte, pour avis et visa. L'acquéreur pourra alors bâtir son projet en adéquation avec le projet d'ensemble de la ZAC et déposer la demande de PC en mairie ou en ligne de manière dématérialisée avec un visa validé (architecte et paysagiste).

> Objectif : Conforter les choix du projet dans sa faisabilité, (*programme, volumétrie, insertion paysagère et contexte urbain du quartier et de la commune, matériaux, polychromie et clôtures*)**.**

> A noter : Afin de mieux appréhender les caractéristiques et la qualité des constructions, il est demandé que le dossier de demande de permis de construire soit accompagné de plusieurs **pièces complémentaires.**

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

3. DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET PIECES COMPLEMENTAIRES – ETAPE 3

3.1 Dossier de demande de permis de construire

Transmettre le dossier de permis de construire complet en version numérique pour signature des visas à l'architecte urbaniste de la ZAC, avant dépôt en Mairie (***2 exemplaires complets) ou par voie dématérialisée. (Détails pages 12 et 13 interlocuteurs et Etape 3)***

3.2 Plan de masse d'aménagement des espaces extérieurs (*au 1/200ème minimum*)

Indiquer les altimétries des dalles, garage, RDC, plans par niveau, toitures et terrasses éventuelles (*cotes NGF*).
Préciser les aménagements aux abords de la construction :

- Coupes significatives sur terrain et aménagements aux abords de la construction et en limites séparatives (1 coupe transversale et 1 coupe longitudinale), dans le respect de la fiche signée « caractéristique du terrain par lot ».
- nivellement des terrasses extérieures, modelés de terrain, terrasses jardin, cheminements…,
- localisation et implantation de la pompe à chaleur (PAC) et des récupérateurs d'eau pluviale,
- nature des matériaux de façades et les couleurs mis en œuvre,
- principes de branchement aux réseaux divers,
- aménagements du stationnement, matérialités,
- aménagements paysagers (*aire de roulement et stationnement, terrasses, pelouse, plantations, arbres, clôtures…*),

Indiquer :

- la végétation existante en précisant les sujets conservés et les éventuels sujets à abattre,
- les espèces et dimensions des plantations, (*force des arbres*),
- les talus et mouvements de terre avec indication des pentes et cotes NGF des bas et haut de talus,
- clôtures éventuelles (*implantation, couleur RAL, hauteur, essences choisies*),
- les interfaces avec les réseaux souterrains.

> A noter : Le dossier de permis de construire fourni à l'architecte urbaniste de la ZAC devra **obligatoirement** être accompagné des documents et indications complémentaires présentés ci-avant.

4. DEPOT DU PC – ETAPE 4

4.1 Visas du dossier

L'architecte urbaniste de la ZAC et la paysagiste viseront au terme de ces différentes étapes, le dossier de demande de permis de construire et les pièces complémentaires.

En retour, l'architecte urbaniste et la paysagiste fourniront au pétitionnaire un visa de validation, nécessaire préalable au dépôt de la demande de permis de construire.

> La demande de permis de construire ne pourra être déposée en ligne ou en mairie de Châteaugiron et réceptionnée, que si elle comporte les visas de l'architecte de la ZAC et de la paysagiste.

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

3. PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS : Fiches thématiques

Mode d'emploi des fiches thématiques p.18

Fiche 1 : Plan de constructibilité p.19
Fiche 2 : Implantation des constructions p.27
Fiche 3 : Volumétrie des constructions p.28
Fiche 4 : Toitures p.29
Fiche 5 : Aspect extérieur des constructions p.30
Fiche 6 : Guide des couleurs - Nuancier p.32
Fiche 7 : Guide des couleurs - Nuancier menuiseries et volets p.35
Fiche 8 : Traitement des limites - Clôtures p.38
Fiche 9 : Les enclaves de stationnement p.45
Fiche 10 : Inscription du bâti dans la pente - Aménagement extérieur p.46
Fiche 11 : Gestion des dénivelés en limites de lots p.47
Fiche 12 : Mesures particulières concernant les jardins p.48
Fiche 13 : Performances énergétiques p.49
Fiche 14 : Qualité environnementale p.52

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

> Mode d'emploi des fiches thématiques

Ces fiches thématiques (Fiches 1 à 14) pédagogiques favoriseront la compréhension des objectifs et intentions mises en place sur le quartier.
L'objectif est d'encadrer chaque projet de maison pour s'assurer de son insertion dans le nouveau quartier et de sa bonne intégration à la topographie.

Pour assurer une bonne gestion de la topographie et garantir une implantation des maisons en bonne cohérence avec son contexte et permettre un aménagement du jardin maîtrisé, **une fiche «gestion de la topographie» par lot** reprenant les caractéristiques du terrain à prendre en compte complètera le plan de vente du géomètre et sera remise avec le dossier commercial :

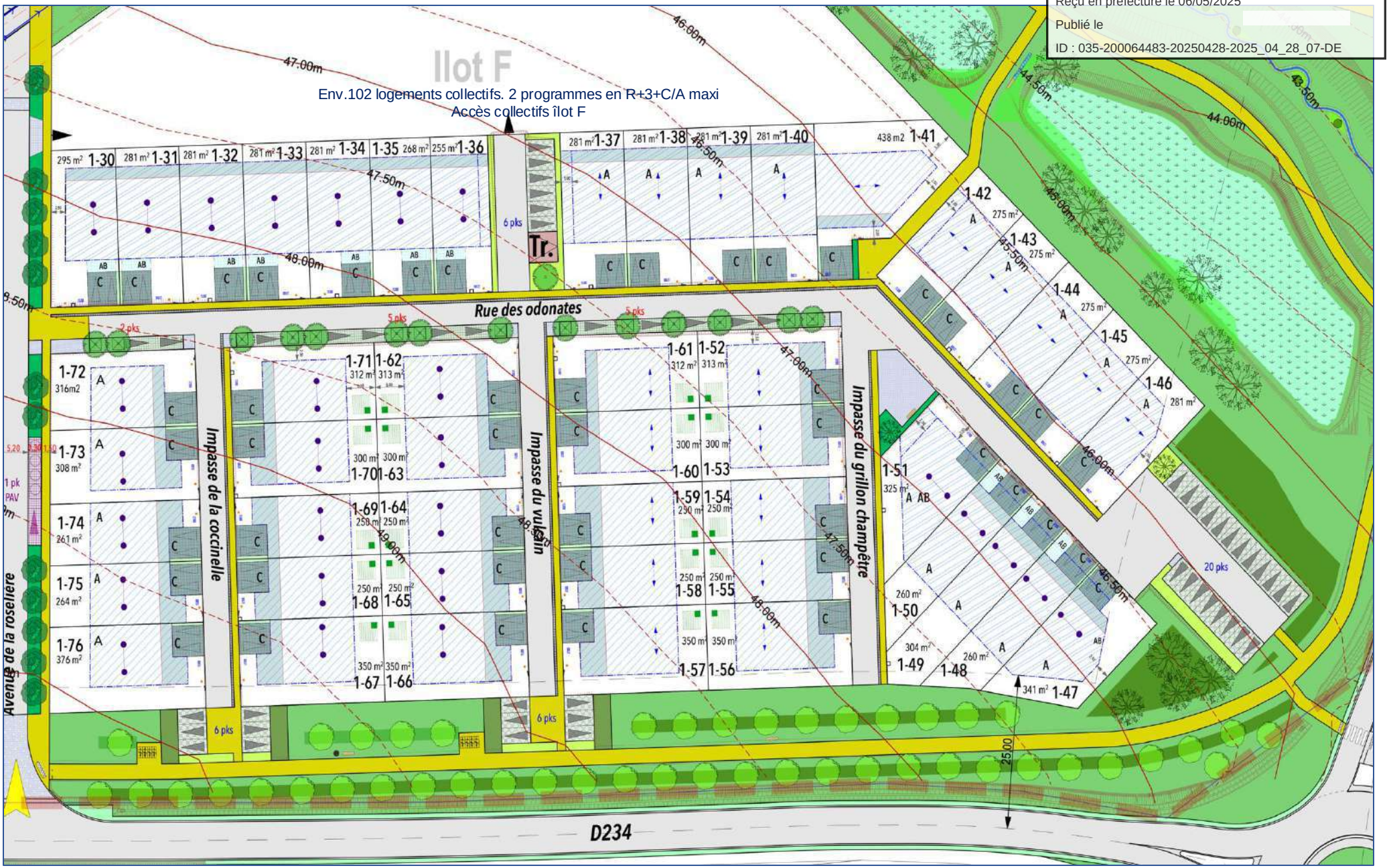
Les thèmes suivants indicatifs seront précisés :

- Niveau voirie finie accès terrain (aux angles de l'enclave privative dédiée au stationnement)
- Pente montante ou descendante de l'enclave non close (% de la pente). Celle-ci se conformera à la fiche de lot et sera soumise au visa de l'architecte urbaniste et paysagiste de la ZAC.
- Cote (NGF) RDC et garage (+- 0,20 cm)
- Cote (NGF) terrasse (+- 0,20 cm)
- Remblais /déblais possibles des terres
- Soutènements autorisés ou non au niveau des terrasses comme pour les jardins
- Principes de clôture autorisant ou non le soutènement

Des schémas de type coupe profil longitudinale et transversale et implantation altimétrique (côtes NGF indicatives) des RDC/garage/terrasse illustreront les différents points et engageront l'acquéreur au bon respect des règles définies ainsi qu'à la bonne exécution et réalisation des travaux.

Plan de constructibilité – Secteur sud

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE



0 5 10 25 m

Toiture à 2 pentes. Sens de faîtage à respecter

Toiture terrasse ou mono-pente.

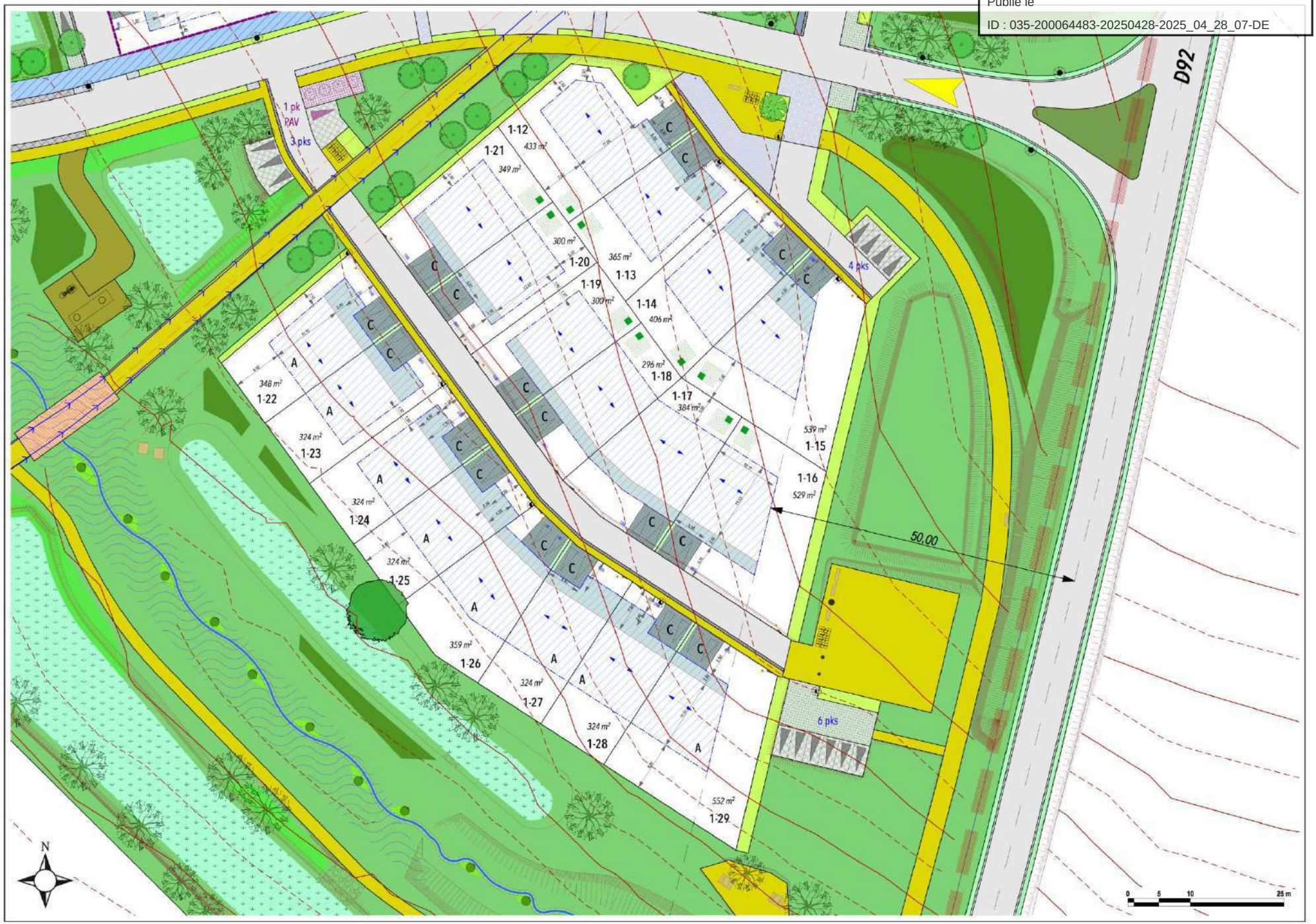
Plan de constructibilité – Secteur nord - Lots 1-1 à 1-11

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Toiture à 2 pentes.
Sens de faitage à respecter

Plan de constructibilité – Secteur est - Lots individuels 1-12 à 1-29

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE



Toiture à 2 pentes. Sens de faitage à respecter

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Implantation des constructions

Objectifs :

- **Proposer et afficher des formes innovantes** respectueuses de l'identité de Châteaugiron tendant vers des performances énergétiques.
- **Composer un ensemble architectural cohérent** et le plus compact possible.
- **Rechercher des solutions ingénieuses** dans un souci de qualité des espaces.
- **Personnaliser les projets et offrir une diversité des volumes** en exprimant une hiérarchie des éléments de construction entre le volume principal et les volumes secondaires.
- **Limiter les volumes aux dimensions excessives** et présentant des volumes déséquilibrés.

