

DEPARTEMENT DE LA REUNION
VILLE DU PORT



EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mercredi 2 mars 2022

Nombre de conseillers
en exercice : 39

Quorum : 13

A l'ouverture de la séance

Nombre de présents : 25

Nombre de représentés : 07

Mise en discussion du rapport

Nombre de présents : 26

Nombre de représentés : 07

Nombre de votants : 33

OBJET

Affaire n° 2022-027

ZAC TRIANGLE DE L'OASIS
ACTUALISATION DU CAHIER DE
PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES, URBAINES,
PAYSAGERES ET
ENVIRONNEMENTALES

NOTA : le Maire certifie que :

- la convocation du Conseil
Municipal a été faite et affichée le 18
février 2022.

- le compte rendu de cette
délibération a été affiché à la porte de
la mairie le : 15 MARS 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le mercredi
deux mars, le conseil municipal de Le Port s'est réuni à
l'hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence
de M. Olivier Hoarau, Maire.

Secrétaire de séance : Mme Annick Le Toullec 1^{ère}
adjointe.

Étaient présents : M. Olivier Hoarau Maire, Mme Annick
Le Toullec 1^{ère} adjointe, Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe,
M. Wilfrid Cerveaux 6^{ème} adjoint, Mme Mémouna Patel 7^{ème}
adjointe, Mme Bibi-Fatima Anli 9^{ème} adjointe, M. Guy
Pernic 10^{ème} adjoint, Mme Catherine Gossard 11^{ème} adjointe,
M. Jean-Paul Babef, M. Franck Jacques Antoine, M. Henry
Hippolyte, M. Jean-Max Nages, Mme Danila Bègue, M.
Alain Iafar, Mme Brigitte Laurestant, M. Zakaria Ali, M.
Jean-Claude Adois, Mme Sophie Tsiavia, M. Patrice Payet,
Mme Garcia Latra Abélard, Mme Véronique Bassonville,
M. Didier Amachalla, Mme Honorine Lavielle, Mme
Aurélien Testan, Mme Annie Mourgaye.

Absents représentés : M. Armand Mouniata 2^{ème} adjoint
par Mme Jasmine Béton 3^{ème} adjointe, M. Bernard Robert
4^{ème} adjoint par M. Zakaria Ali, Mme Karine Mounien 5^{ème}
adjointe par Mme Mémouna Patel 7^{ème} adjointe, M.
Mihidoiri Ali 8^{ème} adjoint par M. Franck Jacques Antoine,
M. Fayzal Ahmed Vali par Mme Annick Le Toullec 1^{ère}
adjointe, Mme Barbara Saminadin par Mme Honorine
Lavielle, Mme Paméla Trécasse par M. Didier Amachalla.

Arrivée(s) en cours de séance : Mme Claudette Clain
Maillot à 17h12.

Départ(s) en cours de séance : Néant.

Absents : Mme Gilda Bréda, M. Sergio Erapa, Mme Firose
Gador, M. Bertrand Fruteau, Mme Valérie Auber et Mme
Patricia Fimar.

.....
.....

LE MAIRE


Olivier HOARAU

Affaire n° 2022-027

**ZAC TRIANGLE DE L'OASIS
ACTUALISATION DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,
URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 82-213 du 02 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n° 2007-043 du conseil municipal du 26 avril 2007 approuvant le dossier de création de la ZAC ;

Vu la délibération n° 2008-099 du conseil municipal du 19 juin 2008 approuvant la concession d'aménagement « ZAC Fac-Technoport » et rendue exécutoire le 23 septembre suivant ;

Vu la délibération n° 2020-143 du conseil municipal du 1^{er} décembre 2020 approuvant les modalités de concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Triangle de l'Oasis ;

Vu la délibération n° 2021-073 du conseil municipal du 1^{er} juin 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable du public portant sur la modification du dossier de création de la ZAC Triangle de l'Oasis, menée sur le fondement de l'article L-103 -2 et suivant du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2021-107 du conseil municipal du 7 septembre 2021 approuvant le dossier de création actualisé de la ZAC Triangle de l'Oasis ;

Vu la délibération n° 2021-124 du conseil municipal du 5 octobre 2021 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Triangle de l'Oasis ;

Vu la délibération n° 2021-125 du conseil municipal du 05 octobre 2021 approuvant le Cahier des Charges de Cession de Terrain Général et ses annexes ;

Vu l'avis favorable de la Commission « Aménagement – Travaux – Environnement » réunie le 17 février 2022 ;

Vu le rapport présenté le 2 mars 2022 ;

Considérant la nécessité d'approuver l'actualisation du Cahier des Charges de Cession de Terrain Général (CCTG) de la ZAC Triangle de l'Oasis et ses annexes afin de permettre le démarrage des travaux et la concrétisation des projets de construction ;

Après avoir délibéré et à la majorité (1 abstention : Mme Annie Mourgaye),

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'actualisation de la fiche d'îlot D1 intégrée au Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Triangle de l'Oasis et par conséquent l'actualisation de celui-ci ;

Article 2 : d'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrain Général et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Triangle de l'Oasis en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;

Article 3 : d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE



Olivier HOARAU

Envoyé en préfecture le 15/03/2022

Reçu en préfecture le 15/03/2022

Affiché le 15/03/2022



ID : 974-219740073-20220302-DL_2022_027-DE

ZAC TRIANGLE DE L'OASIS ACTUALISATION DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du conseil municipal sur l'actualisation du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Triangle de l'Oasis, pièce annexe du Cahier des Charges de Cession de Terrain Général (CCCTG) approuvé le 5 octobre 2021 par la Ville.

La modification, objet du présent rapport concerne précisément l'actualisation de la fiche de l'îlot D1 de la ZAC Triangle de l'Oasis devant accueillir le projet de « résidence étudiante du Campus de l'Oasis ». Cette opération de 160 logements environ comporte 2 tranches. Le programme de la première tranche est de 74 logements. Il est destiné à accueillir des étudiants et des jeunes travailleurs.

En concertation avec l'aménageur, le promoteur propose un projet rendant nécessaire l'actualisation des principes urbains de la fiche d'îlot D1 figurants au CPAUPE sur les points suivants :

- **Scission de l'assiette foncière de l'îlot D1** en deux sous îlots D1a (2 804 m²) et D1b (1 847 m²) correspondant aux deux tranches du projet ;
- **Evolution des hauteurs des constructions de R+3 à R+4**, permettant une diversification de la typologie de logement, notamment au dernier niveau, et de rythmer davantage la façade principale ;
- **Relocalisation de l'accès véhicule** initialement positionné en partie Sud du site en position centrale depuis l'avenue du 20 Décembre 1848 afin de permettre une mutualisation de l'accès principal par les deux opérations et de restreindre le nombre d'entrée/sortie sur l'ensemble de îlot ;
- **Modification du retrait en façade Est et Nord** par rapport à l'alignement sur 50 % du linéaire ou en retrait de 4 m de la limite séparative. Cette disposition permet de répondre à l'avis des architectes-paysagistes de la DEAL qui préconise notamment le maintien d'un sujet végétal.

L'actualisation de la fiche d'îlot D1 du CPAUPE en deux sous-îlots D1a et D1b, ainsi que des principes urbains associés restent conformes aux documents de la ZAC.

De même, l'ensemble des prescriptions élaborées dans le cadre du CPAUPE demeure inchangé.

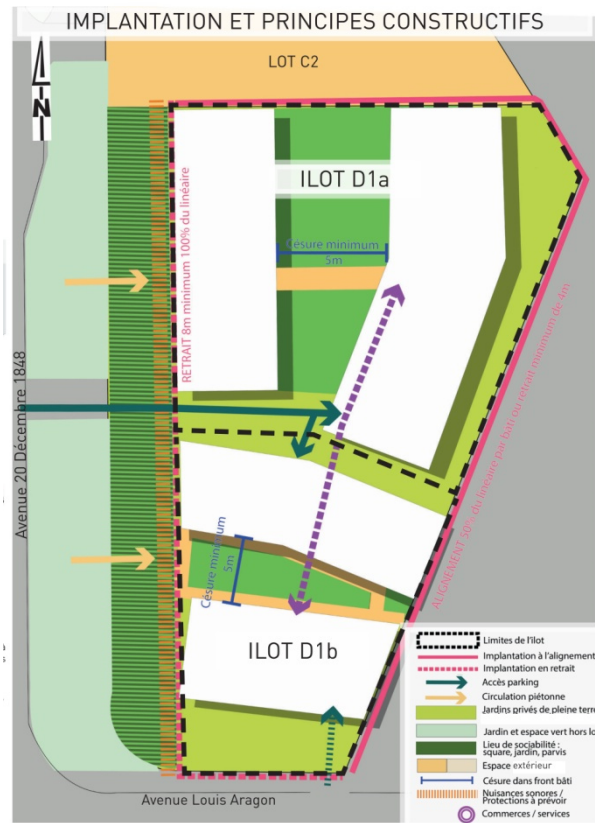


Figure 1 - Implantation et principes constructifs de l'îlot D1a et D1b

43

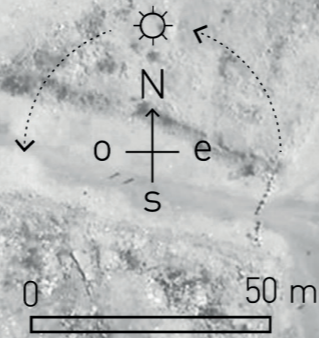
Il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Le Port, et publiée au recueil des actes administratifs tel que mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales. Les documents précités seront également consultables en mairie sur cette même période (auprès du Service Aménagement Opérationnel) sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.

Par conséquent, il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver l'actualisation de la fiche d'îlot D1 intégrée au Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Triangle de l'Oasis et par conséquent l'actualisation de celui-ci ;
- d'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrain Général et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC du Triangle de l'Oasis en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

Annexes :

- Cahier des Charges de Cession de Terrain Général
- Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)
- Modèle de Cahier des Charges de Cession de Terrain particulier
- Cahier de limites des prestations



L'Oasis

ZAC TRIANGLE DE L'OASIS

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGÈRES ENVIRONNEMENTALES**

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU PROJET P.3

- 1. LE PROJET
- 2. PLAN D'ÎLOTAGE
- 3. PROGRAMME ET USAGES

2. PRESCRIPTIONS P.7

- 1. PRÉAMBULE
- 2. PHILOSOPHIE GÉNÉRALE
- 3. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES
- 4. ARCHITECTURE
- 5. PAYSAGE
- 6. GESTION DES EAUX PLUVIALES
- 7. TRAITEMENT DES LIMITES
- 8. PALETTE VÉGÉTALE
- 9. GESTION DES DÉCHETS

3. FICHES D'ÎLOTS P.36



1. PRÉSENTATION DU PROJET



1 / LE PROJET

CONTEXTE

Le périmètre de la ZAC Triangle de l'oasis représente une surface d'environ 5.6ha. Les limites de la ZAC sont les suivantes :

A l'Ouest l'avenue du 20 décembre, dont la requalification future impacte la ZAC sur une emprise de 10m.

A l'Est par le prolongement de l'axe du mail du Parc boisé.

Au Nord, par le prolongement de l'axe du mail de l'Océan. L'aménagement de la place Aimé Cesaïre impacte 2250m² de l'angle Nord de la ZAC.

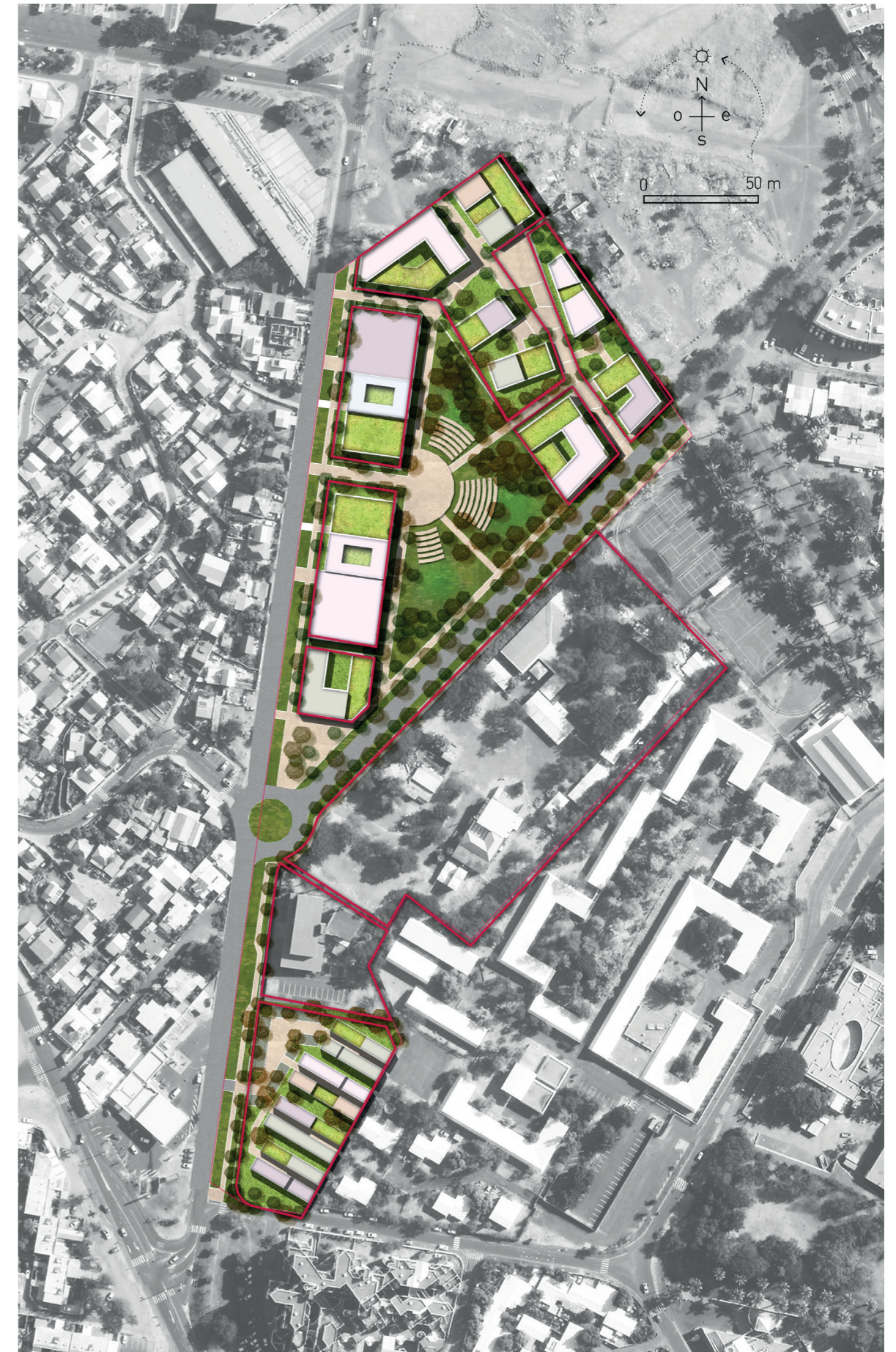
Au Sud par l'avenue Lénine et le collège de l'Oasis.

Le site occupe une place stratégique dans la trame urbaine et l'organisation spatiale de la ville. En effet, l'avenue Raymond Vergès, futur Mail de l'Océan constitue un grand geste urbain, véritable épine dorsale qui guide une grande partie de la composition urbaine, grande percée et perspective vers la mer de plus de 2km de long.

Le site de la ZAC constitue une interruption dans ce geste urbain, une dent creuse dans la trame bâtie et une interruption dans la trame des espaces publics. Le projet de la ZAC du Triangle de l'Oasis doit trouver sa place dans une composition urbaine d'échelle imposante. Il doit par ailleurs assurer le dialogue entre deux espaces urbains morphologiquement très différents de part et d'autre du triangle : une partie Est composée selon un urbanisme de barre, et appliquant les codes de l'architecture moderne. Sa partie Ouest est plus fragmentaire, développée au gré des projets de maisons individuelles, avant de retrouver l'urbanité du Centre-Ville. L'enjeu est de trouver un point d'articulation entre ces espaces aux formes, aux échelles et aux usages différents.

Par ailleurs le site a vocation à accueillir le futur Pôle d'échanges du Port, avec la création d'une place publique intégrant le pôle d'échanges kar ouest et car jaune, ainsi qu'une voie TCSP entre l'avenue Raymond Vergès et la Rue de Cherbourg. Sur la frange Est du projet l'aménagement du Fil vert préfigure également un devenir de cette façade.

L'analyse du contexte montre que le site du projet voit se croiser une pluralité d'enjeux, de nature et d'échelle très différentes, mais pour autant fortement interdépendants.



PRINCIPES DE COMPOSITION

LISIÈRE NORD

Dialogue des façades avec l'ESA et la Médiathèque
 Cadrer la future place Aime Cesaire
 Alignement avec le pignon de l'ESA
 Permettre une connexion piétonne avec le futur pôle d'échanges, mais privilégier l'accessibilité depuis les façades Est et Ouest de l'îlot.
 Pas d'accès véhicules depuis la façade Nord de l'îlot.
 Un pôle d'échange qui invite à créer une façade ornementale et à trouver des usages plutôt côté jardin intérieur.
 Répondre à l'échelle des vides et aux émergences lointaines (le Crayon du TCO, la rotonde de la place André Chenier).

