

VILLE DE RENNES

**ZAC OBERTHUR**

(4)

**DOSSIER REALISATION**

Reçu n°

34 JUIL 1987

Préfecture  
d'Ille-et-Vilaine

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU  
LA S.C.P. D'YD - DIAIS - H.  
GASNIER, NOTAIRES ASSOCIÉS  
MONTFORT-SUR-MEU, LE 12.02.87



POUR LE MAIRE  
L'Adjoint délégué

*J. Cussoway*

**Plan d'Aménagement de Zone**

**REGLEMENT**

16



SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX  
Conducteur d'opération : service de l'urbanisme

avril 1987

VILLE DE RENNES

ZAC OBERTHUR

DOSSIER DE REALISATION

---

OPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

REGLEMENT DU PAZ

---

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Champ d'application

Le champ d'application est défini par le périmètre de la ZAC.

### Article 2 : Cohérence avec autres législations relatives à l'usage du sol

1. Les règles de ce PAZ se substituent à celles des articles R 111.1 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme (texte communément appelé Règlement National d'Urbanisme) à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

L'article R 111-2 qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'article R 111-3 selon lequel le permis de construire sur des terrains exposés à un risque et délimités par arrêté préfectoral peut, s'il est accordé, être subordonné à des conditions spéciales.

L'article R 111-3.2. qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.

L'article R 111-14.2. qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement et peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R 111-15 d'après lequel le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque les constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme résultant de directives d'aménagement national.

L'article R 111-21 en vertu duquel le permis de construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. L'article suivant du Code de l'Urbanisme reste applicable nonobstant les dispositions de ce PAZ :

Article L 421-4 : le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

## TITRE II - REGLES URBAINES ET ARCHITECTURALES

### APPLICABLES AU SECTEUR A

Le secteur A, situé dans la partie nord de la ZAC, est délimité au nord par la rue de Paris, à l'ouest par la rue Oberthur et à l'est par le parc. Au Sud, une voie nouvelle le sépare des secteurs de logement.

La vocation principale de ce secteur est d'accueillir des activités économiques tertiaires et secondaires, ou des équipements.

#### Article A 1 - Occupation du sol

L'ensemble du secteur sera constitué de bâtiments anciens à réhabiliter ainsi que de constructions neuves

Sont interdits :

Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation

#### Article A 2 - Types d'occupation du sol soumis à conditions spéciales

Néant.

#### Article A 3 - Accès et voirie

##### - Accès des véhicules

Toute construction devra être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des voies privées d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

##### Cheminements pour piétons

Les cheminements pour piétons seront aménagés soit le long des voies publiques (trottoirs), soit dans des espaces interdits à tous véhicules à l'exception des véhicules de sécurité, d'entretien et de service.

#### Article A 4 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions devront se raccorder aux réseaux publics prévus dans le cadre de la ZAC .

Eau : Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales : Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.O.S.

Article A 11 - Aspects extérieurs-clôtures

\* Revêtement de façade

Une harmonie avec les matériaux constituant les halles existantes sera recherchée pour les constructions neuves.

Pour les deux halles conservées et leur liaison sud, il sera procédé à une remise en état à l'identique de l'état ancien.

\* Couvertures

A l'exception des toitures-terrasses, les bâtiments devront être couverts en ardoise naturelle ou matériau similaire teinté dans la masse, ou bardage de type acier laqué.

\* Clôtures

Les clôtures seront traitées avec soin et cohérentes avec le schéma directeur d'aménagement des espaces extérieurs (plan n°4).

Elles seront végétales doublées de grillage vert et d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement nécessaire à l'ensemble d'activités sera apprécié de la manière suivante :

- pour les constructions neuves :  
1 place pour 40 m<sup>2</sup> HON en souterrain
- pour les bâtiments à réhabiliter :  
1 place pour 40 m<sup>2</sup> HON pour partie en souterrain et pour partie à l'air libre.

Concernant les emplacements à l'air libre un foisonnement avec le secteur B (logements) sera toléré dans la limite de 50 places soit le long des VS1 et VT1, soit sur placettes aspectées sur ces voies.

Concernant les emplacements souterrains un maximum de 30 places pourra être réalisé, sans foisonnement, dans le secteur B.

Article A 13 - Espaces libres et plantations - espaces boisés

Une attention particulière sera apportée aux espaces de proximité. L'aménagement de ces espaces devra respecter l'esprit défini par le schéma directeur d'aménagement des espaces extérieurs (plan n° 4).

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans l'ensemble du secteur A, la surface cumulée des planchers ne pourra excéder 16 000 m<sup>2</sup> HON.

Article A 15 - Dépassement de COS

Néant

### Eaux pluviales

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.O.S.

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain.

### Article B C 5 - Surface et forme des terrains

Les terrains pourront être découpés en parcelles privatives affectées à des programmes de construction.

### Article B C 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées conformément au PAZ. Sauf indications contraires, elles pourront être implantées jusqu'en limite de l'emprise des voies.

Là où le plan d'aménagement de zone prévoit une indication de front bâti, les constructions devront être implantées sur cette limite de manière à constituer un ensemble architectural continu.

Dans ce cas, des interruptions et des retraits partiels liés à la composition de la façade pourront être autorisés à condition que soit respecté l'esprit architectural ainsi défini.

### Article B C 7 - Implantation par rapport aux limites des secteurs

La construction des bâtiments joignant la limite des secteurs est autorisée à l'intérieur des zones constructibles définies par le PAZ.

Excepté en bordure de voies et places publiques et du secteur H, si la construction ne joint pas la limite de secteur, les façades doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur soit  $L = H/2$  avec un minimum de 4 m. Il sera autorisé ponctuellement un retrait inférieur à ceux définis ci-dessus pour des bâtiments de hauteur inférieure à 15.00 m dans la mesure où les règles de prospect entre bâtiments seront respectées.

### Article B C 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour les pièces principales d'habitation (cuisines incluses) et de travail, aucune vue droite ne sera inférieure à 9,00 m.

Lorsqu'il s'agit de pièces principales d'habitation (cuisines incluses) ou de travail, la distance entre les deux façades ne pourra être inférieure à  $3/4$  de la hauteur de la façade la plus élevée.

### Article B C 9 - Emprise au sol

Les constructions seront implantées dans les zones hachurées figurant au Plan d'Aménagement de Zone et en conformité avec les plan-masse et plan général indicatifs.

TITRE IV - REGLES URBAINES ET ARCHITECTURALES

PROPRES AUX SECTEURS H

- En secteur H composé du parc et de la résidence Hamelin-Oberthür sont applicables les règles du zonage UC 5 du Plan d'Occupation des Sols.

- En secteur H aspecté sur l'allée cavalière sont applicables les règles des zonages UC 5 et UC 2 du Plan d'Occupation des Sols selon une délimitation figurant en annexe ci-contre sous réserve de respect des emprises et hauteurs indiquées sur cette annexe, et ceci dans un souci de continuité architecturale avec la règle particulière régissant au Plan d'Occupation des Sols les modalités de construction en façade sur le quai Aristide Briand.

VILLE DE RENNES

# ZAC. OBERTHUR

## CESSION DE TERRAINS

5)  
ANNEXÉ A UN ACTE REÇU PAR  
LA S.C.P. DAVID - DIAIS - MAGOIS  
GASNIER, NOTAIRES ASSOCIÉS A  
MONTFORT-SUR-MEU, LE 12.02.88

### PROJET DE CAHIER DES CHARGES

### DE CESSION DE TERRAINS



**SERVICES D'AMENAGEMENT URBAIN**

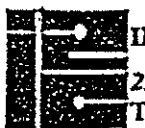
71. rue Dupont des Loges - 35000 RENNES

Tél. : 99.28.55.55

**ARCHITECTE**

Monsieur JOSSE

architecte urbaniste - PARIS



**INGENIERIE ET COORDINATION DE LA CONSTRUCTION**

2. rue Franz Heller - 35700 RENNES

Tél. : 99.36.37.97

DECEMBRE 1987

P R E A M B U L E

ARTICLE I - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Par délibération n° 87 559 du 20 Juillet 1987, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté "OBERTHUR" et en particulier le plan d'aménagement de zone.

- La Ville de RENNES assure la maîtrise des sols en se rendant propriétaire de la quasi totalité des terrains compris dans le périmètre opérationnel de cette zone d'une surface de 7,3 ha environ et dont les limites sont définies au plan périmétral.

1.2 - Le présent Cahier des Charges approuvé par délibération du Conseil Municipal n°            du            est divisé en trois titres

*Le Titre I :*

- détermine les prescriptions imposées aux acquéreurs des terrains afin de veiller au respect de l'utilité publique, il précise notamment le but de la cession ou de la location, les conditions dans lesquelles elle est consentie, les conditions dans lesquelles elle est résolue ou résiliée en cas d'inexécution de ces prescriptions.

- est conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article 48 de l'Ordonnance n° 58.997 du 23 Octobre 1958.

Ce titre est constitué par des dispositions de caractère mixte, c'est-à-dire à la fois contractuelles entre la Ville de RENNES et le contractant, et réglementaires. Ces dispositions ne comportent par contre, aucune stipulation pour autrui.

*Le Titre II :*

- définit les droits et obligations réciproques de la Ville de RENNES et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.

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

Le Titre III :

- fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent Cahier des Charges par une convention avec la Ville de RENNES.

- détermine notamment les conditions de la gestion des biens communs et ouvrages collectifs.

Ce titre III s'impose à tous les propriétaires anciens ou nouveaux, et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce titre III à l'encontre des autres assujettis.

