



DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DU PORT

ZAC Triangle de l'Oasis

(ex ZAC FAC TECHNOPORT)



ANNEXE 2 AU CAHIER DES CHARGES GENERALES DE CESSION DE TERRAINS
(C.C.C.T.G)

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES

Cahier définissant les limites de prestations dues par la Société aux Acquéreurs

SEDRE, titulaire d'une Convention Publique d'Aménagement avec la Commune du Port pour
l'aménagement de la ZAC Triangle de l'Oasis

Septembre 2021

Sommaire

PREAMBULE	3
REPARTITION DES PRESTATIONS	3
1. Terrassements	3
2. Délimitation / implantation	4
3. Voiries et stationnement	4
4. Evacuation des eaux pluviales.....	5
5. Evacuation des eaux usées.....	6
6. Eau potable.....	7
7. Protection incendie.....	7
8. Génie civil du réseau de communication/vidéo	8
9. Electricité.....	8
10. Eclairage public.....	9
11. Espaces verts et aménagements extérieurs	9
12. Clôtures	10
13. Ordures ménagères	10
14. Servitudes.....	11

Préambule

Le présent document, en tant qu'annexe au cahier des charges de cession des terrains, a pour objet de définir les prestations que réalise l'aménageur (la SEDRE) et celles qui seront à la charge des acquéreurs des parcelles.

Répartition des prestations

1. TERRASSEMENTS

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Mise en état des sols, y compris gestion des terres polluées : décapage des premiers centimètres de terres au droit des zones polluées suivant le plan de gestion de dépollution de ANTEA et remblaiement.</p> <p>Le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> démolition des anciens bâtiments et évacuation des matériaux de démolition, - suppression des réseaux publics divers après leur déplacement éventuel, sauf servitude imposée au schéma d'aménagement. 	<p>Jusqu'au niveau du sol naturel après décapage et recouvrement par de la terre saine.</p>	<p>A partir du terrain recouvert, mise à la côte du terrain définitif à l'intérieur des parcelles suivant le projet des constructeurs.</p>	<p>Le constructeur fait son affaire de l'évacuation des terres excédentaires provenant des fouilles de ses voiries ou de ses bâtiments en respectant la réglementation en vigueur en la matière.</p> <p>Les ouvrages enterrés éventuellement présents dans le terrain ne sont pas inclus dans la mise en l'état des sols.</p> <p>Le confinement des terres polluées impose des restrictions d'usage sur les zones de recouvrement. Il est interdit de procéder à des excavations de sols sans autorisation de la Collectivité.</p> <p>En aucun cas, le constructeur ne sera autorisé à remblayer ou régaler ses déblais sur les parcelles encore libres ni sur les zones d'espaces verts publics.</p> <p>Evacuation des terres et matériaux divers jusqu'aux décharges réglementées.</p>

2. DELIMITATION / IMPLANTATION

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
Délimitation et bornage du terrain cédé ou loué, objet du compromis de vente ou du contrat de location	Domaine public jusqu'aux limites de propriété	Autres délimitations et implantations à l'intérieur de la parcelle. Le constructeur, avec le concours de son géomètre, matérialisera sur le terrain l'axe des bâtiments et la position des éléments de constructions permettant l'implantation sans équivoque. Le constructeur devra conserver le bornage et remplacer les éventuelles bornes disparues ou endommagées.	Le constructeur devra fixer sa cote d'implantation du projet en accord avec l'aménageur et après avoir pris connaissance du projet technique des réseaux de la ZAC. La topographie, ainsi que la nature des sols et sous-sols des emprises vendues, quelles que soient leurs particularités, ne feront l'objet d'aucune réclamation de la part de l'acquéreur, qui est réputé les connaître. Tout terrassement intérieur du lot est à la charge de l'acquéreur.