Prescriptions :

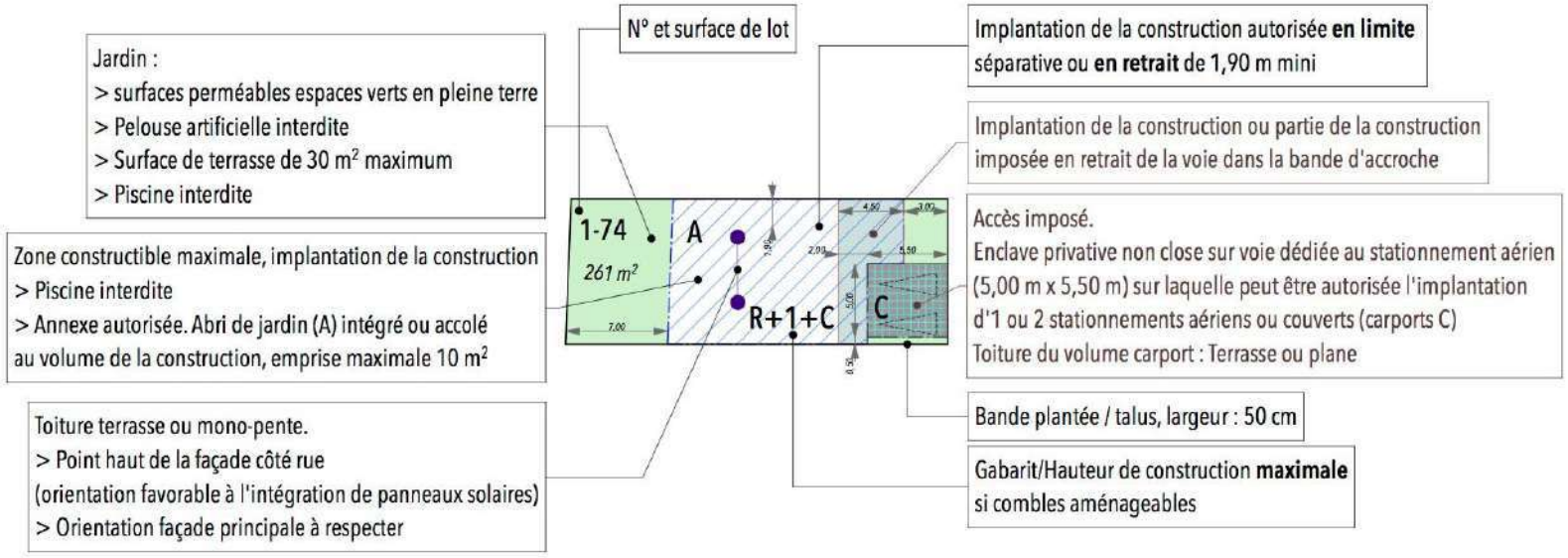
1. Implantation des constructions y compris les annexes.

- **Cas 1 :**

Principes retenus :

- ✓ Implantation dans la zone constructible.
- ✓ Bande d'accroche de la construction imposée.
- ✓ **Orientation des sens de faîtage et des typologies de toiture à respecter**
- ✓ **Maîtriser la localisation et l'emprise au sol des annexes autorisées A et C :**

  - implantation de l'abri de jardin intégré ou accolé (**A**) à la construction.



- Le carport (**C**) s'implantera sur l'enclave privative non close.

Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs devront se reporter au plan de vente du géomètre

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Prescriptions :

1. Implantation des constructions y compris les annexes.

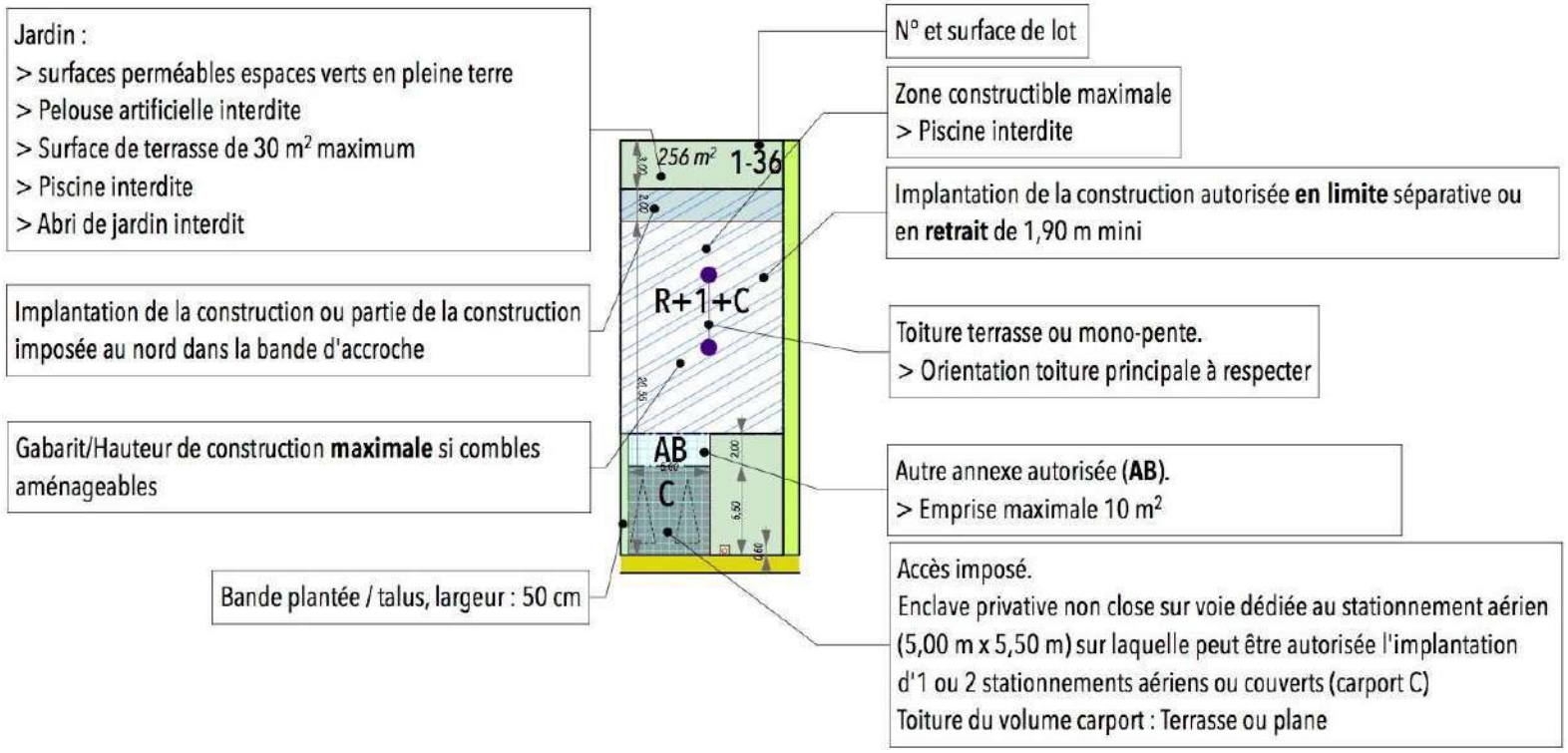
- **Cas 1 bis : Cas particuliers**

Principes retenus : Lots 1-30 à 1-36, lots 1-47 à 1-51

- ✓ Implantation dans la zone constructible.
- ✓ Bande d'accroche de la construction imposée.
- ✓ **Orientation des sens de faîtage et des typologies de toiture à respecter.**
- ✓ **Maitriser la localisation et l'emprise au sol des annexes autorisées AB et C :**

- **Cas 1 bis : lots 1-30 à 1-36**

Implantation de l'annexe (**AB**) en continuité de l'enclave.



Cas particuliers
Autres annexes AB : cellier, bûcher, local vélo, conteneurs déchet, abri de jardin.

- Autre annexe (**AB**) autorisée en fond d'enclave privative : L'annexe s'implantera conformément à la légende ci-dessus.
- Le carport (**C**) s'implantera sur l'enclave privative non close.

Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs devront se reporter au plan de vente du géomètre.

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Prescriptions :

1. Implantation des constructions y compris les annexes.

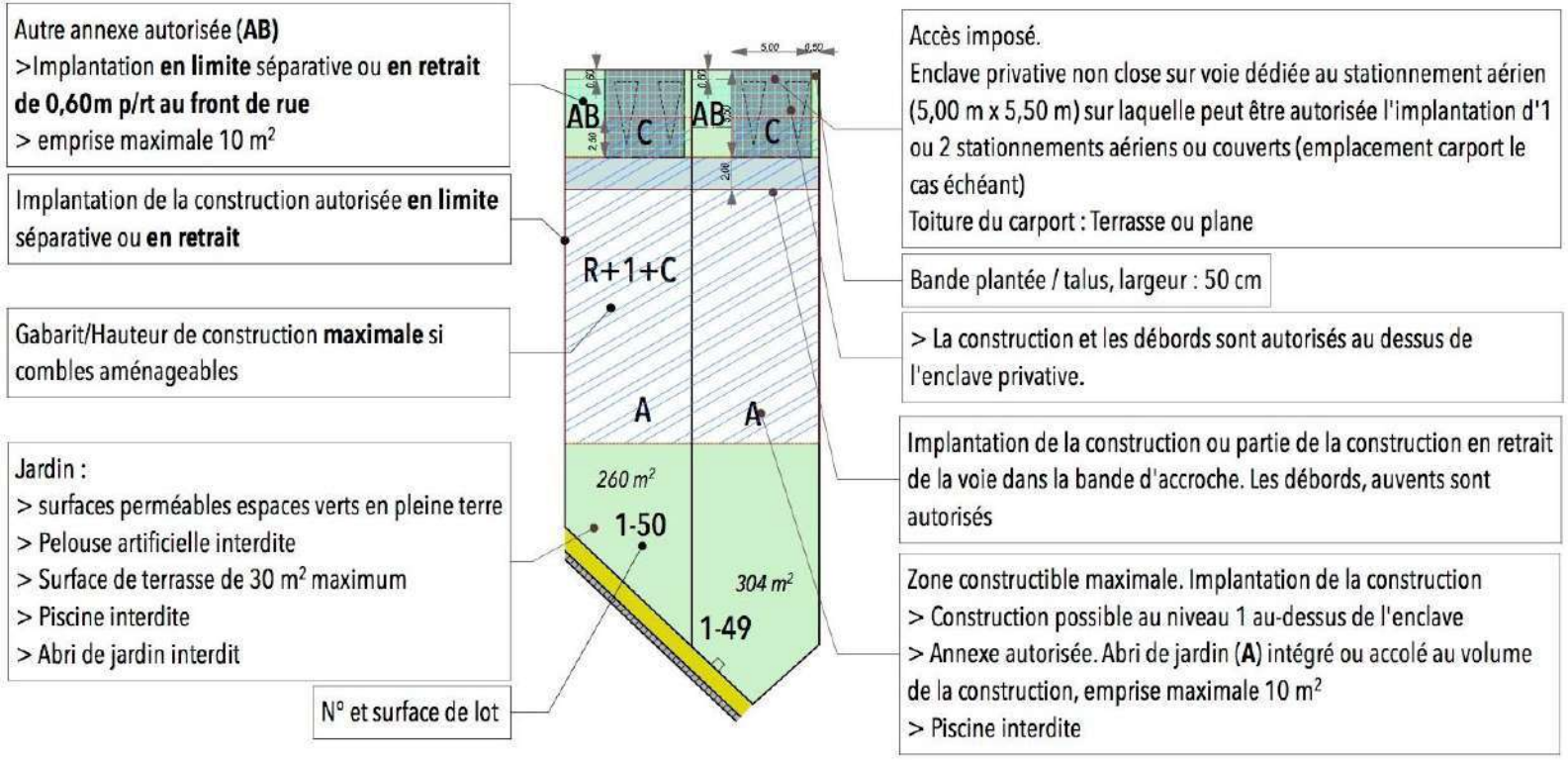
Principes retenus :

- ✓ Implantation dans la zone constructible.
- ✓ Bande d'accroche de la construction imposée.
- ✓ **Orientation des sens de faîtage et des typologies de toiture à respecter**
- ✓ **Maitriser la localisation et l'emprise au sol des annexes autorisées A, AB et C :**

• **Cas 1 bis : Cas particuliers**

• **Cas 1 bis :** lots 1-47 à 1-51

Implantation de l'annexe (**AB**) en front de rue.
Implantation de l'abri de jardin intégré ou accolé (**A**) à la construction.