1.3 - Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

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

. d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur", tous les assujettis au présent Cahier des Charges de cession de terrains, qu'il soit propriétaire, cessionnaire, locataire, bénéficiaire d'apport, copartageant, acquéreur, concessionnaire d'usage...

. d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent Cahier des Charges de cession du terrain, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Ceci exposé, la Ville de RENNES entend diviser et céder les terrains de la ZAC OBERTHUR dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS

- 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,

. d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeurs".

- Cette disposition ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'Article R 315-2 du Code de l'Urbanisme.

T I T R E I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme d'équipements ou de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Tout programme devra être édifié conformément aux dispositions du plan d'aménagement de zone.

La surface de plancher développée hors-oeuvre des locaux que le constructeur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 1°) commencer sans délai les études des constructions autorisées par le plan d'aménagement de la zone sur le terrain qui lui est cédé et à soumettre à l'architecte urbaniste son projet de construction aux différents stades importants d'élaboration de celui-ci.
- 2°) déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois à dater de l'acte de cession ou de location étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.
- 3°) entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire.
- 4°) avoir réalisé les constructions dans un délai de trente mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte urbaniste de la ZAC.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La Ville de RENNES pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur 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 du constructeur.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts prévus pour le financement des constructions ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

Mais dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas réglé aux échéances fixées.

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la Ville de RENNES pourra, selon la nature de l'infraction commise et à son choix, soit obtenir des dommages et intérêts, soit résoudre la vente dans les conditions suivantes :

1°) Dommages et intérêts (cas particuliers) :

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4 (paragraphe 1, 2, 3 et 4), la Ville de RENNES le mettra en demeure de satisfaire ses obligations dans un délai de dix jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2, 3 ou dans un délai de trois mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Ville de RENNES aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé au 1/1 000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100.

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

2°) Résolution de la vente :

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la Ville de RENNES notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Ville de RENNES notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet et, plus généralement, en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent cahier des charges, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

A) si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ou, le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la Ville de RENNES, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu quinze jours avant la date de la résolution.

B) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, la Ville de RENNES ne sera en aucun cas dans l'obligation de rembourser au constructeur défaillant le montant des travaux réalisés ; en cas de réalisation des constructions par tranches, la résolution de la vente pourra ne porter au choix de la Ville de RENNES, que sur les parties du terrain non utilisées dans les délais fixés. En tout état de cause, la Ville de RENNES pourra :

- soit verser une indemnité calculée dans les conditions définies ci-dessus, 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) ; le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire ; en cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais de justice seront à la charge du constructeur.

- soit demander la remise du terrain en tout ou en partie, dans son état primitif, ce qui entraîne la démolition partielle ou totale, des ouvrages et bâtiments réalisés ou en cours de réalisation.

A défaut d'exécution par le constructeur dans le délai qui lui sera fixé par la Ville, celle-ci fera procéder à la remise en état des terrains, la dépense en résultant venant en déduction de l'indemnité de résolution calculée dans les conditions définies ci-dessus au point A.

- Soit autoriser le constructeur qui se rendrait acheteur du terrain repris par la Ville, à se substituer au constructeur défaillant pour terminer les travaux aux conditions qui lui seront déterminées.

**3°) Résiliation de l'acte de location :**

En cas de location, les conditions de résiliation seront fixées dans l'acte de location.

Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article 43 de l'ordonnance 58-997 du 23 Octobre 1958.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par le Crédit Foncier de France ou par le Sous-Comptoir des Entrepreneurs, de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

**ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES**

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la Ville de RENNES, au moins quatre mois à l'avance, de ses intentions.

La Ville de RENNES, pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que :

. les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un constructeur désigné ou agréé par la Ville de RENNES de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Ville de RENNES pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la Ville de RENNES.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas perçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la Ville.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les différents constructeurs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 7 bis - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION PREVUE**

Dans les immeubles ou parties d'immeubles affectés aux logements, les locaux devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation principale par leurs occupants.

Cependant, en cas de nécessité, une demande de changement d'affectation sera soumise à l'agrément de la Ville de RENNES qui tranchera sur son opportunité.

Une participation financière sera alors demandée sur la base de 30 % de la charge foncière de référence à la date de la demande d'autorisation de changement d'affectation (pour les PAP, charge foncière de référence PAP avec C = Cv x 1,76 pour les PC, calcul sur la base de référence PAP majorée de 25 %).

Toute location en meublé ou sous-location en meublé est interdite. L'acte de location ou de sous-location serait nul et de nul effet en application de la réglementation en vigueur.

Au cas où l'une de ces conditions cesserait d'être remplie, la Ville de RENNES pourra exiger que les locaux soient, après avoir été libérés s'il y a lieu, loués nus à titre de résidence principale. La Ville appréciera pour certains cas, notamment mutations, divorces, successions, s'il est possible de déroger à cette disposition.

La règle relative aux locations en meublé n'est pas applicable après accord de la Ville, aux immeubles édifiés par des organismes à but non lucratif et destinés au logement des étudiants, jeunes travailleurs.

**ARTICLE 8 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le Titre I du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article 43 de l'ordonnance du 23 Octobre 1958.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par la Ville de RENNES ou, à défaut, par le Préfet sans préjudice le cas échéant, des réparations civiles.

T I T R E I I

CHAPITRE I

**TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES  
A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES**

**ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA VILLE DE RENNES**

La Ville s'efforcera d'exécuter les travaux de viabilité exposés au plan d'aménagement de zone, au dossier de réalisation, dans des délais compatibles avec le lancement des programmes de construction.

La Ville de RENNES s'engage à exécuter dans les délais nécessaires, d'une part une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle vendue et d'autre part un branchement d'eau et d'électricité provisoire ou définitif permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

Elle s'engage à exécuter en temps opportun tous les travaux de réseaux à sa charge pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du plan d'aménagement de zone.

La voirie définitive et les réseaux seront exécutés dans un délai de trois mois après la date où tous les bâtiments seront terminés et les espaces libérés de toute occupation de chantier. Ce délai sera majoré du nombre des journées d'intempéries. Toutefois, lorsque les constructions feront l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranche, le délai de trois mois s'appliquera aux bâtiments prévus par la tranche considérée.

**ARTICLE 10 - VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES**

**10.1 - Incorporation dans le domaine public communal :**

Les voies et dépendances de voiries destinées à être incorporées dans le domaine public routier communal feront l'objet d'une mesure de classement.

**10.2 - Utilisation :**

La Ville de RENNES pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès l'ouverture au public, la police y sera assurée par le maire, conformément à la loi.

Préalablement au démarrage de leurs travaux, les constructeurs auront l'obligation de soumettre à l'accord de la Ville de RENNES, le plan d'occupation de leur chantier et un planning d'exécution.

Les constructeurs seront tenus de rester dans les limites des terrains qui leur sont concédés.

Il est demandé aux constructeurs de veiller tout particulièrement au respect du Parc OBERTHUR. Toute dégradation constatée leur serait facturée par la Ville de RENNES.

10.3 - Entretien :

La Ville de RENNES assurera l'entretien des voies et espaces libres dès leur incorporation dans son domaine.

CHAPITRE 2

TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Le constructeur s'engage à respecter les dispositions du plan d'aménagement de la zone et de ses annexes et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) est un document réglementaire et qu'il n'est joint au présent cahier des charges (annexe 1) qu'à titre d'information. Il ne constitue pas une pièce contractuelle. En aucun cas la responsabilité de la Ville de RENNES ne pourra être engagée en raison des dispositions du PAZ ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier quelle que soit leur date.

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

La Ville de RENNES procédera, si elle ne l'a déjà fait et préalablement à l'acte authentique au bornage du terrain. Les frais de bornage, de même que les frais de recolement après édification des constructions, exécutés par le géomètre de la ZAC seront à la charge du constructeur qui pourra éventuellement désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement acte de cette opération.

En cas d'édification d'une clôture, le constructeur sera soumis à l'obligation d'une demande d'autorisation à la Ville de RENNES, conformément à l'article 11.7 du règlement de la ZAC. Tous les frais d'établissement de clôture seront à la charge du constructeur.

Tout constructeur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la Ville de RENNES ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout constructeur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante à l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

**ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

La limite des prestations dues par la Ville de RENNES et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans l'annexe au présent cahier des charges, dite "cahier des limites des prestations (annexe 2).

**ARTICLE 14 - RECOURS DU CONSTRUCTEUR CONTRE L'AMENAGEUR**

En cas d'inexécution par la Ville de RENNES des travaux qui lui incombent dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la Ville de RENNES une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de l'aménageur

**ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

Jusqu'à la remise des ouvrages à la Ville ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, d'égoûts, PTT, etc. établis par la Ville de RENNES, et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements (après demande d'autorisation à la Ville de RENNES)

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.

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

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux.

**ARTICLE 15 bis - LOCAUX POUR ELECTRICITE - VIDEO COMMUNICATION - SOUS REPARTITION PTT**

Lorsque des locaux pour postes de transformation et de distribution publique d'électricité, de vidéo communication, ou de sous répartition PTT seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications qu'il appartiendra au constructeur de se faire préciser directement par les services concernés.

## ZAC OBERTHUR

P.11

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, locaux vidéo communication ou sous répartition PTT, 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.

Dans le cas où la réalisation des postes de distribution des locaux vidéo communication, des locaux sous répartition PTT serait nécessaire avant la cession des terrains ou des bâtiments à des tiers, ainsi qu'au cas où la Ville de RENNES construirait, pour son propre compte, elle s'engage à respecter personnellement les obligations énumérées dans la clause ci-dessus. La convention particulière qu'elle aurait passée avec les Services Concernés s'imposerait alors au constructeur en tant que de besoin.

