



Z.A.C. du parc d'activités de KERGRE OUEST
sur la commune de PLOUMAGOAR

CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAIN

Envoyé en préfecture le 05/08/2024

Reçu en préfecture le 05/08/2024

Publié le

ID : 022-200067981-20230502-DELBU202305042B-AR

Envoyé en préfecture le 05/08/2024

Reçu en préfecture le 05/08/2024

Publié le

ID : 022-200067981-20230502-DELBU202305042B-AR

Envoyé en préfecture le 05/08/2024

Reçu en préfecture le 05/08/2024

Publié le

ID : 022-200067981-20230502-DELBU202305042B-AR

Envoyé en préfecture le 05/08/2024

Reçu en préfecture le 05/08/2024

Publié le

ID : 022-200067981-20230502-DELBU202305042B-AR

Envoyé en préfecture le 05/08/2024

Reçu en préfecture le 05/08/2024

Publié le

ID : 022-200067981-20230502-DELBU202305042B-AR

Envoyé en préfecture le 05/08/2024

Reçu en préfecture le 05/08/2024

Publié le

ID : 022-200067981-20230502-DELBU202305042B-AR

Envoyé en préfecture le 05/08/2024

Reçu en préfecture le 05/08/2024

Publié le

ID : 022-200067981-20230502-DELBU202305042B-AR

Electricité : La desserte en énergie électrique sera réalisée selon un branchement Basse Tension par lot cédé. Le vendeur réalisera ainsi un réseau d'alimentation basse tension, implanté en souterrain jusqu'en limite de lot, depuis lequel pourront être alimentées les constructions.

En cas de besoins spécifiques (poste transformateur « abonné », réseau HT), l'acquéreur devra obtenir l'avis et l'accord du vendeur et prendre en charge tous les frais découlant de ces travaux, ainsi que les taxes correspondantes.

Téléphone : le vendeur réalisera un réseau de distribution, implanté en souterrain jusqu'en limite de lot, auquel pourront être raccordées les constructions.

Gaz : le vendeur informe l'acquéreur de la présence du gaz naturel sur le parc d'activités. Le vendeur fera réaliser par le concessionnaire un réseau de distribution depuis lequel pourront être alimentés les lots.

Gaz de France, en tant que concessionnaire du réseau de Distribution publique a vocation à incorporer dans la Concession de la commune de Ploumagoar, à l'issue de la Remise d'ouvrage, tous les Ouvrages à l'intérieur du parc d'activités jusqu'à l'amont des compteurs, afin d'en assurer l'exploitation et l'entretien.

Le vendeur sait que, conformément au cahier des charges annexé au contrat de concession pour la distribution publique de gaz, les collaborateurs qualifiés de Gaz de France ou de ceux des entreprises dûment habilitées par Gaz de France doivent avoir à toute époque libre accès aux compteurs individuels et à ses dispositifs additionnels.

Aussi, le vendeur s'engage, dans la mesure du possible, à ce que tous les compteurs soient implantés en limite des terrains pour assurer leur accessibilité.

Sont à la charge de l'acquéreur :

- les Branchements individuels et les prestations de raccordement complémentaires ou décidées après la pose des Ouvrages à l'intérieur de la zone et faisant l'objet d'un devis ou d'un contrat de raccordement sur la base du tarif en vigueur au moment de leur réalisation et aux conditions fixées dans le Catalogue des Prestations de Gaz de France,
- les charges liées, le cas échéant, au Poste de livraison conformément au Contrat relatif aux conditions de livraison du gaz naturel sur le réseau de distribution,
- la réalisation des Installations intérieures.

Eclairage public : le réseau d'éclairage des voies de desserte publiques sera réalisé par le vendeur dans la mesure où cela serait nécessaire pour la sécurité de la circulation sur les dites voies. L'éclairage des voies de desserte privées à l'intérieur des lots est à la charge de l'acquéreur.

Le vendeur se tiendra à la disposition de l'architecte ou du bureau d'étude chargé du projet de l'acquéreur pour organiser une réunion où seront conviés l'ensemble des concessionnaires, services et administrations concernés en matière de réseaux et lutte contre l'incendie.

