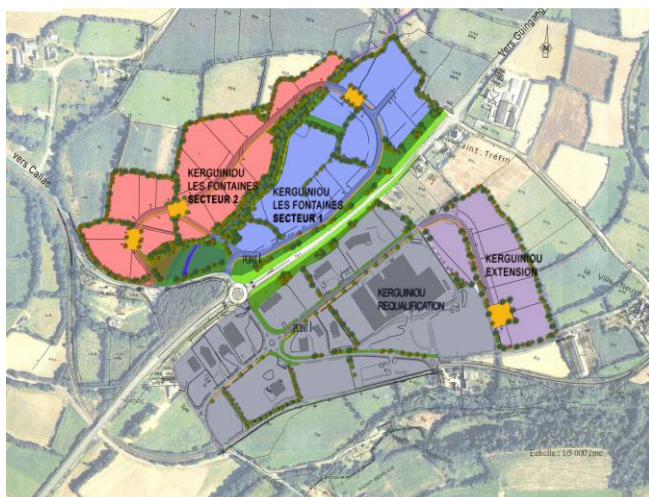


# ZAC de Kerguiniou



## 4 - Cahier des charges de cession de terrain

### RL COUVREURS

# Cahier des Charges de Cessions de Terrains

## Préambule

### ARTICLE 1 – Dispositions générales

1-1. Conformément aux dispositions de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme, il a été établi le présent cahier des charges de cession des terrains situés à l'intérieur du périmètre de ladite zone d'aménagement concerté dite parc d'activités de Kerguiniou.

1-2. Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique, lorsque des immeubles bâtis ont été acquis dans ce cadre ; elles précisent notamment : le nombre de m<sup>2</sup> de SHON dont la construction est autorisée sur le terrain vendu, le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses type approuvées par le décret n°55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L. 21-3 du Code de l'Expropriation.

- le titre II définit les droits et obligations de Guingamp-Paimpol Agglomération et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement concerté dite parc d'activités de Kerguiniou de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions urbanistiques, techniques et architecturales imposées aux constructeurs, pour la durée de réalisation de l'opération.

- le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec Guingamp-Paimpol Agglomération. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

1-3. Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre Guingamp-Paimpol Agglomération et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L. 21-3 (dernier alinéa) du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, jusqu'à la fin de l'opération. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec Guingamp-Paimpol Agglomération. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la Guingamp-

Paimpol Agglomération déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1-4. Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives. Il sera caduc à la suppression de la zone.

1-5. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, concessionnaire d'usage, ..., à l'exception de la commune ou groupement de communes.

- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ...

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « Guingamp-Paimpol Agglomération » ou « Aménageur », Guingamp-Paimpol Agglomération, aménageur de la zone d'aménagement concerté.

1-6. Par ailleurs, il est rappelé que, le prix de cession du terrain est fixé Guingamp-Paimpol Agglomération en accord avec le concédant.

Le présent cahier des charges de cession de terrain fera l'objet d'une approbation par le Maire en application des dispositions de l'article L. 311-6 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

Cela exposé, Guingamp-Paimpol Agglomération entend diviser et céder les terrains de ladite zone d'aménagement concerté dite le Parc d'Activité de Kerquiniou dans les conditions prévues ci-dessous.

## ARTICLE 2 – Division des terrains par Guingamp-Paimpol Agglomération

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

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

## Titre 1

### ARTICLE 3 - Objet de la cession

---

Programme du parc d'activités de Kerguiniou :

L'aménagement de la zone vise à produire des terrains à bâtir qui ont vocation à accueillir des activités économiques, industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires.

La SHON globale de l'opération est de 77 700 m<sup>2</sup>, hors secteur de requalification, et se répartie de la manière suivante :

- secteur ZA : secteur de requalification
- secteur ZB : extension Kerguiniou, 29 560 m<sup>2</sup> de terrains d'une constructibilité de 14 000 m<sup>2</sup> de SHON.
- secteur ZC : Kerguiniou les Fontaines secteur 1, 55 180 m<sup>2</sup> de terrains d'une constructibilité de 36 700 m<sup>2</sup> de SHON
- secteur ZD : Kerguiniou les Fontaines secteur 2
  - . ZD a, 21 930 m<sup>2</sup> de terrains d'une constructibilité de 11 000 m<sup>2</sup> de SHON
  - . ZD b, 30 760 m<sup>2</sup> de terrains d'une constructibilité de 15 300 m<sup>2</sup> de SHON
- secteur ZE : espaces verts et cheminements piétons (terrains non constructible)

La présente cession est consentie à C (la lettre C désigne le bénéficiaire de la cession) en vue de ... (NB : préciser la nature de l'opération objet de la cession).

Ce ou ces bâtiment(s) devra (ont) être édifié (s) conformément aux dispositions du RNU, des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et techniques du présent CCCT (document graphique et règlement), du projet d'aménagement et du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée est de 900 m<sup>2</sup>.