Cas particuliers
Autres annexes AB : cellier, bûcher, local vélo, conteneurs déchet, abri de jardin

- Les débords et auvents sont autorisés au dessus de l'enclave aérienne non-close.
- Annexes autorisées (**A-AB**) : Elles s'implanteront conformément à la légende ci-dessus.
- Le carport (**C**) s'implantera sur l'enclave privative non close.

Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs devront se reporter au plan de vente du géomètre.

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Prescriptions :

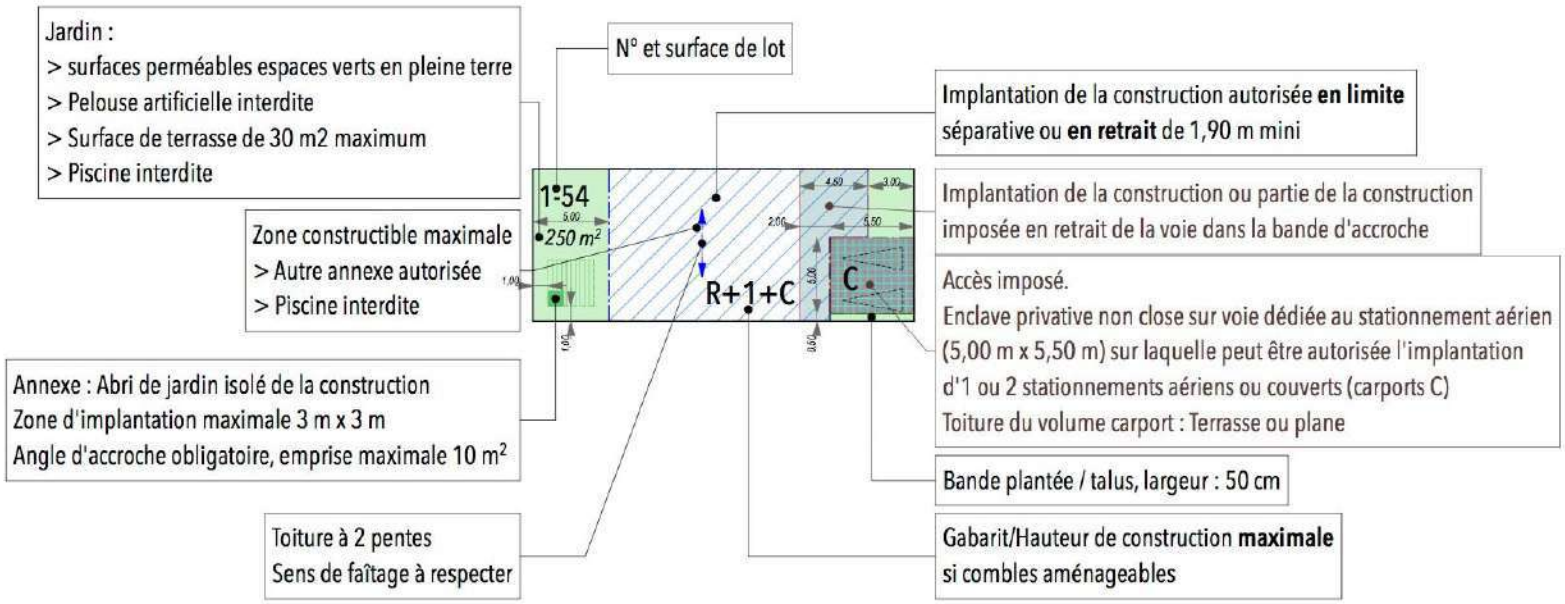
1. Implantation des constructions y compris les annexes

Principes retenus : Lots individuels

- ✓ Implantation dans la zone constructible.
- ✓ Bande d'accroche de la construction imposée
- ✓ **Orientation des sens de faîtage et typologies de toiture à respecter**
- ✓ **Maîtriser la localisation et l'emprise au sol des annexes autorisées** :

• **Cas 2 -** 1-4 à 1-21, 1-52 à 1-71

Implantation des abris de jardin **détachés** de la construction, à **1m** des limites séparatives.



Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs se reporteront au plan de vente du géomètre

2. Constructions mitoyennes

Les hauteurs pourront être modulées en fonction des projets mitoyens déposés.
Une hauteur de façade commune sera recherchée afin d'harmoniser les constructions et gérer les accroches des constructions (égout de toit, acrotères, bandeaux, chéneaux…).

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Volumétrie des constructions

Objectifs :

- **Proposer et afficher** des formes innovantes respectueuses de l'identité de Châteaugiron tendant vers des performances énergétiques.
- **Composer** un ensemble architectural cohérent et le plus compacte possible.
- **Rechercher** des solutions ingénieuses dans un souci de qualité des espaces.
- **Personnaliser** les projets et offrir une diversité des volumes en exprimant une hiérarchie des éléments de construction entre le volume principal et les volumes secondaires.
- **Limiter** les volumes aux dimensions excessives et présentant des volumes déséquilibrés.

Prescriptions :

1. Hauteur des constructions

Principes retenus :

La hauteur maximale des constructions sera limitée à un **gabarit maximum** en :

- **RDC + 1 étage + combles (aménageables)**
- **Annexes dont carport : 3,5 mètres** au point le plus haut

- **Abris de jardin : 2,5 mètres** au point le plus haut

Les façades représenteront une hiérarchie des éléments de la construction entre le volume principal, les volumes secondaires et les espaces semi-privés.

Nota : Dans tous les cas les acquéreurs et concepteurs devront se reporter au plan de vente du géomètre

2. Constructions mitoyennes

Les hauteurs pourront être modulées en fonction des projets mitoyens déposés.
Une hauteur de façade commune sera recherchée afin d'harmoniser les constructions et gérer les accroches des constructions (égout de toit, acrotères, bandeaux, chéneaux…)

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Toitures

Objectifs :

- **Afficher** une volumétrie de projets contemporains ordonnancés et composés à l'échelle du quartier.
- **Affirmer l'écriture des toits** comme une façade visible à part entière (perceptions des vues proches et lointaines) selon la topographie.
- **Favoriser** l'insertion des lignes de toits dans le paysage et la perception du bâti depuis les espaces publics.
- **Permettre** une meilleure gestion des mitoyennetés et rechercher des proportions harmonieuses;
- **Proposer** une sectorisation par rues et courées

Prescriptions :

2. Toitures principales et volumes secondaires

Principes retenus en faveur du contexte et de la maîtrise du projet :

> Une écriture des toitures principales imposée

Secteur sud :

- **Lots 1-41 à 1-46 et 1-52 à 1-61** : **Toiture à double pente avec faîtage parallèle à la voie**
  - ✓ **Volumes secondaires : toiture terrasse ou plane ou mono pente (inclinaison de 10° maximum)**
- **Lots 1-37 à 1-40 : Toiture à double pente avec faîtage perpendiculaire à la voie**
  - ✓ **Volumes secondaires : toiture terrasse ou plane ou mono pente (inclinaison de 10° maximum)**
- **Lots 1-30 à 1,36, 1-47 à 1-51 et 1-62 à 1-76** : **Toiture terrasse (ou plane) ou mono pente (inclinaison de 10°maximum)**
  - ✓ **Volumes secondaires : toiture terrasse ou plane ou mono pente (inclinaison de 10° maximum)**

Secteur nord :

- **Lots 1-1 à 1-11 : Toiture à double pente avec faîtage parallèle à la voie**
  - ✓ **Volumes secondaires : toiture terrasse ou plane ou mono pente (inclinaison de 10° maximum)**

Secteur est :

- **Lots 1-12 à 1-29 : Toiture à double pente avec faîtage parallèle à la voie**
  - ✓ **Volumes secondaires : toiture terrasse ou plane ou mono pente (inclinaison de 10° maximum)**

Toitures : Volumes annexes

Principes retenus :

> Une écriture des toitures des volumes et/ou annexes imposée

- **Toiture terrasse ou plane (% de pente jusqu'à 7% maximum).**

Les éléments de toiture des carports proposeront des lignes épurées.

Les abris de jardin seront à toiture plane (ou similaire), intégrant une faible pente.

3. Toitures : Panneaux photovoltaïques

- **Anticiper à minima la mise en œuvre** sous réserve d'une orientation favorable : Surcharges en toiture, matériaux d'isolation adaptés et compatibles avec la mise en œuvre, fixations, matériaux de couverture adaptés, étanchéité à l'air de l'enveloppe…
- Utiliser et installer des panneaux photovoltaïques sur le toit terrasse non accessible.
- **Pose en toiture secondaire privilégiée** sous réserve de vérification des effets d'ombrage.
- **Concilier intégration architecturale et performance énergétique** (composition, assemblage des panneaux en proportion et dimension, volume et couleur) avec le même soin que les ouvertures des façades, en toiture principale ou en surimposition.
- **Limiter leur impact visuel** (recul suffisant, masquage de la structure…).

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Aspect extérieur des constructions

Objectifs :

- **Préserver** une harmonie visuelle de l'ensemble du quartier.
- **Assurer** une cohérence et une harmonie des constructions à travers une expression architecturale appropriée.
- **Valoriser** la composition architecturale et l'espace environnant en évitant tout effet décoratif.
- **Utiliser** la couleur pour les façades et permettre la mise en valeur des volumes et des éléments d'architecture d'accompagnement.
- **Assurer** une bonne lecture des volumétries et la mise en valeur des éléments d'accompagnement des façades (balcons, loggias, structures porteuses, bandeaux…).

Prescriptions :

1. Percements - Ouvrants et fenêtres

Les ouvertures, portes et fenêtres sont des éléments essentiels de la façade.

- Les ouvertures seront pensées selon l'orientation des façades et le programme de chaque projet en privilégiant le sud-est et le sud-ouest pour récupérer les apports solaires en hiver et les réduire en été et tiendront compte des vis-à-vis.
- Leurs formes et proportions seront équilibrées pour composer l'ensemble architectural de la maison.
- Un juste rapport de proportion hauteur/largeur et pleins/vides sera retenu.
- Une même teinte sera retenue pour toutes les ouvertures (porte d'entrée, de garage et de service comprise)

2. Menuiseries - Volets

- Les volets en bois ou en métal seront en modèles battants à traverses ou pliants pour le métal.
- **Pour les volets battants, le PVC n'est pas autorisé.**
- Les volets roulants sont autorisés en PVC.

3. Châssis de toit

- Les châssis et fenêtres de toit seront obligatoirement encastrés.
- Les percements pratiqués en toiture seront limités en nombre et feront l'objet d'une attention particulière (dimension et position).

4. Lucarnes de toit

- Les lucarnes seront dans le prolongement vertical du mur de façade à l'aplomb du mur de façade et seront pendantes ou gerbières. Elles permettent une vue verticale.
- Les lucarnes seront à 2 versants ou droites, de proportions plus hautes que larges.