3. VOIRIES ET STATIONNEMENT

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
Desserte générale. Réalisation de la voirie et des cheminements doux destinés à être incorporés dans le Domaine Public et situés sur les terrains appartenant à la SEDRE. La réalisation des cheminements et accès se fera en deux phases : une phase provisoire (accès chantier, réseaux et raccordements des ilots aux réseaux) et une phase définitive. Les parkings publics prévus le long de la rue du 20 décembre.	Limite des parcelles.	Voirie interne de parcelles (chemins, escaliers, rampes d'accès situées à l'intérieur du lot...) et parkings répondant aux besoins de l'acquéreur à réaliser sur le terrain privatif. Tous travaux de raccordement à la voirie publique ou aux terrains contigus. La remise en état éventuelle des trottoirs et bordures sur le domaine public. Cf. Article 7.3 CCCTG.	Aucun stationnement de véhicules n'est autorisé sur les voies du domaine public en dehors des parkings publics éventuellement réalisés. Chaque projet de permis de construire devra répondre aux obligations règlementaires du PLU et aux dispositions contractuelles du CPAUPE en matière de réalisation de places de stationnement. Le constructeur prendra toutes les dispositions utiles pour conformer les accès de son projet au plan d'aménagement de voirie transmis.

4. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de réseaux sous voirie de desserte y compris les regards et les grilles avaloirs de caniveaux, conformément au plan d'aménagement de la concession d'aménagement et leurs raccordements sur les réseaux publics préexistants.</p> <p>Le réseau d'eaux pluviales des espaces publics sera constitué de canalisations de diamètre 315 à 400.</p> <p>Des attentes en DN 315 seront prévues pour les opérations de construction.</p> <p>Réalisation d'un bassin de rétention, sous l'espace public au sein de la zone 2, d'un volume utile de 96 m3.</p>	<p>Canalisation de desserte générale sous voirie</p>	<p>En règle générale, tous travaux de récupération des eaux pluviales à l'intérieur de son lot.</p> <p>Plus particulièrement, pour les équipements et les collectifs, tous travaux internes à la parcelle à partir des descentes pluviales des bâtiments, jusqu'au réseau en attente en limite de terrain (attentes en DN 315 – pente minimale : 1%)</p> <p>Le constructeur devra prendre connaissance de l'étude de gestion des eaux pluviales (réalisée par SEGC) dans le cadre de ses études. Il pourrait devoir relever le débit de fuite. Il devra alors réaliser à ses frais un bassin de rétention privatif avant rejet dans le réseau public.</p>	<p>Les eaux pluviales seront rejetées, après traitement, dans le réseau général sous voirie. L'infiltration n'est pas autorisée, étant donné la problématique de pollution des sols.</p> <p>Le principe de gestion des eaux pluviales de la ZAC sera basé sur la mise en place de volumes de rétention avec débit de fuite en fond d'ouvrage permettant ainsi la vidange autonome et continue de l'ouvrage pendant et après un épisode pluvieux.</p>

5. EVACUATION DES EAUX USEES

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de réseaux extérieurs sous voie de desserte y compris les regards, conformément au plan d'aménagement de la concession d'aménagement et leurs raccordements sur les réseaux publics préexistants.</p> <p>Le réseau d'assainissement des eaux usées sera constitué de canalisations de diamètre 200 mm et raccordé à l'existant.</p> <p>Des attentes pour les opérations de construction seront prévues en diamètre 200 mm.</p>	<p>Canalisation de branchement Ø 200 en attente en limite du terrain pour les parcelles collectives ou d'équipement.</p>	<p>Tous travaux de branchement entre les bâtiments et l'attente posée par la Société.</p> <p>Tous travaux de réfection de voirie publique après travaux de raccordement, si besoin.</p> <p>Tous travaux de branchements supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial.</p> <p>Demandes de raccordement.</p>	<p>L'implantation de ce branchement sera définie en accord avec la Société. L'emplacement et la cote du niveau du branchement d'eaux usées sont fournis par l'aménageur.</p> <p>Les rejets devront être conformes au cahier de charges du gestionnaire (RUNEO).</p>

6. EAU POTABLE

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Canalisation de distribution générale sous domaine public, conformément au plan d'aménagement de la concession d'aménagement et leurs raccordements sur les réseaux publics préexistants.</p> <p>Le réseau AEP sera constitué de conduite en fonte et raccordé aux canalisations existantes.</p>	<p>En attente en limite de parcelle : \varnothing variable suivant les besoins des opérations.</p>	<p>Tous travaux de raccordement jusqu'à la canalisation de distribution posée par la Société, y compris les compteurs généraux et disconnecteurs, selon prescriptions et obligations du service concessionnaire du réseau public.</p> <p>Tous travaux de réfection de voirie publique après travaux de raccordement, si besoin.</p> <p>Tous travaux de branchements supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial.</p> <p>Demande de raccordement et d'abonnement.</p>	<p>La pose des pièces avant compteur et celles du compteur sera obligatoirement réalisée par le gestionnaire (RUNEO) au frais du constructeur.</p> <p>Toute nouvelle canalisation d'amenée d'eau au droit du site devra être isolée des terres : gaines de protection ou couche de matériau sain de faible perméabilité autour des canalisations, utilisation des canalisations en matériau imperméable de type fonte, passage dans des galeries techniques, etc.</p>