Il devra, en outre, être observé les prescriptions ci-après :

(NB : Alinéa à insérer seulement si des obligations particulières sont spécialement imposées dans le cas de l'espèce)

### ARTICLE 4 - Délais d'exécution

---

C doit :

- Déposer, dans un délai de 54 mois, à dater de publication de la délibération ci-jointe (22/12/2006) le permis de construire.

- Avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de 2 ans à dater de la délivrance du permis de construire.

## ARTICLE 5 - Prolongation éventuelle des délais

---

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle C 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 C.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables à C, dans l'octroi du prêt du fonds national d'aménagement du territoire (section B) (NB : Alinéa à insérer uniquement si la cession est consentie en vue de l'installation d'un bâtiment industriel avec l'aide d'un prêt du fonds national d'aménagement du territoire (section B) et à condition que l'octroi de ce prêt ait fait l'objet d'une décision définitive).

## ARTICLE 6 - Résolution en cas d'inobservation des délais

---

La cession pourra être résolue par décision de P notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

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

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 p. 100 à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de P étant l'administration des domaines, celui de C pouvant, si C ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil sur la requête de P.

Tous les frais seront à la charge de C.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## ARTICLE 7 - Vente, location, partage des terrains cédés

---

Il est interdit à C de mettre en vente des terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé ... (NB : le représentant qualifié de P).

P pourra exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui (ou elle).

(NB : alinéa à insérer uniquement si la cession a été effectuée de gré à gré).

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par P et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

(NB : disposition à insérer uniquement lorsqu'il est prévu que l'installation de l'établissement industriel sera effectuée en plusieurs tranches de travaux).

Toutefois C, après réalisation de la première tranche de travaux prévus, pourra vendre la partie des terrains non utilisés par lui à condition d'en avoir avisé (NB : le représentant qualifié de P).

Six mois à l'avance P pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que ces terrains lui soient rétrocédés ou soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui (ou elle).

En cas de rétrocession (NB : Disposition à insérer uniquement lorsqu'il est prévu que l'installation de l'établissement industriel sera effectuée en plusieurs tranches de travaux).

Le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 p. 100. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par P, celui-ci (ou celle-ci) pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus (NB : alinéa à insérer uniquement si la cession a été effectuée de gré à gré).

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par C en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet en application de l'article 143 du code de l'urbanisme et de l'habitation à .

## ARTICLE 8 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux

---

Après achèvement des travaux, C sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment (ou "de l'établissement industriel") sans en avoir avisé ... (NB : le représentant qualifié de P) au moins deux mois à l'avance. P pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de ... mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de C, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du tribunal civil à la requête de P (NB : Article à insérer uniquement lorsque la cession est consentie spécialement en vue de l'exercice par le cessionnaire d'une activité déterminée présentant un intérêt particulier, soit pour la vie économique et sociale de la localité ou de la région, soit pour celle des habitants d'un groupe d'habitations ou d'un lotissement).

## Titre II

### Chapitre 1

## Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou espaces libres publics

### ARTICLE 9 – Obligations de Guingamp-Paimpol Agglomération

---

Guingamp-Paimpol Agglomération exécutera conformément au dossier de réalisation de la ZAC de Kerguniou et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par Guingamp-Paimpol Agglomération sont définies dans le « cahier des prescriptions techniques » (annexe 1).

Tous les travaux de voirie, réseaux et d'aménagement des espaces publics, à ce jour sont réalisés.

### ARTICLE 10 - Voies, places et espaces libres publics

---

#### 10 – 1. Utilisation :

Guingamp-Paimpol Agglomération pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voiries et places qu'elle aura réalisées, jusqu'à leur ouverture au public.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi.

## Chapitre II

### Terrains destinés à être vendus

#### ARTICLE 11 – Urbanisme et architecture

---

##### **11 – 1. Règlement d'urbanisme :**

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du RNU et du présent cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes (règlement, documents graphiques, ...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

En aucun cas la responsabilité de Guingamp-Paimpol Agglomération ne pourra être engagée en raison des dispositions du RNU ou du cahier des charges ou des modifications qui y seraient apportées, quelle que soit leur date.

##### **11 – 2. Prescriptions architecturales et paysagères:**

Un cahier des prescriptions architecturales et paysagères est établi pour l'ensemble de la zone d'aménagement concerté dite parc d'activités de Kerguiniou. Il vient en complément de l'ensemble des règlements administratifs existants. Le constructeur s'engage à respecter ce cahier des prescriptions architecturales et paysagère (annexe 3).

#### ARTICLE 12 – Bornage

---

Guingamp-Paimpol Agglomération procédera, préalablement à l'acte authentique ou à la promesse de vente si la cession porte sur un terrain destiné à recevoir une entreprise, au bornage du terrain cédé.