5. Toiture lots libres

- Mise en œuvre de toit à deux pentes maximum (pentes comprises entre 30° et 40°).
- **> Les interdits en toiture :**
  - ✓ Les croupes ou demi-croupes. (1)
  - ✓ Les toitures à 4 pans y compris les pointes de diamant. (2)
  - ✓ Les coyaux (3)

6. Capteurs solaires

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques s'intègreront en composition (en volume et couleur) avec le même soin que les ouvertures des façades :

- Installation sur toiture (rampants) ou sur les toitures terrasses.
- Panneaux solaires en surimposition
- Les panneaux solaires peuvent être posés en casquette ou en bardage.

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Prescriptions :

7. PAC

L'unité extérieure de la pompe à chaleur (PAC) fera l'objet d'une attention particulière et sera positionnée de façon [illegible] occasionner de nuisances sonores pour le voisinage. La PAC constitue un dispositif dont les dimensions ou le positionnement présentent des impacts [illegible] sonore qu'il conviendra de réduire. Son emplacement et son aspect feront l'objet d'une intégration dès la conception du projet de construction (brise-vues, ventelles, lamelles bois, végétaux…). La pose d'écrans phoniques et de plots anti-vibratiles permettra de limiter la propagation des vibrations.
L'installation du dispositif dans une partie non visible du domaine public (courée, jardin, patio… ou en retrait de la façade tout en évitant l'effet de caisse de résonnance) sera recherchée et il conviendra d'éloigner le module le plus possible des limites de propriété et des fenêtres en plaçant les unités loin des chambres et pièces de vie. L'intégration du système dans le bâtiment sera privilégiée.
"En application du décret 2006-10099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage (vis-à-vis des tiers), le niveau sonore à respecter sera de 30 dB(A) de jour et de nuit à l'extérieur (à 2m de façade ou à l'endroit jugé le plus gênant pour les riverains les plus exposés) ou 25 dB(A) à l'intérieur des logements les plus exposés."

8. Matériaux de façades

> Bois, pierre, brique

> En dehors de la mise en œuvre d'enduit de ravalement, les matériaux qualitatifs ci-après sont autorisés :

- Les appareillages de pierre en moellons, pierres taillées, brique, ainsi que le bois seront mis en œuvre en panneaux ou sur l'intégralité des façades.
- Les constructions réalisées avec des vêtures extérieures (bois, métal, zinc, autres matériaux contemporains…) pour l'isolation extérieure, feront l'objet d'une attention particulière en termes de couleur et d'unité de matériaux pour maintenir une composition d'ensemble de la rue homogène.
- La brique pleine ou de parement ainsi que le bois pourront être mis en œuvre sur l'intégralité des façades. A minima, ces matériaux seront composés en panneaux. Ne seront pas autorisés seuls, les encadrements de fenêtre et portes en pierre, ni les chaînages d'angle.

> Annexes autorisées.

- **Lots libres : Abri de jardin réalisés en bois**
- **Lots denses : Elles seront autorisées dans le matériau principal de la construction ou en bois**

9. Autres matériaux

> Les matériaux de couvertures autorisés :

- Ardoise naturelle ou synthétique à la condition qu'elle respecte l'apparence et les dimensions de l'ardoise naturelle de petit format.
- Zinc naturel, pré-patiné ou quartz, bac acier pour les autres couvertures ou parties de couverture dont la pente est trop faible pour recevoir de l'ardoise.
- Toitures terrasses gravillonnées
- Toit végétal recouvert de culture et de végétaux (permet de lutter contre les îlots de chaleur, l'accueil de biodiversité et une gestion des eaux pluviales).

> Les gouttières et descentes d'eau pluviale :

- Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible (discrètes et élégantes).
- Pose de gouttières nantaises ou carrées.
- Les descentes EP, gouttières, chéneaux, boîtes à eau seront réalisées en zinc, aluminium ou acier pré-laqué, en accord de teinte avec le ravalement et les menuiseries.

Recommandations :

9. Autres matériaux

> L'emploi de matériaux locaux et naturels sera favorisé (bois, pierre, granit, grès, terre…)

Guide des couleurs – Nuancier

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Objectifs :

- **Porter** un regard attentif pour améliorer la qualité des projets et leurs harmonisations
- **Sensibiliser** à une démarche sur les couleurs.
- **Privilégier** les enduits monocouche éco-conçus et garantis sans ciment

Recommandations :

Ravalement – Couleurs

1. Ravalement

> Valoriser l'architecture et qualifier les façades.

La couleur n'est pas seulement l'expression d'un goût individuel mais participe à l'ambiance d'une ville et d'un quartier, à une logique architecturale, urbaine et paysagère.

> Palette de couleurs

Afin de valoriser l'architecture et la qualification des façades, le nuancier est une aide à la décision, dans le respect de la typologie et de l'ambiance urbaine.

- Teintes d'enduits de finition de façades, enduits monocouches, hydrauliques, peintures ou lasures.
- Teintes claires ou en harmonie : blanc, grège, terre, ocre, gris clair.
- Teintes soutenues pour souligner un élément architectural significatif la mise en valeur d'un volume ou élément architectural ou structurel.

> Plan de coloration général de 2 ou 3 couleurs maximum.

- Mise en couleur des éléments de fond de façade, loggia en harmonie ou en opposition.
- Mise en couleur des éléments de détail, porte d'entrée, menuiseries, ferronneries, garde-corps…
- Les dispositifs pour éviter les surchauffes seront étudiés comme éléments de composition des façades, (volets, stores extérieurs, brise-soleil, pergolas…) pour les façades ouest et sud notamment et feront également l'objet d'une attention particulière dans le choix de couleurs.

2. Polychromie

> Harmonie et cohérence du choix des couleurs en fonction de la chronologie des permis de construire déposés.

- Teinte sable pour les grandes façades.
- Teintes claires, en tons sur tons ou en harmonie : blanc, grège, ocres en harmonie de teinte avec les grès, gris clair.
- Teintes pourpres (en harmonie de teinte avec le schiste rouge, lie de vin).

> Proposer des teintes dans les nuanciers : KEIM (pigments naturels), PRB, Weber ou équivalent.

- Utiliser des teintes plus vives et soutenues extraites des couleurs de façades du centre.
- Souligner un élément architectural significatif ou une mise en valeur d'un volume ou différents éléments de structure ou éléments décoratifs singuliers de l'architecture.

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

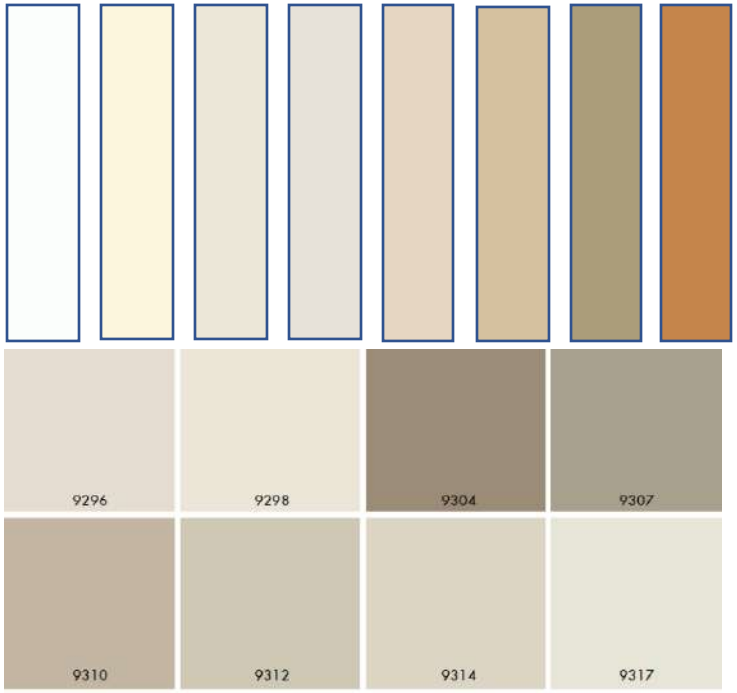
Prescriptions :

Polychromie : L'architecte aura pour mission de veiller à l'harmonie et à la cohérence du choix des couleurs des façades en fonction de la chronologie des permis de construire déposés.
Les teintes claires ou « sable » seront appliquées pour les grandes façades. Le blanc pur est interdit.
Les teintes foncées augmentent les contraintes d'origines thermiques et provoque un réchauffement important de la façade du fait d'une plus forte absorption du rayonnement solaire et sont donc à exclure.
Des teintes plus vives extraites des couleurs des façades et des pierres locales (du beige au gris, et ton brique) du centre historique et de Veneffles conviendront parfaitement et pourront être utilisées sur les façades. Un nuancier de couleurs, de tons sur tons et d'assemblage sera mis à disposition des futurs acquéreurs en vue des échanges avec l'architecte urbaniste de la ZAC.

Ravalement : Guide couleur : Sur la base de la teinte des nuanciers Keim (pigments naturels), PRB ou Weber ou équivalent. Ce nuancier de teintes est numérique. Il est important de souligner que des variations peuvent exister avec les teintes réelles. Il est recommandé de faire un test sur un support minimal de 50 cm x 50 cm.

> Finition enduit gratté ou enduit lissé. Exemple Nuancier Weber ci-contre :

- Gamme de sable
- Gamme de gris
- Gamme de terre



Guide des couleurs - Nuancier

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Prescriptions :

Ravalement : Guide couleur

Sur la base de la teinte du nuancier PRB ou équivalent (enduits hydrauliques, finition grattée ou talochée). Ce nuancier de teintes est numérique (couleurs indicatives).
Il est important de souligner que des variations peuvent exister avec les teintes réelles.

La couleur des façades doit prendre en compte les éléments suivants :

- Exclure les teintes foncées. Elles augmentent les contraintes d'origine thermique et provoque un réchauffement important de la façade du fait d'une plus forte absorption du rayonnement solaire (nuançage et efflorescences visibles).
- Tenir compte de l'environnement immédiat et des séquences urbaines (surface et impact par rapport à la rue).
- Quatre teintes soutenues et retenues dans le nuancier PRB ou équivalent (Melbourne, Santiago, Abidjan, Le Cap)

> Exemple nuancier PRB ou équivalent :

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Recommandations :

Menuiseries – Ferronnerie – garde-corps

Les ouvertures qui ordonnent et composent les façades sont équipées de menuiseries qui contribuent à la qualité architecturale de la construction et de ce fait à l'expression urbaine de la rue. Eléments essentiels de la façade leurs formes et proportions seront équilibrées pour composer l'ensemble architectural de la maison.

Les tonalités des menuiseries participent avec les couleurs des murs de façades, des volets et des ferronneries ou des ouvrages en serrureries au traitement cohérent des façades et doivent tenir compte des bâtiments voisins afin de créer une harmonie.

Pour obtenir une coloration harmonieuse il est souhaitable de rester dans une même gamme de couleurs, ou de renforcer les nuances de couleurs, du plus clair pour les menuiseries au plus foncé pour les volets et la ferronnerie des garde-corps.

L'utilisation du bois (matériau durable et sain) en menuiserie est recommandé.
Ce matériau permet en finition une peinture colorée décorative et esthétique.

Les fenêtres en bois-aluminium combinent une résistance aux intempéries et une atmosphère chaleureuse et naturelle sur les profils intérieurs.

Il est recommandé d'utiliser des couleurs sombres ou en harmonie avec le ravalement pour les menuiseries, ferronneries, éléments architecturaux (balcons, garde-corps, couronnement…).

Prescriptions :

Menuiseries - Gouttières

Une même teinte de menuiseries sera retenue pour les ouvertures, y compris les portes de garages, de service et les portes d'entrée.
Les gouttières, chéneaux, boîtes à eaux et autres dispositifs de collecte des eaux pluviales seront réalisées **en zinc naturel ou anthra, en aluminium ou acier laqué.**

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Prescriptions :

Menuiseries – Ferronnerie – garde-corps

Une même teinte de menuiseries sera retenue pour les ouvertures, y compris les portes de garages, de service et les portes d'entrée.

> Le verre opaque ou sérigraphié peut-être adopté pour les garde-corps.

> Les éléments de ferronnerie seront traités dans des tonalités foncées.

> La gamme de RAL ci-dessous est proposée pour les menuiseries/ et garde-corps :

> Au choix parmi les RAL ci-après : 7016 7032 7036 8019 9002 9005 9006 9010

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Recommandations :

Autres matériaux

Teintes autres matériaux

L'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclés ou bio-sourcés est recommandé.