LISIÈRE OUEST

Alignement à 10m sur la rue du 20 Décembre pour respect de l'Emplacement Réservé.
 Retrait des socles commerciaux pour dégager des trottoirs.
 Des variations à trouver pour ne pas constituer une façade monolithique : hauteur, césure, écriture verticale des façades.
 Un pignon sud stratégique : visibilité commerciale et espace de proximité préexistant.

LISIÈRE EST

Un fonctionnement collectif de l'îlot : un seul point de desserte possible, absence de clôtures intérieures, gestion collective du stationnement.
 Une ambiance et une émulation à créer autour d'espaces collectifs.
 Maximiser les ouvertures visuelles vers le fil vert et le jardin central.
 Une transparence et une ouverture au public variable dans le temps.

LISIÈRE SUD

Accessibilité du Jardin du campus.
 Un réaménagement à long terme de la rue 8 mars une fois le programme défini sur l'îlot C.

ÎLOTS LOGEMENTS

Implantation dans le respect des orientations du bâti adjacent.
 Mise à distance de la voie.

APPROCHE BIOCLIMATIQUE GLOBALE

Multiplier les césures et porosités dans le bâti et à l'échelle urbaine afin de faciliter la ventilation naturelle.
 Recourir à des formes architecturales qui favorisent la ventilation naturelle y compris pour les programmes impliquant des épaisseurs importantes : puit dépressionnaire, atrium, etc.
 Intégrer une forte présence du végétal et des espaces de pleine terre.

2 / PLAN D'ÎLOTAGE





3 / PROGRAMME ET USAGES

Le programme de la ZAC est mixte, regroupant des activités tertiaires, des équipements d'enseignement et de formation, des services et quelques commerces, ainsi que des hébergements étudiants.

Au coeur de la ZAC, le jardin du campus constitue un espace d'agrément et de sociabilité à destination des occupants quotidiens de la ZAC, mais également des riverains.

L'ambition de la ZAC doit offrir une cohérence d'ensemble organisée dans un esprit de campus autour de son jardin. Il s'agit donc de parvenir à créer un espace qui soit ouvert à tous, tout en étant sécurisé et en permettant des intimités.

Le programme prévisionnel **doit être compris entre 40 104 m² de surface de plancher et 49 250 m²** répartis de la façon suivante :

- 12 000m² de SDP affectés au terrain dont la commune se réserve l'affectation
- 28 104m² de SDP minimum affectés aux terrains restants





2. PRESCRIPTIONS



2 / PRÉAMBULE

Ce cahier apporte des compléments aux règles du PLU applicable au secteur Ud concerné. L'ensemble des articles du PLU ne font pas l'objet d'un complément dans le présent cahier. Le PLU reste le document de base qui doit guider la conception des projets. En cas de contradiction entre le présent document et le PLU, ce dernier prévaut.

Les projets immobiliers situés dans la ZAC font l'objet d'un suivi par l'urbaniste coordonnateur et l'aménageur. La mission de coordination de l'urbaniste vise à suivre la qualité architecturale et la cohérence des projets des constructeurs en phase conception et réalisation. En particulier il s'agit de veiller à la bonne prise en compte des Prescriptions issues du présent Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales ainsi que du respect des clauses du Cahier des Charges de Cession de Terrain Particulier.

Le suivi sera organisé de manière adaptée à chaque projet et fera l'objet de réunions et d'avis de la part de l'urbaniste, dont la prise en compte sera vérifiée. Des commissions pourront-être organisées en présence de la Commune du Port. Une identité propre à chaque bâtiment est attendue tout autant qu'une harmonie d'ensemble.

Ce cahier comporte des prescriptions strictes mais explicites. Il repose sur une volonté de construire dans ce quartier des équipements climatiquement bien pensés, avec une expression architecturale de qualité, reflétant la prise en compte de données environnementales et de nouveaux modes constructifs.



2 / PHILOSOPHIE GÉNÉRALE

Les enjeux environnementaux, avec en particulier la raréfaction des énergies fossiles et le dérèglement climatique, imposent de prendre très rapidement des mesures efficaces pour la construction des logements.

L'engagement dans une politique environnementale de la SEDRE et de la commune du Port ne pourra s'avérer efficace que s'il rencontre la volonté d'un engagement similaire de la part des acquéreurs et de l'ensemble des professionnels qui concourent à l'activité de la construction.

Cette démarche permet à l'échelle de chaque lot de réduire considérablement la consommation énergétique et ses coûts liés. Une bonne conception environnementale du bâti qui tient bien compte de l'exposition, limite les apports et déperditions thermiques permet déjà d'améliorer de 30% les performances énergétiques par rapport à une construction standard.

Concernant le niveau de performances énergétiques des bâtiments, le présent CPAUPE prend pour support le référentiel PERENE RÉUNION 2009.

L'ensemble des constructions devront se conformer aux niveaux de consommation définis par PERENE 2009.

La ZAC Triangle de l'Oasis est porteuse de diversité et de qualité architecturale. La durabilité du bâtiment sera un critère déterminant pour l'évaluation des projets. Les principaux enjeux porteront sur la pérennité et le bon vieillissement des matériaux, ainsi que sur la qualité technique de protection et d'isolation.



Les répétitions d'éléments préfabriqués sont à éviter afin d'arriver à une expression originale des constructions. Le choix est ouvert pour les modes constructifs, l'exigence sera portée sur l'expression architecturale. L'architecture contemporaine sans ornementation superflue sera privilégiée.

L'expression architecturale devra mettre en valeur l'ingéniosité des volumes simples trouvant leur cohérence dans une composition d'ensemble. Les émergences et la diversité sont favorisées pour diminuer la sensation de densité ou d'opération monolithique.

Les paragraphes qui suivent sont des pistes de réflexion pour la conception des futurs projets et des constructions.



23 / PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

L'ambition de la ZAC est de constituer un quartier durable. Cet objectif de durabilité passe notamment par la maîtrise des performances énergétiques des bâtiments.

Par conséquent, et dans la mesure où pour les constructions à usage tertiaire aucune exigence ne s'impose (contrairement aux logements soumis à la RTA DOM), le présent reprend les exigences PERENE 2009.

L'ensemble des constructions devront donc se conformer aux objectifs et aux niveaux de consommation définis par PERENE 2009.

Les principaux objectifs sont repris dans le présent document. Les concepteurs sont invités à se procurer l'outil PERENE (http://www.envirobat-reunion.com/IMG/pdf_perene.pdf) dont l'ensemble du corpus s'impose à eux.

CONCEPTION THERMIQUE DES BÂTIMENTS

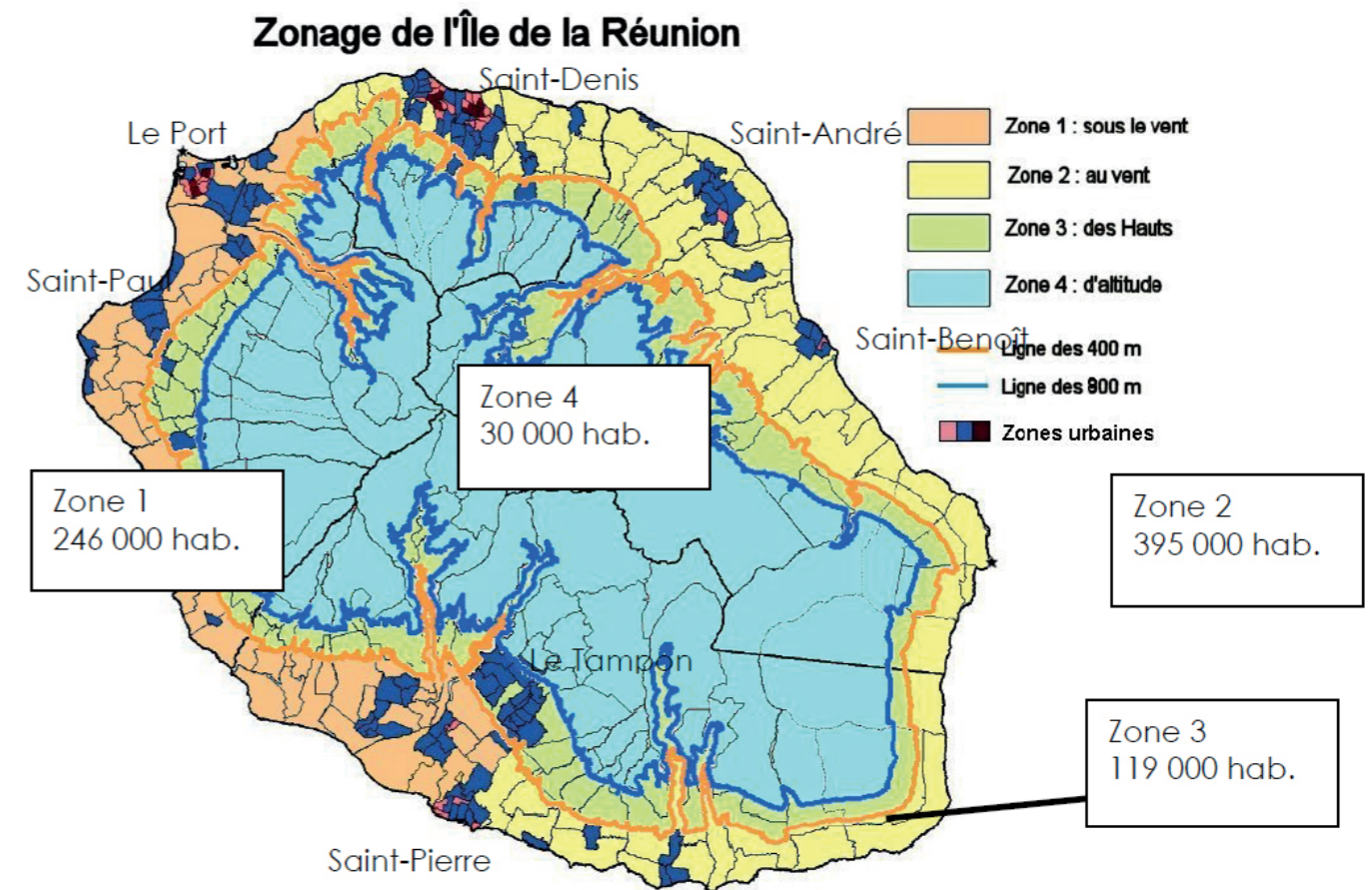
ZONAGE

>> Le site est situé dans la Zone 1 sous le vent.

VENTILATION NATURELLE TRAVERSANTE

Certains bâtiments ou usages peuvent déroger à cette règle sous réserve de justifier de contraintes particulières : (acoustique, locaux à atmosphère contrôlée, locaux sanitaires).

>> Ventilation traversante : Tous les logements et entités au sein des bâtiments doivent être traversant (avoir ses deux façades opposées donnant sur l'extérieur) de manière à optimiser les écoulements d'air à l'intérieur de celle-ci.



Chaque pièce principale doit au moins avoir un taux d'ouverture libre, (ou porosité) dont les valeurs sont précisées par zone climatique dans le tableau ci-après.

Nota : au cas où les pièces ne peuvent être traversantes, la ventilation en angle est possible selon certaines conditions.

La porosité de la paroi intérieure doit au moins être égale à la porosité extérieure.

Zone climatique	Porosité : P PERENE Réunion 2009	RT DOM décret 2009
Z1	20 %	20%

Taux d'ouverture minimale par zone climatique

>> Afin d'assurer un balayage optimal du bâtiment il est nécessaire de respecter des surfaces minimales d'ouvrant par type de pièce et par façade.

Z1	
Chambre 10 m ² (largeur de façade de 3m)	1,5 m ²
Bureau 10 m ² (largeur de façade de 3m)	1,5 m ²
Salle de classe 50 m ² (largeur de façade de 8 m)	4 m ²

Surface minimum d'ouvrant par type de pièce

Valeurs PERENE Réunion 2009 Z1 - Z2	
S _{Max}	0.02
U _{Max}	

Parois horizontales - Valeurs des S_{Max} et U_{Max} selon le zonage climatique

CARACTÉRISTIQUES THERMIQUES DES TOITURES

>> Le facteur solaire équivalent moyen des toitures parois horizontales en contact avec l'extérieur est inférieur ou égal à la valeur du facteur solaire équivalent de référence S_{Max}. précisée dans le tableau ci-dessus.

CARACTÉRISTIQUES DES PAROIS OPAQUES VERTICALES EN CONTACT AVEC L'EXTÉRIEUR

>> Le facteur solaire équivalent moyen S des parois verticales en contact avec l'extérieur des pièces principales est inférieur ou égal à la valeur du facteur solaire équivalent de référence S_{Max} précisée dans le tableau ci-dessous.

Le coefficient de déperdition moyen U de chaque paroi verticale en contact avec l'extérieur composée de plusieurs éléments de paroi de résistance thermique

différente est inférieur ou égal à la valeur du coefficient de déperdition de référence U_{Max} précisée dans le même tableau.

CARACTÉRISTIQUES DES BAIES

>> Le facteur solaire représente la proportion du flux énergétique transmise par le système vitrier (vitrage + protection solaire). Sa valeur est un coefficient compris entre 0 et 1. Il mesure la contribution d'un vitrage à l'échauffement de la pièce. Plus le facteur solaire est petit, plus les apports solaires sont faibles.

Z1 et Z2		S _{Max} PERENE Réunion 2009			
		Nord	Sud	Est	Ouest
S _{Max}	0.05				
U _{Max}					
Z1 et Z2		0.3	0.4	0.3	0.25

Valeur de facteur solaire de référence S_{Max} pour les baies

Parois opaques verticales - Valeurs des S_{Max} et U_{Max} selon le zonage climatique

Le facteur solaire équivalent S d'une baie équipée d'une protection solaire a pour valeur : **S = Cm x S₀**

S₀ est le facteur solaire du vitrage ; il dépend du type de vitrage.
 Cm est le coefficient d'ensoleillement ; il dépend de la protection solaire (type et taille de protection) et de l'orientation.

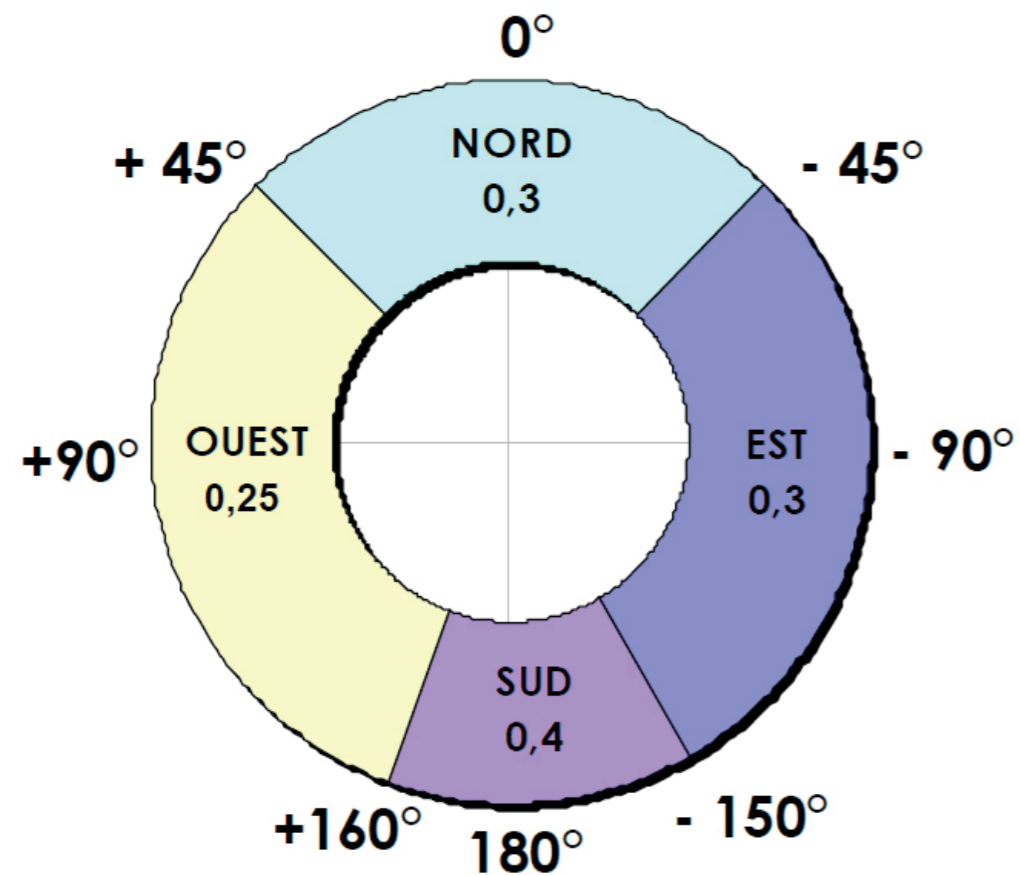
Le facteur solaire des baies des salles à taux d'occupation normal (ne sont pas comprises les zones telles que zone d'archives, toilettes, couloir, salle de reproduction etc) est inférieur ou égal à la valeur de référence S_{Max} précisée dans le tableau ci-dessus ou le facteur solaire moyen des baies S_{Moy} est inférieur à la valeur de référence S_{Max}.

>> Les types de protections solaires sont à adapter en fonction de l'orientation de la baie.

Pour des orientations Est et Ouest, il est recommandé d'utiliser des protections de type brise-soleil ou lames verticale ou horizontale.