CHAPITRE 2 : TERRAINS CEDES OU LOUES

Article 11 – Procédure de réalisation des projets.

Le vendeur met en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette procédure comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

a) Information de l'acquéreur

Le vendeur mettra à disposition de l'acquéreur :

- Le levé topographique à l'échelle du 1/200^{ème} base de référence pour la topographie du lot et sa couverture végétale existante,
- Le présent document CCCT

- o Les documents graphiques et règlement applicable à la zone concernée par le cahier de recommandations visant la qualité des zones d'activités de Guingamp Communauté.

Le vendeur tiendra également à disposition de l'acquéreur :

- o Le référentiel Bretagne Qualiparc
- o Les tracés en plan, profils en long, caractéristiques et cotes des divers réseaux et voiries situés ou projetés à proximité immédiate du terrain cédé.
- o Les bases de calcul des réseaux divers et de la voirie prévus par le vendeur.
- o L'étude d'impact et l'étude au titre de la loi sur l'eau réalisées dans le cadre de la création de la ZAC.

En outre, les services techniques du vendeur se tiendront à la disposition de l'acquéreur pour lui apporter des renseignements sur l'évolution de la couverture végétale du lot concerné et de ses abords, les points sensibles du paysage par rapport aux aménagements susceptibles d'y être apportés, l'état d'avancement des projets des lots riverains.

b) Concertation au cours de l'élaboration du projet.

L'acquéreur est tenu de désigner un architecte responsable de la qualité des constructions et qui travaillera en collaboration avec les services techniques du vendeur.

Un mois avant de déposer le permis de construire, une rencontre entre l'acquéreur et son architecte d'une part et le vendeur assisté d'un maître d'œuvre d'autre part, se tiendra afin de rechercher la meilleure cohérence entre le projet de l'acquéreur et les aménagements envisagés dans la ZAC et d'aider à la prise en compte du CCCT, du cahier de recommandations visant la qualité des zones d'activités de Guingamp Communauté et du référentiel Bretagne Qualiparc.

Cette rencontre vise également pour le vendeur à s'assurer, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ou paysagères ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que l'acquéreur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

c) Contrôle du projet et de sa réalisation.

L'acquéreur est tenu de disposer de l'accord écrit du vendeur sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire.

A cet effet, il devra remettre au vendeur un « dossier permis de construire minute » comportant outre les pièces réglementaires :

- une notice technique VRD précisant les aménagements relatifs aux réseaux (y compris les réseaux et dispositifs de temporisation eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul et justifiant les dimensionnements,
- Une notice technique précisant le respect des cibles le cahier de recommandations visant la qualité des zones d'activités de Guingamp Communauté joint au règlement du PLU(I).
- un plan d'organisation précisant l'organisation du chantier.

Le contrôle effectué par le vendeur ne se substitue pas à celui effectué par les diverses administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire et ne saurait engager sa responsabilité sur aucun sinistre, dommage ou dysfonctionnement de toute nature intervenant en rapport avec ledit dossier, l'Acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

Le contrôle vise pour le vendeur à s'assurer :

- d'une part, que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et sécurisée, une bonne desserte et d'assurer la sécurité publique (éclairage),
- d'autre part, que les dispositions du projet sont compatibles avec le plan, les règlements et l'esprit (la cohérence urbaine et paysagère) de la zone. Le vendeur pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

Le vendeur fera connaître son avis par écrit dans un délai d'un mois au dossier permis de construire minute.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable du vendeur, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans le délai d'un mois à partir de la notification de l'avis du vendeur à l'acquéreur. Les délais prévus à l'article 3 concernant le dépôt du permis de construire seront reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, l'acquéreur s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier permis de construire minute remis au vendeur et à laisser libre accès du chantier à un représentant du vendeur.

Pour les prestations non définies au stade du dossier permis de construire minute et qui seront arrêtées lors de l'exécution d'une part, et pour les modifications justifiées apportées au dossier permis de construire minute lors de l'exécution d'autre part, l'acquéreur devra présenter au vendeur un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. Le vendeur disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande.

