



## Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal Séance du 15 septembre 2025

N° 2025/09/15/01

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 24

Nombre de votants : 32

Date de convocation :

9 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Monsieur Yves RENAULT, maire de Châteaugiron.

<b>Présents :</b>			
Laëtitia MIRALLES	Yves RENAULT	Philippe LANGLOIS	Denis GATEL
Tiphany LANGOUMOIS	Jean-Claude BELINE	Anne-Marie ECHELARD	Jean-Pierre PETERMANN
Christian NIEL	Pascal GUISSSET	Chantal LOUIS	Françoise GATEL
Hervé DIOT	Véronique BESNARD	Bertrand TANGUILLE	Laurence SAVATTE
Schirel LEMONNE	Séverine MAYEUX	Ludovic LONCLE	Olivier BODIN
Laurent CHAUSSERAY	Emeline HENON	Arnaud RADDE	Nadine CHALVET

<b>Absents :</b>	
Catherine TAUPIN donne pouvoir à Anne-Marie ECHELARD	Vincent BOUTEMY
Arnaud BOMPOIL donne pouvoir à Ludovic LONCLE	Marie AGEZ donne pouvoir à Jean-Claude BELINE
Stéphanie DOUËSSIN donne pouvoir à Chantal LOUIS	Claudine DESMET donne pouvoir à Denis GATEL
Gilles SEILLIER donne pouvoir à Tiphany LANGOUMOIS	Chrystelle HERNANDEZ donne pouvoir à Bertrand TANGUILLE
	Bruno VETTER donne pouvoir à Laëtitia MIRALLES

Secrétaire de séance désigné : Jean-Pierre PETERMANN

Objet : ZAC du Grand Launay – CCCT et CRPAPE de la Tranche n°2

Rapporteur : Pascal GUISSSET

*Intervention de Véronique LEPANNETIER RUFFAULT, Responsable Programme Aménagement Bretagne du groupe GIBOIRE.*

Vu le Code Général des Collectivités,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.111-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu l'approbation du traité de concession en Conseil Municipal du 09 septembre 2019,

Vu l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme en Conseil Municipal du 07 octobre 2019,

Vu l'approbation du Dossier de création de la ZAC en Conseil Municipal du 16 décembre 2019,

Vu l'arrêté Préfectoral du 07 juillet 2021 portant autorisation environnementale,

Vu le bilan de la procédure de participation du public par voie électronique dressé en Conseil Municipal du 21 mars 2022,

Vu l'approbation du Programme des Equipements Publics en Conseil Municipal du 21 mars 2022 modifié par délibération municipale du 28 avril 2025,

Vu l'approbation du dossier de réalisation en Conseil Municipal du 21 mars 2022 et modifié par délibération municipale du 28 avril 2025,

Vu les avenants n° 1 et n°2 au traité de concession, respectivement approuvés en conseil municipal en date du 11 juillet 2022 et 28 avril 2025,

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC du Grand Launay, le Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, de la tranche n°2 (**Annexe 1.2**),

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ; celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la construction est autorisée, sur la parcelle dédiée.

Le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales » (CRPAPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

L'objet du CRPAPE est de compléter les règles d'urbanisme fixées par le PLU sur la zone afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privées au sein de la ZAC, afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants : le CRPAPE a ainsi vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privée, les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le cadre du projet d'aménagement.

Ces deux documents - CCCT et CRPAPE – seront annexés à chaque acte de vente : les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC.

Conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme introduites par la loi ELAN du 23 novembre 2018, il est précisé que lorsque le CCCT a fait l'objet d'une approbation en Conseil Municipal ainsi que des mesures de publicité prévues au même code, ses dispositions, y compris les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Cela signifie que les dispositions contenues au CRPAPE, annexe du CCCT, peuvent être rendues opposables aux acquéreurs des lots ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire, s'il est approuvé par le Conseil Municipal et s'il fait l'objet des mesures de publicité prévues au Code précité.

Par conséquent, afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CRPAPE de la ZAC du Grand Launay à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil Municipal.

**Considérant l'exposé qui précède,**

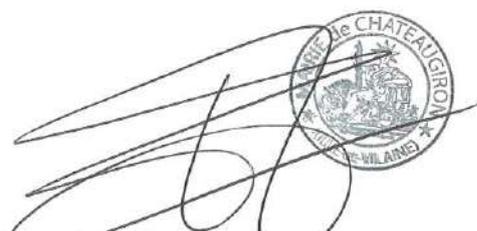
**Considérant la présentation des documents en Commission Urbanisme et Travaux en date du 02 septembre 2025,**

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

- **Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ainsi que son annexe, le Cahier des recommandations et Prescriptions, Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRPAPE) portant sur la Tranche n° 2 de la ZAC du Grand Launay,**
- **Autorise M. le Maire à procéder à la publicité du CCCT et CRPAPE conformément à l'article D.311-11-1 du Code de l'Urbanisme, et précise qu'en conséquence la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie, diffusée sur le site internet de la ville et publiée au recueil des actes administratifs. Le Cahier des Recommandations et prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementales sera quant à lui tenu à la disposition du public au service urbanisme (1 rue du Prieuré) aux horaires habituels d'ouverture.**

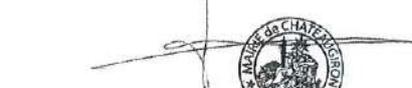
**Il est précisé que l'opposabilité du CCCT et du CRPAPE portant sur les lots de la tranche n° 2 de la ZAC du Grand Launay sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.**

Pour Copie Conforme,  
Le Maire,

  
Yves RENAULT

Le secrétaire de séance,

L'Adjoint délégué à la Culture, au Patrimoine et aux Animations culturelles

  
Jean-Pierre PETERMANN

Jean-Pierre PTERMANN



**ZAC DU GRAND LAUNAY**

**CHÂTEAUGIRON (35)**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS (CCCT)**

Habitat individuel et collectif  
TRANCHE 2

Approbation par délibération n°2025/09/XX/XX en date du XX/09/2025



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

Septembre 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'INTÉRÊT 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 vu 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. 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 aux autorisations 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 m<sup>2</sup>) attribuée au projet de logements est répartie approximativement de la manière suivante : 138 500 m<sup>2</sup> de SP pour les logements et 1 500 m<sup>2</sup> 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.

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 recommandée 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**.



Envoyé en préfecture le 18/09/2025  
Reçu en préfecture le 18/09/2025  
Publié le  
ID : 035-200064483-20250915-2025\_09\_15\_01-DE

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, 3<sup>ème</sup> 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 reconnaît avoir reçu (annexe n°5).



## **ARTICLE 16 – BORNAGE**

La mission de géomètre de la ZAC est assurée par : **Nathalie DECAMPS – Cabinet DECAMPS – 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 ou, le cas échéant, dans la fiche « process visa » annexée à la promesse ou au compromis de vente.

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'Aménageur**, 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 m<sup>2</sup> 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 ne 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 brûlage 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.

Cette 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 les lots individuels de la tranche 2, **une prestation facultative** 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](mailto:rennes@tri-n-collect.fr)