Pour des orientations Nord et Sud, des protections de type débord infini ou non limité à la largeur de la fenêtre sont efficaces.

Des protections de types casquette + joue(s) sont efficaces pour toutes les orientations. On considère que les protections solaires mobiles (volets persiennés, lames orientables) sont efficaces pour toutes les orientations et toutes les zones.



Définition des orientations

RENOUVELLEMENT D'AIR HYGIÉNIQUE

Bâtiments tertiaires rafraîchis : renouvellement d'air neuf mécanique obligatoire (double flux conseillé avec air neuf prétraité et prérafraîchi).
 Bâtiments tertiaires ventilés naturellement : extraction d'air pour les WC et/ou l'ensemble des pièces polluantes.

BRASSEURS D'AIR

Bâtiments tertiaires :
 Pièce traversante ventilée naturellement : Installation obligatoire.
 Pièce non traversante ventilée naturellement: Installation obligatoire.

ECLAIRAGE NATUREL

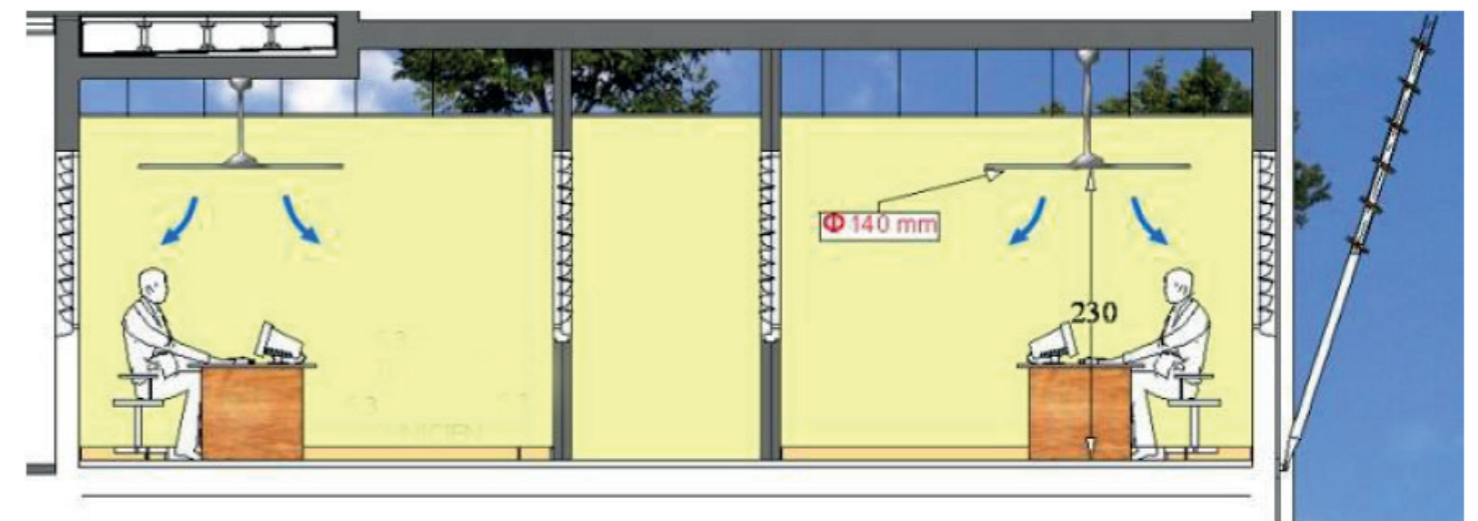
>> D'une manière générale, privilégier l'éclairage naturel en évitant toutefois le rayonnement direct sur les occupants. Pour cela, le concepteur devra calculer les facteurs de lumière de jour dans tous les espaces éclairés naturellement. Favoriser les seconds jours pour éclairer les couloirs de circulation (espace vitré entre le local ayant une ouverture extérieure et le couloir).

>> Optimisation protection solaire/Éclairage naturel
 Il sera nécessaire de réaliser des simulations thermiques dynamiques et d'autonomie d'éclairage pour optimiser le dimensionnement des protections solaires des baies vitrées.

MOBILIER ET ÉCLAIRAGE DES EXTÉRIEURS

Les orientations en terme d'ambiances nocturnes, de mises en lumière et de mobilier d'éclairage seront définies en cohérence avec les aménagements existants.

Une étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP) en cours apportera un complément de détail en matière de construction, de sécurité incendie (accès pompiers, évacuation) et d'accessibilité aux personnes handicapées (aménagements extérieurs, voirie, espace public).



Implantation des brasseurs d'air dans un bureau

Recommandations sur les brasseurs d'air :

- Moteurs garantis à vie
- Commandes manuelles individuelles à 3 niveaux de vitesse
- Pâles en bois ou matière plastique – angle d'attaque de 10° minimum.
- Hauteur minimale de mise en œuvre recommandée : 2,3 m
- Privilégier des brasseurs d'air de grand diamètre (> 120 cm).
- 1 brasseur d'air pour chaque tranche de 15 m² dans les logements et par tranche de 10 m² pour le tertiaire.
- Une attention particulière sera apportée au calepinage : brasseurs d'air, éclairage, traitement d'air.

EXIGENCES POUR LES SYSTÈMES ÉNERGÉTIQUES

OBJECTIFS

Les objectifs de l'Outil bâtiment PERENE Réunion sont de définir les exigences qualitatives minimum des équipements techniques mis en oeuvre dans les bâtiments.

Ces niveaux minimaux sont décomposés par typologie d'usage : conditionnement d'air, éclairage, eau chaude sanitaire, autres secteurs de consommations, et répartis par typologie de bâtiments listés ci-dessous : Bureaux / Enseignement / Commerces/ Logements.

>> En termes de réduction des dépenses énergétiques, l'objectif est de réduire d'une manière générale de 30% la consommation des bâtiments de PERENE 2009.

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE GLOBALE

Le manque de retour d'expérience dans les DOM en ce qui concerne les consommations des bâtiments tertiaires nous oblige à fixer des objectifs en termes de « moyens », les objectifs de résultats étant donnés à titre indicatif sur la base de l'expérience.

Les indicateurs proposés pour les DOM sont le ratio énergétique global noté Rg (Ratio énergétique global Rg pour les usages tertiaires) et le ratio énergétique de référence Rréf dont l'unité est le kWh électrique annuel par mètre carré de surface utile (kWh_e/an/SU).

Le ratio énergétique de référence dépend :

- du pourcentage de surface utile climatisée noté Xclim ;
- du ratio énergétique du à la climatisation Rclim (kWh_e/SUclim/an) ;
- du ratio énergétique du aux autres postes noté Rautres tels que éclairage, moteurs, bureautique (kWh_e/SUtot/an).

$$\mathbf{R_{réf} = X_{clim} \cdot R_{clim} + R_{autres}}$$

L'expérience des nombreux diagnostics énergétiques nous donne les ordres de grandeur de Rclim et Rautres. Le tableau ci-dessous récapitule ces ordres de grandeur.

La définition de l'objectif de performance à atteindre par l'outil PERENE Réunion est défini par l'indicateur global Rg, représentatif d'une fraction optimisée de Rréf.

	R _{clim} kWh/SU _{clim} /an	X _{clim} moyen	R _{autres} kWh _e /SU _{TOT} /an	A titre indicatif	
				R _{réf} moyen actuel kWh _e /SU _{TOT} /an	R _g Objectifs PERENE Réunion 2009 kWh _e /SU _{TOT} /an
BUREAUX					
Grand Immeuble	90	80 %	60	132	92
Petit Immeuble	115	70 %	60	140	100
ENSEIGNEMENT					
Primaire	15	15 %	20	22	18
Secondaire	30	20 %	30	36	25
Universitaire	100	90 %	50	140	100
COMMERCES					
Grands commerces	200	90 %	380	560	450
Petits commerces	100	70 %	250	320	256

Tableau 25 : Valeurs de R_{clim} et R_{autres} par typologie de bâtiment

Typologie BUREAUX

		GRAND IMMEUBLE DE BUREAUX		PETIT IMMEUBLE DE BUREAUX	
		Situation actuelle	PERENE 2009	Situation actuelle	PERENE 2009
Caractéristiques générales	surface utile de planchers (m²) hauteur sous plafond (m) forme du bâtiment pourcentage de surface climatisée	>800 3,4 - 2,75 net rectangulaire Xclim (80%)	I D E M	< 800 3,14 rectangulaire Xclim (70%)	I D E M
éclairage	niv. d'éclairement fonc. principale (lux) densité de puissance électrique (W/m²) type de luminaire type de ballast contrôle du niveau d'éclairement	500 13 fluo standard non	300 9 Led/fluo électronique oui	500 13 fluo standard non	300 9 Led/fluo électronique oui
eau chaude	type de production : puissance : (W/m²)	électrique 1,5	solaire 0	électrique 2	solaire 0
conditionnement d'air		Pas limitation aux de travail / détente		Pas limitation Le-cou-travail / détente	
RAFRAICHISSEMENT		eau glacée		détente directe	
Zone Z1-Z2 :	type de production de froid puissance : (W/m²) EER Nota : Taux de rendement énergétique en mode de refroidissement à pleine charge selon article 2 directive européenne 92/75/CEE débit (m³/h/personne) brasseurs d'air	150 2,5 0 NON	VRV/ eau glacée 110 3	180 1,5 0 NON	VRV/détente directe 120 3
VENTILATION					
Zone Z3 :	débit (m³/h/personne) brasseurs d'air	0 NON	18 OUI	0 NON	18 OUI
CHAUFFAGE					
Zone Z4 :	VMC renouvellement d'air (m³/h/personne)	0	18	0	18
	type d'installation type de connecteur type de commande puissance installée	individuelle radiateur électrique 120 W/m²	électrique ou bois contrôlée panneau rayonnant thermostat 90 W/m²	individuelle radiateur électrique 120 W/m²	électrique ou bois individuelle panneau rayonnant thermostat 100 W/m²
autres consommations	type densité de puissance moyenne (W/m²)	bureautique 8	bureautique 6	bureautique 5	bureautique 4
conditions d'exploitation	débit d'air neuf (m³/h/personne) infiltrations (volum/h) température intérieure (°C) humidité intérieure (%) Période de RAFRAICHISSEMENT profil d'occupation journalier profil d'occupation week-end horaire clim journalier amot clim week-end	18 2,5 24 NC Toute l'année 8/12 et 14/18: 100 % 12/14: 30% nuit : 0%	18 supression 28°C (D)Max de 6°C) NC DECEMBRE-MARS 8/12 et 14/18: 100 % 12/14: 30% nuit : 0%	0 2 24 NC Toute l'année 8/12 et 14/18: 100 % 12/14: 30% nuit : 0%	18 supression 28°C (D)Max de 6°C) NC DECEMBRE - MARS 8/12 et 14/18: 100 % 12/14: 30% nuit : 0%
Contrat entretien annuel		OUI	OUI	NON	OUI
Suivi des consommations		NON	OUI	NON	NON
RESULTATS	consommation électrique annuelle (kWh/m²/an)	Rréf = 100 Xclim=60 (132 kWh/m²/an)*	Rg < 0,70 Rréf (92)	Rréf = 116 Wclim=60 (140)*	Rg < 0,70 Rréf (100)

Tableau 27 : Exigences pour les systèmes énergétiques typologie Bureaux

Nota* : Valeurs de consommations indications basées sur des mesures réalisées sur site
 - Listing et détail en annexe
 Nota ** : EER : Taux de rendement énergétique en mode de refroidissement à pleine charge selon article 2 - directive européenne 92/75/CEE.

		Typologie ENSEIGNEMENT					
		ENSEIGNEMENT PRIMAIRE		ENSEIGNEMENT SECONDAIRE		ENSEIGNEMENT UNIVERSITAIRE	
		Situation actuelle	PERCENE 2009	Situation actuelle	PERCENE 2009	Situation actuelle	PERCENE 2009
Caractéristiques générales	surface utile plateaux (m²) hauteur sous plafond (m) forme du bâtiment pourcentage de surface vitrées						
Éclairage	nk. d'éclairant foc. principale (lx) densité de puissance élec. (W/m²) type de luminaires type de ballast contrôle du niveau d'éclairage	400 17 incandescent / fluo standard non	300 9 fluo électronique non	400 13 incandescent / fluo standard non	300 9 fluo électronique non	500 13 incandescent / fluo standard non	300 9 fluo électronique non
eau chaude	type de production : puissance : (W/m²)	électrique 1,5	soleil	électrique 7	soleil	électrique 1,5	soleil
conditionnement d'air		Pas limitation	Administration	Pas limitation	Administration/CDI collé informatique	Pas limitation	Tout confort/collec/banlieue TD
REFRAICHISSEMENT							
Zones Z1-Z2 :	type de production de froid puissance frigorifique : (W/m²) COP Nota : Taux de rendement énergétique en mode de refroidissement à pleine charge selon article 2 directive européenne 92/75/CEE	détente directe 150 1,5	détente directe 110 3,2	détente directe 150 1,5	eau glacée 110 3,2	détente directe 150 1,5	eau glacée 110 3,2
VENTILATION							
Zone Z3 :	débit (m³/h/personne) brasseurs d'air Glim AMPHI	0 OUI	18 OUI	0 NON	18 OUI	0 NON	18 OUI
CHAUFFAGE							
Zone Z4 :	VMC renouvellement d'air (m³/personne) type d'installation type de convecteur puissance installée	0 individuelle radiateur électrique 120 W/m²	18 centralisée panneau rayonnant 100 W/m²	0 individuelle radiateur électrique 120 W/m²	18 centralisée panneau rayonnant 90 W/m²	0 individuelle radiateur électrique 120 W/m²	18 centralisée panneau rayonnant 100 W/m²
autres consommations	type densité de puissance moyenne (W/m²)	bureautique 9	bureautique-Energy Star 9	bureautique 9	bureautique-Energy Star 4	bureautique 9	bureautique-Energy Star 9
conditions d'exploitation	débit d'air neuf (m³/h/personne) infiltrations (volume/heure) température intérieure (°C) humidité intérieure (%) Période de rafraîchissement profil d'occupation journalier profil d'occupation week-end horaires dim journalier arrêt clim week-end	0 2,5 24 NC Toute l'année hors congé 8/12 et 18/18: 100 % 12/14: 30% nuit : 0%	18 suppression 25°C + 5A NC DECEMBRE - MARS hors congé 8/12 et 18/18: 100 % 12/14: 30% nuit : 0%	0 2 24 NC Toute l'année hors congé 8/12 et 18/18: 100 % 12/14: 30% nuit : 0%	18 suppression 25°C + 5A NC DECEMBRE - MARS hors congé 8/12 et 18/18: 100 % 12/14: 30% nuit : 0%	18 2,5 24 NC Toute l'année hors congé 8/12 et 18/18: 100 % 12/14: 30% nuit : 0%	18 suppression 25°C NC DECEMBRE - MARS hors congé 8/12 et 18/18: 100 % 12/14: 30% nuit : 0%
contrat entretien annuel		NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI
Suivi des consommations		NON	OUI	NON	OUI	NON	OUI
consommation électrique annuelle (kWh/m²/BU/an)		$R_{elec} = 15 X_{elec} + 20$ (22)*	$R_{elec} < 0,8 R_{elec}$ (18)	$R_{elec} = 30 X_{elec} + 30$ (38)*	$R_{elec} < 0,7 R_{elec}$ (25)	$R_{elec} = 100 X_{elec} + 50$ (140)*	$R_{elec} < 0,7 R_{elec}$ (38)

Tableau 28 : Exigences pour les systèmes énergétiques typologie Enseignement

Nota * : Valeurs de consommations indications basées sur des mesures réalisées sur site - Listing et détail en annexe

Nota ** : EER : Taux de rendement énergétique en mode de refroidissement à pleine charge selon article 2 - directive européenne 92/75/CEE.

Les objectifs de consommations tiennent compte de la présence d'une cuisine mixte.