#### ARTICLE 13 – Desserte des terrains cédés

---

La limite des prestations dues par Guingamp-Paimpol Agglomération et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans un « cahier des prescriptions techniques » qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 au présent CCCT.

#### ARTICLE 14 – Branchements et canalisations

---

Jusqu'à la remise des ouvrages par Guingamp-Paimpol Agglomération aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, ..., établis par Guingamp-Paimpol Agglomération, et conformément aux avants projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.



Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

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

Après remise des ouvrages par Guingamp-Paimpol Agglomération, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

## ARTICLE 15 – Electricité

---

**15 – 1.** Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

**15 – 2.** Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par Guingamp-Paimpol Agglomération tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement les constructeurs, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

## ARTICLE 16 – Etablissement des projets du constructeur : coordination des travaux

---

### **16 – 1. Etablissement des projets du constructeur :**

Guingamp-Paimpol Agglomération établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les parcelles cédées ou louées. A cet effet, elle pourra notamment établir des plans de masse définissant le parti architectural et l'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

Guingamp-Paimpol Agglomération pourra également établir des esquisses de plans de masse, qu'elle fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite « programme des prestations techniques particulières ».

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite Guingamp-Paimpol Agglomération et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à 1 mois avant le dépôt du Permis de Construire.

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

Il devra communiquer à Guingamp-Paimpol Agglomération une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposer dans le délai de 1 mois avant le dépôt en Mairie, pour que Guingamp-Paimpol Agglomération puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique. Guingamp-Paimpol Agglomération pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'examen du dossier par Guingamp-Paimpol Agglomération ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

#### **16 – 2. Coordination des travaux :**

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

En aucun cas, Guingamp-Paimpol Agglomération ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

### **ARTICLE 17 – Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur**

---

Les entrepreneurs du constructeur 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 Guingamp-Paimpol Agglomération. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et Guingamp-Paimpol Agglomération. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par Guingamp-Paimpol Agglomération, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

## Titre III

# REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

## ARTICLE 18 – Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10

---

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

## ARTICLE 19 – Usage des espaces libres : servitudes

---

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, égouts, câbles, etc ..., telles qu'elles seront réalisées par Guingamp-Paimpol Agglomération, les concessionnaires ou pour leur compte.

## ARTICLE 20 – Tenue générale

---

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. 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, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. Guingamp-Paimpol Agglomération pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

## ARTICLE 21 – Assurances

---

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

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

## ARTICLE 22 – Modifications du cahier des charges

---

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de

---

majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'urbanisme, que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

## ARTICLE 23 – Litiges : subrogation

---

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

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

## ARTICLE 24 – Liste des annexes

---

Annexe 1	Cahier des prescriptions techniques
Annexe 2	Cahier des limites de prestations techniques
Annexe 3	Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et réglementaires

Le 27/08/2024,  
M. Le Président,

# ANNEXE 1 - Cahier des prescriptions techniques

## ARTICLE 1 – Objet du cahier des prescriptions techniques

---

Le présent cahier des prescriptions techniques, établi en application des articles 9 et 13 du Cahier des Charges de Cession des Terrains (C.C.C.T.) a pour objet de définir les obligations des constructeurs, d'en fixer les limites pour la réalisation de l'aménagement du parc d'activités de Kerguiniou, zone d'aménagement concerté situé sur le territoire de la commune de Callac.

## ARTICLE 2 – Définition des limites de propriété des sols

---

Le constructeur sera propriétaire du terrain correspondant à l'emprise au sol délimitée après bornage.

## ARTICLE 3 – Prestation de chantier

---

Ces prestations portent sur l'obligation par Guingamp-Paimpol Agglomération de fournir aux constructeurs les moyens suivants :

- a) accès chantier carrossable, un pour chaque lot (la conservation en bon état et l'entretien de cet accès demeurent à la charge des constructeurs).
- b) installation du chantier

Guingamp-Paimpol Agglomération mettra dans la mesure du possible, un terrain à disposition des constructeurs afin qu'ils puissent y implanter leur cantonnement.

Ce terrain sera viabilisé :

- assainissement eaux usées, le branchement étant à la charge du constructeur
- eau potable : canalisation à proximité, le branchement étant à la charge du constructeur
- électricité
- ...

## ARTICLE 4 – Exécution et utilisation des ouvrages

---

### 4 – 1. Indications générales sur les travaux de voiries et réseaux divers (VRD) :

- a) travaux à exécuter sur terrains publics :

Guingamp-Paimpol Agglomération fera exécuter tous les ouvrages de voirie et réseaux divers destinés à être incorporés dans son domaine.

Guingamp-Paimpol Agglomération exécutera également tous les réseaux de desserte hors des terrains cédés ; tous les aménagements des espaces publics, tous les parkings de surface publics en conformité avec la réglementation du RNU.