### ARTICLE 15 Ter - DESSERTÉ ENERGETIQUE

#### 15 Ter.1 - Choix de l'énergie :

- Le gaz est retenu comme énergie principale pour la ZAC. Si d'autres choix faits par les constructeurs entraînaient un surcoût pour l'équipement de l'ensemble de cette ZAC, ce surcoût pourrait être réparti entre les constructeurs responsables.

### ARTICLE 16 - TELEDISTRIBUTION ET PTT

Si la Ville de RENNES fait réaliser un réseau de télédistribution dans la zone, tout constructeur situé dans le périmètre desservi aura l'obligation de brancher ses immeubles sur ledit réseau. La Ville de RENNES fera connaître au constructeur, dans l'acte de cession, si son terrain est situé dans le périmètre desservi ou pas.

Dans la mesure où il ne serait pas remis à une collectivité ou à un concessionnaire, le réseau de télédistribution sera remis dès que possible et au plus tard à la fin de la réalisation de la ZAC à une association syndicale dont le constructeur fera partie de plein droit. Le coût de raccordement à ce réseau sera à la charge du constructeur qui supportera, en outre, une quote-part des frais d'entretien du réseau, dans le cadre de l'association syndicale, le cas échéant, il est, à ce sujet, précisé que la répartition de ces dépenses sera obligatoirement faite proportionnellement au nombre de logements construits ou surface construite pour les autres collectivités.

### ARTICLE 16 Bis - ETABLISSEMENT DES PROJETS - COORDINATION DES TRAVAUX

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec l'annexe 2 au présent Cahier des Charges intitulé "Cahier des limites des prestations" (article 13).

Il devra communiquer à la Ville de RENNES, à titre d'information, les projets concernant ses réseaux et leur plan de synthèse, ses voiries de desserte et ses espaces libres, ainsi qu'une copie de la demande de permis de construire, selon le cas, un mois avant le dépôt de ce dossier ou de la déclaration auprès de l'administration, pour que la Ville de RENNES 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 (éclairage).

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.

L'examen du dossier par la Ville de RENNES ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix, comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, la Ville de RENNES ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

**ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU  
CONSTRUCTEUR**

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la Ville de RENNES. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces 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 la Ville de RENNES, celle-ci pourra se retourner contre le constructeur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait 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 mètres carrés de plancher hors oeuvre des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans le cas où le constructeur serait amené à réaliser les travaux sur des terrains destinés à être remis dans le domaine communal la Ville de RENNES sera saisie au préalable quant au projet et assurera le contrôle et la surveillance des travaux.

Passé le délai prévu à l'article 4 du Titre 1 et sous réserve de l'application de l'article 5 la Ville fera effectuer ou effectuera lesdits travaux aux frais charges et responsabilités du constructeur.

**ARTICLE 17 bis - LOCAUX SOCIAUX**

Les constructeurs de la ZAC OBERTHUR seront tenus de participer à la réalisation des équipements sociaux de la zone. La participation à verser à la Ville de RENNES sera calculée en application des dispositions précisées :

- . dans la loi n° 77.7 du 3 Janvier 1977 portant réforme du financement du logement et dans ses arrêtés d'application du 26 mars 1985.
- . dans la loi n° 82.526 du 22 Juin 1982, relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, modifiée par la loi du 23 Décembre 1986

Pour les logements bénéficiant du financement Prêts Locatifs Aidés (PLA) et Prêts Accessions à la Propriété (PAP), la participation est fixée à 0,75 m2 par logement construit en immeubles ou en maisons individuelles, quelle que soit l'importance du programme de construction.

Pour les logements bénéficiant de Prêts Conventionnés (PC) ou Non Aidés (NA), la participation est fixée à 1 m2 par logement construit en immeubles ou en maisons individuelles, quelque soit le programme de construction.

Le mode de calcul de la participation est assuré par un coefficient correcteur de la surface s'appliquant au prix de référence de base charge foncière et bâtiment en vigueur à la date d'attribution du permis de construire :

- . calcul identique pour les PLA et les PAP,
- . pour les P.C. et éventuellement les NA, calcul sur la base de référence PAP avec majoration de 25 %. Toutefois, pour les logements financés par ce type de prêts, il sera fait application du mode de calcul PAP lorsque le prix de vente prévisionnel au m2 du programme de construction apparaîtra comme identique ou inférieur au prix de vente d'un même programme financé en PAP.

Les prix de référence, fixés chaque année par arrêté, sont révisés tous les trimestres ou tous les semestres.

Le coefficient correcteur de surface C est le suivant :

$$c = 1,1 \times \frac{S1}{S_m}$$

où S1 est la surface des locaux collectifs résidentiels, soit 0,75 m2 x N (N étant le nombre de logements) pour les programmes financés par PLA et PAP, soit 1 m2 x N pour les programmes financés, par PC ou NA (sauf dérogation mentionnée ci-dessus).

S<sub>m</sub> est la surface minimale totale des logements constituant l'opération.

Le versement au fonds spécial créé dans le budget de la Ville de RENNES, sera exigible au moment de la déclaration d'ouverture du chantier de construction.

T I T R E I I I

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET  
GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur ou ses ayants cause 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 - ESPACES LIBRES NON CLOS - SERVITUDES

19.1 - Les parties non construites des terrains qui feront l'objet d'une cession ou d'une location selon le Titre II, chapitre II, du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf celles dites "parties privatives" expressément désignées dans l'acte de cession, ou de location pour certains cas exceptionnels, sont affectées à usage de parc, de passage, et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés et telles que définies à l'alinéa précédent. Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur lesdits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

19.2 - Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque. En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains ci-dessus définis, sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

19.3 - 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, PTT, éclairage public, égouts, chauffage, télédistribution, etc. telles qu'elles seront réalisées par la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

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 la déclaration préalable ou le permis de construire.

Aucune antenne de radio-télévison extérieure ne sera admise lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles sont interdites. Toute pose d'antenne devra faire l'objet d'une demande préalable à la Ville de RENNES.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer 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.

ARTICLE 21 - ASSURANCES.

Tout constructeur 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.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 22 - LITIGES - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le Titre III du présent Cahier des Charges de cession de terrains feront loi, tant entre la Ville de RENNES et les constructeurs, qu'entre les différents autres constructeurs.

La Ville de RENNES subroge, en tant que de besoin, le constructeur dans tous ses droits ou action, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Fait, le

Pour la Commune de RENNES,



VILLE DE RENNES

**ZAC. OBERTHUR**

CESSION DE TERRAINS

(6)

ANNEXE 2 : PROJET DE DEFINITION DE LA NATURE ET DES  
LIMITES DES PRESTATIONS DUES PAR LA VILLE  
DE RENNES AUX CONSTRUCTEURS

ANNEXE A UN ACTE RECU PAR  
LA S.C.P. DAVID - DIAIS - MAZOUIS  
GARNIER, NOTAIRES ASSOCIES A  
MONTFORT-SUR-MEU, LE 12.02.88



**SERVICES D'AMENAGEMENT URBAIN**

71, rue Dupont des Loges - 35000 RENNES

Tél : 99.28.55.55

**ARCHITECTE**

Monsieur JOSSE

architecte urbaniste - PARIS



**INGENIERIE ET COORDINATION DE LA CONSTRUCTION**

2, rue Franz Heller - 35700 RENNES

Tél : 99.36.37.97

DECEMBRE 1987

I - DEFINITION DE LA NATURE ET DES LIMITES DES  
PRESTATIONS DUES  
PAR LA VILLE DE RENNES AUX CONSTRUCTEURS

(ANNEXE 2 AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS)

AVANT-PROJET

- La définition des limites n'a pas de caractère définitif et irrévocable. Elle tend à préciser, pour chaque réseau, le principe d'une limite rationnelle. Cette limite peut être adaptée de façon plus précise aux cas particuliers des différentes opérations, en respectant les principes suivants :

- . limite technique rationnelle (robinet, coffret, boîte de branchement, etc.),
- . limite d'exécution logique dans le temps et en plan (unité d'exécutant, phases d'exécution suivies),
- . limite correspondant, autant que possible à une limite de propriété, d'exploitation, d'administration entre les parties de réseau publiques et privées.

I - TYPES DE PRESTATIONS

- On peut diviser les prestations dues par la Ville de RENNES aux organismes Constructeurs, en deux types de prestations :

1) PRESTATIONS DE CHANTIER

- Ces prestations portent sur l'obligation de la Ville de RENNES de fournir, aux organismes constructeurs les moyens suivants :

a) Accès de chantier carrossable :

- un par îlot (1) du plan masse environ, d'une voie existante proche au droit d'un point quelconque de la limite de l'îlot. Cette voirie sera construite autant que possible suivant le tracé des voies prévues au plan masse. L'attention des promoteurs est particulièrement attirée sur les prescriptions qu'ils sont invités à donner aux entreprises concernant l'utilisation de ces voiries (circulation à faible vitesse, etc.) et la prise en charge des détériorations accidentelles qui pourraient se produire. L'état des lieux avant l'intervention des entreprises bâtiments pourra faire l'objet d'un constat entre l'aménageur et le constructeur. En l'absence de constat, l'accès au chantier sera considéré en état. Toutes dégradations de cet accès seront réparés par l'utilisateur, ou par les services municipaux aux frais du constructeur.

b) alimentation en eau :

- Possibilité d'un raccordement sur une conduite proche de l'îlot à construire, de façon à assurer une alimentation de débit suffisant pour le chantier. Le raccordement se fera en lieu et place d'un branchement définitif.

(1) par îlot, il faut entendre un groupe de bâtiments appartenant à un ou plusieurs constructeurs.