Typologie COMMERCEs

		COMMERCEs GRANDS > 400m ²		COMMERCEs PETITs < 400 m ²		
		Situation actuelle	PERENE 2009	Situation actuelle	PERENE 2009	
Caractéristiques générales	surface utile de planchers (m ²)					
	hauteur sous plafond (m)					
	forme du bâtiment					
	surface climatisée (m ²)		X _{clim} (90 %)		X _{clim} (70%)	
Éclairage	niv. d'éclairement fond. principale (lux)	1200	800	1200	800	
	densité de puissance électrique (W/m ²)	20	12	20	15	
	type de luminaire	fluo	fluo	fluo	fluo	
	type de ballast	standard	électronique	standard	électronique	
	contrôle du niveau d'éclairement	non	non	non	non	
eau chaude	type de production :	électrique	élec. Asservi HC/solaire	électrique	électrique asservi HC/solaire	
	puissance : (W/m ²)	1,6	1/0	2	1,5/0	
conditionnement d'air						
RAFRAICHISSEMENT						
Zone 21-23 :	type de production de froid	eau glacée	eau glacée	directe directe	directe directe	
	puissance : (W/m ²)	160	110	160	110	
	EER	2,5	3	1,5	2	
	type de condensation	air	air	air	air	
	type de ventilation	VC	VC	évaporateur	évaporateur	
VENTILATION						
Zone 23 :	débit (m ³ /h/personne)	0	18	0	18	
	brasseur d'air	NON	OUI	NON	OUI	
CHAUFFAGE						
Zone 24 :	MVC renouvellement d'air (m ³ /personne)	0	18	0	18	
	type d'installation	individuelle	centralisée	individuelle	individuelle	
	type de convecteur	radiateur électrique	panneau rayonnant	radiateur électrique	panneau rayonnant	
	puissance installée	120 W/m ²	90 W/m ²	120 W/m ²	100 W/m ²	
autres consommations	type	Vitrines	Vitrines	Vitrines	Vitrines	
	densité de puissance moyenne (W/m ²)	15	13	25	20	
conditions d'exploitation	débit d'air neuf (m ³ /h/personne)	18	18	18	18	
	infiltrations (volume/heure)	2,5	suppression	2	suppression	
	température intérieure (°C)	24 (Zone clim A)	25°C (Δ/Max de 6°C)	24	25°C (Δ/Max de 6°C)	
	humidité intérieure (%)	NC	NC	NC	NC	
	PÉRIODE DE CLIMATISATION ANNUELLE		TOUTE l'année	OCTOBRE - MAI	TOUTE l'année	OCTOBRE - MAI
	profil d'occupation journalier		8/12 et 14/18:100 % 12/14: 30% nuit :0%	8/12 et 14/18:100 % 12/14: 30% nuit :0%	8/12 et 14/18:100 % 12/14: 30% nuit :0%	8/12 et 14/18:100 % 12/14: 30% nuit :0%
	profil d'occupation week-end (hors ouverture)		20%	10%	30%	20%
	horaire clim journalier		24/24 : 100%	7h-20h : 100%	24/24 : 100%	7/20 : 100% nuit : 0%
	horaire clim week-end (hors ouverture)		24/24 : 0%	24/24 : 0%	24/24 : 0%	24/24 : 0 %
	Contrôle entrées annuel		OUI	OUI	NON	OUI
SUIVI des consommations		NON	OUI	NON	NON	
RESULTATS		PERENE 2009		PERENE 2009		
		R _{clim} = 200 X _{clim} +300 (500)*	R _{clim} < 0,8 R _{clim} (460)	R _{clim} = 100 X _{clim} +250 (320)*	R _{clim} < 0,8 R _{clim} (250)	

Tableau 3 | Exigences pour les systèmes énergétiques typologie Commerces

NOTA :

Nota * : Valeurs de consommations indications basées sur des mesures réalisées sur site - Listing et détail en annexe

Nota ** : EER : Taux de rendement énergétique en mode de refroidissement à pleine charge selon article 2 - directive européenne 92/75/CEE.

La climatisation des surfaces commerciales ne représente environ que 25 % des consommations globales. L'enjeu Maîtrise de l'énergie concerne principalement les vitrines réfrigérées (environ 40 % des consommations totales).

		LOGEMENT CONFINE (APPARTEMENTS)		LOGEMENT AERÉ (VILLAS)	
		Situation actuelle	PERENE 2009	Situation actuelle	PERENE 2009
Caractéristiques générales	surface utile de planches (m²)	60	I	80	I
	hauteur sous plafond (m)	2,50	U	2,50	U
	forme du bâtiment	rectangulaire	E	rectangulaire	E
	surface utile climatisée	1%	M	4%	M
Éclairage	nv. d'éclairement (lux, principale flux)	150	125	150	125
	densité de puissance électrique (W/m²)	15	5	15	5
	type de luminaire	Incandescent / fluo	LBC / fluo	Incandescent / fluo	LBC / fluo
	contrôle du niveau d'éclairement	NON	NON	NON	NON
eau chaude	type de production :	Solaire/gaz/électrique	solaire	Solaire/gaz/électrique	solaire
	puissance : (kW) interrupteur ou contacteur pour résistance électrique CE Solaire	2	1	2	1
conditionnement d'air		Pas limitation	Chambres	Pas limitation	Chambres
	Zones Z1-Z2 :	Pas d'obligation	Obligation Chambres - salon	Pas d'obligation	Obligation Chambres - salon
	Zones Z3 :	Pas d'obligation	Attente BA	Pas d'obligation	Attentes BA
	Zone Z4 :	Chauffage	Chauffage obligatoire	Chauffage obligatoire	Chauffage obligatoire
	puissance installée	individuelle radiateur électrique 120 W/m²	100 W/m² - 150Wep/m²	individuelle radiateur électrique 120 W/m²	100 W/m² - 150Wep/m²
Renouvellement d'air	Zones Z1-Z2 :	Pas d'obligation	Naturel ou VMC	Pas d'obligation	Naturel ou VMC
	Zones Z3-Z4 :	Pas d'obligation	ation mécanique obligatoire	Pas d'obligation	ation mécanique obligatoire
Prises de courant	type	Electroménager/HR	Electroménager/HR	Electroménager/HR	Electroménager/HR
	consommations	densité de puissance moyenne (W/m²)	60	35	70
Cuisson	type	gaz, électrique	gaz	gaz, bois, électrique	gaz, bois
	conditions d'exploitation	profil d'occupation journalier profil d'occupation week-end	20-7h00 : 100 % 24/24 : 100%	20-7h00 : 100 % 24/24 : 100%	20-7h00 : 100 % 24/24 : 100%
Contrat entretien annuel Suivi des consommations		NON	NON	NON	NON
		NON	OUI	NON	OUI
RESULTATS	consommation électrique annuelle (kWh/m²)	44*	Bg ≤ 28	36*	Bg ≤ 25

Tableau 26 : Exigences pour les systèmes énergétiques typologie logements

Nota * : Valeurs de consommations indications basées sur des mesures réalisées sur site

Recommandations :

Pour la Z4 les températures de chauffage doivent être :

de 19° dans les pièces de vie

de 16° dans les chambres

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRÉCONISATIONS PERENE

TERTIAIRE		Base sans optimisation	Décret RT DOM	PERENE Réunion 2009
Z1 et Z2	Conception thermique			
	Toiture	Aucune isolation	Aucune prescription. Le décret ne concerne pas les bâtiments tertiaires	$S_{Max} = 0,02$
	Murs	Aucune protection		$S_{Max} = 0,05$
	Baies et fenêtres	Faible protection solaire		$S_{Max} :$ $N = 0,3$ $S = 0,4$ $E = 0,3$ $O = 0,25$
	Traitement de l'air	Aucune prescription		Renf. Air neuf mécanique obligatoire pour bâtiments rafraîchis. VMC pour bât ventilés naturellement
	Qualité énergétique			
	Eclairage	Incandescent, fluos, halogène	Aucune prescription. Le décret ne concerne pas les bâtiments tertiaires	Fluos, LBC, SHP
	Eau chaude	Electrique/gaz/solaire		Electrique asservi HC /solaire
	Climatisation	Individuel/centralisé		Efficacité minimale – rafraîchissement à 28°C+BA Fonctionnement uniquement été. Installation centralisée pour $SU > 800 \text{ m}^2$
	Autres usages	Toutes catégories		Classe A – A+

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PRÉCONISATIONS PERENE

LOGEMENT		Base sans optimisation	Décret RT DOM 17 avril 2009		PERENE Réunion 2009
Z1 et Z2	Conception thermique				
	Toiture	Aucune isolation	$S_{Max} = 0,03$		$S_{Max} = 0,02$
	Murs	Aucune protection	$S_{Max} = 0,09$		$S_{Max} = 0,05$
	Bales et fenêtres	Faible protection solaire	$S_{Max} = 0,25$ climatisat°	$S_{Max} = 0,65$ Vent. nat.	S_{Max} : $N = 0,3$ $S = 0,4$ $E = 0,3$ $O = 0,25$
	Traitement de l'air	Aucune prescription	Porosité : 20 % et/ou VMC si clim		Porosité : Z1 20%, Z2 20% et/ou VMC si clim
	Qualité énergétique				
	Eclairage	Incandescent, fluos, halogène	Aucune prescription		Fluos – LBC
	Eau chaude	Electrique/gaz/solaire	Solaire taux de couverture 50% mini		Solaire 70% mini
	Climatisation	Split/brasseurs d'air	Aucune prescription		brasseurs d'air
	Autres usages	Toutes catégories			Classe A – A+

24 / ARCHITECTURE

TRAITEMENT DU SOCLE

Le socle est une thématique majeure dans la ZAC Triangle de l'oasis par son rapport direct à l'espace public et par la réponse spécifique qu'il doit apporter par la présence des parkings occupant les pieds d'immeubles, les parking enterrés n'étant pas réalisables afin de limiter les terres à excaver. Son traitement devra être particulièrement soigné.

HAUTEUR ET POROSITÉ

>> En règle générale, la hauteur du rez-de-chaussée devra être plus haute que les hauteurs des étages courants de façon à maximiser l'apport de lumière naturelle. Le socle ne pourra pas être inférieur à 3.5 ou dépasser 4.5m de hauteur.

>> Éviter la monotonie du socle. Le linéaire de façade aveugle ne pourra pas dépasser 15m sans interruptions pour permettre une interaction avec l'espace public. Les locaux techniques donnant sur rue (locaux poubelles, bornes technique et boîte aux lettres ...) se doivent être traités de manière harmonieux avec l'espace public.

>> Favoriser les transparences visuelles et aérauliques à travers le rez-de-chaussée. Pour les lots B1 et B2, une interruption du linéaire bâti est imposé afin de créer des atriums centraux (se reporter aux fiches de lots).

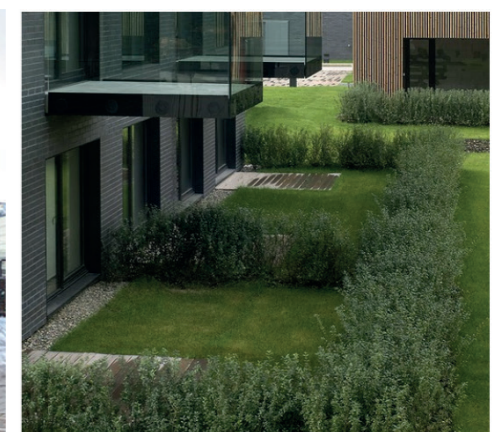
>> En cas de recul d'implantation et d'absence de façade commerciale le traitement du recul privilégiera les espaces plantés par rapport aux traitements minéraux.

>> Pour faciliter la gestion des lots, les limites entre espaces privés et publics devront être clairement identifiées (se reporter aux fiches de lots).

ACCÈS / ENTRÉES CHARRETIÈRES

>> Les dispositifs d'entrée devront être soignés et rythmer la façade. Chaque entrée peut devenir ainsi un événement en RDC événement plastique, formel, design, un jeu de lumière, de couleur, de matière, d'ombre permettant ainsi une aisance de repérage sans nécessiter de balisages purement fonctionnels.

>> Les accès devront se faire à niveau (accessibilité PMR). Ils seront positionnés conformément à la fiche de lot.



ACTIVITÉS

>> L'organisation intérieure des activités devra permettre une façade attractive et animée favorisant les circulations piétonnes et la visibilité des activités.

Lorsque l'implantation du socle est en retrait, cet espace devra être traité qualitativement pour prolonger l'espace public et accueillir les déambulations ou flâneries.

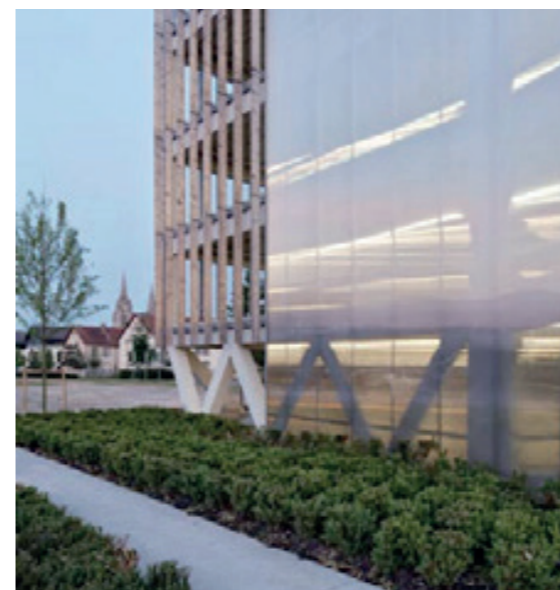
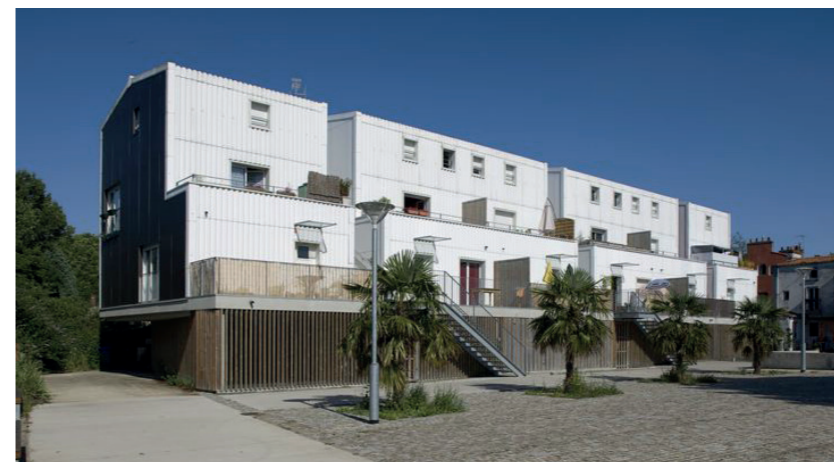
>> Il est souhaitable qu'en dehors des périodes d'ouverture des activités les vitrines conservent des transparences et puissent être éclairées à minima afin d'assurer l'animation des espaces publics. Les volets roulants sont proscrits, sans dérogation. On privilégiera systématiquement les grilles.

SOUS FACES

>> Les sous-faces des saillies créées ou des auvents devront impérativement faire l'objet d'une grande attention. Aucun matériau projeté, aucune mise en oeuvre ou matériau «type» (solin bois, bardage bois ou métal, carreaux fibrociment etc...)

Ces sous-faces devront gérer une réelle continuité avec les façades (cas des arcades), sans retombées de poutre visuellement apparentes, traitant de façon concrète et intégrée les détails de jonction et/ou d'accroche des appuis, encorbellements ou autres tirants éventuels. Un éclairage intégré devra proposer une ambiance nocturne compatible avec le parcours chaland et pouvant devenir événementiel, tout en tenant compte du projet lumière public.

Au droit des entrées piétonnes, ou de toute autre éventuelle interruption des vitrines commerciales, on imaginera alors un événement couleur/ matière/ lumière mettant ainsi en scène, sous-face, façade RDC et sol.



STATIONNEMENTS

Collectif en pied d'immeuble (en cohérence avec l'étude ESSP):

>> Le parking, élément très présent au niveau du socle du fait des contraintes de pollution devra permettre de créer une ambiance spécifique et d'obtenir une relation dynamique avec l'espace public (liens visuels, intérêt architectural, transparence...).

>> Les façades occupées par du stationnement ne seront pas intégralement opaques, mais translucides ou semi-ouvertes. Toute ouverture devra être accompagné d'un traitement spécifique visant l'animation de la façade (plantes grimpantes, tôle perforée, grille qualitative...)

Poches mutualisées en surface:

>> Une bande plantée devra border ces stationnements pour fragmenter les espaces minéraux et permettre la plantation de végétaux.

>> Une couverture sera possible soit par une structure bois légère ou alors par un dispositif photovoltaïque.

Installation de bornes électriques pour véhicules ou hybrides rechargeable:

Le PLU réglemente l'implantation de bornes électriques sur les parcs de stationnements automobiles et de deux roues à l'article Ud12.2 et 12.3 selon la destination des nouvelles constructions : bâtiments neufs à usage principal d'habitation ou bien bâtiments neufs à usage principal industriel, tertiaire ou accueillant un service public.



FAÇADES

>> Quelques soient les programmes, les façades devront répondre en premier lieu aux problématiques climatiques et proposer ainsi des réponses adaptées à ces contraintes.

L'essentiel tient dans l'objectif d'absence de tous systèmes de refroidissement mécanique.

De façon générale, les prescriptions ne sont ici que guides ou suggestions, toutes les réponses architecturales efficaces du point de vue thermique sont acceptables.

Cependant des préconisations restent incontournables :

>> Les principes d'implantation des bâtiments rendent l'ensemble des façades importante. Il n'y a pas de façade arrière, il n'y a pas de pignons aveugles ou de façade délaissées. On évitera les façades lisses, sans événement formels (Pleins/vides, creux/saillies). Les alignements donnés comme obligatoires sont imposés pour garantir la position des masses bâties et non une continuité linéaire de façades.

>> L'écriture architecturale privilégiera la verticalité, afin de rythmer les linéaires bâtis visibles depuis le lointain et les différents espaces publics qui cernent le projet.

>> On n'imposera aucun rapport pleins/vides, opacité/transparence, mais les conditions d'éclairage naturel, de ventilation et les contraintes écologiques guideront les architectures dans ces nécessaires compositions de façade.

>> Les éléments de protection/limitation des apports solaires (débords, casquettes, double peau, brise-soleil, coursives) reprendront le vocabulaire employé sur le reste de l'immeuble.

>> L'avenue du 20 décembre étant considérée comme une infrastructure catégorie de bruit 4 au classement sonore établi par l'article R 571-32 à R571-43 du Code de l'Environnement (2013), un traitement des façades ou des espaces en avant des façades sera privilégié pour les constructions situées dans un périmètre de 30m de part et d'autre de l'infrastructure.