- b) Travaux à réaliser par Guingamp-Paimpol Agglomération

- réseaux d'assainissement EP/EU
  - réseau d'alimentation en eau et lutte contre l'incendie
-

- réseau électricité
- réseau éclairage public
- réseau Télécom
- l'aménagement des espaces publics
- signalisation horizontale et verticale, signalétique

## ARTICLE 5 – Infrastructures

---

### 5 – 1. Sondages – Nature du sol

Guingamp-Paimpol Agglomération mettra à disposition une étude générale portant sur la nature du sol dans le périmètre de la zone de construction, fait par un bureau d'étude spécialisé.

Cette reconnaissance préliminaire permettra :

- de définir la coupe géologique du terrain dans l'emprise du périmètre du parc d'activités de Kerguiniou
- d'indiquer les caractéristiques physiques et mécaniques générales des différents types de sols rencontrés,
- il est toutefois précisé que cette étude n'engagera Guingamp-Paimpol Agglomération et n'obligera pas le constructeur.

### 5 – 2. Système de fondations

Le constructeur s'oblige à adresser à Guingamp-Paimpol Agglomération plans et descriptions du mode de fondations de ses bâtiments. Guingamp-Paimpol Agglomération se réserve le droit d'accepter ou de refuser tout mode de fondations qui lui paraîtrait de nature à porter préjudice aux constructions déjà réalisées ou devant l'être en limite de sa propriété, ou aux ouvrages collectifs d'aménagement général.

Toutefois la responsabilité de Guingamp-Paimpol Agglomération ne sera en aucun cas engagée quant à la stabilité des ouvrages exécutés par l'acquéreur et des dommages causés au tiers.

### 5 – 3. Prise de possession des terrains par le constructeur

Elle fera obligatoirement l'objet d'un procès-verbal contradictoire entre le constructeur et Guingamp-Paimpol Agglomération.

### 5 – 4. Implantations des bâtiments

Guingamp-Paimpol Agglomération fera matérialiser par son géomètre les limites d'emprises de chaque parcelle cédée aux constructeurs.

Le constructeur, avec le concours de son géomètre, matérialisera sur le terrain l'axe des bâtiments et la position des éléments de constructions permettant l'implantation sans équivoque.

Le constructeur s'engage :

- à respecter les indications qui lui sont fournies par Guingamp-Paimpol Agglomération.
  - à faire à ces frais vérifier l'implantation de chaque bâtiment par le géomètre de Guingamp-Paimpol Agglomération avant la réalisation des fondations et demander à celui-ci l'établissement du procès-verbal d'implantation.
  - à faire parvenir copie du document précité à Guingamp-Paimpol Agglomération.
-

- cette dernière ne pourra, en aucun cas, être recherchée si l'implantation des bâtiments réalisés par le constructeur n'est pas conforme au piquetage effectué par le géomètre

Le constructeur aura à faire, à ses frais, vérifier l'implantation faite et à consigner par écrit son accord sur l'implantation et la surface acquise.

## **5 – 5. Terrassements, niveau des bâtiments, remblaiements**

Les terres excédentaires provenant des fouilles des bâtiments seront évacuées à la décharge.

En ce qui concerne les niveaux, les entrepreneurs du constructeur devront se conformer aux indications de plan masse et aux altitudes fournies Guingamp-Paimpol Agglomération ;

Les plans devront lui être soumis avant toute exécution et recevoir obligatoirement son accord. En cas de non-conformité des constructions avec les côtes définies, le constructeur assurera à ses frais tous les travaux de modifications ou de reprises des VRD.

## **5 – 6. Accès**

Guingamp-Paimpol Agglomération aura à sa charge l'exécution de la voirie, qu'elle soit affectée aux véhicules ou aux piétons, nécessaire à la desserte des entreprises ou des lots.

Toutefois Guingamp-Paimpol Agglomération réalisera la voirie et les réseaux divers en deux phases, la première phase afin de permettre la réalisation de travaux de construction selon le programme de déroulement des travaux et la deuxième afin de permettre la livraison des différentes constructions.

Le revêtement définitif des voies de circulation sera réalisé après l'exécution de tous les travaux de construction.

# **ARTICEL 6 – Ordre d'exécution**

---

## **6 – 1. Exécution chronologique des équipements d'infrastructure**

Les équipements d'infrastructure (travaux, VRD) seront réalisés pour chaque tranche de travaux en deux phases qui se résument ainsi :

- a) première phase :
  - voirie provisoire et réseaux
- b) Deuxième phase :
  - bordure voirie définitive et espaces verts

## **6 – 2. Echancier Prévisionnel**

L'échéancier de construction de tout bâtiment devra être mis au point avec Guingamp-Paimpol Agglomération et constamment tenu à jour de façon, d'une part à intégrer la mise en service dudit bâtiment dans l'échéancier général de l'opération et, d'autre part, à coordonner l'intervention des différents entreprises et corps d'état tant du constructeur que de Guingamp-Paimpol Agglomération, pour permettre la livraison du bâtiments à la date prévue d'un accord commun.