**c) alimentation en électricité :**

- Possibilité d'un raccordement à une source d'énergie électrique, basse ou moyenne tension, à proximité de l'îlot à construire. En cas d'existence d'une source moyenne tension, la Ville de RENNES ne sera pas tenue, pendant la période de chantier, de fournir un poste abaisseur, EDF pouvant fournir le courant en M.T. à de meilleures conditions aux entrepreneurs, qui, alors, possèdent un poste transformateur de chantier.

**d) Assainissement :**

- Réseau pluvial en bordure d'îlot. Les eaux diverses devront être décantées préalablement. L'entretien des fosses et caniveaux en bordure de parcelles reste à la charge de l'entrepreneur durant le chantier.

**2) OCCUPATION DE CHANTIER**

- Le constructeur sera tenu de rester dans les limites des terrains qui lui sont concédés. Il devra en outre communiquer préalablement à tout démarrage de travaux :

- . un planning d'exécution,
- . un plan des installations de chantier.

**3) PRESTATIONS DEFINITIVES**

- Ces prestations concernent la réalisation des réseaux divers indispensables à l'accès et à l'alimentation des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service.

- Ces prestations sont définies ci-après :

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES	OBSERVATIONS
<p>Tous travaux de démolition des constructions ou ouvrages en maçonnerie jusque 0,30 sous le niveau du sol sur l'ensemble des terrains de l'opération</p> <p>Tous travaux de dépose ou de déplacement de lignes ou de conduites d'un réseau de distribution publique nécessaires à la libération des terrains à aménager (I)</p>	<p>Démolition jusque 0,30 sous le niveau du terrain naturel</p>	<p>Tous les travaux complémentaires de démolition de fondation ou de maçonnerie enterrées</p>	<p>Lors de la démolition des constructions, la Ville de RENNES assure la vidange des fosses qui sont crevées et comblées.</p> <p>Les caves sont également crevées et comblées.</p>	<p>(I) Certaines conduites ou certains ouvrages à déplacer pour permettre la réalisation par la Ville de RENNES des travaux d'aménagement de l'opération, peuvent se trouver sous emprise publique à l'extérieur ou à proximité de l'opération.</p>
<p>Tous travaux de dépose de clôtures, de démolition de constructions légères et d'arrachage d'arbres ou arbustes, y compris enlèvement des matériaux, souches, etc. pour nettoyage des sols de l'ensemble de l'opération.</p>				<p>Dans ce cas, la Ville de RENNES pourra, soit directement, soit par l'intermédiaire de l'Administration responsable du Domaine Public, demander au concessionnaire du réseau de distribution d'inscrire le déplacement de ce réseau à ses frais en application du cahier des charges de concession ou des textes en vigueur à ce sujet.</p>

ZAC OBERTHUR

TERRASSEMENTS GENERAUX ET DECAPAGE

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES	OBSERVATIONS
Tous travaux de terrassements généraux pour réalisation des plateformes de voiries de l'ensemble de l'opération	Limite des emprises de voirie et espaces verts publics.	Tous travaux de terrassement pour exécution des fouilles des bâtiments	Le décapage sera fait sur une épaisseur moyenne de 0,20. L'épaisseur exacte sera fonction de la nature du terrain rencontré et des besoins en terre végétale.	La Ville de RENNES se réserve la terre végétale pour l'exécution, par ses soins, des espaces verts des îlots collectifs.
Tous travaux de terrassements généraux pour réalisation des plateformes des zones restant dans le domaine public		Tous travaux de terrassement à l'intérieur de l'emprise des parcelles privées.	L'acquéreur peut demander de faire réaliser à ses frais par la Ville de RENNES le décapage des parcelles individuelles aux conditions des marchés de la Ville de RENNES.	Elle n'intervient pas dans les zones privées, en dehors des emprises des voiries publiques sauf accord préalable.
Tous travaux de décapage de la terre végétale sur les terrains de l'opération à l'exclusion de la surface correspondant aux parcelles privées.		Tous travaux de décapage éventuel dans l'emprise des parcelles privées.	Il précise alors les zones de dépôt de ses terres dont la remise en place ultérieure reste à sa charge.	

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES	OBSERVATIONS
<b>CONSTRUCTIONS COLLECTIVES</b>				
Tous travaux de construction des chaussées et trottoirs dans l'emprise des voies secondaires et tertiaires dans la limite du domaine public.	Abords immédiats de la parcelle cédée.	Seuils, perrons, cours anglaises pour ventilation, emmarchements extérieurs et rampes d'accès aux habitations et aux parkings, y compris toutes maçonneries, etc. nécessaires à l'adaptation au sol des constructions.	Cette limite correspond, tant en étude qu'en réalisation, à la limite des projets des ingénieurs VRD en ce qui concerne les voies et parkings et de celle de l'architecte en ce qui concerne les bâtiments et garages avec leurs accès.	L'équilibre des parkings est en principe, assuré pour les logements par : - 1 place enterrée située dans les garages dont le promoteur est maître d'ouvrage, et 1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de plancher hors-œuvre
Tous travaux de construction de parcs de stationnement de surface y compris accès dans la limite du domaine public.		Tous travaux de voirie à l'intérieur des limites de la parcelle cédée et jusqu'au raccord avec les voies extérieures.		Pour les bureaux : - 1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre
Tous travaux de voirie d'accès jusqu'aux abords immédiats de la limite de parcelle cédée.				Le décompte et la localisation des places de parking nécessaires à la desserte équipements de la ZAC est défini au règlement - Articles A11 et BCl1
Suivant plan masse de l'architecte urbaniste				

EVACUATION DES EAUX USEES

ZAC OBERTHUR

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES	OBSERVATIONS
Tous travaux de conduite à l'extérieur de la parcelle cédée jusque et y compris un regard de raccordement suivant avant-projet de la Ville de RENNES	Regard de raccordement ou citerneau	Tous travaux de branchements entre les colonnes d'immeubles et citerneaux sur le réseau extérieur	Les regards ou les boîtes de branchement se trouvent sur des antennes longeant les bâtiments ou sur des amorces de branchement en attente arrêtés à proximité des bâtiments. Il y aura un citerneau par cage d'escalier au maximum	En règle générale, la Ville de RENNES ne prend pas en charge les conduites intérieures aux immeubles. Les colonnes rampantes en sous-sol d'immeuble seront donc à la charge du constructeur.
		Tous travaux de conduites à l'intérieur de la parcelle cédée jusqu'au regard de raccordement au réseau extérieur.	La distance entre le citerneau et le domaine public sera d'environ 1 m.	La Ville de Rennes n'exécutera les réseaux d'assainissement que d'un seul côté des constructions conformément aux plans fournis par le technicien chargé de l'assainissement.
		pose d'un siphon.	En cas de parcelles privatives en pied d'immeuble, le citerneau sera implanté à environ 1 m à l'intérieur de la limite privative.	
			En cas de construction d'immeuble juste en limite du domaine public, il ne sera pas posé de citerneau mais seulement un tuyau en attente.	

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES	OBSERVATIONS
Tous travaux de conduites primaires, secondaires ou tertiaires jusque et y compris les regards, les citeur-neaux et les bouches à grilles de caniveau.	Citerneau ou regard	Tous travaux de conduite à l'intérieur de la parcelle cédée jusqu'au raccordement au réseau extérieur.	Dito E.U.	Dito E.U.
		Tous travaux de raccordement entre les descentes pluviales et les citerneaux.		
		Tous travaux de confection et de raccordement de grilles d'eaux pluviales, drainages des bâtiments aux points bas des accès de cages d'escaliers les locaux communs, parkings, etc.		

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES	OBSERVATIONS
Tous travaux de conduites principales et de distribution.	a) Comptage général : - robinet d'arrêt avant compteur (compris robinet)	a) Comptage général : - Tous travaux à partir du robinet d'arrêt avant compteur.	L'implantation du compteur est à définir avec le Service des Eaux.	Il n'est prévu qu'un seul branchement par cage d'escalier.
Tous travaux de branchement jusque et y compris le robinet d'arrêt avant compteur principal qui sera placé dans un local accessible à tous moments.	b) Comptage de 1ère prise en gaine : - 0,50 m à l'intérieur de la limite du domaine privé.	b) Comptage de la 1ère prise en gaine : - Tous travaux au-delà des 0,50 m à l'intérieur du domaine privé	Il sera placé dans un local commun accessible à tout instant. b) Comptage de 1ère prise en gaine : - Pénétration dans un local commun. la conduite sera en cuivre et accessible sur toute sa longueur.	Le local commun est à définir en accord avec le service des eaux.

ZAC OBERTHUR

ESPACES LIBRES

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES	OBSERVATIONS
Tous travaux d'aménagement d'espaces libres à l'extérieur de la parcelle cédée sauf dispositions particulières	Limite de la parcelle - le cédée.	Tous travaux d'aménagement d'espaces libres à l'intérieur de la parcelle cédée. Les travaux d'aménagements plantés sur parkings privés en sous-sol Tous travaux d'aménagement des accès dans l'emprise des bâtiments Tous travaux d'aménagement d'espaces libres à usage privatif.	Pour la bonne coordination des études et des travaux, il est indispensable que le dessin des accès aux cages et locaux communs soit étudié en relation avec le technicien chargé des espaces verts.	
		Tous travaux d'aménagement des accès directs entre le sol extérieur d'une part et les entrées des cages d'escaliers, les locaux communs et notamment les escaliers et rampes maçonnées juxtaposées aux constructions		

ZAC OVERTHUR

ECLAIRAGE PUBLIC

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES	OBSERVATIONS
Tous travaux de pose et raccordement de câbles au départ des tableaux de commande d'éclairage public.	Réseau d'éclairage public	Tous travaux d'installation d'éclairage des porches d'immeubles.	La limite des travaux d'éclairage public pris en charge par la Ville de RENNES correspond à l'ensemble du réseau raccordé au réseau public de la ville.	Seuls les espaces publics seront raccordés au réseau d'éclairage public.
Tous travaux de pose et raccordement des candélabres des voies principales, des chemins piétons principaux des espaces verts raccordés au réseau public.		Tous travaux d'éclairage à caractère privé ou décoratif à l'intérieur d'un groupe d'habitation sur demande de l'organisme constructeur.		
Tous travaux d'installation d'éclairage des passages publics sous les immeubles raccordés au réseau public de la ville.				