Article 12 – Caractéristiques des projets à réaliser sur les terrains loués ou cédés

Cet article renvoie à deux documents que l'acquéreur sera tenu de respecter:

- LE PLU(I) et son règlement
- le cahier de recommandations visant la qualité des zones d'activités de Guingamp Communauté,

Article 13 – Raccordement des lots à l'espace public

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre l'acquéreur, le vendeur et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau.

Pour chaque type de réseau, il ne sera procédé qu'à un seul raccordement par lot vendu.

Les conditions générales d'établissement, à l'intérieur des lots, des réseaux et de leurs branchements devront être conformes aux normes en vigueur et aux prescriptions édictées par le service gestionnaire ou concessionnaire.

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. L'acquéreur sera tenu pour responsable de tout accident qui pourrait survenir du fait de ces travaux particuliers.

Les branchements au réseau public seront obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur, sauf dispositions particulières propre au concessionnaire.

Si nécessaire, l'acquéreur pourra se voir imposer des traversées de chaussée avec fourreaux et conduites pour recevoir les branchements particuliers à sa charge.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux, tout comme à la remise en état des voiries et trottoirs qu'il aurait impacté pour la réalisation de ses branchements privés.

1- Accès – Voirie – Circulation :

L'acquéreur sera tenu d'aménager à ses frais l'accès privé à son lot depuis la voie publique.

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations, signalisation...) devront être conformes aux prescriptions émises par le vendeur.

La localisation de l'accès aux bâtiments et des voies de circulation intérieures, tout comme leur traitement, devront recevoir l'accord écrit du vendeur. Ces accès et voies devront avoir une emprise au sol minimale au regard des besoins liés à l'activité à développer sur le lot, et épouser au maximum le relief existant.

Pour pouvoir assurer la défense incendie, l'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent.

2- Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

L'acquéreur est tenu de spécifier au vendeur la nature de ses effluents, tout changement dans ces caractéristiques devra être soumis à l'autorisation du vendeur.

Les effluents rejetés dans le réseau public d'assainissement devront respecter les prescriptions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où les effluents ne répondraient pas à ces prescriptions, l'acquéreur devra, à l'intérieur de son terrain, des ouvrages d'épuration ou de neutralisation particuliers, ainsi que les installations permettant de retenir les rejets considérés en cas de défectuosité dans le processus de traitement retenu.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement EU du réseau privé sera réalisé à la charge de l'acquéreur par le service gestionnaire ou concessionnaire, avec la mise en place d'un regard implanté à la limite du domaine public. Celui-ci devra rester accessible à tout contrôle.

Le vendeur pourra par ailleurs exiger, si la toxicité des effluents l'impose, qu'un dispositif de contrôle en continu ou de prélèvement inopiné des rejets soit mis en place et entretenu aux frais de l'acquéreur.

L'acquéreur sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutives à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

Les rejets qui ne correspondront pas, après traitement, aux normes admises pour leur réception dans le réseau public devront être collectées et évacuées par des organismes spécialisés portés à la connaissance du vendeur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries d'une surface supérieure à 500m² devront faire l'objet d'un traitement permettant leur déshuilage, dégrillage et débouage, avant rejet au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Ces dispositifs de temporisation et de dépollution devront recevoir l'agrément du vendeur.

Le branchement du réseau privé sur le réseau public d'assainissement EP sera réalisé à la charge du vendeur avec la mise en place d'un regard implanté à la limite du domaine public. Celui-ci devra rester accessible à tout contrôle.

En fonction de la nature des pollutions potentielles des eaux pluviales collectées sur le lot de l'acquéreur, ce dernier pourra être amené à devoir signer une convention de rejet d'eaux pluviales avec le vendeur. Cette convention définira les conditions dans lesquelles l'acquéreur effectuera le rejet de ses eaux pluviales dans le réseau et les ouvrages publics. Elle stipulera les dispositions techniques relatives aux équipements à mettre en place par l'acquéreur et arrêtera les principes de responsabilité prévalant.