---

# ANNEXE 2 - Cahier des limites des prescriptions techniques

## 1 – Préparation du terrain

A la charge de l'aménageur (Guingamp-Paimpol Agglomération)	Limite des prescriptions de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété
<ul style="list-style-type: none"> <li>- délimitation du terrain et bornage des parcelles, établis par le géomètre de Guingamp-Paimpol Agglomération ;</li> <li>- Tous les travaux sur les espaces libres</li> <li>- Préparation des emprises des terrains publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- domaine public jusqu'aux limites de propriétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conservation du bornage et remplacement éventuel bornes disparues</li> <li>- tous travaux de mise en état des sols</li> <li>- débroussaillage</li> <li>- clôture de chantier et signalisation</li> </ul>

## 2 – Terrassements

A la charge de l'aménageur (Guingamp-Paimpol Agglomération)	Limite des prescriptions de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tous les travaux de terrassements pour la mise à la cote du terrain définitif concernant les emprises de voirie publique</li> <li>- rien à l'intérieur des lots</li> <li>- définition du nivellement général</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- domaine public jusqu'aux limites de propriétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- décapage, nivellement général à la cote définitive, terrassements nécessaires au projet du constructeur (en fonction de la cote fournie par l'aménageur)</li> <li>- adaptation aux cotes de nivellement de voirie définies par l'aménageur</li> <li>- évacuation des terres excédentaires à l'extérieur de l'opération, dans une décharge autorisée, aucun dépôt ne sera admis sur l'opération y compris sur la parcelle du constructeur</li> <li>- soutènement éventuel des terres par rapport à la voirie et aux mitoyens (en déblai ou en remblai)</li> </ul>



### 3 – 3. Voirie

A la charge de l'aménageur (Guingamp-Paimpol Agglomération)	Limite des prescriptions de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété
- exécution de parking, trottoirs, chemins piétons et voirie de desserte des lots situés dans l'emprise publique	- domaine public jusqu'aux limites de propriétés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voirie interne de parcelles (chemins, escalier, rampes d'accès situées à l'intérieur du lot, etc)</li> <li>- tous travaux de raccordement à la voirie publique</li> <li>- la remise en état éventuelle des trottoirs et bordures sur le domaine public</li> </ul>

### 4 – 4. Assainissement EU/EP

A la charge de l'aménageur (Guingamp-Paimpol Agglomération)	Limite des prescriptions de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété
- assainissement : canalisations EU/EP principales placées sous chaussées publiques et bassin régulateur	- domaine public jusqu'aux limites de propriétés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- avant tous travaux l'acquéreur est tenu de se rapprocher du service assurant l'entretien du réseau</li> <li>- tous travaux de réseaux de canalisation EU-EP situés à l'intérieur du lot</li> <li>- le raccordement au fil d'eau sur le regard EU en limite de propriété y compris réalisation de cunette</li> </ul>

## 5 – 5. Eclairage public

A la charge de l'aménageur (Guingamp-Paimpol Agglomération)	Limite des prescriptions de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tous les travaux de fourniture et de pose de câbles y compris raccordement au départ des armoires d'éclairage public</li> <li>- tous travaux de pose et raccordement des appareils d'éclairage le long des voies, cheminements piétonniers, situés dans le domaine public.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- domaine public jusqu'aux limites de propriétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tous travaux d'installation d'éclairage des entrées, de parking et constructions (travaux d'éclairage privé)</li> </ul>

## 6 – 6. Eau potable

A la charge de l'aménageur (Guingamp-Paimpol Agglomération)	Limite des prescriptions de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété
<ul style="list-style-type: none"> <li>- réseau de canalisations principales de distribution placé sous le domaine public.</li> <li>- poteau incendie</li> <li>- branchement en attente pour chaque lot y compris le regard de comptage (hors compteur)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- domaine public jusqu'aux limites de propriétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- avant tous travaux l'acquéreur sera tenu de se rapprocher des services de distribution d'eau potable</li> <li>- robinet d'arrêt</li> <li>- compteur y compris platine support de compteur*</li> <li>- tous travaux de branchement et de distribution intérieure</li> <li>- branchement de chantier</li> </ul>

\* la position du compteur sera définie en accord avec la Lyonnaise des Eaux

## 7 – Electricité

A la charge de l'aménageur (Guingamp-Paimpol Agglomération)	Limite des prescriptions de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété
<ul style="list-style-type: none"> <li>- réseau MT jusqu'au poste de transformateur</li> <li>- Génie Civil poste de transformation</li> <li>- tous travaux de pose de câbles BT depuis le poste de transformation jusqu'aux coffrets en limite de propriété pour les individuels, jusqu'au coupe-circuit pied de colonne pour les collectifs ou coffret en façade</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- domaine public jusqu'aux limites de propriétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tous travaux à partir des coffrets de branchement (abonné) jusqu'aux pavillons et immeubles</li> <li>- branchement de chantier</li> <li>- la demande d'abonnement</li> <li>- fourniture et pose du coffret en limite de propriété*</li> <li>- tableau, raccordement de câbles</li> <li>- chemin de câble dans le bâtiment et tranchée sur la parcelle</li> <li>- pose du compteur</li> <li>- fourniture et pose des coffrets* ou coupe circuit pied de colonne</li> </ul>