ZAC OBERTHUR

ELECTRICITE

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES	OBSERVATIONS
<b>CONSTRUCTIONS COLLECTIVES</b>				
<b>LOGEMENTS</b>				
Tous ouvrages moyenne tension : réseaux et équipement des postes D.P.		Génie Civil des postes de transformation en liaison avec les Services EDF		
Réseau de desserte basse tension jusqu'en façade de bâtiment au droit de chaque point de pénétration bâtiment	Coffrets de branchement en façade série Codi 9 non compris		Suivant localisations : les colonnes rampantes cheminant en sous-sol et assurant les liaisons entre gaines DP sont à charge de l'acquéreur.	N.B. : le surcoût occasionné au niveau des travaux MT et BT dans l'hypothèse où les 3 usages gaz ne seraient pas retenus est à la charge de l'acquéreur
Ensemble des équipements MT-BT correspondant à 3 usages gaz		Tous travaux d'équipement intérieur suivant NFC 15 100 et spécifications PROMOTELEC		
<b>CONSTRUCTIONS ACTIVITES TERTIAIRES</b>				
Tous ouvrages moyenne tension : réseaux et équipement poste D.P.		Génie Civil des postes de transformation en liaison avec les Services EDF.		N.B. : le surcoût occasionné au niveau des travaux MT et BT dans l'hypothèse d'un chauffage tout électrique est à la charge de l'acquéreur.
Réseau BT en limite de parcelle (un seul point de livraison)	le tableau de départ : Et placé dans le poste D.P. (soit le poste Gutemberg, soit un nouveau poste créé dans l'emprise de la parcelle)	Le réseau de desserte BT à partir du point de livraison visé ci-contre.		

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES	OBSERVATIONS
CONSTRUCTIONS COLLECTIVES				
Tous travaux de conduites principales et de distribution moyenne pression.	Coffret de comptage	Tous travaux depuis et non compris le coffret.	En cas de distribution de plusieurs cages d'escaliers par une colonne rampante, la limite sera le robinet d'arrêt situé au pied de colonne montée au pied de colonne montée dans la coursière.	L'obligation est faite au organismes constructeurs intervenant sur la zone, équiper en gaz en fonction des prescriptions du titre II, Article 15 Ter, leurs opérations pour les ouvrages ci-après :
Tous travaux de raccordement entre la conduite de distribution et le coffret de comptage situé en façade d'immeuble				logements locatifs ou en accession ;
				- 3 usages individuels (cuisine, eau chaude et coffrage).

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	OBSERVATIONS
<b>CONSTRUCTIONS COLLECTIVES LOGEMENTS</b>			
Tous travaux de Génie Civil de conduites de distribution dans le périmètre de la zone à aménager, et de conduites de branchement y compris pénétration de 50 cm environ en un point du bâtiment, non compris percement du mur extérieur.	Pénétration dans le bâtiment.	Mise à disposition éventuelle de locaux sous répartiteurs accessibles. Tous travaux d'exécution des gaines et conduites intérieure à l'immeuble, y compris les percement pour la traversée du mur extérieur, ainsi que les conduites de liaison entre les bâtiments.	Le sous-répartiteur d'immeuble est à charge de l'acquéreur.  Le sous-répartiteur général est à charge des PTT.
Toutes dispositions avec les PTT pour la mise en place du câble téléphonique, jusqu'au sous répartiteur.		Tous travaux de précâblage téléphonique intérieur aux bâtiments, y compris 2 joncteurs au minimum (dont 1 à proximité d'une prise électrique et télévision) par appartement, ainsi que les travaux de précâblage relatifs au raccordement au sous-répartiteur commun à plusieurs immeubles ou jusqu'à la chambre PTT selon localisation.	
<b>CONSTRUCTIONS ACTIVITES TERTIAIRES</b>			
Tous travaux de Génie Civil des conduites de distribution dans le périmètre extérieur de la parcelle à aménager : chambres de tirage placées en	Fourreaux en attente : sur regards au droit de des chambres de tirages visées ci-contre.	L'ensemble de ces travaux étant réalisés en parfait accord avec les PTT.	
Tous travaux de Génie Civil à l'intérieur de la parcelle : Tous travaux de câblage interne : aux Bts et extérieur en liaison : avec les Sces PTT, câblage L.R. :			
limite de parcelle.			lignes spécialisées de données : télèx.....



ZAC OBERTHUR

ANTENNES COLLECTIVES

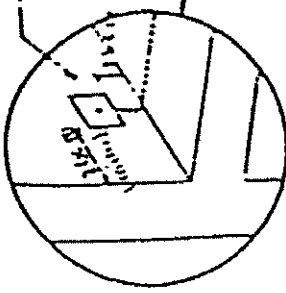
: TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	: DEFINITION DE LA LIMITE	: TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	: COMMENTAIRES	: OBSERVATIONS
CONSTRUCTIONS COLLECTIVES ET TERTIAIRES				
: Néant		: Equipement complet : : . suivant NFC 120 et spéci- : cations TDF.		

ZAC OBERTHUR  
CABLAGE DU RESEAU DE VIDEO COMMUNICATION

: TRAVAUX A LA CHARGE DE LA VILLE DE RENNES	: DEFINITION DE LA LIMITE	: TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	: COMMENTAIRES	: OBSERVATIONS
CONSTRUCTIONS COLLECTIVES ET TERTIAIRES				
- Néant				: Les travaux de câblage sont financés par la D.O.T.

CADRE

BOITIER ENGASIRE  
TYPE NORMALISE  
0 60



DETAIL DU  
POSITIONNEMENT  
DE LA PRISE

Unité de protection  
de l'amenagement  
GENP CIVIL  
Cableage

GAINE  
D'ASCENSION

CABLE ET  
ACCESSOIRES  
SCELLÉS EN  
FOND DE GAINE

COFFRET de RACC  
en dalle commune

DALLE

100 Ø 80 en traversée de  
parties privatives

Ø 16 fixé dans  
la dalle

(M)

BOITIER

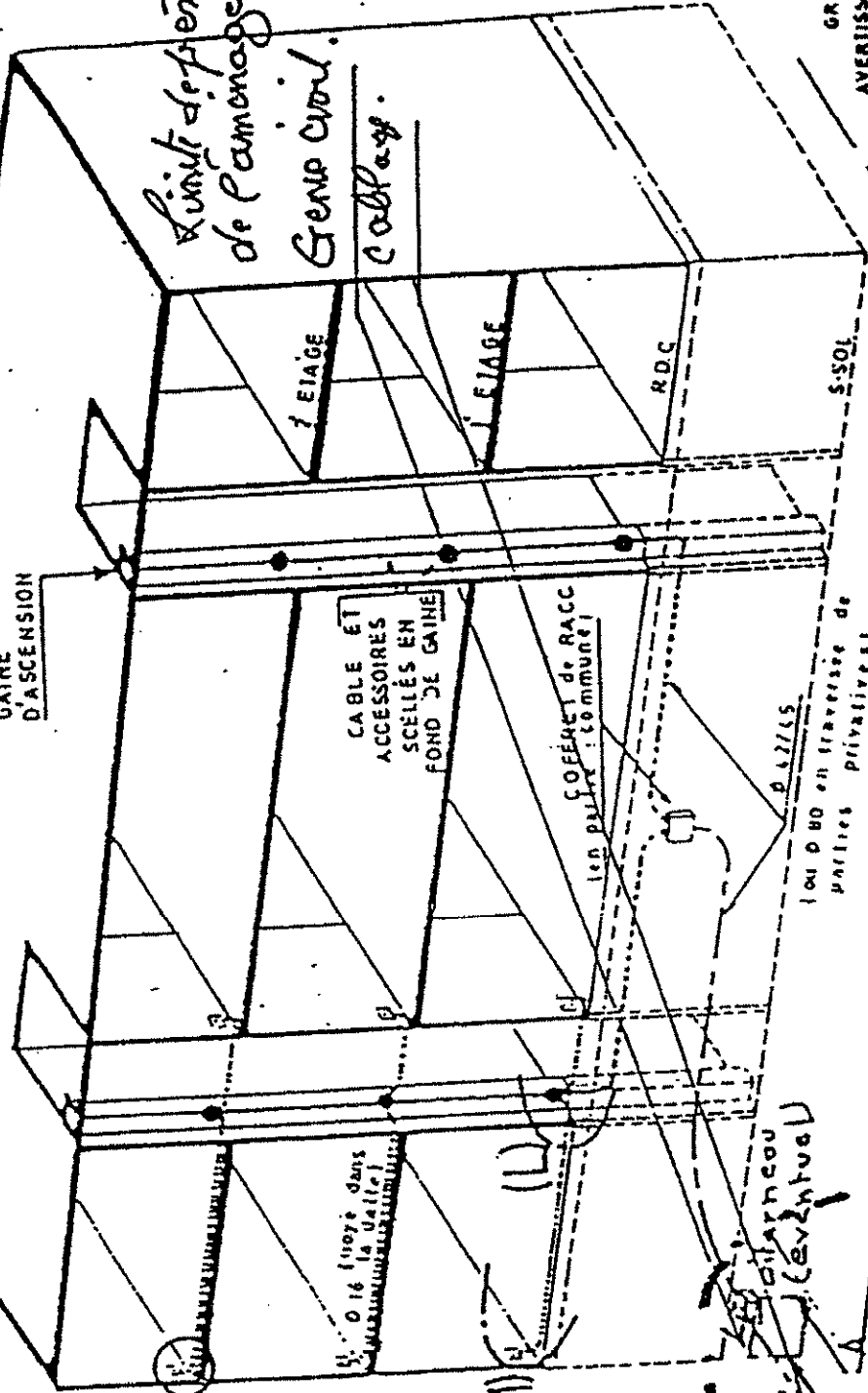
(H)

CITAMURE

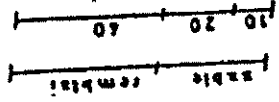
RACCORDMENT AU  
RESEAU COMMUNAUTAIRE  
D'UN IMMEUBLE COLLECTIF  
SUR SOUS-SOL

117 CAB.

NOTA  
LES FOURREAUX, A L'INTERIEUR DE L'IMMEUBLE,  
NE CONCERNENT PAS LE TELEPHONE.