Il est recommandé d'utiliser des couleurs sombres ou en harmonie avec le ravalement.
Une même teinte sera retenue pour les dispositifs de récupération des eaux pluviales (gouttières, boîtes à eau, chéneaux…).

La gamme de RAL ci-dessous est conseillée pour les couvrements, couvertines, bavettes ou tôles pliées, en accord de teinte avec le ravalement des façades et des menuiseries.

RAL : 7016 7032 7036 8019 9002 9005 9006 9010

Menuiseries bois

Ce matériau permet en finition une peinture colorée décorative et esthétique.
La gamme de RAL ci-dessous est proposée au choix, en accord de teinte avec le ravalement des façades. Le blanc est également autorisé.

> Les gris

> Les gris-verts

Traitement des limites - Clôtures

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Plan de repérage des types de clôture

Limite type 1

Façades avant et limites espaces publics
- Ganivelle bois. Ht : 1,50m + plantations haie libre devant. En retrait de 60 cm dans le lot. - Ganivelle bois ou grillage

Limite type 2

Façades et espaces verts
Clôture en clins de bois — Ht : 1,50 m + plantations verticaux fleuries devant. En retrait de 60 cm dans le lot.

Limite type 3

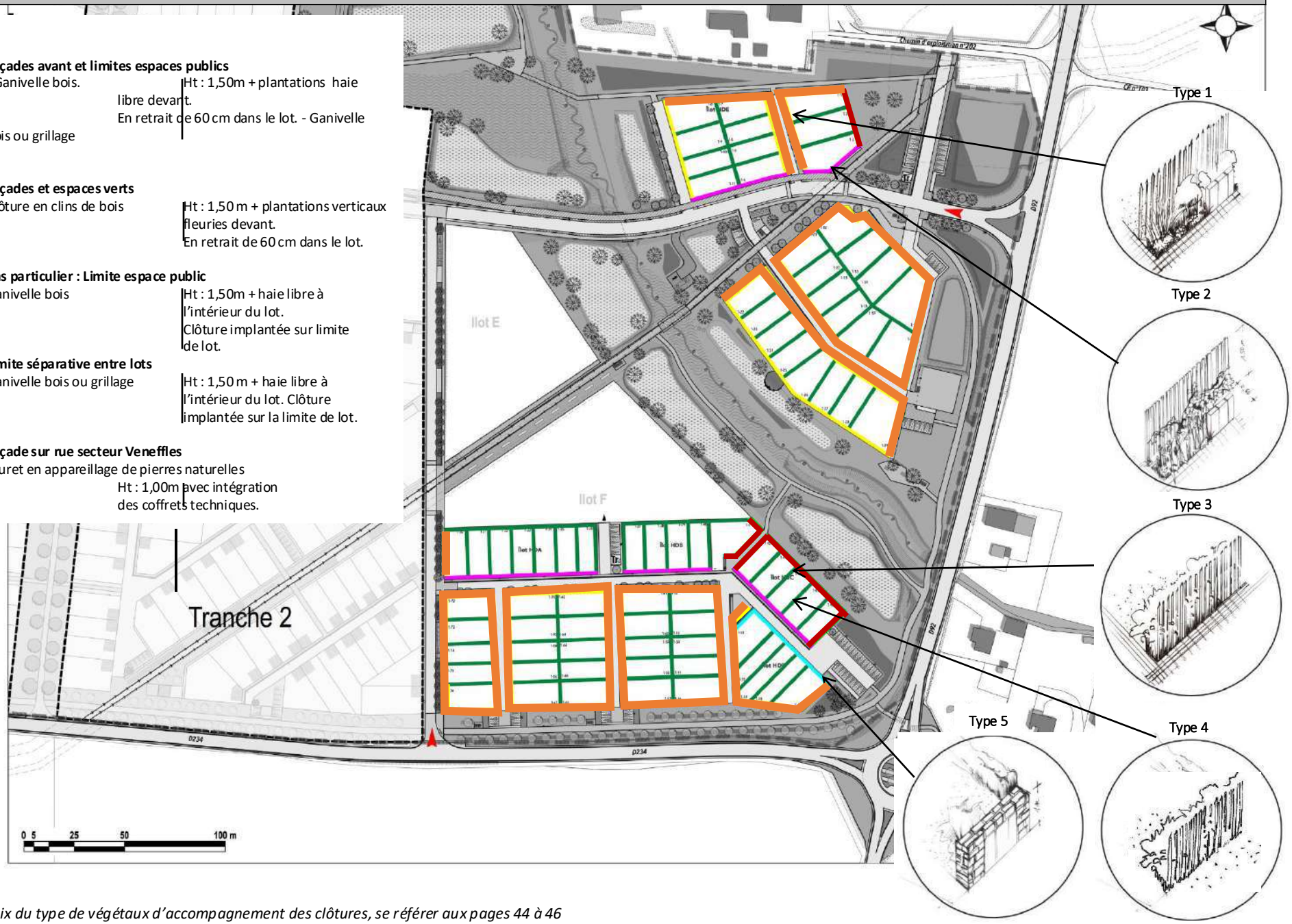
Cas particulier : Limite espace public
Ganivelle bois — Ht : 1,50m + haie libre à l'intérieur du lot. Clôture implantée sur limite de lot.

Limite type 4

Limite séparative entre lots
Ganivelle bois ou grillage — Ht : 1,50 m + haie libre à l'intérieur du lot. Clôture implantée sur la limite de lot.

Limite type 5

Façade sur rue secteur Veneffles
Muret en appareillage de pierres naturelles Ht : 1,00m avec intégration des coffrets techniques.



Nota : Pour le choix du type de végétaux d'accompagnement des clôtures, se référer aux pages 44 à 46

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Traitement des limites - Clôtures

Objectifs :

- Offrir un cadre de vie harmonieux à tous par la cohérence dans le traitement des clôtures et de l'espace public
- Planter une lanière de plantes à fleurs devant/derrière les clôtures bois afin de donner une image jardinée en façade de la parcelle
- Créer une ambiance de quartier conviviale par des jardins sur rue ouverts vers l'espace public.

Il n'est pas obligatoire de clore son terrain mais, dans le cas d'un projet de clôture, celui-ci se référera aux clôtures suivantes

Limite de type 1 – Façades avant et limites espaces publics

Prescriptions :

LA CLÔTURE :

Limite type 1 — **En limite du vallon:**
> Ganivelle bois, **hauteur : 1,50 m + plantations** devant.
> En retrait de 60 cm dans le lot.

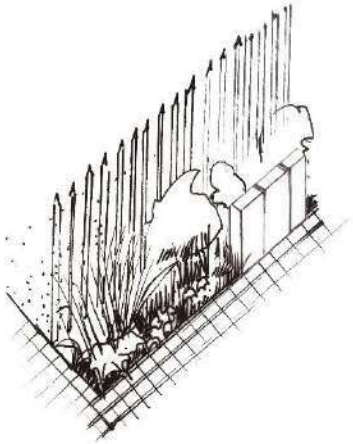
Limite type 1 — **Façades avant et limites espaces publics :**
> Ganivelle bois ou grillage à maille souple**, hauteur : 1,50 m + plantations** devant.
> En retrait de 60 cm dans le lot.

- **Matériaux :**

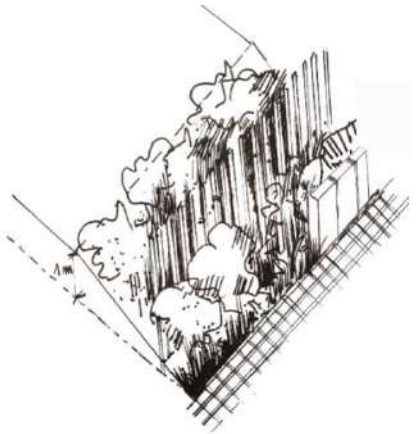
✓ La clôture est composée d'une ganivelle en châtaigner écorcé de hauteur 1,50 m, espacement des échalas standards (barreaux) 6-7cm. Elle sera fixée sur poteaux bois espacés d'1,50 m maximum.

- **Accompagnement planté :**

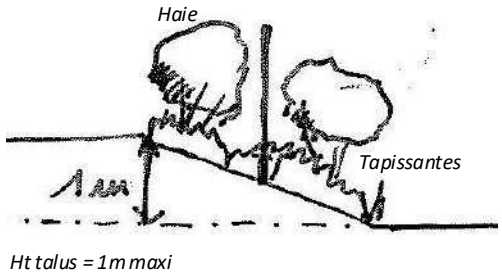
✓ Elle est accompagnée d'une bande plantée située dans la bande de retrait. Celle-ci intègre les coffrets et la boîte aux lettres.



Clôture sur talus : Croquis indicatif



Clôture sur talus : Illustration indicative



Ht talus = 1m maxi

- **Accompagnement planté sur talus. Implantation de la ganivelle:**

✓ Elle est implantée en retrait de 60 cm à l'intérieur du lot

✓ Elle peut être implantée sur un talus de pente max : 2/1 et hauteur max : 1m. Si le denivelé est supérieur a 1m, le talus pourra s'accompagner d'un soutènement d'une hauteur maximale de 0,5m conformément aux prescriptions décrites p49.

✓ Dans ce cas, le rampant du talus sera planté d'une haie avec plantes tapissantes obligatoires.

Traitement des limites - Clôtures

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Limite de type 2 – Façades avant sur rue et espaces verts

Prescriptions :

Limite type 2

Limite sur rue et espaces verts :
> Clôture en clins de bois verticaux, **hauteur : 1,50 m + plantations de type fleurie (essences détaillées p 46)** devant.
> **En retrait de 60 cm** dans le lot.

- **Matériaux :**
  - ✓ Lots libres : La clôture est composée de clins de Douglas ou châtaignier écorcé de hauteur 1,50 m, espacement des échalas standards (barreaux) 3-4 cm.
  - ✓ Les piquets de fixation auront un espacement de 1 m, la clôture sera renforcée pour soutenir un pied de vigne.

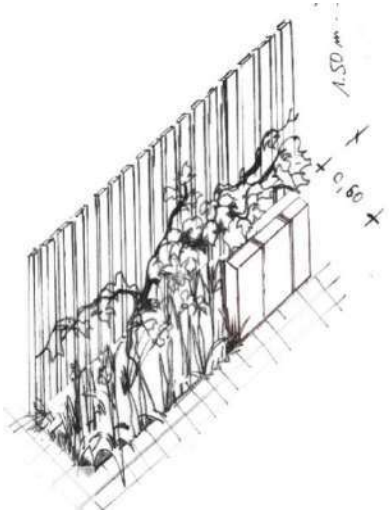
- **Implantation de la clôture en clins :**
  - ✓ Elle est implantée en retrait de 60 cm à l'intérieur du lot.
  - ✓ Elle peut être implantée sur un talus. Talus pente max : 2/1, hauteur max : 1 m. Dans ce cas le rampant du talus sera planté.

- **Accompagnement planté :**
  - ✓ Elle est accompagnée d'une bande plantée située dans la bande de retrait. Celle-ci intègre les coffrets et la boîte aux lettres.

Prescriptions :

LES PLANTATIONS AMBIANCE FLEURIE POUR LES CLOTURES DE TYPE 2 (palette détaillée p42) bandes plantées en façade sud des lots 1-3, 1-4, 1-7, 1-11, 1-14, 1-30 à 1-40, 1-42 à 1-46

- Plantations devant la clôture située **en retrait de 60 cm** dans le lot.
- Bande plantée devant la clôture côté rue: composée à minima de bulbes ou rhizomes, ,couvre-sols, vignes et plantes grimpantes.



Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

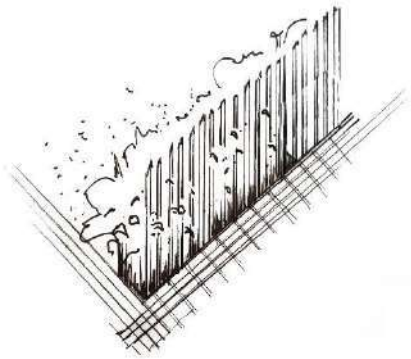
Limite de type 3 – Cas particuliers limite espace public

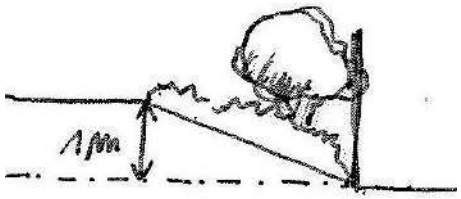
Prescriptions :

Limite type 3

Cas particulier limite espace public :
> Ganivelle bois, Hauteur = 1,50 m + haie libre à l'intérieur du lot.
> Clôture implantée sur la limite de lot, lots 1-1 à 1-3, 1-15, 1-16, 1-41 à 1-46.