Données de référence en catégorie 4 :

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A) $65 < L < \text{ou égale à } 70$

Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A) $60 < L < \text{ou égale à } 65$

>> Le rôle de la végétation est important dans la composition de l'architecture, mais on insistera sur des plantations en pleine terre ou, au pire en jardinière profonde de 40cm minimum en façade pour en garantir la qualité et la pérennité.



MATÉRIAUX ET COULEURS

>> Pérennité et mise en oeuvre seront les maîtres mots en ce qui concerne les matériaux. Éviter les vieillissements prématurés. L'utilisation des matériaux devra se faire dans une expression généreuse des confrontations et assemblages, dans une recherche en corrélation avec l'architecture locale souvent faite de «collage bricolé».

>> Les exigences environnementales et énergétiques vont générer des solutions d'isolation par l'extérieur. Une protection pérenne de ces isolants est préconisée. Dans ce cas, des prestations sous forme de panneaux, de bardage (bois, panneaux béton bois, panneaux minéraux...) seront soigneusement mis en oeuvre et calepinés.

On cherchera une continuité de matériaux entre les façades et les éléments de protection aux apports solaires, éventuelles double peau ou coursives. Il en va de même pour les éléments de clôture. Les étages de couronnement feront l'objet de mises en oeuvre différentes des étages courants.

Tous les dispositifs de protection seront d'une qualité et de matériaux garantissant leur pérennité.

>> Le PVC est interdit ainsi que la couleur blanche pour les menuiseries. Les verres miroirs ou fumés sont proscrites pour des questions d'éblouissement et de qualités thermiques.

>> Édicules techniques : Les équipements techniques «privatifs» (boîtes aux lettres, coffrets électriques, etc..) doivent être intégrés aux dispositifs architecturaux. Ils ne seront jamais en saillie ni encombrer les espaces publics.

Les équipements techniques communs ou mutualisés (panneaux solaires, paraboles, etc..) seront systématiquement pensés dès l'amont du projet et intégrés à la conception architecturale.



TOITURES / SURTOITURE / ATRIUM

>> Les constructions peuvent présenter, ou non, une attique sur 1 ou 2 niveaux. Elles permettent une grande variation des couronnements en proposant notamment des typologies d'occupation particulières. Terrasses, partitions des espaces privés voisins, double hauteur, équipement sur le toit, changement de matériaux, traitement des angles, tout est permis pour élaborer une silhouette riche des derniers niveaux des constructions.

>> Les terrasses privatives seront soit accessibles soit végétalisées et devront permettre de réelles possibilités de plantations intégrées dans l'architecture avec des dispositifs d'au moins 40 cm de terre végétale. Aucun conduit ou appareillage ne sera apparent en toiture. Tous les organes techniques seront abrités dans les volumes de couronnement. Les éventuels édicules seront traités avec le même soin que les façades et feront l'objet d'une composition d'ensemble.

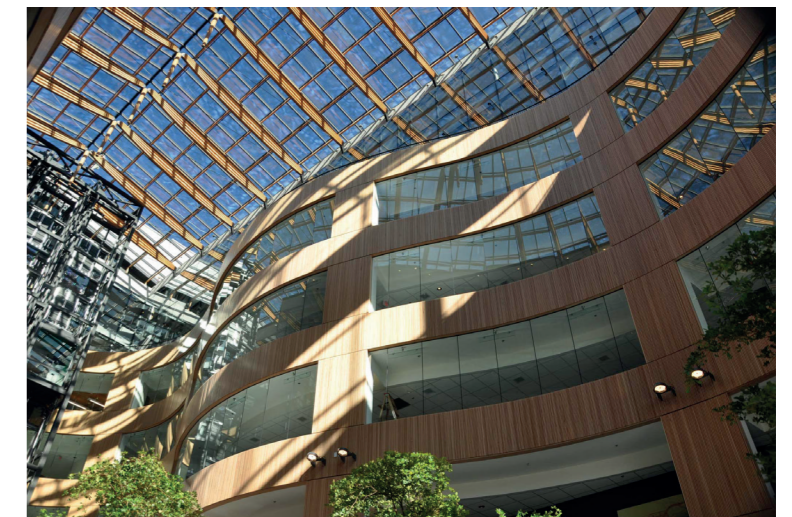
>> Les toitures proposeront des débords qui répondent aux nécessaires protections solaires adaptées aux orientations. Un maximum de 4 pentes sera acceptée pour une même toiture. Aucun minimum de pente n'est imposé.

>> Les surtoitures sont vivement recommandées afin de limiter les apports solaires, et elles pourront accueillir des panneaux photovoltaïques. Elles pourront également être mis en oeuvre pour couvrir des atriums.

>> Le recours à des atriums est vivement souhaité pour organiser les distributions et créer un espace de sociabilité abrité et ventilé à l'échelle de chaque programme. Il devra accueillir des plantations en pleine terre,

favorisant le rafraîchissement naturel. L'organisation autour d'un atrium apparaît pertinente notamment pour les programmes tertiaires afin de maximiser l'éclairage et la ventilation naturelle.

>> Les surfaces minimales de surtoitures sont renseignées dans les fiches de lots.
 >> Les surfaces traitées en toiture végétalisée et les surface en pleine terre sont renseignées dans les fiches de lots.





5 / PAYSAGE

Qu'ils soient publics ou privés, les espaces verts ne sont pas tous identiques et proposent différentes ambiances selon les usages souhaités.

Le respect des différentes typologies et la délimitation claire entre les espaces paysagers publics et les espaces paysagers privés faciliteront la gestion et l'entretien.

Dans un environnement urbain comme celui de la ville du Port, le végétal et les espaces paysagers deviennent encore plus importants. Pour cette raison dans le quartier, certaines toitures seront végétalisées, augmentant ainsi la surface d'espaces verts globale.

Pour assurer une cohérence à l'échelle du quartier et promouvoir une approche qui renforcera la biodiversité du site, il sera indispensable de développer des palettes de matériaux et de végétaux propices à chaque typologie paysagère créée.



Les jardins communs ont été conçus pour compenser le mitage des espaces privés n'ayant pas une échelle suffisante pour offrir un lieu d'agrément. Ils fonctionnent comme des espaces collectifs / intermédiaires entre le domaine privé et public.

Les jardins communs peuvent être utilisés par tous les occupants du macrolot / copropriété.

L'entretien de ces espaces verts communs reviendra aux co-propriétés. Afin de minimiser les coûts qui y sont liés, la conception devra privilégier l'usage de matériaux durables et pérennes, ainsi que les végétaux adaptés au sol et au climat et nécessitant peu d'entretien.

Véritable support de la vie sociale, en particulier de celle du campus, ils devront offrir des espaces de repos et de rencontre agréables, surs et fonctionnels.

Les limites devront être conçues pour prévenir tout incident et devront être envisagées comme faisant partie intégrante du bâti pour des raisons esthétiques.

ELEMENTS OBLIGATOIRES

Épaisseur végétale des clôtures.

Usages communs pour tout les occupants.

Lisière végétale autour du bâti de 3m d'épaisseur (si non incompatibilité avec PLU).

Espaces de circulation partagés.

Stationnements pour les vélos (1 place pour 200m² de SDP).

Zones de repos avec du mobilier

Bassins de rétention / temporisation pour la gestion des eaux pluviales.

Essences indigènes.

ELEMENTS A ÉVITER

La réalisation de cour béton est totalement proscrite

Uniformité des variétés d'arbres

Les retraits à l'alignement non plantés

Les haies mono spécifiques ou haies qui réclament une taille trop fréquente

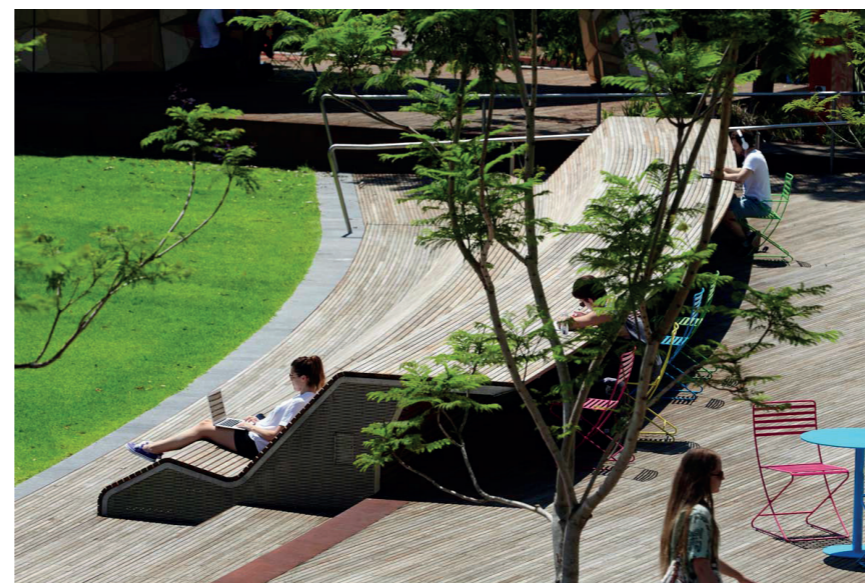
Les claustrât en bois

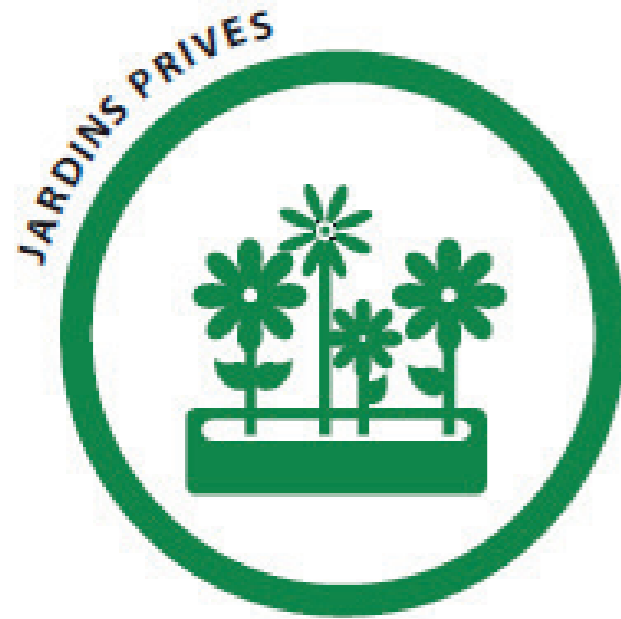
Une taille d'arbre trop réductrice

ELEMENTS RECOMMANDES

Essences endémiques.

Hôtels à insectes ou autre dispositif visant à conforter la biodiversité.





Les différents programmes disposeront de jardins privés. Ces jardins joueront un rôle important dans la structure écologique du secteur. Ils ne doivent aucunement être considérés comme des reliquats non bâtis. Ils peuvent être positionner sur les franges des parcelles ou en coeur d'îlot, voir dans l'enveloppe du bâtiment dans le cas des atriums.

Afin de garantir une véritable utilité écologique et de participer à la biodiversité du quartier, 80% de la surface de jardin devra être en pleine terre. La pleine terre permettra par ailleurs le développement de grand sujets.

Lorsque les règles du PLU le permettent une lisière végétale de 3m d'épaisseur sera créée en pied de façade afin de créer une ceinture de fraîcheur.

Les jardins privatifs seront conçus comme des espaces d'agrément, à même d'accueillir des usages. Ils devront être accessibles.

ELEMENTS RECOMMANDES

Essences endémiques.

Hôtels à insectes ou autre dispositif visant à conforter la bio diversité.

Mobilier.

ELEMENTS OBLIGATOIRES

Épaisseur végétale des clôtures.

L'accès direct aux espaces communs depuis les bâtiments.

Lisière végétale autour du bâti de 3m d'épaisseur (si non incompatibilité avec PLU).

Essences indigènes.

ELEMENTS A ÉVITER

La réalisation de cour béton est totalement proscrite

Uniformité des variétés d'arbres

Les retraits à l'alignement non plantés

Les haies mono spécifiques ou haies qui réclament une taille trop fréquente

Les claustras bois

Une taille d'arbre trop réductrice



Les toitures végétalisées sont un moyen simple, et de plus en plus employé, pour augmenter facilement la surface d'espaces verts dans le milieu urbain.

Ainsi, au moins 50% de la surface des toitures terrasse devra être végétalisée.

Sur la ZAC, deux types de toitures vertes sont envisagés: des toitures inaccessibles qui serviront d'éléments d'infrastructure écologique, et des toitures accessibles, qui, en plus de l'aspect écologique, pourront être utilisées par les occupants pour différents usages (jardin sur le toit, rooftop).

De petites émergences, types pergolas ou abris de jardins, pourront être construits sur ces toits s'ils répondent à des besoins/usages spécifiques.

Globalement, les opérateurs seront incités à rendre utilisable et véritablement accessibles les toits terrasses, en intégrant les éléments de sécurité à l'ensemble bâti, et en proposant des usages en conséquence.

ELEMENTS RECOMMANDÉS

Essences indigènes / endémiques

Plantation semi intensive nécessitant un substrat de grande épaisseur 40 à 200 cm.

Retenue d'eau : 60 - 70 %

Rétention d'eau : env. 30 - 40 l/m²

Coefficient de ruissellement C=0,50

Bac de plantation pour accueillir une agriculture urbaine.

Mobilier, pergolas ou petites constructions légères.

Panneaux PV.

ELEMENTS OBLIGATOIRES

50 % minimum de surface végétalisée (sauf îlots B1 et B2)

Substrat drainant de faible épaisseur : 7 à 10 cm (toitures plutôt légères (entre 60 et 160 kg/m² à saturation d'eau).

Retenue d'eau : 40 - 50 %

Rétention d'eau : env. 18 l/m²

Coefficient de ruissellement C=0,65

ELEMENTS A ÉVITER

Ne pas utiliser d'espèces exotiques

Adapter le choix des espèces en fonction du type de végétalisation souhaité : extensive (espèces de prairies sèches), intensive ou semi-intensive

Limiter l'usage de plantations nécessitant trop d'arrosage quotidien
 Attention au système d'arrosage en période sèche et chaude



6/ GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'objectif visé est de temporiser au maximum l'écoulement des eaux pluviales. Du fait de la contamination des sols, aucune stratégie d'infiltration des eaux de pluies ne peut être mise en place.

Par conséquent, l'accent devra être mis sur les moyens de ralentir l'écoulement des eaux, et sur les moyens autres que l'infiltration pour réduire le volume des eaux : évaporation et évapotranspiration en particulier.

On pourra, en fonction des exigences techniques, combiner plusieurs systèmes afin d'optimiser le traitement des eaux. Les options proposées: toitures végétalisées avec caisson de rétention ou sans, jardins de pluie étanche avec ou sans bassin permanent.

Plusieurs solutions sont préconisées afin de réaliser à la fois l'évacuation par infiltration mais aussi de permettre la réutilisation des eaux pluviales, dans le cas le plus simple pour l'arrosage des plantes ou le lavage des sols et jusqu'à des systèmes de rinçage des toilettes dans un souci d'économie des ressources naturelles. Une cuve de récupération des eaux pluviales pourra être mise en place en amont du dispositif de rétention/infiltration choisi.

TOITURES TERRASSES

Les toitures plates dont les toitures végétalisées participent à la régulation des précipitations en retenant une partie des pluies et en prolongeant le temps d'évacuation des excédents vers les réseaux d'eaux pluviales. Elles représentent, de plus, une réponse aux enjeux climatiques avec la réintroduction de la nature en ville, le renforcement de la biodiversité et la lutte contre les îlots de chaleur.

La fonction de rétention des eaux pluviales est permise grâce au stockage des eaux au sein de la couche de drainage si elle est à réserve d'eau et du substrat.

Elle est utilisée par les végétaux et partiellement transférée vers l'atmosphère par évaporation et évapotranspiration. Elle peut être complétée par une régulation du débit de fuite pour soulager les réseaux lors d'événements pluvieux importants.

JARDINS DE PLUIE

Les eaux pluviales sont conduites par gravitation vers une dépression, généralement localisée en point bas de la parcelle. Les eaux stockées ne devront pas être infiltrées dans le sol. Des plantes adaptées au milieu humide peuvent être mises en place dans le fond ou sur les berges de l'ouvrage. L'intérêt esthétique est également remarquable car l'eau dormante reflète le ciel et ainsi éclaire le jardin.