GRILLAGE  
AVERTISSEUR VERT

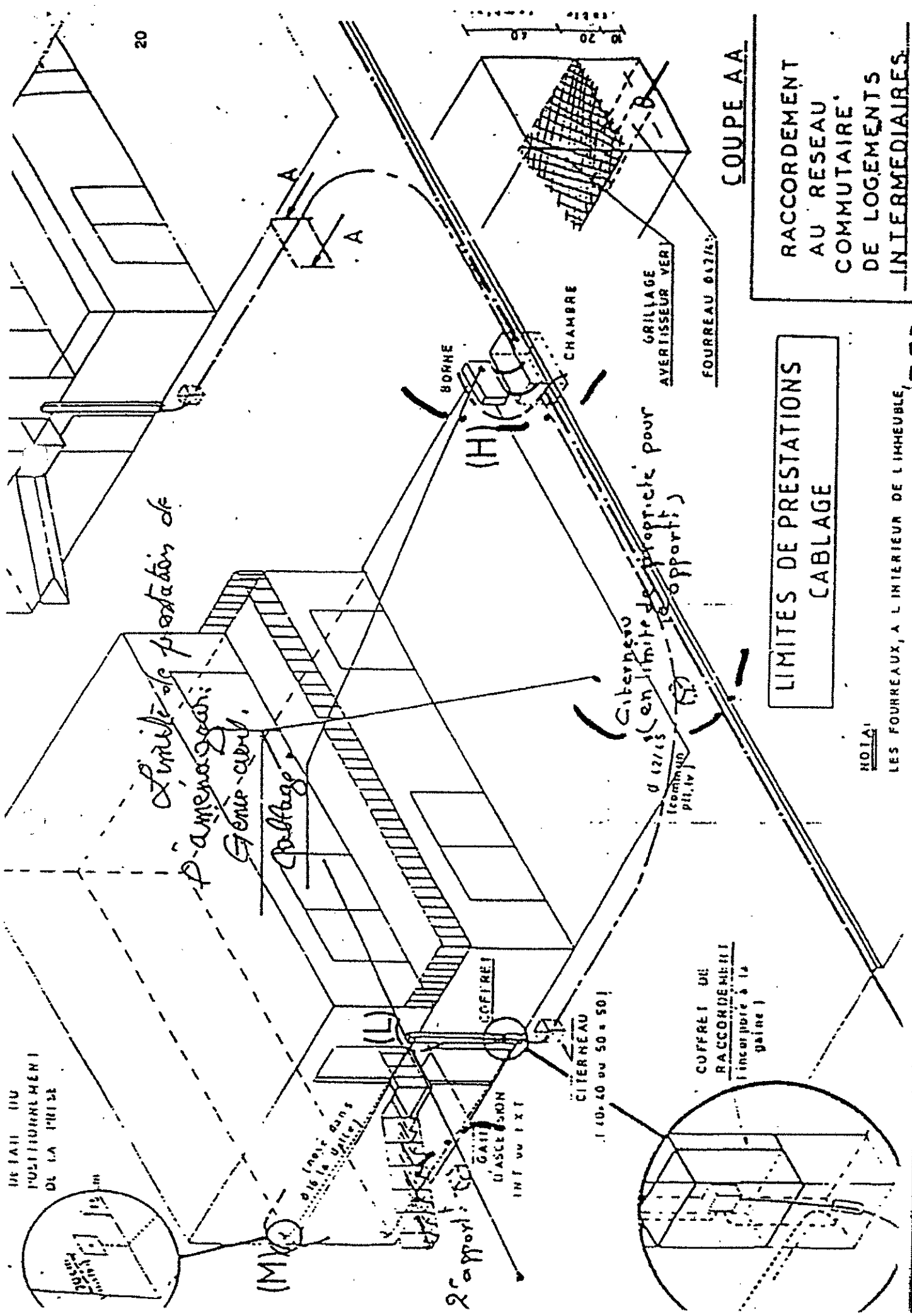


8.8

COUPE A A



DE L'ÉTAT DU  
JUSTIFICATION  
DE LA PRISE



**COUPE AA**

RACCORDEMENT  
AU RESEAU  
COMMUNTAIRE  
DE LOGEMENTS  
INTERMEDIAIRES.

LIMITES DE PRESTATIONS  
CABLAGE

**NOTA!**  
LES FOURREAUX, A L'INTERIEUR DE L'IMMEUBLE,

VILLE DE RENNES

# ZAC OBERTHUR

## DOSSIER REALISATION

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU PAR  
LA S.C.P. BENOÎT - DIAS - MAGOIS  
GASNER, NOTAIRES ASSOCIÉS A  
MONTFORT-SUR-MEU, LE 12 02 87

Reçu le 31 JUIL 1987  
Préfecture  
d'Ille-et-Vilaine



POUR LE MAIRE  
L'Adjoint délégué

*J. Courvoisier*  
*Ly*

**Cahier des recommandations  
architecturales**

17



SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX  
Conducteur d'opération : service de l'urbanisme

avril 1987

## I. REGLES DE COMPOSITION ARCHITECTURALE S'APPLIQUANT AUX BUREAUX

### 1 - Matériau

Afin de respecter une unité d'ensemble, les matériaux utilisés s'inspireront dans leur texture, leur couleur et leur mise en oeuvre de ceux qui composent les bâtiments à réhabiliter présents sur le site.

A titre indicatif, il est préconisé d'employer au moins partiellement la brique, l'acier laqué ou l'aluminium teinté et les produits verriers. L'usage de l'aluminium teinte naturelle est déconseillé.

### 2 - Composition des façades

Les façades des bureaux nouveaux seront composées en tenant compte des recommandations suivantes :

- composition de la façade en trois parties :

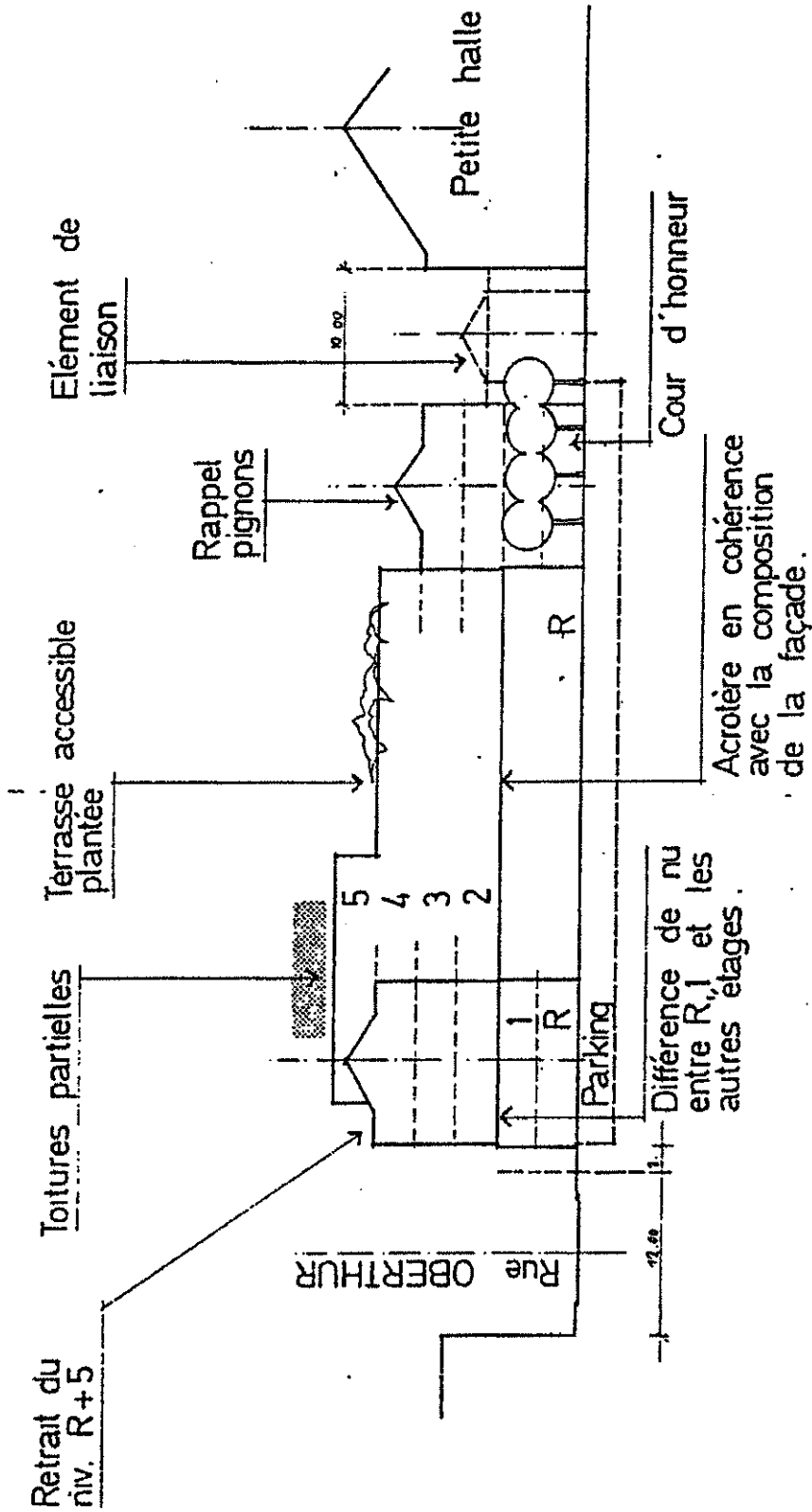
- soubassement intégrant le rez-de-chaussée et le niveau 1
- partie courante pour les niveaux 2,3 et 4.
- attique pour le niveau 5.