- **Matériaux :**
  - ✓ La clôture est composée d'une ganivelle en châtaigner écorcé de hauteur 1,50 m, espacement des échalas standards (barreaux) 6-7 cm.
- **Implantation de la ganivelle :**
  - ✓ Elle est implantée **sur la limite de lot**.
- **Accompagnement planté :**
  - ✓ Elle est accompagnée d'une haie libre située à l'intérieur du lot.
  - ✓ Plantation de haie de type verger ou vallon (détail des essences p 46).





Ht talus = 1m

Limite de type 4 – Limite mitoyenne

Prescriptions :

Limite type 4

Limite séparative entre lots
> Ganivelle bois ou grillage
hauteur = 1,50m + haie libre à l'intérieur du lot.
> Clôture implantée sur la limite de lot.

- **Matériaux :**
  - ✓ La clôture est composée d'une ganivelle en châtaigner écorcé de hauteur 1,50 m, espacement des échalas standards (barreaux) 6-7cm.
  - ✓ OU
  - ✓ La clôture est composée d'un grillage à maille souple de teinte foncée de hauteur 1,50 m.
- **Implantation :**
  - ✓ Elle est implantée sur la limite de lot.
- **Accompagnement planté :**
  - ✓ Elle peut être accompagnée d'une haie libre située à l'intérieur du lot.
  - ✓ Plantation de haie de type verger ou vallon (détail des essences p 46).

Illustrations

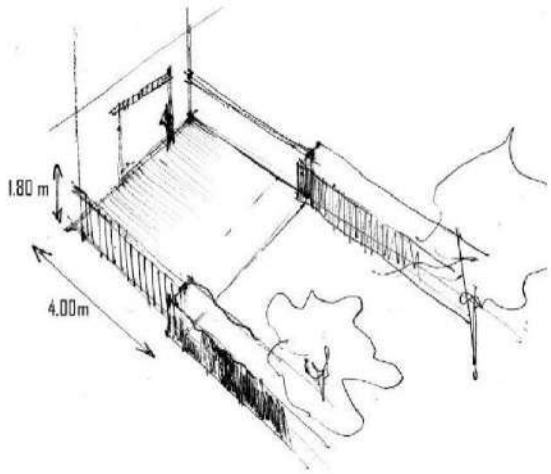
Traitement des limites - Clôtures

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Limite de type 4 - Cas particulier - Limite mitoyenne - Intimité des pieds de façade

Prescriptions

- Afin d'assurer l'intimité des RDC mitoyens, des clôtures en bois naturels pourront ponctuellement venir en limite séparative dans le prolongement du mur qui est en limite, vers le fond de lot. Ces écrans phoniques et visuels (brise-vues) ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur et ne devront pas dépasser un linéaire de 4 mètres.



Limite de type 4 - Cas particulier - Limite mitoyenne – Lots 1-30 à 1-36

Prescriptions

- Pour les constructions implantées en limites séparative, un dispositif brise-vues peut être mis en place, d'une hauteur maximale de 2 mètres et d'une longueur de 4 mètres maximale dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres.
- Le dispositif brise-vues peut être autorisé en façade avant sur les limites latérales pour permettre une intimité des jardins en front de rue, panneaux bois ou mur maçonné enduit d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Limite de type 4 - Cas particulier - Limite mitoyenne - Enclave de stationnement

Prescriptions

- Une bande de 50 cm entre la limite de lot et l'enclave de stationnement doit être maintenue afin de permettre la gestion des dénivelés entre 2 lots contigus. Le talus en résultant sera planté. Il est recommandé de ne pas clore cette bande de façon à ne pas entraver les places de stationnement située de part et d'autre.
- Dans le cas d'une pose de clôture celle-ci sera constituée d'une ganivelle bois ou d'un grillage souple de teinte foncée de hauteur 1,20 m, installée sur la limite mitoyenne. Celle-ci pourra être accompagnée de plantes grimpantes et d'une bande de couvre-sols.

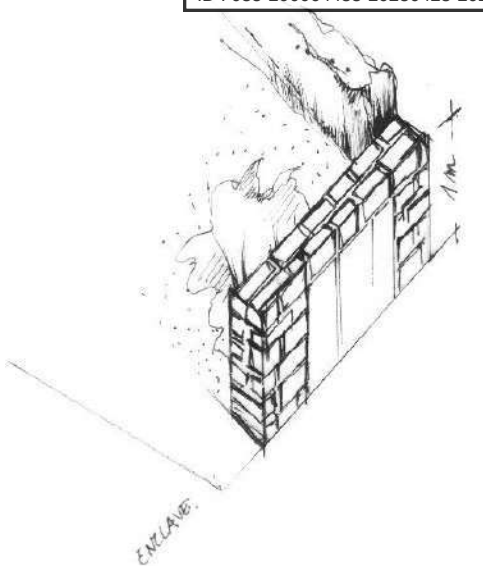
Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Limite de type 5 – Cas particuliers secteur Veneffles

Prescriptions :

Limite type 5

Façade sur rue secteur Veneffles :
> Muret en appareillage de pierres naturelles, hauteur : 1,00 m (avec intégration des coffrets techniques)
> Clôture réalisée par l'aménageur à la charge de l'acquéreur



- **Matériaux :**
  - ✓ La clôture est composée d'un muret en appareillage de pierres naturelles d'une hauteur de 1 m. La pierre naturelle utilisée sera le schiste dont la teinte se rapprochera des murs de l'ancienne ferme sur site.
  - ✓ Le muret intègre les coffrets techniques.

- **Implantation :**
  - ✓ Le muret est situé sur la limite de lot.

- **Accompagnement planté :**
  - ✓ Le muret peut-être accompagné d'une haie libre de type verger (essences détaillées en p 46) à l'intérieur du lot.

Appareillage de l'ancienne ferme du Grand Launay

Traitement des limites - Clôtures

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Plan des 3 ambiances végétales

AMBIANCE VALLON
Lots 1-1 à 1-3, 1-12 à lots 1-29

AMBIANCE VERGER
Lots 1- 41 1-52 à lots 1-76

AMBIANCE FLEURIE
façade sud des lots 1-3, 1-4, 1-7, 1-11, 1-14, 1-30 à 1-40, 1-41 à 1-46

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Détail des essences pour chacune des ambiances végétales

LES PLANTATIONS HAIES ARBUSTIVES LIBRES POUR LES CLOTURES DE TYPE 1, 3, 4 et 5

- Les haies doivent être plantées avec les essences spécifiées ci-dessous **au choix**, à raison d'une (1) unité par mètre linéaire.
- En cas d'implantation sur talus, la plantation devra comprendre obligatoirement des plantes tapissantes (en encadré orange) au pied des arbustes

LES PLANTATIONS AMBIANCE VALLON

- **Liste de végétaux pour plantation devant la clôture - Ambiance vallon - Lots 1-1 à 1-3, 1-12 à lots 1-29**

LES PLANTATIONS AMBIANCE VERGER

- **Liste de végétaux pour plantation devant la clôture - Ambiance verger - Lots 1- 41 1-52 à lots 1-76**

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

LES PLANTATIONS AMBIANCE FLEURIE POUR LES CLOTURES DE TYPE 2

- Plantations devant la clôture située **en retrait de 60 cm** dans le lot.
- **Liste de végétaux pour composer les bandes plantées en façade sud du lot 1-3, 1-4, 1-7, 1-11, 1-14, 1-30 à 1-40, 1-42 à 1-46**

Galanthus nivalis

Narcisse 'Poeticus Recurvus'

Lamium maculatum album

Vinca major

- Bande plantée: bulbes, rhizomes, couvre-sols, plantes grimpantes: vigne, jasmin ou chèvrefeuille

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Les enclaves de stationnement

Prescriptions

- **Implantation :**

  - ✓ Les accès aux parcelles se feront depuis les voies de desserte du quartier. L'implantation des enclaves de stationnement est imposée par le plan de vente du lot.
  - ✓ Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé 2 places de stationnement extérieur par logement. Les enclaves de stationnement feront 5.50 m de profondeur par 5,50 m de large. Elles intègrent une bande plantée/talus de 50 cm e, limite séparative.
  - ✓ Un volume complémentaire sous forme de carport pourra être réalisé sur cette emprise. Il fera l'objet d'un soin particulier et sera soumis à échanges avec l'architecte urbaniste de la ZAC.

- **Matérialité :**

Afin d'assurer la perméabilité des enclaves de stationnement, celles-ci pourront être constituées de :

- ✓ Dalles et pavés joints herbe posés sur sable ; ou dalles et pavés à joints gravillonnés en cas de carport
- ✓ Bandes de roulement en béton, la bande plantée en terre-pierre, en couvre-sols ou en pavés posés sur sable ;
- ✓ Béton drainant.

Inscription du bâti dans la pente - Aménagement extérieur

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Objectifs :

- **Favorise**r une inscription douce dans les pentes afin de limiter les déblais remblais sur le lot.
- **Composer** des façades de rues harmonieuses par une intégration paysagère des dénivelés.
- **Implanter** sa construction à une côte cohérente par rapport aux parcelles voisines afin de faciliter et d'harmoniser les aménagements de terrains de lots à lots.

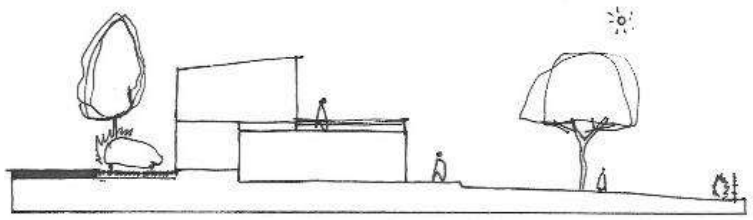
Prescriptions :

- **L'enclave de stationnement :**
  - ✓ La pente de l'enclave de stationnement ne peut excéder 8%. Celle-ci se conformera à la fiche de lot et sera soumise au visa de l'architecte urbaniste et paysagiste de la ZAC.

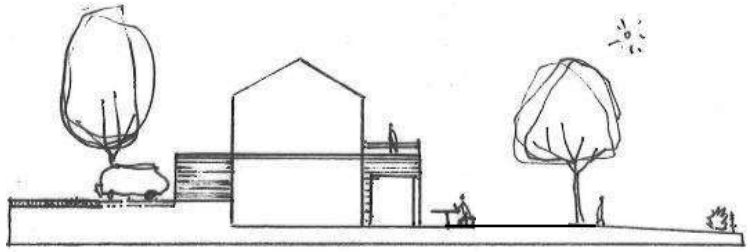
- **Terrassements :**
  - ✓ *Les mouvements de terrain sont autorisés aux abords des constructions, sous réserve de respecter les cotes NGF indiquées sur la fiche de lot.*
  - ✓ *Les aménagements extérieurs devront s'attacher à limiter et coller au terrain naturel par un jeu si nécessaire de paliers ou de travail en pente douce de la parcelle.*
  - ✓ *Exemples de traitement de la gestion des pentes :*
    Afin de s'intégrer au mieux au terrain naturel, la parcelle pourra en traitée en paliers végétalisés.

Des soutènements de 50 cm maximum sont autorisés à l'intérieur de la parcelle pour gérer les abords de terrasses notamment.

Ce soutènement devra être constitué d'un mur :
- en appareillage de pierres naturelles ou
- parement de pierres naturelles ou
- d'un soutènement en bastaings bois ou
- d'un mur en parpaing enduit.