3- Alimentation en Eau Potable :

Le réseau intérieur d'alimentation en eau potable et/ou de défense contre l'incendie sera raccordé au réseau public après accord de l'administration compétente.

La pose du citerneau et du compteur par le service gestionnaire ou concessionnaire sera à la charge de l'acquéreur.

Si le réseau public ne permet pas, au vu de l'activité projetée, d'offrir un débit suffisant pour assurer la défense incendie des bâtiments, l'acquéreur devra réaliser à sa charge un dispositif permettant d'obtenir un débit suffisant (réserve incendie...)

4- Télécommunications :

L'acquéreur supportera le coût de son raccordement particulier au réseau téléphonique dans les conditions fixées par l'opérateur téléphonique de son choix.

Article 14 – Déroulement du chantier

L'acquéreur s'engage à assurer, jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et du vendeur.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction pourront utiliser les voies et ouvrages créés ou requalifiés par le vendeur, qui leur imposera toutes les mesures de police et d'entretien appropriées.

L'acquéreur aura à sa charge la réparation des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement général, y compris les espaces verts exécutés par le vendeur.

Seront également à sa charge les nettoyages permanents des voies empruntées et salies par la circulation de leurs véhicules, ainsi que les dégâts éventuels causés à la végétation existante.

En cas de mise en demeure d'exécuter ces réparations, nettoyages ou remises en état et restée infructueuse, celui-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux nécessaires.

Par ailleurs, les enseignements relatifs aux entreprises participant aux travaux de construction seront portés sur des panneaux dont le graphisme et le positionnement devront être agréés par le vendeur.

TITRE 3 – CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES, DES OUVRAGES COLLECTIFS ET DES LOTS

Article 15 – Servitudes

Haies à conserver :

un ensemble de haies bocagères anciennes ou nouvellement plantées se trouvent en limite de certains lots. Ces haies ne pourront en aucun cas être coupées ou arrachées. Seul un entretien sera autorisé : taille de limitation des arbustes, taille de formation des arbres, enlèvement des branches mortes. Les propriétaires des parcelles riveraines de ces haies devront autoriser l'accès de leur terrain pour l'entretien si cela s'averrait nécessaires.

Rappel : une bande de 1m sur les parcelles dont la surface est inférieure à 3500m² et de 3m pour les parcelles dont la surface est supérieure à 3500m² doit être obligatoirement maintenue en espace vert au pied de ces haies.

Article 16 – Espaces verts

L'aménagement paysager de la ZAC a été défini pour offrir, dans la perception des lots depuis l'espace public, un cadre attractif et une vitrine intéressante aux acquéreurs. Le vendeur veillera au maintien des aménagements paysagers réalisés en bord de voie sur l'espace public dans un bon état de propreté et d'entretien.

Article 17 – Tenue du lot

L'acquéreur s'engage à :

Interdire la formation de tas d'ordures : déchets, décombres ou résidus, sur son lot, et de garder les espaces non bâtis dans un bon état de propreté et d'entretien.

Entretenir, arroser, éventuellement remplacer sur son lot les plantations existantes ou qu'il y aura réalisé.

Réparer et repeindre au moins tous les cinq ans les parties extérieures en bois ou en métal, et toutes les parties des bâtiments qui doivent normalement être repeintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.

Assurer l'entretien régulier des ouvrages de prétraitement des eaux usées et/ou pluviales (déboureur, déshuileur, séparateur à graisses...) qu'il aura installé sur son lot

Ne pas organiser d'espaces de stockage ou d'entrepôt directement visibles depuis l'espace public sans l'accompagner d'un aménagement paysager adéquat pour en atténuer l'impact visuel.

Ne pas sous-louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain et des constructions en dehors des éléments figurant sur le dossier de permis de construire minute approuvé par le vendeur.

Article 18 – Assurances

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

Tant que le prix d'acquisition de sera pas payé, le vendeur aura privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

L'acquéreur devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause compte tenu des règles du présent cahier des charges.