La séparation entre le soubassement et la partie courante pourra être marquée par une corniche ou un léger retrait ou débord dans le mur de façade.

- le raccord entre les bureaux nouveaux et la petite halle devra être traité avec soin : épannelage comparable, rappel du pignon, élément d'auvent en raccord au-dessus de passage piéton, ordonnancement de la cour d'honneur.

- pour la partie de " galette " à rez-de-chaussée, sur la voie nouvelle, l'acrotère de la façade sera positionnée de façon à être cohérent avec les règles de composition de la façade.

- les matériaux pourront être utilisés différemment selon les parties de façade : à priori, le soubassement devra plutôt avoir un aspect rugueux avec un appareillage faisant ressortir les horizontales, tandis que la partie courante pourra avoir un aspect plutôt lisse.



COUPE SUR LA DESSERTE PUBLIQUE

## II. REGLES DE COMPOSITION ARCHITECTURALE

### S'APPLIQUANT AUX LOGEMENTS

#### 1. Matériau

Afin de composer des unités d'ensemble, les matériaux seront harmonisés en bordure des espaces publics majeurs : place centrale en ellipse (PL 1), place rectangulaire (PL 2), jardin central (EV 2), ainsi que sur la façade du parc Oberthur.

Il sera autorisé une plus grande liberté de traitement des façades donnant sur les coeurs d'ilots.

L'emploi des matériaux devra tenir compte de la composition de la façade ainsi qu'il est explicité plus loin.

Globalement, les matériaux devront être le plus possible de type autonettoyant et de couleur douce à l'oeil. Le béton peint est déconseillé.

#### 2. Composition de façade

Les façades des logements seront composées en tenant compte des recommandations suivantes :

- sur les espaces publics majeurs, composition des façades en trois parties :

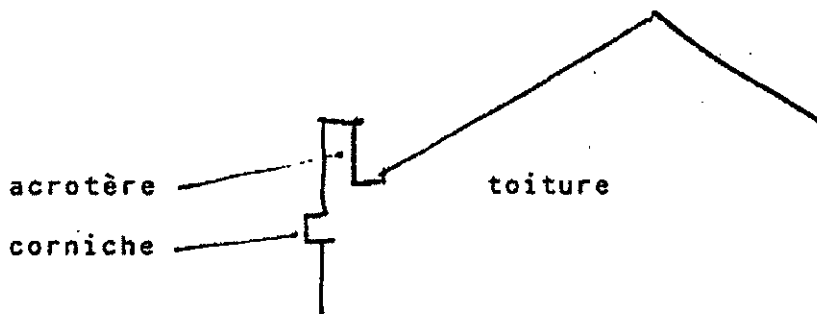
- soubassement intégrant le rez-de-chaussée et le niveau 1
- partie courante pour les niveaux 2,3 et 4
- attique pour le niveau 5

La séparation entre ces trois parties pourra être marquée par une corniche ou un mouvement du mur de façade (retrait, débord, etc...).

#### 4. Toitures

Le raccord entre l'égout du toit quand celui-ci existe et l'acrotère devra être traité avec soin. En règle générale, on préférera une acrotère plus haute masquant l'égout du toit.

Schéma :



Les toitures-terrasses pouvant être situées en prolongement d'un logement seront traitées en terrasses accessibles.

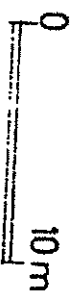
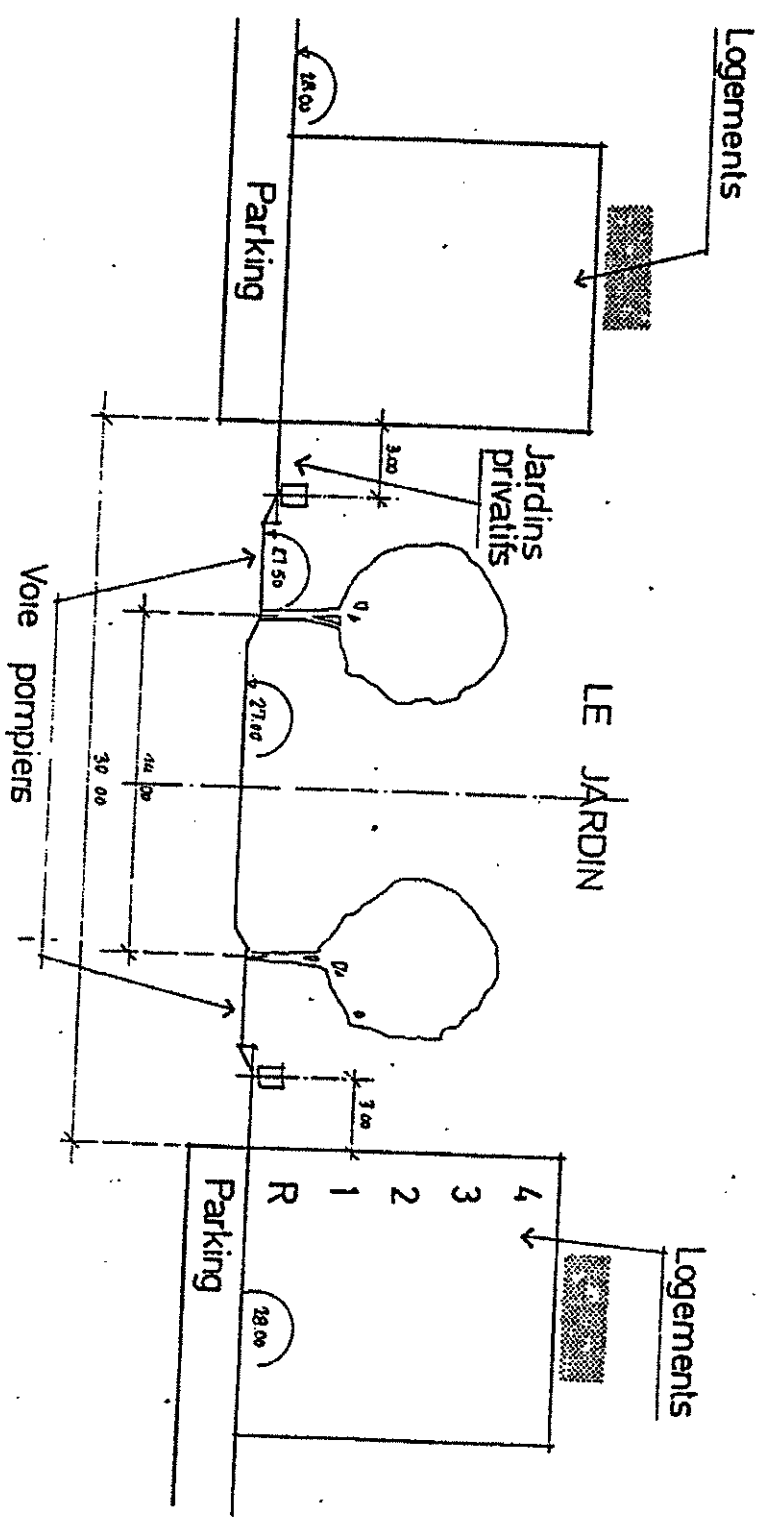
#### 5. Règles particulières concernant les façades donnant sur le jardin central