\*la position du coffret se définit en accord avec EDF

## 8 – France Télécom

A la charge de l'aménageur (Guingamp-Paimpol Agglomération)	Limite des prescriptions de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tous travaux de génie civil de conduite</li> <li>- boîte de branchement en limite de propriété</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- domaine public jusqu'aux limites de propriétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- continuité des fourreaux (2/25/28) jusqu'à la construction</li> <li>- la demande d'abonnement</li> <li>- le câblage</li> </ul>

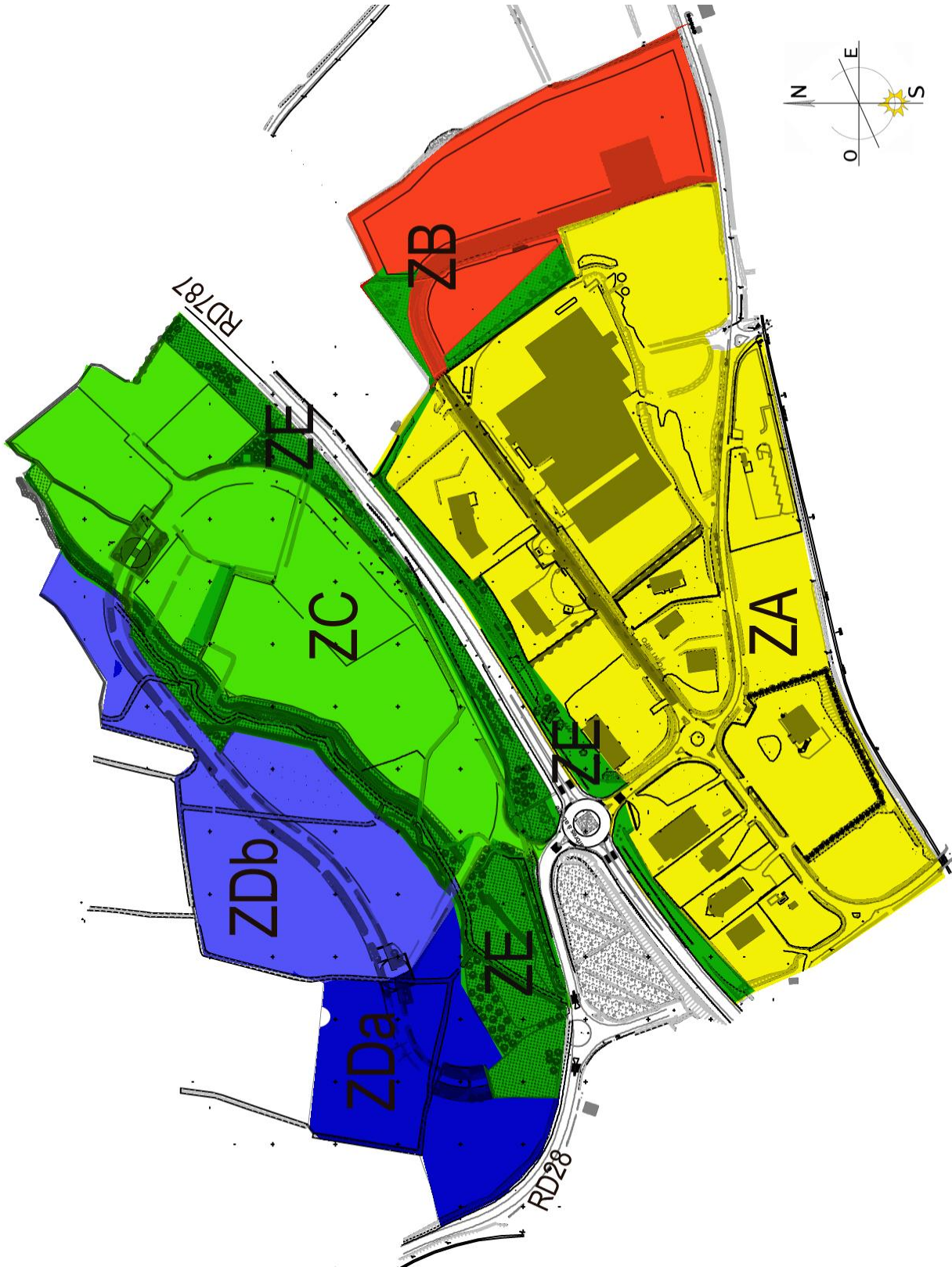
## 9 – Réseaux de communication

A la charge de l'aménageur (Guingamp-Paimpol Agglomération)	Limite des prescriptions de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ensemble du génie-civil sous le domaine public</li> <li>- fourreaux et chambres de tirage</li> <li>- boîtes de branchement en limite de propriété</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- domaine public jusqu'aux limites de propriétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fourreaux et chambres de tirage sous le domaine privé</li> <li>- continuité des fourreaux jusqu'à la construction</li> <li>- réservation pour pénétration</li> <li>- chemins de câbles</li> <li>- gaines techniques</li> </ul> <p>(l'ensemble des réservations pour les réseaux de communication futurs)</p>