7. PROTECTION INCENDIE

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Réseau général de protection incendie suivant normes techniques définies par la réglementation.</p> <p>3 bornes incendies sont prévues dans l'opération pour compléter le dispositif de défense incendie existant.</p>		<p>Chaque acquéreur assure dans son lot la défense incendie propre à son activité en accord avec les exigences du service concerné dans la mesure où cette dernière est nécessaire en complément de celle déjà en place sur le domaine public.</p>	

8. GENIE CIVIL DU RESEAU DE COMMUNICATION/VIDEO

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de génie civil du réseau de communication destinés à être incorporés dans le Domaine Public et situés sur les terrains appartenant à la SEDRE.</p> <p>Le réseau sera constitué de 5 fourreaux 42/50. Des attentes en 3 fourreaux 42/45 seront posées pour chaque opération de constructions (3 fourreaux dont un pour les TIC)</p>	<p>Limite de la parcelle pour les travaux de génie civil. Limite des points de distribution publics pour les travaux de câblage.</p> <p>En attente en limite de parcelle : 3 fourreaux 42/50 (dont 1 pour les TIC).</p>	<p>Tous travaux de génie civil à l'intérieur de la parcelle.</p> <p>Demandes de raccordement et d'abonnement et/ou de câblage auprès des concessionnaires y compris toute installation interne au lot.</p> <p>Tous travaux de branchements et de pose de coffrets supplémentaires par rapport au programme et au plan de masse initial.</p>	<p>Le câblage sous domaine public est à la charge de l'opérateur de télécommunication et/ou du promoteur concerné.</p>

9. ELECTRICITE

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de pose de câble sous les voies de desserte avec raccordement au réseau électrique.</p> <p>Travaux de construction de poste de transformation publique pour alimentation BT.</p> <p>Réalisation prévisionnelle de 6 postes de transformateurs DP : 3 postes intégrés aux bâtiments et 3 postes indépendants/isolés.</p>	<p>Tableau BT du poste si celui-ci est intégré au bâtiment.</p> <p>Coffret fausse coupure en limite de parcelles collectives ou d'équipement.</p> <p>Coffret CIBE dans muret technique pour les parcelles individuelles.</p>	<p>Toute alimentation nécessaire directe sur la parcelle en réseau HTA en cas d'installation de puissance supérieure à celle qui pourrait être fournie initialement en BT par le distributeur.</p> <p>Tous travaux de câblage et de raccordement depuis les postes de type intégrés, les coffrets fausse coupure ou CIBE posés en attente en limite de propriété, jusqu'aux constructions.</p>	<p>Les postes de transformation devront avoir un accès direct sur la voie de desserte sauf dérogation accordée par le distributeur et être pleinement intégrés au projet.</p> <p>Demandes de raccordement à faire auprès d'EDF pour branchement, comptage et raccordement dès réception de l'accord du permis de construire.</p> <p>Les puissances sont calculées sur la base du programme prévisionnel.</p> <p>La position du ou des postes de transformation privé éventuel(s) est à définir en accord avec le distributeur, la Société et le Constructeur.</p>

10. ECLAIRAGE PUBLIC

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
Tous travaux relevant de l'éclairage du domaine public.	Domaine public.	Tous travaux relevant de l'éclairage extérieur des cheminements piéton et parcs de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction.	L'abonnement pour l'éclairage extérieur sur le domaine privé est à souscrire par le constructeur. Le choix du matériel se fera en concertation avec l'aménageur, dans une recherche de cohérence de l'ensemble des parcelles.