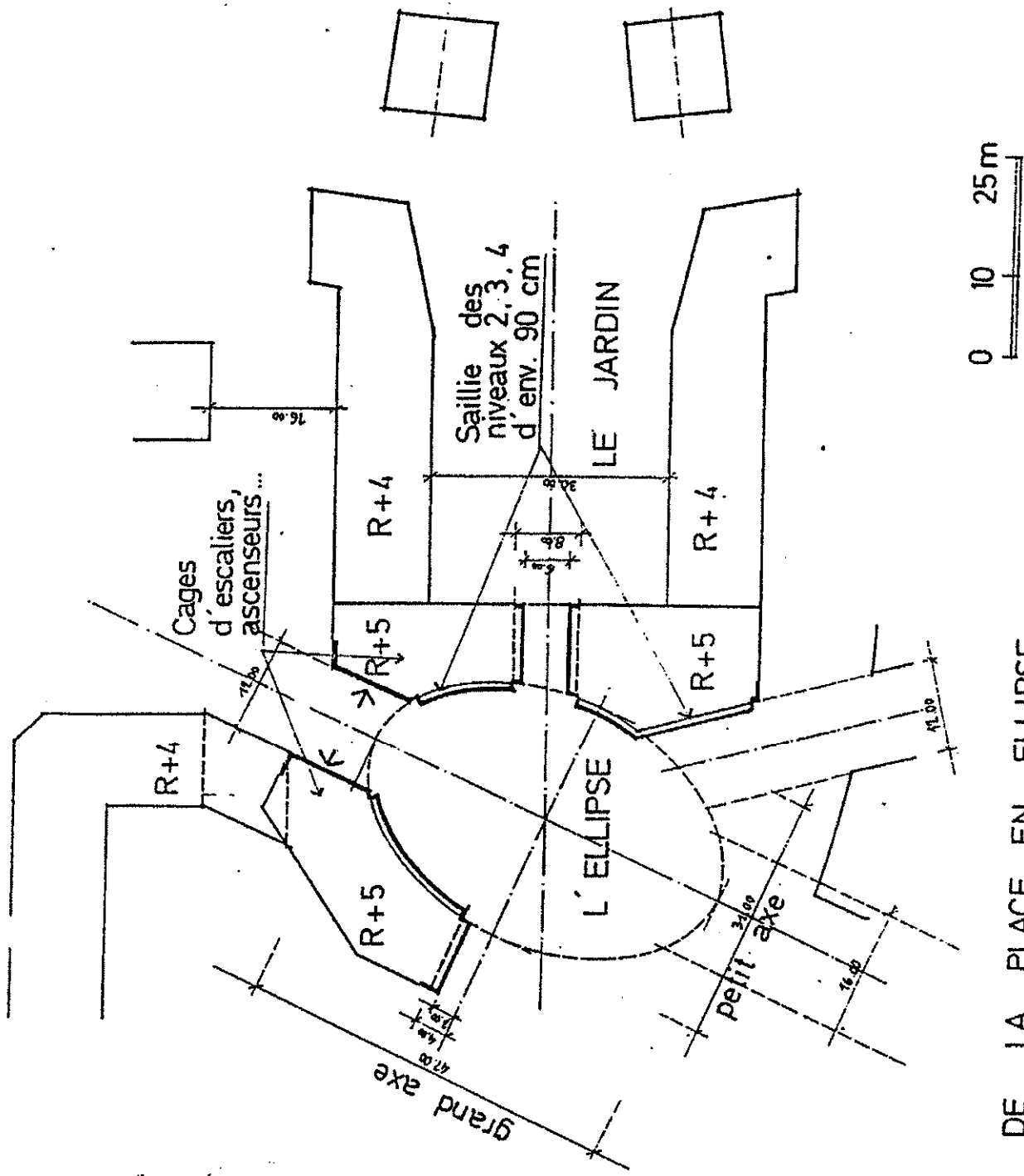
Ces règles sont explicitées par des schémas ci-joints.

On peut résumer les points suivants :

- division de chaque façade donnant sur l'espace central (jardin) en 3 parties.  
La séparation entre ces parties sera marquée au moyen d'éléments de modération verticaux sur toute la hauteur du bâtiment (soit débordement de type pilastre, soit renforcement intérieur).
- chaque partie de façade ainsi divisée pourra comporter un élément en avancée permettant d'y localiser des loggias ou bow windows.
- à l'extrémité est, il est possible d'envisager un débordement des pignons aux étages 3 et 4
- la séparation entre soubassement et partie courante sera bien marquée (corniche, matériaux, pleins/vides, etc ...)
- le niveau rez-de-chaussée se situera environ à la cote 28. Ce rez-de-chaussée sera poursuivi par des jardins privatifs à la cote 28, tandis que la partie centrale du jardin sera approximativement à la cote 27.

COUPE SUR LE JARDIN CENTRAL



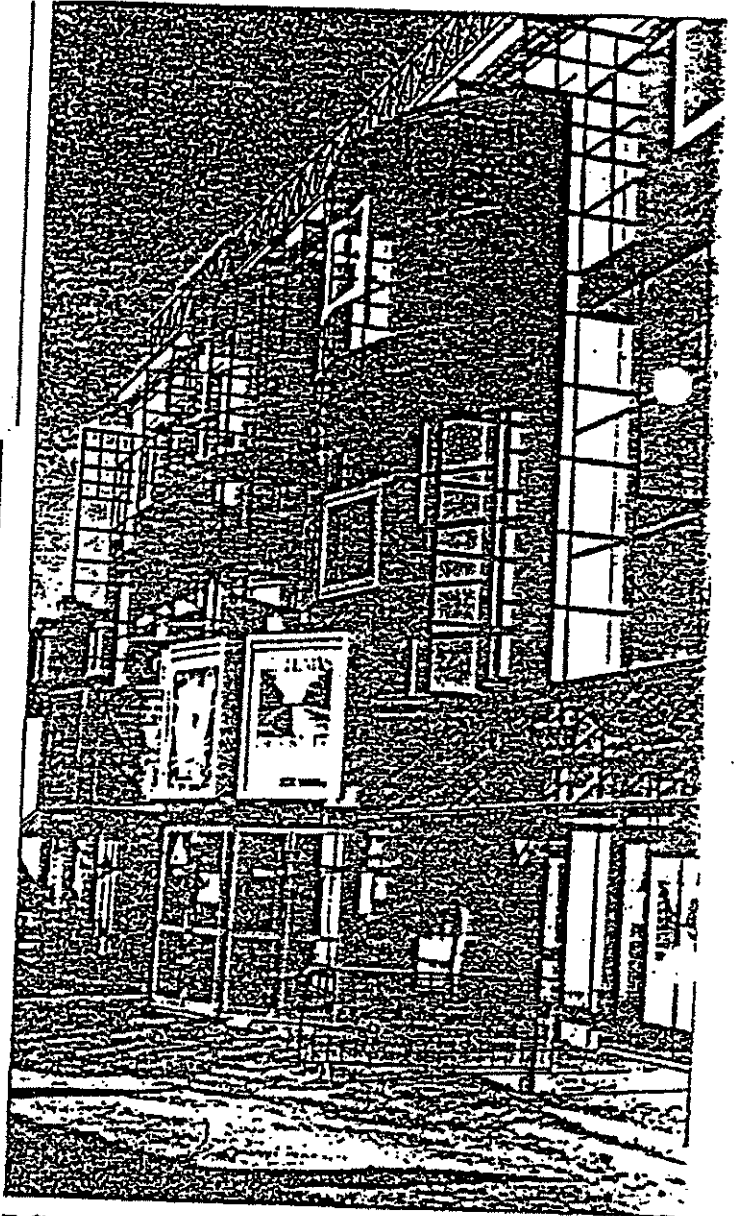
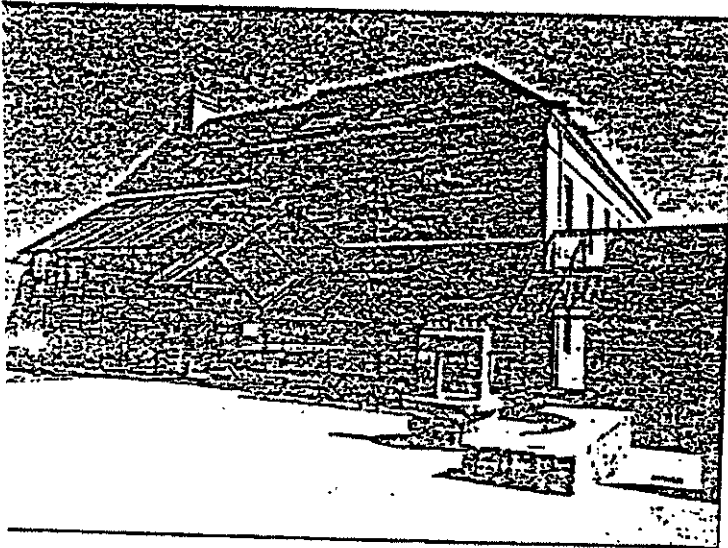


DETAIL DE LA PLACE EN ELLIPSE

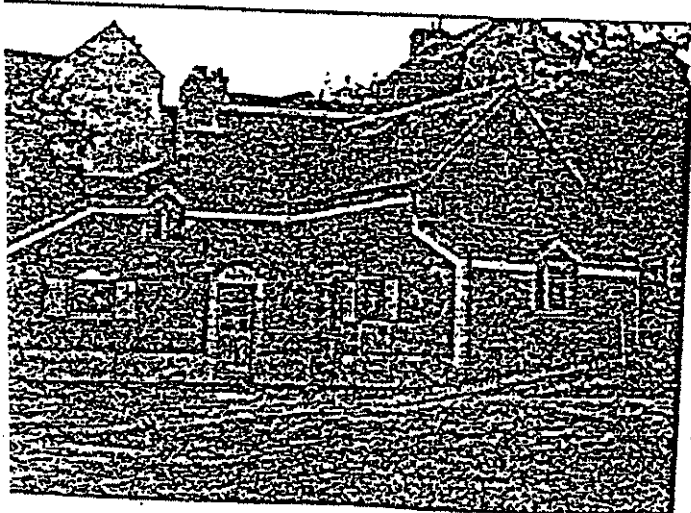


# Bretagne \* Bretagne \* Bretagne \* Bretagne

Ci-contre : salle polyvalente à Guern (56), exemple type de réhabilitation. Architecte : Yves Guillou.



Photos D.R.



Ci-dessus : réhabilitation des halles du Chapeau-Rouge à Guimper (29). Architectes : Yves Hénaot, Remy Le Berre, Christian Olphe-Gallard (Arcaer 3).  
Ci-contre : maison Béguin à Douarnenez. Architecte : Remy Le Berre. Ci-dessous : école maternelle et élémentaire à Saint-Coulomb (35). Architecte : Jean-Claude Gysé.