## 10 – Espaces libres et plantations

A la charge de l'aménageur (Guingamp-Paimpol Agglomération)	Limite des prescriptions de l'aménageur	A la charge de l'acquéreur sur sa propriété
<ul style="list-style-type: none"> <li>- tous les travaux d'aménagement d'espaces libres situés uniquement sur les emprises publiques :</li> <li>Plantations</li> <li>Gazons</li> <li>Chemins piétonniers</li> <li>Clôtures pour les lots libres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- domaine public jusqu'aux limites de propriétés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tous travaux d'aménagement à l'intérieur du lot</li> </ul> <p>Modelage définitif              Mise en place de terre végétale              Semis, plantations              Clôtures              Ces dernières devront englober les coffrets techniques EDF, GDF, France Télécom, TV, situés en limite de parcelles, ainsi que les boîtes aux lettres.</p>

# Annexe 3 - Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et réglementaires



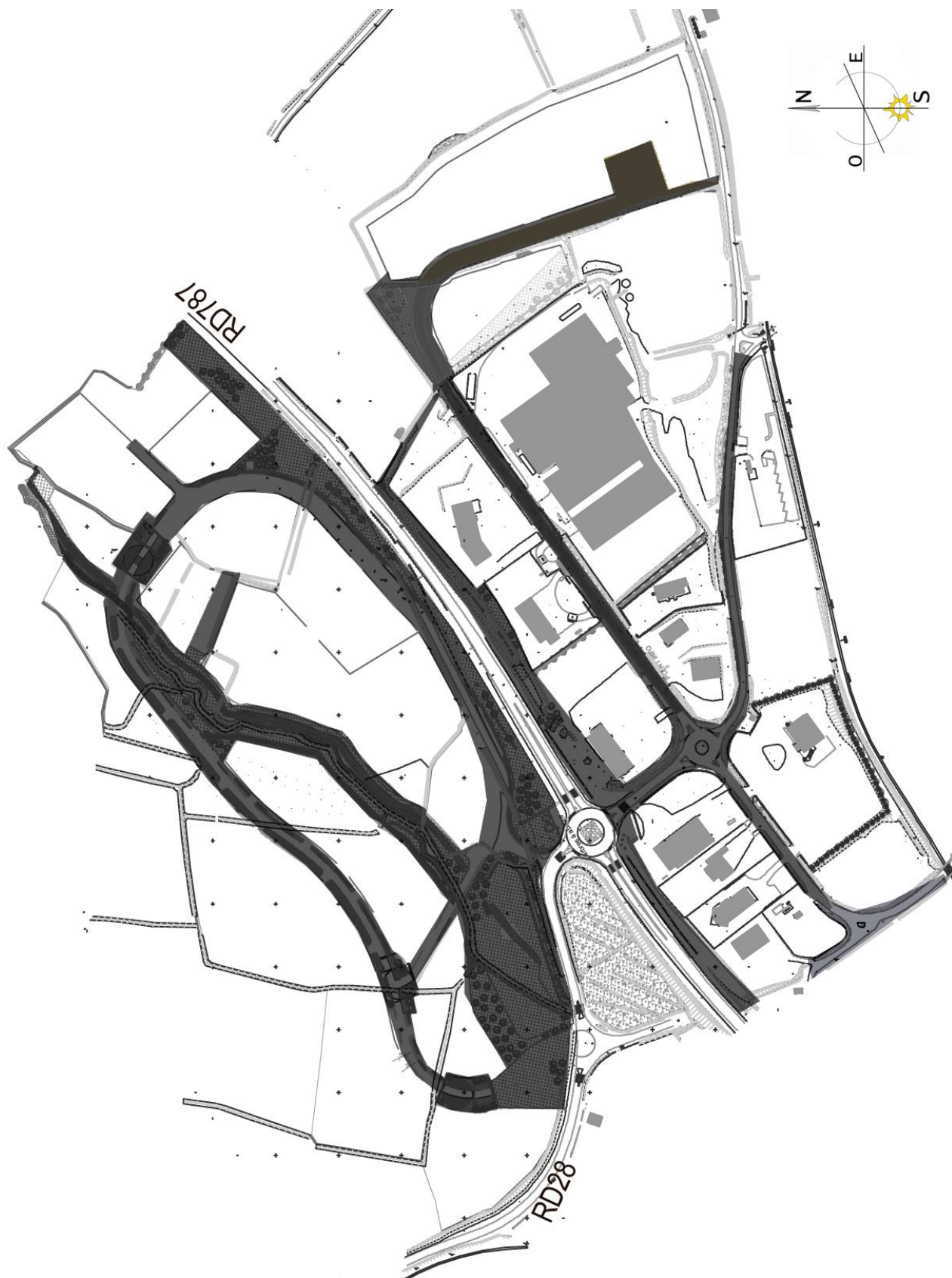
PLAN DE ZONAGE

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

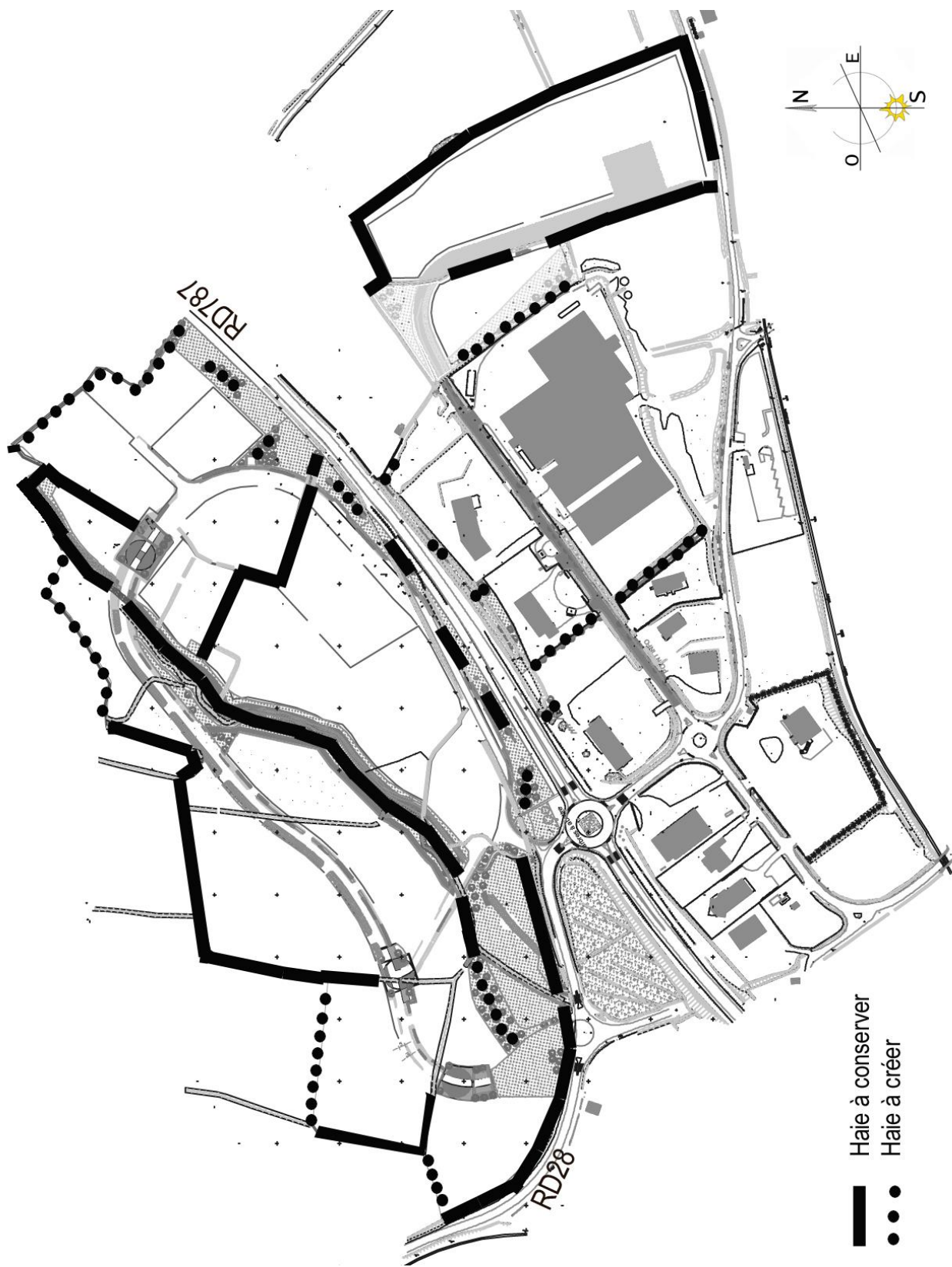
Publié le

ID : 022-200067981-20240917-DELBU2024\_09\_76-DE



# PLAN DES ESPACES PUBLICS





## PLAN DES HAIES à conserver ou à créer

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le

ID : 022-200067981-20240917-DELBU2024\_09\_76-DE

---