CITERNES DE STOCKAGE

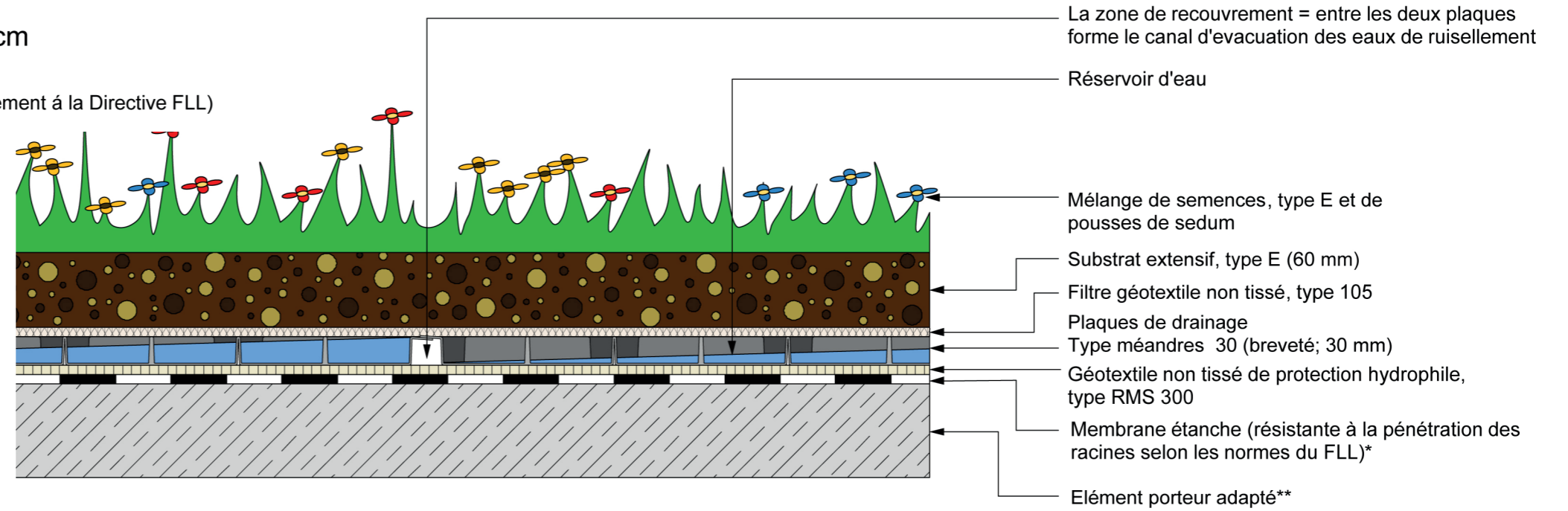
La citerne recueille les eaux de pluie issues des gouttières et canalisations collectrices et les stocke avant qu'elle soit réutilisée pour l'arrosage du jardin mais aussi éventuellement pour alimenter les chasses d'eau de la maison.

STRUCTURE RÉSERVOIR

Une structure réservoir est un massif étanche utilisé en structure sous une voirie, une place de stationnement ou sous une terrasse par exemple. Les eaux pluviales stockées dans la structure sont temporisées puis s'évacuent progressivement par un exutoire. Comme pour les tranchées, les eaux pluviales peuvent être amenées dans la structure réservoir par ruissellement direct ou via un réseau enterré connecté à la structure.

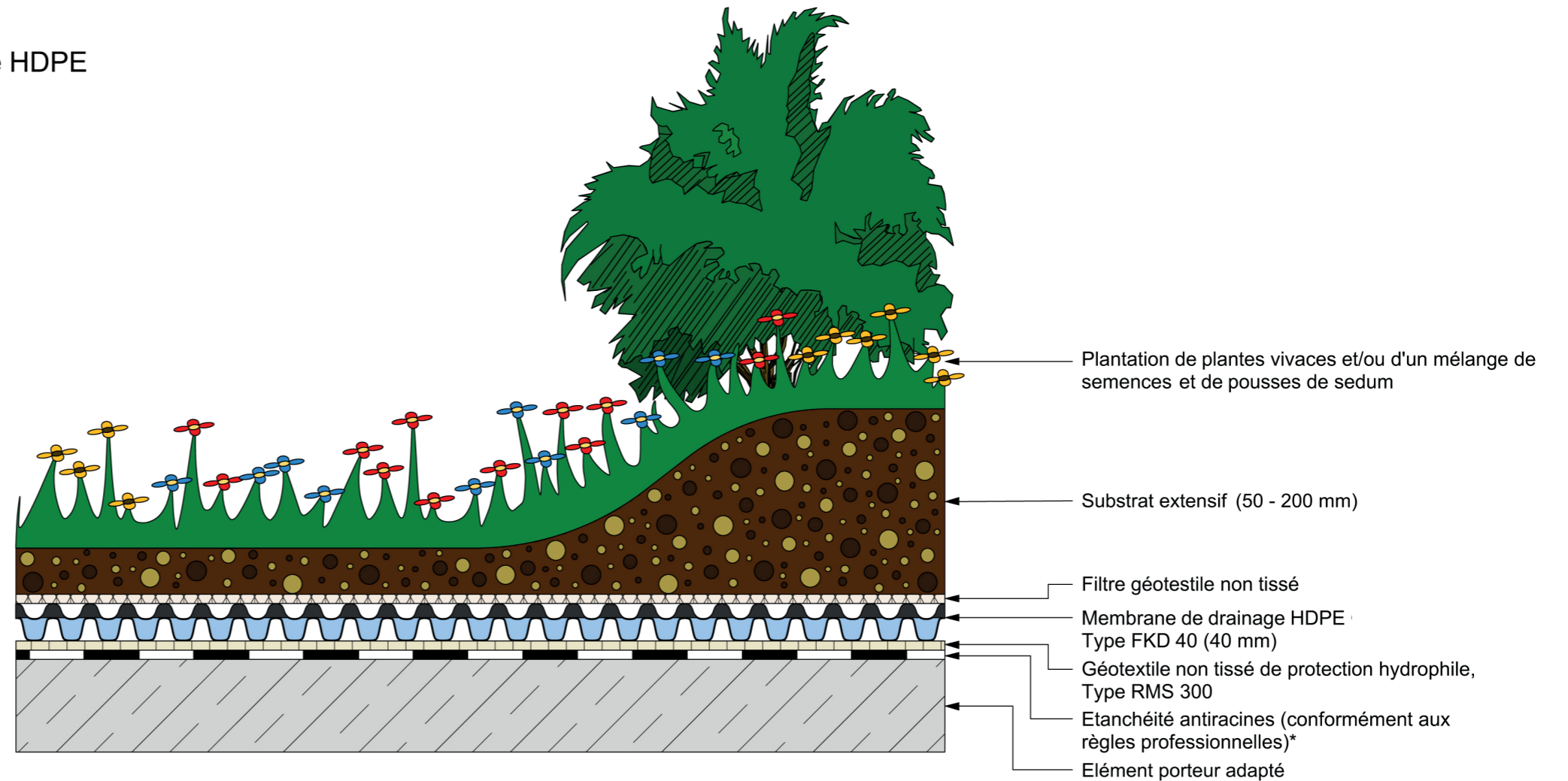
Système "Toiture à rétention"

Mousse-Sedum
 Epaisseur du complexe végétalisé: 9 cm
 Poids > 90 kg/m²
 Coefficient d'écoulement: 0,01 (conformément à la Directive FLL)



Système "Toiture naturelle"

Solution 1: 0 - 5° / Membrane de drainage HDPE





7/ TRAITEMENT DES LIMITES

LES LIMITES PARTICIPENT AUX QUALITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES

De façon générale, le traitement des limites entre espaces privés et espaces publics, entre deux espaces privés, répondra à une logique d'épaisseur et de cohérence. Cohérence avec les architectures proposées, épaisseur créée par des configurations mêlant minéral et végétal.

De façon générale, le dénivelé du sol impose d'imaginer lorsque cela est nécessaire un traitement des clôtures qui évitent les effets d'escalier. Aucun grillage de quelque type que ce soit n'est autorisé.

Dans tous les cas, la végétation privée participe au paysage de l'ensemble. Ainsi un retrait de l'implantation de la clôture vis à vis de la limite parcellaire est conseillé, afin de planter de part et d'autre de cette clôture (se référer à l'OAP 8 «fil vert» du PLU).

L'une des ambitions du projet étant la diversité, les choix de matériaux seront directement liés aux architectures.

Les qualités des clôtures doivent répondre à des qualités d'usages et d'orientations. Elles doivent permettre des privatisations visuelles lorsque cela est nécessaire, porter ombre suivant leurs orientations, laisser des transparences sur les coeur d'îlots...

Elles ne sont donc jamais pensées comme un système à appliquer mais bien comme étant totalement intégrées à la conception formelle, fonctionnelle et d'usage des projets.

LES LIMITES : CLÔTURES

Toutes les limites entre les espaces privés et le Parc du campus, devront répondre aux prescriptions suivantes :

Tous traitements des clôtures devront répondre à la composition du parc et donc faire l'objet d'une conception concertée avec les maîtres d'oeuvre du parc.

Les accès directs de programmes privés au Parc du campus sont souhaités. Leur positionnement devra faire l'objet d'une conception concertée avec les maîtres d'oeuvre du parc.

Les limites entre les espaces privés en coeur d'îlot et les rues adjacentes feront l'objet d'une attention particulière, notamment pour répondre aux légitimes besoins de privatisation : sécurité et tranquillité espaces de travail, etc.

Ces limites privilégieront une qualité de traitement et les continuités végétales.

Certaines césures sont néanmoins primordiales pour la composition générale du projet et doivent être impérativement maintenues. Elles sont identifiées dans la suite du document ainsi que dans les fiches de lots.

Entre les espaces privés eux-mêmes, les clôtures devront permettre de répondre aux questions posées par les voisinages induits et de constituer des continuités paysagères effectives (vocabulaire végétal cohérent et luxuriant).



LES LIMITES : CÉSURES

Les césures précédemment évoquées ont pour vocation de laisser les passages piétons et visuels les plus libres possibles. En cas de fermeture de ces passages pour des raisons de gestion des propriétés concernées, on respectera dans le traitement les préconisations suivant ce plan.

Certaines clôtures ou fermetures physiques doivent ainsi laisser échapper les regards et conserver les perspectives vers le Parc intérieur, ou vers les éléments structurants de la trame des espaces publics.

Dans ces cas, les dispositifs de fermeture et de clôture seront traités avec une attention et un design architectural assumé.

Ces dispositifs feront l'objet de précisions graphiques dès le permis de construire.

 césures à maintenir





8 / PALETTE VÉGÉTALE

Les plantations seront constituées d'essences variées et mélangées, de nature courantes ou endémiques de la Réunion. Elles seront choisies pour leur bonne adaptation au site (altitude, pluviométrie, nature des sols) ainsi que pour leur rôle à tenir sur le terrain (ombrage, ornement, protection contre le vent, maintien des sols).

Les arbres remarquables et les plantations de qualités existants devront être maintenus, sinon remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Aucun arbre fruitier n'est autorisé sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.

LES JARDINS COMMUNS / PRIVÉS

Ces jardins vont prolonger les espaces paysagers des voies et des espaces publics au coeur de la ZAC.

Ils doivent recevoir un traitement paysager de qualité offrant des espaces de détente aux usagers. Des arbres à grand développement vont ombrager ces espaces et apporter fraîcheur aux espaces d'agrément. Ces canopées participent au climat urbain.

Ces espaces paysagers reprennent des essences végétales tolérantes à un milieu urbain : des arbres et palmiers isolés viennent ponctuer un tapis d'arbustes couvrants ou d'herbacées fleuries.

Type	Nom commun	Nom botanique	Famille
Arbres indigènes et arbustes	Affouche rouge	<i>Ficus rubra</i>	Moraceae
	Benjoin pays	<i>Terminalia bentzoe</i>	Combretaceae
	Bois d'arnette/ de reinette	<i>Dodonaea viscosa</i>	Sapindaceae
	Bois de chandelle	<i>Dracaena reflexa</i>	Asparagaceae
	Bois de chenilles	<i>Clerodendrum heterophyllum</i>	Lamiaceae
	Bois de demoiselle	<i>Phyllanthus casticum</i>	Phyllanthaceae
	Bois de goulette	<i>Doratoxylon apetalum</i> subsp.	Sapindaceae
	Bois de joli coeur	<i>Pittosporum senecioides</i>	Pittosporaceae
	Bois de pintade	<i>Coptosperma borbonica</i>	Rubiaceae
	Bois de sable	<i>Indigofera aramoxyllum</i>	Fabaceae
	Bois de senteur blanc	<i>Ruizia cordata</i>	Malvaceae
	Bois d'éponge	<i>Polyceras cutispongia</i>	Araliaceae
	Bois d'olive noir	<i>Olea europaea</i> L. subsp. C	Oleaceae
	Bois noir des hauts	<i>Diospyros borbonica</i>	Ebenaceae
	Bois puant	<i>Foetidia mauritiana</i>	Lecythidaceae
	Bois rouge	<i>Cassine orientalis</i>	Celastraceae
	Change-écorce	<i>Aphloia thaliformis</i>	Aphloiaceae
	Mahot rempart	<i>Hibiscus columnaris</i>	Malvaceae
	Mahot tantan	<i>Dombeya acutangula</i>	Malvaceae
	Manioc mamon bord de m	<i>Scaevola taccada</i>	Goodeniaceae
Mauve	<i>Abutilon exalipulare</i>	Malvaceae	
Ti bois de senteur	<i>Croton mauritanus</i>	Euphorbiaceae	
Ti l'afouche	<i>Ficus reflexa</i>	Moraceae	
Vacoa	<i>Pandanus utilis</i>	Pandanaceae	
Veloutier bord de mer	<i>Heliotropium foertharianum</i>	Boraginaceae	
Zévi mamon	<i>Poupartia borbonica</i>	Anacardiaceae	
Galphimia	<i>Galphimia glauca</i>	Malpighiaceae	
Francosa	<i>Brunfelsia uniflora</i>	Solanaceae	
Arbres exotiques	Sebester	<i>Cordia sebestena</i>	Boraginaceae
Palmiers indigènes	Palmiste blanc	<i>Dictyosperma album</i>	Arecaceae
	Latania rouge	<i>Latania lontaroides</i>	Arecaceae
Palmiers exotiques	Palmier Paul et Virginie	<i>Adonidia merillii</i>	Arecaceae
	Palmier de Bismarck	<i>Bismarckia nobilis</i>	Arecaceae
	Palmier triangle	<i>Dypsis decaryi</i>	Arecaceae
	Palmier borbonne	<i>Hyophorbe lagenicaulis</i>	Arecaceae
	Palmier de Madagascar	<i>Pachypodium lamerei</i>	Apocynaceae

La répartition des végétaux se fera de manière la plus variée et aléatoire possible entre les différentes natures de végétaux, leur port et le coloris de leur feuillage. Elle sera faite en fonction de la nature du support élaboré sur site.

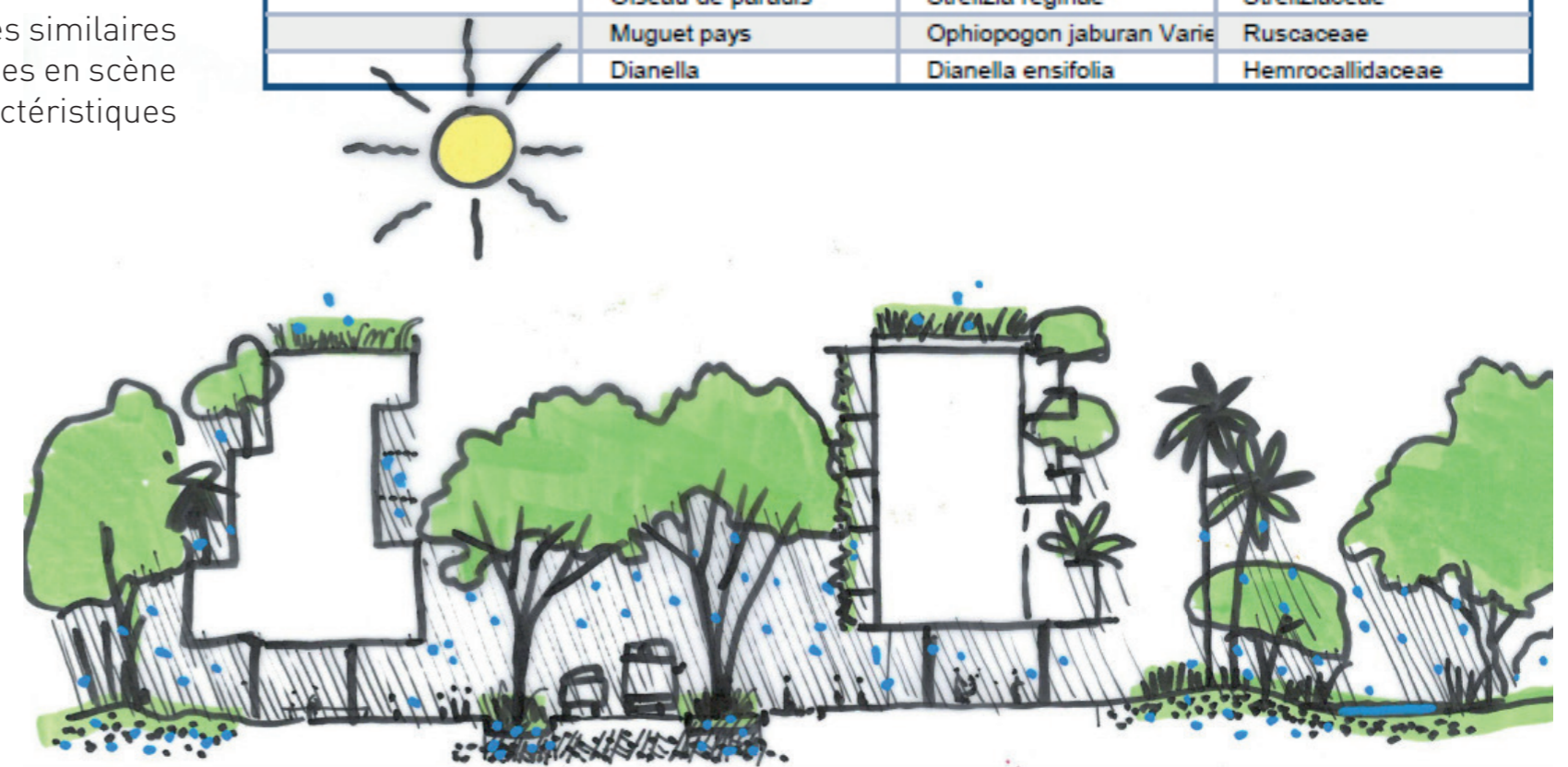
La plantation des arbustes et des couvrantes tiendra compte de l'implantation des arbres et des palmiers de haute-tige dans les parterres. Dans les parterres fleuris, des associations de plantes aux propriétés similaires (volume des masses végétales) seront opérées afin de créer des mises en scène végétales.