11. ESPACES VERTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
Tous travaux d'aménagement paysager et de plantations sur les espaces publics de la ZAC et situés sur les terrains appartenant à la SEDRE. Travaux d'aménagement du parc urbain situé en zone 5 et de la placette située à l'angle de la rue du 20 décembre et de la rue du 8 mars.	Domaine public jusqu'aux limites de propriété.	Tous travaux d'aménagement et de plantations prévus à l'intérieur de la parcelle (conformément au Permis de construire).	L'entretien des plantations devra être assuré par le constructeur sur sa parcelle. Les travaux d'aménagement des espaces libres, de traitement des espaces de stationnement et de traitement des limites séparatives devront être conformes au CPAUPE. Les plantations d'arbres ou arbustes fruitiers sont interdites sauf si mesures particulières. De même pour les cultures alimentaires. Toutes les surfaces non bâties doivent être aménagées et paysagées.

12. CLOTURES

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
Clôtures en périphérie de l'espace public : <ul style="list-style-type: none"> - Clôtures définitives entre le parc (zone 5) et la rue du 8 mars et entre le par cet la rue du 20 décembre - Matérialisation provisoire des limites de la ZAC au niveau des pôles tertiaires et de services - Matérialisation provisoire des limites entre le parc et le pôle enseignement 	Domaine public	Construction des clôtures définitives en limites de sa parcelle et sur son emprise foncière, conformément aux dispositions du permis de construire.	Les travaux d'aménagement des espaces libres, de traitement des espaces de stationnement et de traitement des limites séparatives devront être conformes au CPAUPE.

13. ORDURES MENAGERES

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<ul style="list-style-type: none"> - Deux aires de dépôt des conteneurs d'ordures ménagères sur la rue du 20 décembre, en bordure de voirie pour le ramassage (aires bétonnées et clôturées). 	Domaine public	Constructions des aires de dépôt intérieures à la parcelle.	Les conteneurs d'ordures devront être obligatoires déposés dans les aires prévues à cet effet et suivant les dispositions du TCO relatives au ramassage des ordures (calendrier, tri...)

14.SERVITUDES

TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
Mise en place de canalisations EU/EP sur l'ilot A1 vers la place Aimé Césaire	Emprise de la servitude telle que délimitée sur les plans	Respect de la servitude	L'acquéreur ne devra pas construire sur l'emprise de la servitude et devra la laisser libre pour les besoins éventuels du gestionnaire.

Par ailleurs, la gestion de la pollution initiale sur la ZAC impose une **servitude relative aux usages des sols** :

Sont donc interdits les affouillements et creusements de toutes sortes, à l'exception de ceux nécessaires à la viabilisation et à la réalisation des constructions et aménagements autorisés (trous, tranchées, etc.) dès lors qu'ils sont conformes aux prescriptions particulières décrites ci-dessous :

- En cas d'affouillements ou de creusements des sols au niveau des zones de pollution résiduelle :
 - Les terres extraites devront être caractérisées, même si elles ne présentent pas de signe de pollution manifeste (aspect huileux, noirâtre, odeurs, etc.), et si nécessaire éliminées dans des conditions conformes aux dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'élimination des déchets. Dans tous les cas, des analyses des déblais devront être réalisés et un plan topographique des zones excavées/remblayées sur site devra être établi après chaque période de travaux (zones à borner par un géomètre) et à conserver dans les archives de l'activité et/ou le DUIO du bâtiment.
 Il appartient à la personne responsable des travaux d'excavation de justifier de la qualité, de la quantité et de la destination des terres éventuellement éliminées (bordereau de suivi de déchet ou autre document en vigueur au moment des travaux). Les résultats des analyses réalisées sur les matériaux excavés ainsi que les pièces justificatives de leur évacuation hors du site seront conservés 10 ans au moins et tenus à la disposition de l'aménageur.
 - A l'aplomb des zones de sols présentant des impacts résiduels en éléments métalliques dont Plomb, une couverture de surface devra être maintenue (béton, enrobé, terres saines sur 30 cm, revêtement en dur...) en bon état et correctement maintenu, afin d'éviter tout contact direct des futurs usagers avec les sols impactés résiduels.
- La sécurité du personnel devra être garantie par des mesures de protection adaptées (équipements de protection...) selon une analyse des risques propre aux conditions de travail envisagés.
- Lors de pose d'éventuelles canalisations d'eau potable dans le secteur, les conduites d'eau potable mises en place (canalisations construites ou réhabilitées dans le futur) devront satisfaire à l'une des quatre prescriptions suivantes :
 - canalisations PEHD mise en place au sein de remblai propre (non impacté et répondant aux critères de la définition des terres inertes),
 - canalisations PEHD placée dans un caniveau technique béton,
 - canalisations métalliques,
 - canalisations en matériau anti-contaminant.