Côté rue *Fond de parcelle*



Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Gestion des dénivelés en limites de lots

Prescriptions :

Dans tous les cas, les limites périphériques de lots doivent se raccorder :

- ***En limite de domaine public :***
  - ✓ ***aux côtes projet voirie finie ou côtes projet espace vert indiquées au plan de vente du lot géomètre et fiche spécifique par lot « implantation des constructions et gestion de la topographie ».***

- ***En mitoyenneté avec d'autres lots :***
  - ✓ ***aux côtes par lot en tenant compte des implantations mitoyennes.***

En cas de dénivelé à gérer :

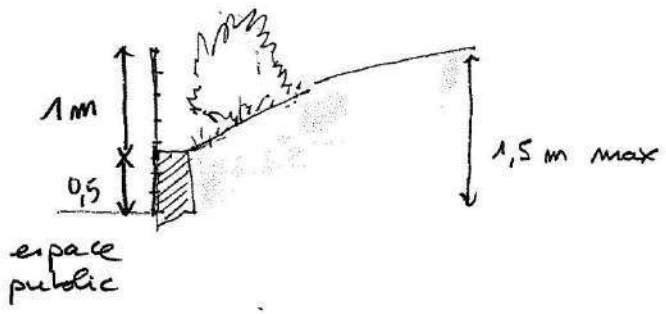
- **Niveau à soutenir inférieur ou égal à 1m pour toutes limites :**

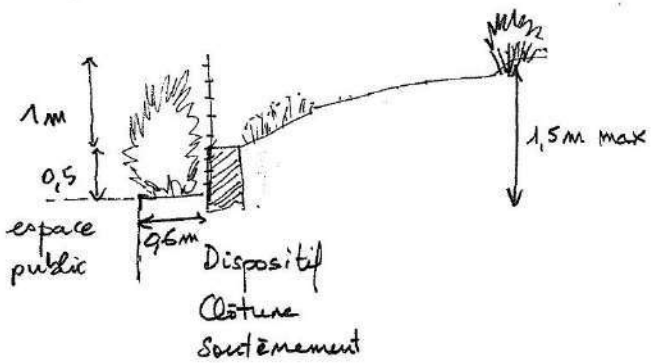
  - ✓ Un talus de pente 2/1, planté d'une haie arbustive et de plantes tapissantes conformément aux prescriptions par secteurs. Dans le cas de réalisation de talus, **la pose de bâches imperméables est interdite.**

- **Niveau à soutenir supérieur à 1m :**

  - ✓ Si un dénivelé à gérer est supérieur à 1m, un soutènement limité à 50 cm de hauteur pourra être autorisé en complément d'un talus à 2/1. La clôture sera fixée sur le dispositif de soutènement et implantée à l'alignement ou en retrait de 0,60 m suivant le règlement en vigueur.

  Ce soutènement devra être constitué d'un mur :
  - en appareillage de pierres naturelles ou
  - parement de pierres naturelles ou
  - d'un soutènement en bastaings bois ou
  - d'un mur en parpaing enduit.





Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Mesures particulières concernant les jardins

Objectifs :

- **Inciter** tous les habitants du quartier à porter une attention particulière à une gestion écologique de leur jardin.
- **Sensibiliser** les habitants au tri à la source des déchets alimentaires.

Préconisations pour vivre son jardin dans un esprit de développement durable :

Prescriptions

- **S'équiper** d'un composteur (en bois, de préférence).
- **S'équiper** au minimum d'un récupérateur d'eau pluviale pour l'arrosage du jardin (**300 litres minimum**). Dans le cas d'une cuve aérienne, celle-ci devra être intégrée visuellement aux annexes de la construction ou habillée en bois. Pour les cuves enterrées **au-delà de 1000 litres** leur localisation sera étudiée en amont du projet.
- **Identifier** un emplacement adapté au compostage et bio-déchets pour un tri à la source des déchets alimentaires.
- **Mettre en place** des passages à petite faune dans les clôtures en faveur de leurs déplacements. Ménager à minima un passage ou des ouvertures de 15X20 cm.
- **Planter** au minimum 1 arbre fruitier par jardin. (1 arbre minimum par tranche de 200 m2 de terrain).
- **Réaliser** un minimum **de 20% d'espaces verts** par rapport à la surface du terrain.
- **Aménager** des espaces verts paysagers adaptés à l'environnement favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans les espaces libres de toute construction, stationnement et de circulation automobile.

Recommandations :

- ***Installer** des nichoirs dans les arbres.*
- ***Pailler** les pieds de plantations avec des paillages organiques biodégradables (broyat…)*

Les « interdits » pour les jardins :

Prescriptions :

Végétaux interdits :

- Les conifères, thuyas, et les haies monospécifiques, (laurier palme, laurier sauce, laurier du Portugal Eléagnus, Photinia)
- La pose de pelouse synthétique

Sols et paillage interdits :

- Les gazons synthétiques, les bâches polypropylènes et autres plastiques en pied de plantations sont strictement interdits.

Clôtures interdites :

- Grillage avec soubassement, plaques en béton et brise-vues, lames de jointement sur clôtures en grillage, les clôtures en PVC brise-vues, les panneaux en bois de type « claustra », la fixation sur les dispositifs à claire-voie de matériaux dans le but d'obtenir un effet brise-vue…
- L'emploi du blanc pour tout éléments de clôture sauf la floraison des végétaux.

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Performances énergétiques

Objectifs :

- **Orienter** le concepteur dès le départ vers un bâti très performant avec des besoins en énergie limités.
- **Réaliser des bâtiments conformes à la RE2020** pour une performance de l'enveloppe et un recours aux énergies renouvelables.
- **Favoriser le confort des occupants**, en hiver comme en été.
- **Maîtriser les coûts** de fonctionnement liés à l'énergie.
- **Répondre** pour les constructions à édifier sur la ZAC à la règlementation environnementale RE2020, comprenant des seuils de progression qui devront être appréciés et respectés à la date du dépôt de PC.
- **Ne pas anticiper** sur ces seuils, toutefois, les thématiques pour une meilleure prise en compte des performances énergétiques et de construction sont développées ci-après pour accompagner l'acquéreur et son concepteur vers des choix environnementaux vertueux.

Textes et plans de référence

RE 2020

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

D'ici 2030 la règlementation environnementale dite RE2020 fera baisser l'impact environnemental du secteur « bâtiment » de plus de 30%. Une application progressive par jalons entre 2022 et 2031 est prévue avec un renforcement des exigences tous les 3 ans.

L'entrée en vigueur de la RE2020 concerne les constructions neuves depuis le 1er janvier 2022. Les exigences sont modulées en fonction des zones climatiques pour tenir compte des variétés des conditions météorologiques.

L'application des différents seuils de la RE2020 sera considérée à la date du dépôt du permis de construire.

Les 3 grands objectifs de la RE2020 :

1. **Réduire les consommations d'Energie.** Sobriété énergétique et décarbonation.
   - Baisse des consommations d'énergie.
   - Sortir des énergies fossiles et développer le recours à la chaleur renouvelable(EnR).
2. **Réduire l'impact Carbone.** Environnement.
   - Réduire l'empreinte carbone des bâtiments neufs et leur exploitation (évaluation sur le cycle de vie).
   - Limiter les émissions de gaz à effet de serre issues de la construction des bâtiments et les consommations d'énergie.
3. **Garantir le Confort d'été**. Améliorer le confort en cas de fortes chaleurs.
   - Concevoir des bâtiments adaptés au changement climatique et à l'intensification des épisodes caniculaires pour un confort des occupants.

> Renforcement de l'indicateur « de Besoin bioclimatique » Bbio exprimé (en point), **30% de mieux que la RT2012.**
Les besoins bioclimatiques du bâti (*notés $Bbio_{projet}$ et exprimé en points*), prennent en compte les besoins en chauffage, en refroidissement et d'éclairage, ne doivent pas excéder les besoins bioclimatiques maximum (*notés $Bbio_{max}$*) : $\boldsymbol{Bbio_{projet} \leq Bbio_{max}}$
(capacité d'une maison à réduire ses besoins de chauffage en hiver, de refroidissement en été et d'éclairage artificiel.
La consommation d'énergie primaire du projet (*noté Cep_{projet} et exprimé en KWhep/m².an*), intègre les consommations de chauffage et de refroidissement, d'eau chaude sanitaire, de ventilation, d'éclairage et des auxiliaires, devra être inférieur à une consommation d'énergie primaire maximum (*noté Cep_{max}*) : $\boldsymbol{Cep_{projet} \leq Cep_{max}}$. L'indicateur Cep est exprimé par m² de surface habitable (SHAB) pour la maison et m².

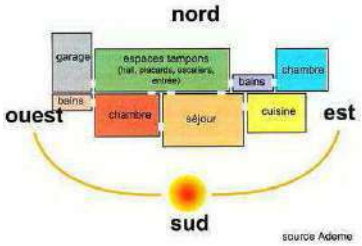
Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Performances énergétiques

Textes et plans de référence

RE 2020	**> Nouvel indicateur de la RE2020 « consommations conventionnelles d'énergie » Cep, nr** exprimé (en KWhep/m².an) La température intérieure conventionnelle (*notée Tic_{projet} et exprimé en ° C),* représente la température intérieure durant les 5 jours les plus chauds, ne doit pas excéder une température intérieure conventionnelle de référence (*notée $Tic_{réf}$*) : ***$Tic_{projet} \leq Tic_{réf}$*** Les bâtiments doivent présenter une surface de baies (m²) > 1/6 de la surface habitable totale. • Une attestation de réalisation de l'étude de faisabilité énergétique et de prise en compte de la RE2020 au dépôt du permis de construire. • Une attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale à l'achèvement des travaux.

Recommandations :

Conception bioclimatique. Formes et orientations 	La conception des bâtiments doit être guidée par les principes du bioclimatisme afin de favoriser les apports solaires gratuits en hiver et limiter les risques d'inconfort liés à la chaleur l'été, tout en réduisant les déperditions. La compacité joue également un grand rôle dans le comportement thermique d'un bâtiment. Ainsi, il est préférable de privilégier les bâtiments compacts, offrant moins de surfaces déperditives que des logements dotés de nombreux décrochés (de volume équivalent). Les constructions privilégieront une conception optimisée du bâti de façon à réduire les besoins énergétiques : • Prise en compte de l'orientation de la construction pour un bon confort en hiver et en été. Privilégier une orientation sud-ouest / sud-est pour les pièces de vie afin de favoriser les apports solaires en hiver et se protéger l'été par des dispositifs de protections des baies ou fenêtres. • Privilégier l'éclairage naturel. • Maximiser les ouvertures côté Sud et les minimiser côté Nord permettra là aussi de profiter des apports solaires et de réduire les déperditions. • Favoriser la compacité des volumes et une bonne isolation des parois opaques pour limiter les déperditions thermiques. • Favoriser une bonne inertie de la construction.
Matériaux bio-sourcés	Pour limiter le recours à des matériaux mobilisant des énergies fossiles pour leur fabrication et/ou leur transport, il est recommandé de choisir des matériaux : • Biosourcés et/ou issus du recyclage : bois, paille, isolants de type fibre de bois, chanvre, ouate de cellulose, liège, fibres textiles recyclées etc. • Recyclables pour anticiper les déconstructions : Les constructions en ossatures bois répondant à cette exigence (le bois est renouvelable, recyclable et stocke du CO2) sont à privilégier. • Matériaux déconseillés ou limités aux usages nécessitant des propriétés mécaniques particulières (imputrescibilité, résistance à la compression, structure/fondation…) tels que isolants issus de la pétrochimie : Polystyrène, Polyuréthane… • Recours à des matériaux classés A+ pour les émissions dans l'air intérieur. • Les matériaux disposant d'un écolabel sont à privilégier (NF-Environnement, écolabel européen, gestion durable des forêts : Perfc, fsc…).

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Performances énergétiques

Recommandations :

Equipements

Refroidissement
La RE2020 introduit la garantie de confort en période estivale et intègre les besoins en refroidissement (indicateur degrés-heures (DH)

Ventilation
Le recours à la VMC double-flux haut rendement est recommandé. Elle permet une économie d'énergie et le maintien de la qualité de l'air intérieur du logement.

Que ce soit en VMC simple ou double-flux, l'installation d'un ventilateur microwatt (économe en énergie) est également recommandé.

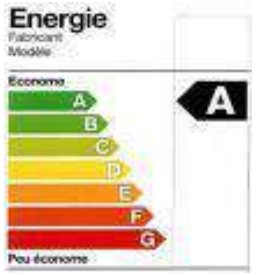
Eau Chaude Sanitaire (ECS)
Incitation à la production d'eau chaude sanitaire solaire et à la pose de panneaux photovoltaïques.

Prescriptions :

Economie d'électricité	Il sera prévu dans la pièce de vie principale une à quatre prise(s) de courant commandée(s) (pour limiter les veilles du pôle multimédia) par interrupteur placé auprès des interrupteurs des luminaires.