LES TOITURES TERRASSES (LISTE NON CONTRAIGNANTE).

La répartition des végétaux se fera de manière la plus variée et aléatoire possible entre les différentes natures de végétaux, leur port et le coloris de leur feuillage. Elle sera faite en fonction de la nature du support élaboré sur site.

Dans les parterres fleuris, des associations de plantes aux propriétés similaires (volume des masses végétales) seront opérées afin de créer des mises en scène végétales. La position des plants tiendra compte de leurs caractéristiques spécifiques (héliophile, sciaphile etc).

Type	Nom commun	Nom botanique	Famille
	Palmier datier nain	<i>Phoenix robelinni</i>	Arecaceae
	Palmier colonne	<i>Roystonea oleracea</i>	Arecaceae
	Palmier à huile	<i>Elaeis guineensis</i>	Arecaceae
	Latanier jaune	<i>Latania verschaefeltii</i> Lem	Arecaceae
	Palmier de la reine	<i>Syagrus romanzoffiana</i>	Arecaceae
	Palmier Japon	Washington filifera	Arecaceae
	Palmier bouteille	<i>Hyophorbe verschaefeltii</i>	Arecaceae
	Palmier royal	<i>Roystonea regia</i>	Arecaceae
Plantes couvrantes	Patate à Durand	<i>Ipomoea pes-caprae</i>	Convolvulaceae
	Patate cochon	<i>Canavalia rosea</i>	Fabaceae
	Patte lézard	<i>Phymatosorus scolopendr</i>	Polypodiaceae
	Saliette / Bois collant	<i>Poaia retusa</i>	Asteraceae
	Fougère cascade/rivière	<i>Nephrolepis biserrata</i>	Nephrolepidaceae
	Bois de paille-en-queue	<i>Monarrhenus salicifolius</i>	Asteraceae
	Euphorbe de Gerold	<i>Euphorbia geroldii</i>	Euphorbiaceae
	Turnera	<i>Turnera ulmifolia</i>	Turneraceae
	Bois de tension	<i>Pouzolzia laevigata</i>	Urticaceae
	Rhoeo	<i>Rhoeo discolor / spathace</i>	Commelinaceae
	Russélia goutte de sang	<i>Russelia equisetiformis</i>	Plantaginaceae
	Mazambon marron	<i>Aloe macra</i>	Asphodelaceae
	Vétiver	<i>Chrysopogon zizanioides</i>	Poaceae
	Citronnelle	<i>Cymbopogon citratus</i>	Poaceae
	Oiseau de paradis	<i>Strelizia reginae</i>	Streliziaceae
	Muguet pays	<i>Ophiopogon jaburan</i> Varié	Ruscaceae
	Dianella	<i>Dianella ensifolia</i>	Hemrocallidaceae





2 9 / GESTION DES DÉCHETS

Le PLU définit la réglementation en terme de gestion des déchets à l'article Ud 10 relatif aux obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions et à l'article Ud13.2 relatif aux conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Article Ud 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

« Pour toutes constructions, ces dernières doivent être en mesure de garantir une évacuation appropriée de sa production de déchets, d'eaux usées et pluviales, sans compromettre son environnement. Les raccordements aux réseaux concernés et les zones, moyens et systèmes de collecte voire de traitement de déchets sont respectés selon la réglementation en vigueur et les obligations fixées par ce présent règlement.»

Article Ud 13.2 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

« Les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou d'activités ainsi que les opérations groupées doivent disposer d'un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Un emplacement situé sur l'unité foncière et en limite de propriété doit être prévu et aménagé afin de permettre le stationnement des différents containers en vue de leur collecte sans qu'ils empiètent sur la voie.»

Des points de collecte seront implantés aux endroits stratégiques du site, hors des lots en accompagnement de chaque ensemble immobilier.

Chaque promoteur/concepteur devra mettre en place un ou plusieurs espaces de compostage des déchets alimentaires et putrescibles. Ces espaces dédiés seront accessibles et intégrés à la conception paysagère qui accompagne le bâti.

Gestion des déchets en phase chantier

L'objectif est de réaliser des chantiers propres et à faibles nuisances. L'enjeu d'un chantier vert réside dans la limitation des nuisances auprès des riverains, des ouvriers de chantier et sur l'environnement.

La question du bruit, des poussières, des heures de livraison, d'approvisionnement, de la qualité visuelle des clôtures et des abords de chantier sont incontournables. D'autant plus que les déchets de chantier représentent en tonnage l'équivalent du tonnage des ordures ménagères. Leur limitation constitue un enjeu environnemental primordial.

Il sera donc nécessaire de limiter leur quantité et d'assurer leur traitement par une traçabilité suivie par les entreprises. Des procédés constructifs innovants devront être mis en oeuvre afin de limiter la durée du chantier.

3. FICHES D'ÎLOTS



FICHES DE LOTS

Les indications des fiches de lots viennent préciser le PLU (Zone UD) et compléter les prescriptions générales et particulières des cahiers de prescriptions.

Ces fiches sont évolutives et pourront être adaptées au fur et à mesure des échanges avec les architectes désignés pour chaque lot. Elles énoncent des principes généraux, et seront précisées par les Cahiers des charges de cession de terrain particulier.

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent au bailleur social ou au promoteur en charge du lot. Le projet doit être strictement conforme au PLU. En cas de divergence entre le PLU et la fiche de lot, la règle la plus stricte s'applique. Les permis de construire sont soumis obligatoirement et préalablement à leur dépôt à l'examen et l'avis de l'urbaniste conseil de la ZAC.

L'îlot C1 et l'îlot C2 sont des réserves foncières appartenant à la mairie. Les prescriptions d'aménagement dépendront du choix de vocation et du devenir des constructions déjà existantes sur le site.





A1

L'îlot A1 est à **VOCATION D'ENSEIGNEMENT**.

Son implantation sur la place Aimé Césaire lui donne un rôle de première vitrine pour la ZAC.

Sa façade devra donc être particulièrement soignée et prendre en compte les enjeux liés à sa proximité avec le pôle d'échanges, la médiathèque et l'école d'art. L'angle Nord devra constituer un signal architectural dans la monumentalité du Triangle de l'Oasis.

Le projet devra être également attentif à la gestion des limites afin de trouver la juste mesure entre intimité et ouverture. Une place généreuse devra être accordée aux espaces extérieurs, supports de la vie étudiante. Un soin particulier devra être apporté au traitement des parcours piétons vers le Jardin du Campus et la Place Aimé Césaire.

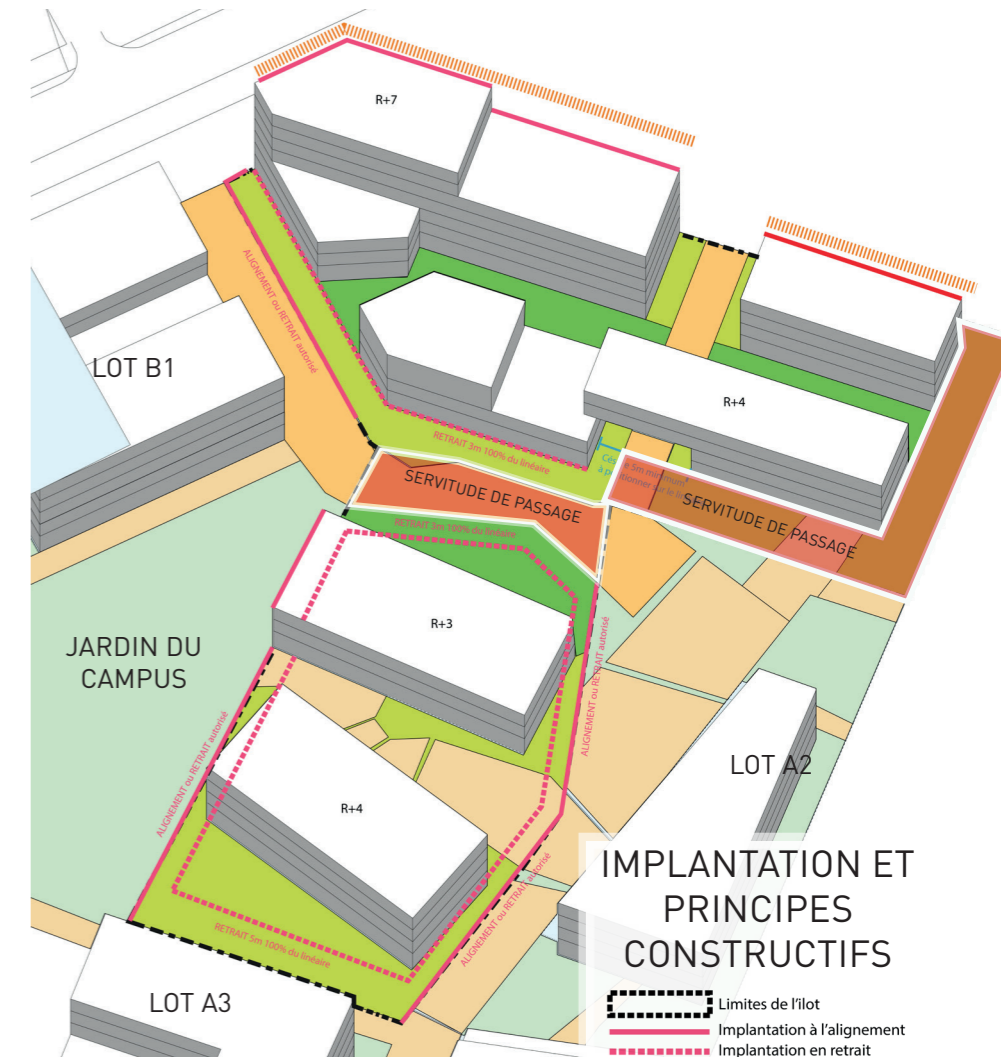
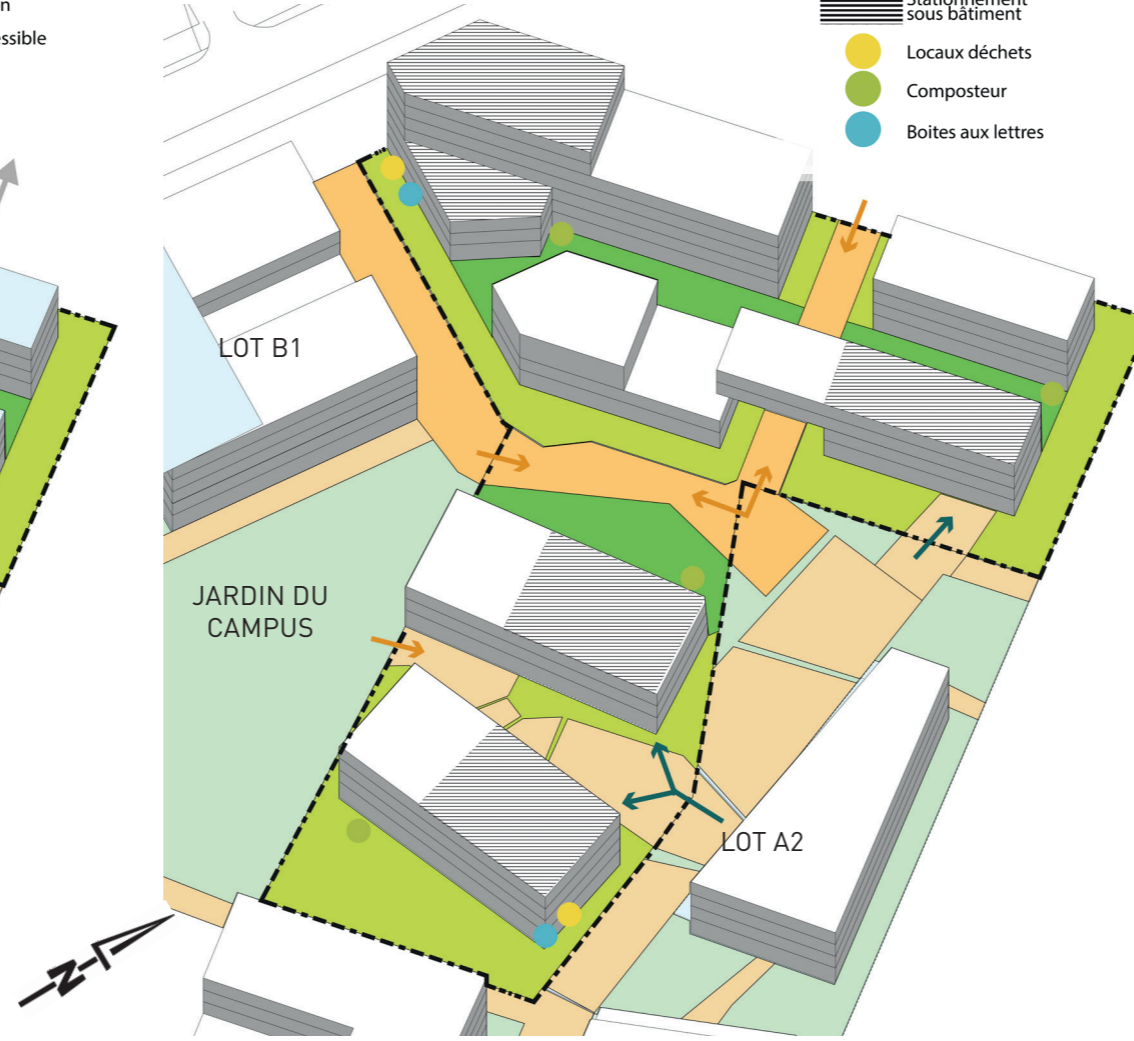
SURFACE DU LOT	4 720 m²
EMPRISE AU SOL MAX	2 434 m²
SURFACE DE PLANCHER MAX	10 900 m²
HAUTEUR MAX	R+7
ESPACE DE PLEINE TERRE	1 780 m²
COMMERCES EN RDC	Non autorisés

GESTION HYDRAULIQUE ET BIODIVERSITÉ

- Orientation des constructions
- Écoulement des Eaux pluviales
- Toiture à rétention
- Toit terrasse accessible ou végétalisé

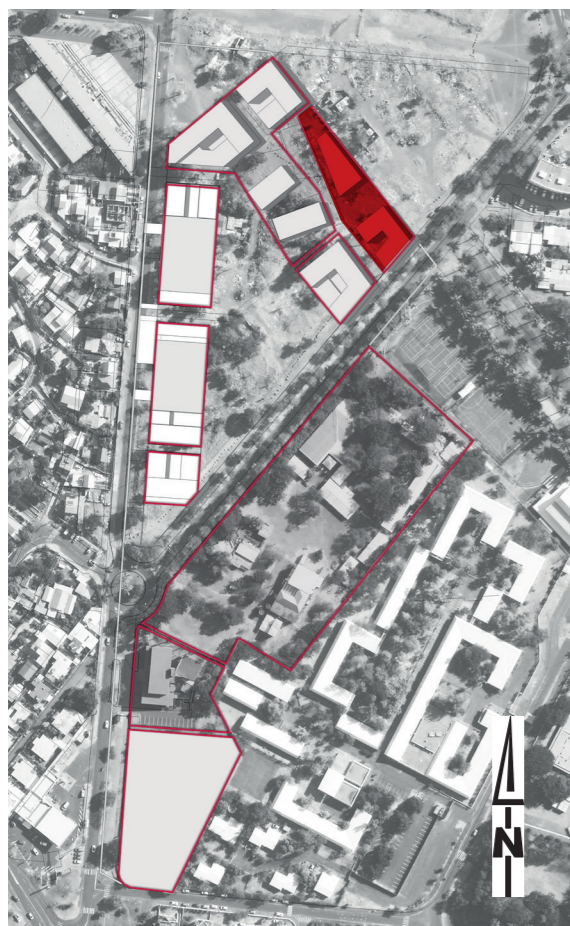
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- Accès parking
- Circulation piétonne
- Stationnement sous bâtiment
- Locaux déchets
- Composteur
- Boîtes aux lettres



IMPLANTATION ET PRINCIPES CONSTRUCTIFS

- Limites de l'îlot
- Implantation à l'alignement
- Implantation en retrait
- Accès parking
- Circulation piétonne
- Jardins privés de pleine terre / Pied de façade planté sur 3m
- Jardin et espace vert hors lot
- Lieu de sociabilité : square, jardin, parvis
- Espace public
- Césure dans front bâti
- Nuisances sonores / Protections à prévoir
- Implantation à l'alignement en limite du sous-îlot

