



**Le cas échéant, cette prestation sera prise en charge à 100 % par l'acquéreur.**

Si l'acquéreur choisit la prestation TRI'N'COLLECT, il devra ou les entrepreneurs intervenant pour son compte, s'engager à respecter l'ensemble des prescriptions de tri des déchets relevant de la démarche proposée par ce prestataire.

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'INTÉRÊT 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 créés 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 2<sup>ème</sup> 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 DÉPÔTS**

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



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

## **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 (m <sup>2</sup> )	SP (m <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL TAB</b>		<b>24 056</b>	<b>16 220</b>	<b>76</b>
Coll PSLA	Ilot E	4016	3700	27
Coll PLUS/PLAI				18
Coll PLS instit				8
Ilot F/F'	F12	7549	5700	102
<b>TOTAL</b>		<b>35 621</b>	<b>25 620</b>	<b>231</b>





Tranche 3				
Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m <sup>2</sup> )	SP (m <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL TAB</b>		<b>16 276</b>	<b>9 720</b>	<b>48</b>
<b>TOTAL Lot Maitrisé</b>		<b>4 931</b>	<b>3 280</b>	<b>17</b>
<b>TOTAL</b>		<b>21 207</b>	<b>13 000</b>	<b>65</b>



Tranche 4				
Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m <sup>2</sup> )	SP (m <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL TAB</b>		<b>12 372</b>	<b>7 140</b>	<b>34</b>
<b>TOTAL Lot Maitrisé</b>		<b>3 997</b>	<b>2 710</b>	<b>14</b>
<b>TOTAL</b>		<b>16 368</b>	<b>9 850</b>	<b>48</b>





Tranche 6				
Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m <sup>2</sup> )	SP (m <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL TAB</b>		18 521	10 300	46
<b>TOTAL Lot Maitrisé</b>		1 990	1 340	7
CoII PLUS/PLAI	A5	2584	2190	31
<b>TOTAL</b>		<b>23 095</b>	<b>13 830</b>	<b>84</b>

Tranche 7				
Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m <sup>2</sup> )	SP (m <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL TAB</b>		10 412	6 100	29
<b>TOTAL Lot Maitrisé</b>		2 926	1 900	10
<b>TOTAL</b>		<b>13 338</b>	<b>8 000</b>	<b>39</b>



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

Tranche 8				
Lots libres/Lots maitrisés	Numéros	Surfaces (m <sup>2</sup> )	SP (m <sup>2</sup> )	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
	<b>TOTAL TAB</b>	<b>35 073</b>	<b>20 050</b>	<b>97</b>
	<b>TOTAL Lot Maitrisé</b>	<b>2 171</b>	<b>1 520</b>	<b>8</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>37 244</b>	<b>21 570</b>	<b>105</b>
Tranche 8				
		Surface m <sup>2</sup>	SP m <sup>2</sup>	Nbre lgts
	<b>RECAP GENERAL</b>	<b>37 244</b>	<b>21 570</b>	<b>105</b>



## 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 avenants en date du 20 juillet 2022 et du 14 mai 2025.

VU la délibération n°2024/05/27/03 en date du 27/05/2024 approuvant le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et le cahier des prescriptions et recommandations de la tranche 1 de la ZAC « du Grand Launay » à CHÂTEAUGIRON, modifiés par délibérations n°2025/001/27/02 en date du 27/01/2025 et n°2025/04/28/07 en date du 28/04/2025.

VU la délibération n°2025/\*\*/\*\*/\*\* en date du \*\* 2025 approuvant le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et le cahier des prescriptions et recommandations de la tranche 2 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 2)
- 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	++ m <sup>2</sup>
Surface de plancher maximale	++ m <sup>2</sup>
Nature du programme	Logements

Article 3 :

Les autres clauses du CCCT de la ZAC « du Grand Launay » - approuvé 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 : PÉRIMÈTRE 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



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'Épuration de Montgazon (SISEM) est maître d'ouvrage ;

**Vu** la délibération du 9 novembre 2018 du Syndicat Intercommunal pour la Station d'Épuration 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 ;

**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 1<sup>er</sup> 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 ;