Recommandations :

Economie d'énergie



Partie privative :
Pour limiter les consommations d'électricité, il est recommandé de :

1. *Favoriser la lumière naturelle de premier ou second jour dans toutes les pièces (pour rappel la RE2020 impose une surface totale des baies est supérieure ou égale à 1/6 de la surface de référence ;*
2. *Mettre en place des dispositifs de détecteur de présence qui évite d'oublier de fermer les interrupteurs ;*
3. *Mettre en place les programmateurs nécessaires à la meilleure gestion différée des appareils électro-ménagers ;*
4. *Privilégier des appareils de classe énergétique A voir A+++ notamment pour les appareils de froid et prévoir un emplacement suffisant (66cm de largeur) ;*
5. *Eloigner les appareils de froid et de chaud (four, plaque de cuisson) lors du choix de l'emplacement des prises pour le meilleur fonctionnement de chacun (gain potentiel de 30% sur la consommation de froid) ;*
6. *Prévoir une double alimentation eau chaude / eau froide avec mitigeur pour le lave-linge et le lave-vaisselle ;*
7. *Vérifier l'asservissement des circulateurs de chauffage au thermostat d'ambiance et privilégier les ventilations avec motorisation basse consommation type microwatt ou équivalent ;*
8. *Mettre en place des ampoules basse consommation ou LED ;*
9. *Prévoir des pièces de rangement et techniques suffisamment grande pour permettre de sécher le linge naturellement.*

Qualité environnementale

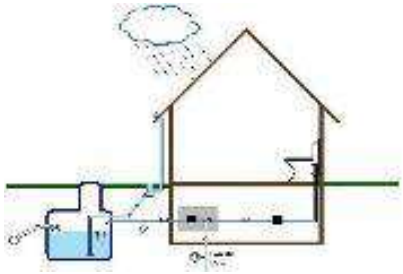
Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Objectifs :

- **Inciter** les habitants et les concepteurs à la prise en compte de facteurs environnementaux dans la conception des bâtiments.
- **Porter** une attention particulière à une gestion économe de l'eau dans leur logement.
- **Valoriser** la récupération des eaux pluviales et usages en intérieur et extérieur des bâtiments.
- **Valoriser** les biodéchets par compostage

Prescriptions :

Economie d'eau



Déchets

> Mesures particulières concernant les économies d'eau en agissant sur le patrimoine.

- Installer des dispositifs économiques du matériel/robinetterie conforme au référentiel Cercal.
- Travailler sur la problématique de production d'eau chaude (production/utilisation). Les salles de bains et cuisines devront être disposées le plus près possible de l'emplacement de la production d'eau chaude sanitaire afin de limiter le temps d'arrivée d'eau chaude et de réduire la perte d'énergie.
- Installer des appareils économes en eau (économiseurs d'eau pour les douches, chasses d'eau à double débit, mousseurs aérateurs pour robinetteries…).

> Agir sur les extérieurs dans les jardins

- S'équiper d'un système de récupération d'eau pluviales pour l'arrosage du jardin, des terrasses et mobiliers de jardin. Dans le cas d'une cuve aérienne, celle-ci devra être intégrée visuellement aux annexes de la construction ou habillée dans le matériau principal de la construction ou en bois.

La capacité minimale du récupérateur sera de 300 litres.
Pour les cuves enterrées au-delà de 1 000 litres, leurs localisations seront étudiées en amont du projet.

> Mesures particulières concernant les déchets organiques

La loi anti-gaspillage du 10 février 2020 prévoit la généralisation du tri à la source des bio-déchets à partir **du 1er janvier 2024**. La solution de tri à la source et de valorisation des déchets organiques déchets biodégradables ou biodéchets se fera par compostage individuel dans les jardins des habitants, afin de sortir ces éléments de la poubelle « grise ».

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Recommandations :	
Economie d'eau	**> Recyclage de l'eau, récupération d'eau de pluie en utilisation intérieure :** L'eau de pluie non potable peut-être utilisée pour les sanitaires, alimentation des chasse-d'eau des lavabos, bains-douches, toilettes, lavage des sols intérieurs, lave-linge sous réserve d'un système de double réseau et de traitement de l'eau, signalétique, sous réserve d'un système ou dispositifs particuliers de traitement des eaux grises qui filtre l'eau douce usée . **>** Les salles de bains et cuisines devront être disposées le plus près possible de l'emplacement de la production d'eau chaude sanitaire afin de limiter le temps d'arrivée d'eau chaude.
Eaux de ruissellement	Afin d'optimiser la gestion des eaux de ruissellement sur le site il est recommandé pour chaque acquéreur : ✓ De planter rapidement les espaces de jardin. ✓ De pailler les plantations par des copeaux bois ou des toiles de paillage biodégradables perméables en fibres végétales (bâches plastiques interdites). ✓ D'aménager des massifs drainants en bas de talus les plus importants (petits fossés remplis de cailloux). ✓ D'aménager des caniveaux à grilles en bas de l'enclave dans le cas d'une pente vers le bâti. ✓ De veiller à la bonne étanchéité des fondations et rez-de-chaussée semi-enterrés. ✓ De veiller à la bonne étanchéité des murs de soutènement et l'évacuation des eaux par drainage à l'arrière des murs et par la pose de barbacanes pour une évacuation des eaux sur l'espace privatif.
Choix des matériaux	Les matériaux qui seront utilisés doivent limiter les besoins, les rejets polluants et préserver la santé des occupants. Encouragement dans le choix de matériaux et techniques permettant de réduire les nuisances de chantier et la production de déchets ou offrant des possibilités de recyclage. Ainsi l'installation de châssis PVC, tout comme l'utilisation de bois sans label et non européen (privilégié bois FSC et PEFC) est déconseillé. On privilégiera : ✓ Les matériaux à faible énergie grise (c'est-à-dire ne nécessitant pas ou peu d'énergie et d'eau pour sa fabrication et son transport) ; ✓ Les matériaux recyclables ou intégrant une partie d'éléments recyclés ; ✓ Les traitements des bois seront non polluants, non irritants et non sensibilisants. Pas de produits CFC ou HCF. Les produits d'entretien doivent être non nocifs et non toxiques. On recherchera les essences naturellement adaptées aux conditions d'utilisation dans le bâtiment par l'utilisation de toitures végétalisées.
Au jard	**> Mesures particulières concernant le jardin** Les déchets végétaux représentent plus d'un tiers des apports en déchèterie. En adoptant des pratiques de jardinages sans recours aux pesticides ni aux engrais chimiques il est possible d'avoir un beau jardin en respectant la faune et la flore. ✓ Composter ses plantes ou ses fleurs fanées. ✓ Broyer ses branchages et les utiliser comme paillage pour limiter le dessèchement du sol et les passages en déchèterie. ✓ Pratiquer la tonte Mulching (laisser l'herbe tondue au sol pour former un paillis).

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

COMMUNE DE CHATEAUGIRON (35)

Cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines, paysagères & environnementales - CRPAPE

ZAC « du Grand Launay »

TRANCHE 1

Ilots collectifs

Modalités du suivi des permis de construire (PC)

MARS 2025

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

Interlocuteurs

Aménageur :

Groupe GIBOIRE – OCDL LOCOSA – Service Aménagement
2, place du Général Giraud – CS 71211
35000 RENNES
Tél : 02 23 42 40 40
Courriel : ocdl@giboire.com

Règles et dispositions d'urbanisme – Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Service Urbanisme ou Services Techniques de la ville :

VILLE DE CHATEAUGIRON
Service Urbanisme
Boulevard du Château
35410 CHATEAUGIRON
Tél : 02 99 37 41 69
Courriel : urbanisme@ville-chateaugiron.fr

Architecture urbanisme et paysage

Architecte Urbaniste :

ARCHIPOLE URBANISME & ARCHITECTURE
5 rue Louis Jacques Daguerre
CS 40823 SAINT-JACQUES DE LA LANDES
35208 RENNES CEDEX 2
Tél : 02 99 31 77 55
Courriel : MPyouinou@archipole.fr

Paysagiste :

Ouest Am', Virginie Deboos Paysagiste
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35510 LE RHEU cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Courriel : paysage@ouestam.fr

Ingénierie – Réseaux divers

Bureau d'études techniques :

OUEST Am' – Agence de Rennes – Maître d'œuvre VRD
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35510 LE RHEU cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Courriel : s.boulet@ouestam.fr

Terrain, bornage et limites

Géomètre expert :

Nathalie Decamps – Agence de Chateaugiron
Technopolis ZA des Hauts Rocomps
35410 CHATEAUGIRON
Tél : 02 99 37 67 04
Courriel : nathaliedecamps@orange.fr

Envoyé en préfecture le 06/05/2025
Reçu en préfecture le 06/05/2025
Publié le
ID : 035-200064483-20250428-2025_04_28_07-DE

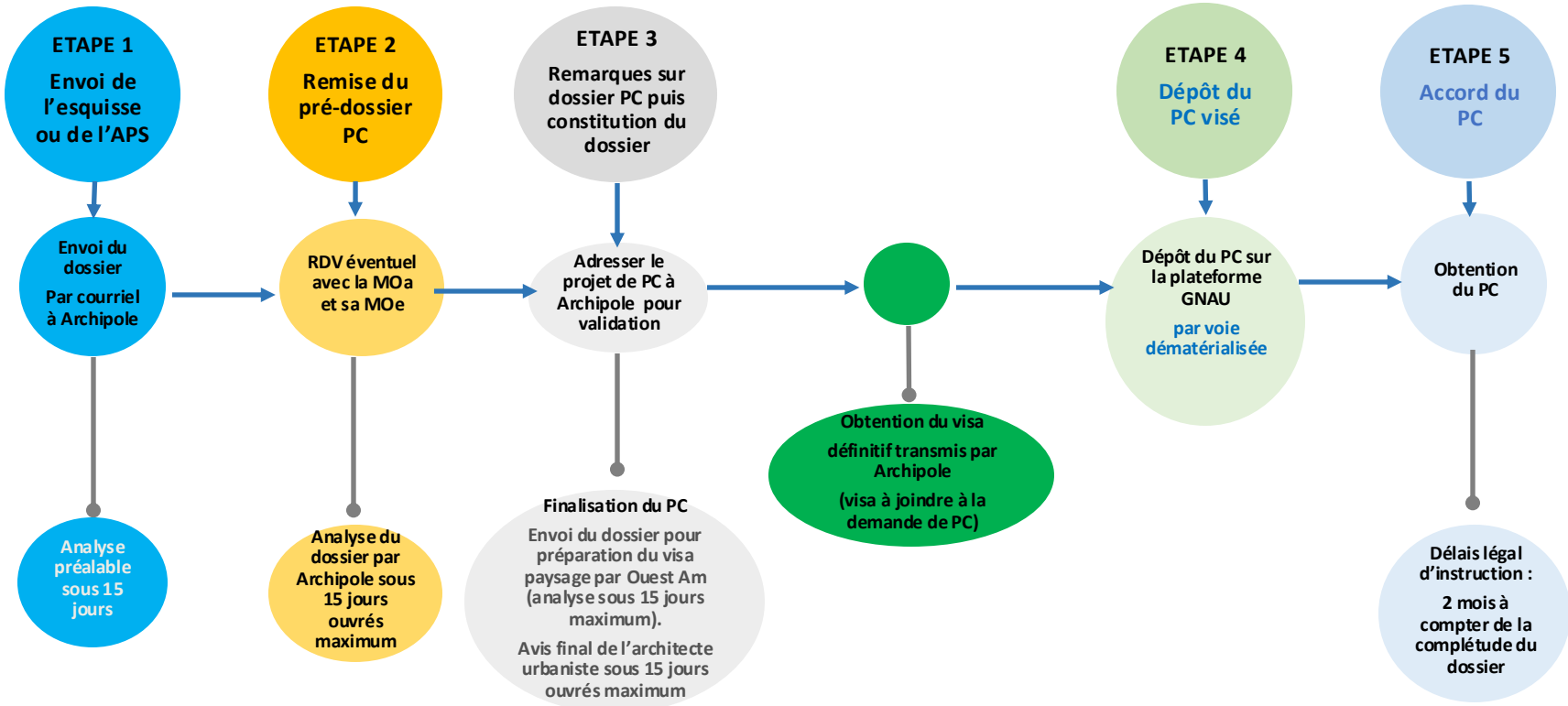
> Modalités du suivi des permis de construire (PC)

Le permis de construire ne pourra être déposé en mairie sans avoir obtenu le visa de l'architecte urbaniste et de la paysagiste.

> Modalités d'accompagnement du projet dans la demande du Permis de Construire

La demande de PC sera conditionnée à l'obtention des VISAS : architectural et paysager.
Le but de cette mission de suivi des PC est de veiller à la bonne application et à la prise en compte des objectifs et des ambitions du nouveau quartier.

Marche à suivre :



A noter :
Les documents à transmettre devront être à l'échelle : 1/100ème ou 1/200ème (excepté plan de situation) et avec une échelle graphique. Format de fichiers PDF, JPEG.

Archipole fera suivre les visas au Groupe Giboire au gré de leur réalisation.