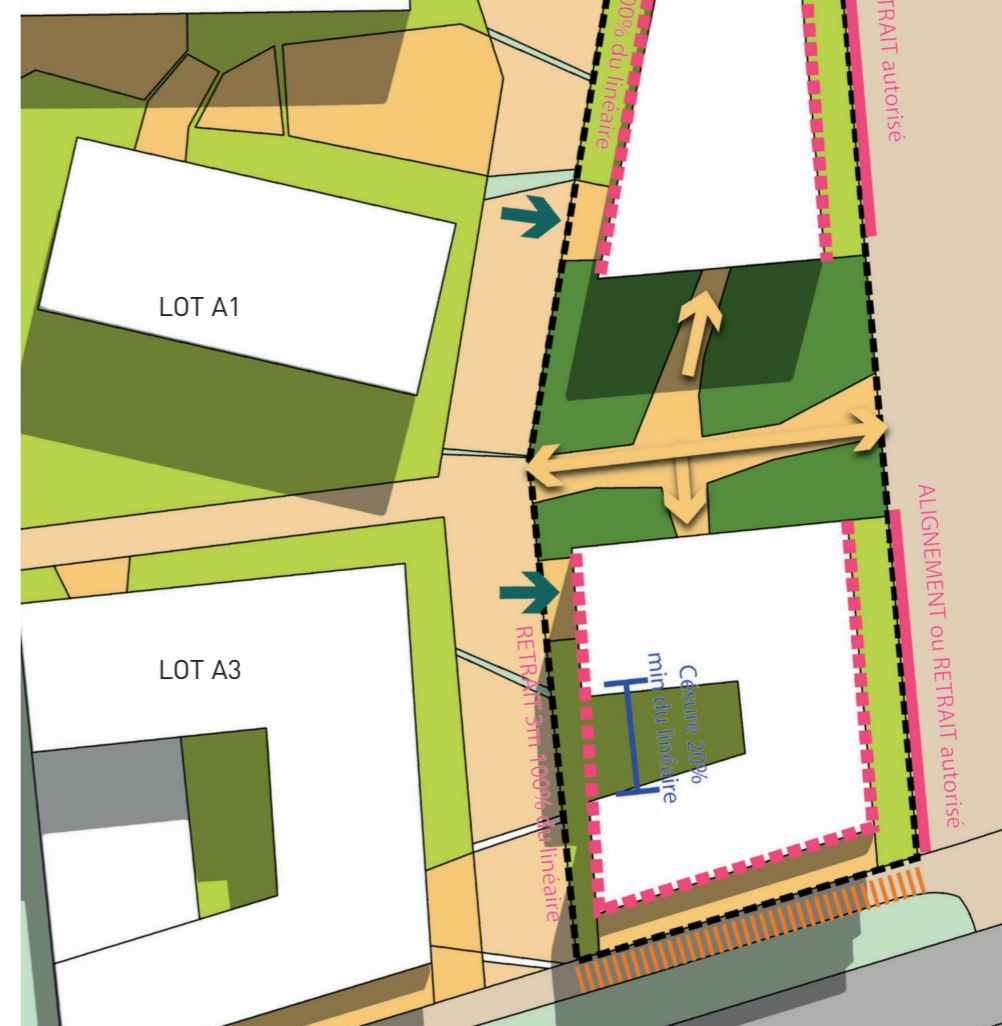
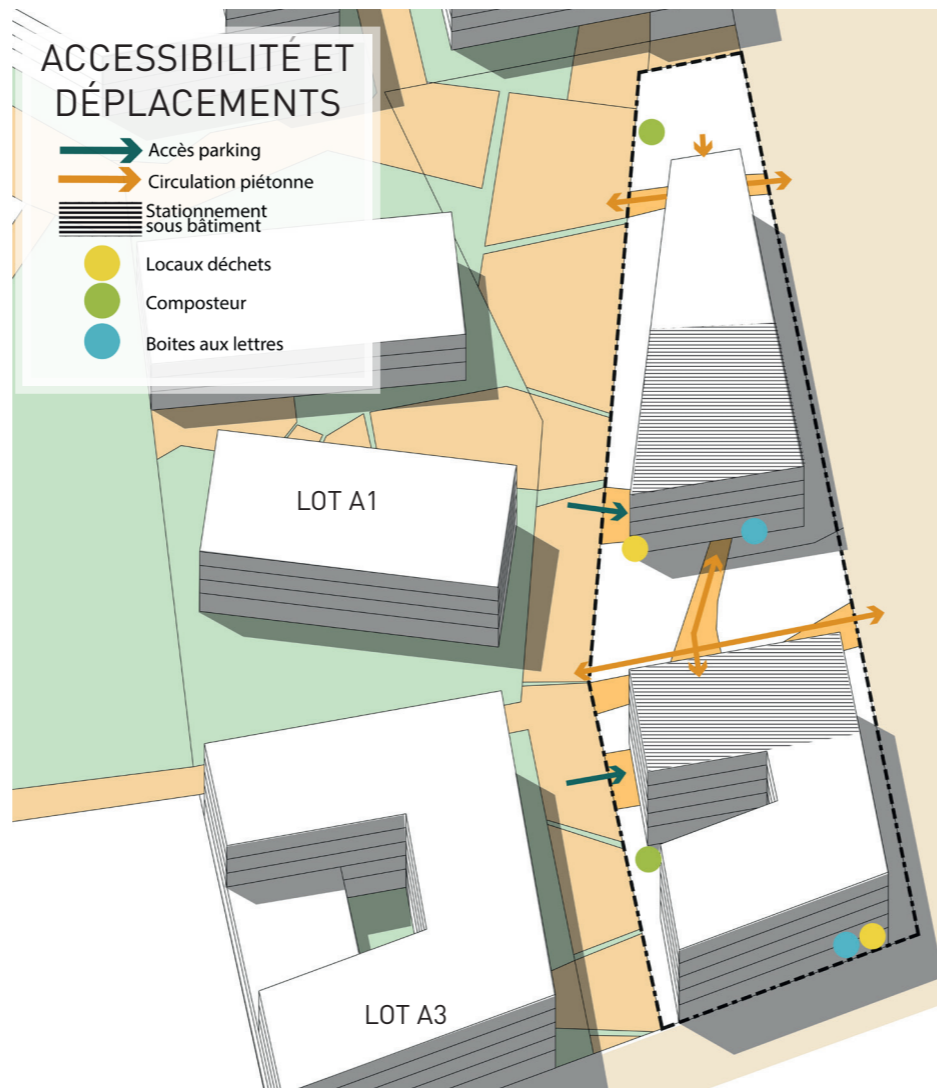
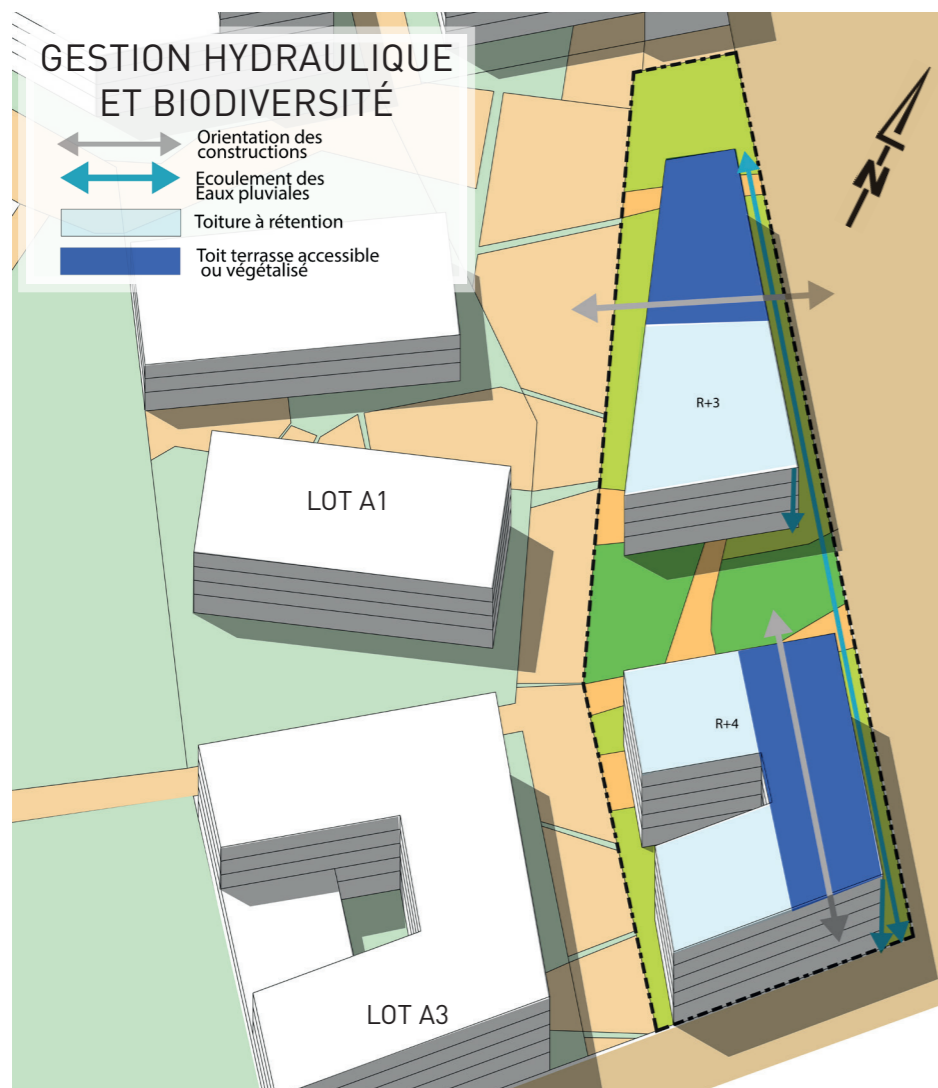
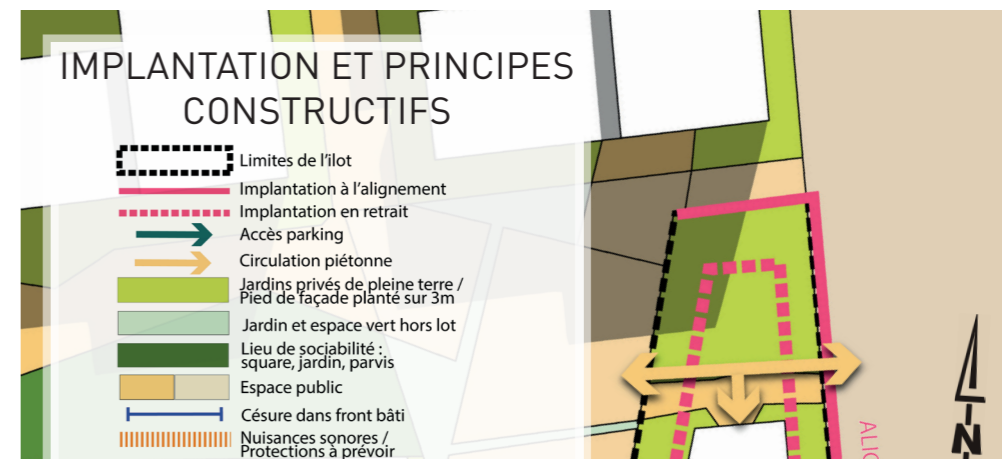


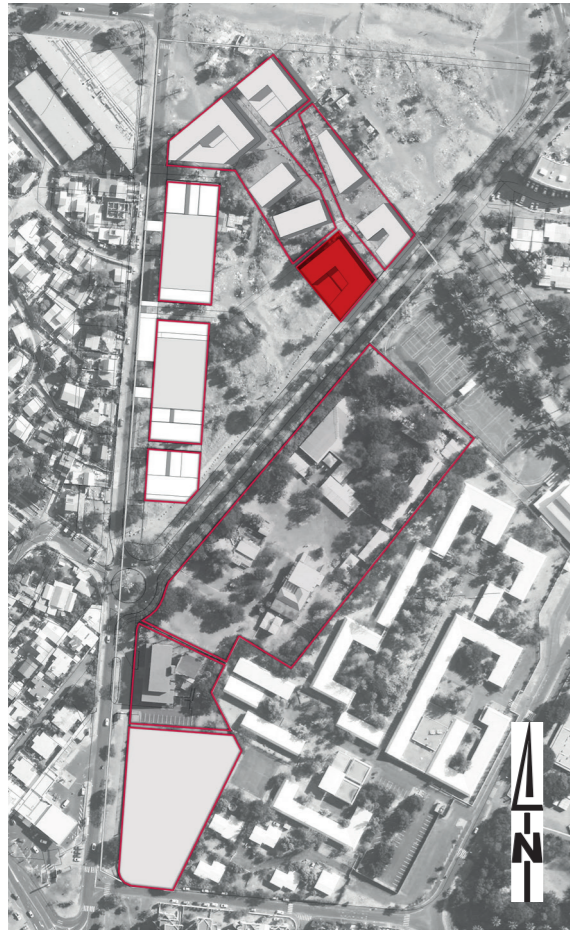
A2

L'îlot A2 est à **VOCATION D'ENSEIGNEMENT**. Son **implantation sur l'avenue du 08 mars** lui donne un rôle d'arrière vitrine pour la ZAC. Sa façade devra prendre en compte les enjeux liés à sa proximité immédiate avec le jardin du Campus, les terrains de sport et l'ILOI situés de l'autre côté de l'avenue.

SURFACE DU LOT	2 018 m ²
EMPRISE AU SOL MAX	909 m ²
SURFACE DE PLANCHER MAX	2 886 m ²
HAUTEUR MAX	R+4
ESPACE DE PLEINE TERRE	1 111 m ²
COMMERCES EN RDC	Non autorisés

Le projet devra être également attentif à la gestion des limites, des accès et des parcours piétons afin de trouver la juste mesure entre intimité et ouverture. Une place généreuse devra être accordée aux espaces extérieurs afin de former une entité cohérente avec les espaces paysagers attenants.





A3

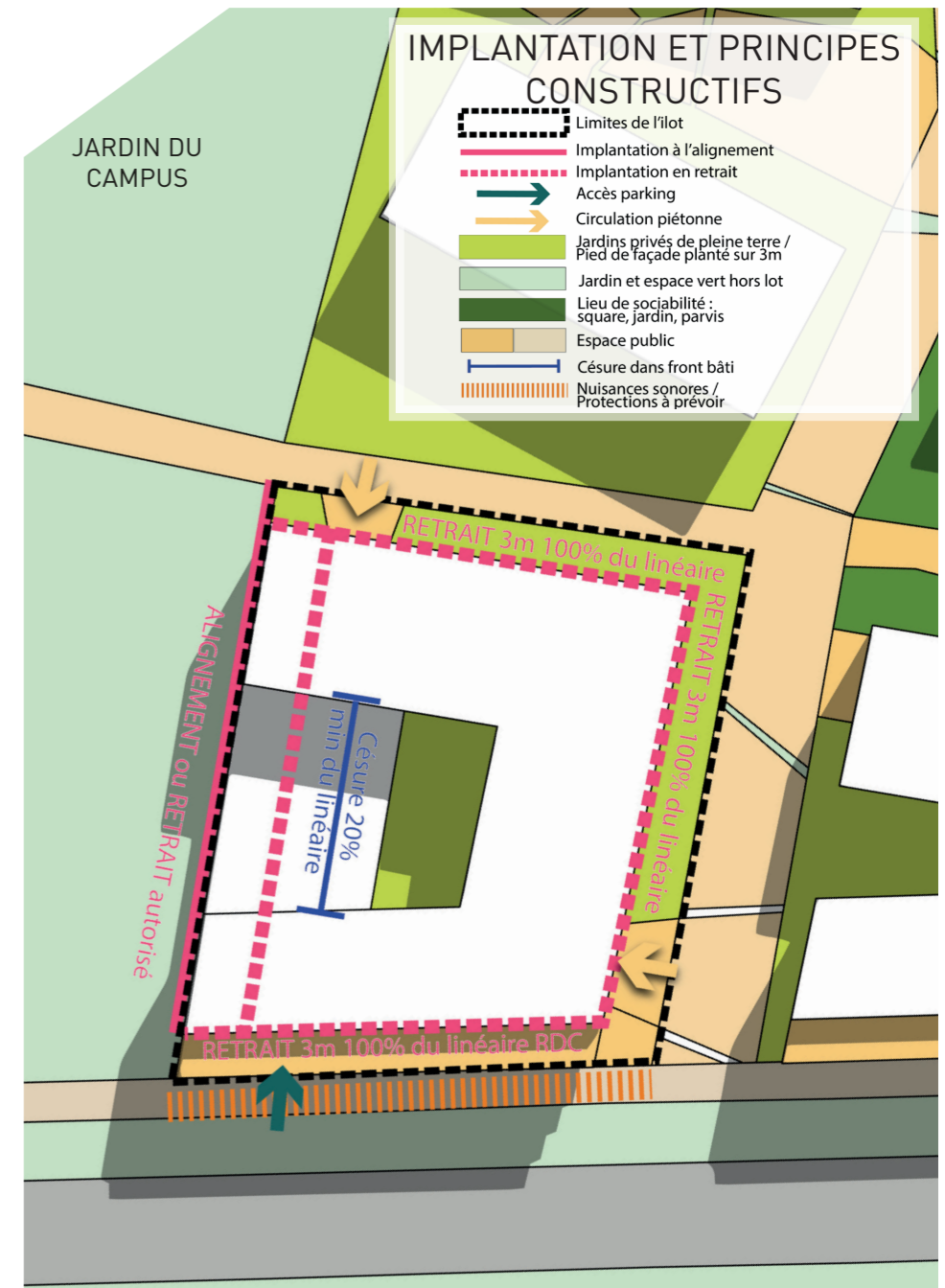
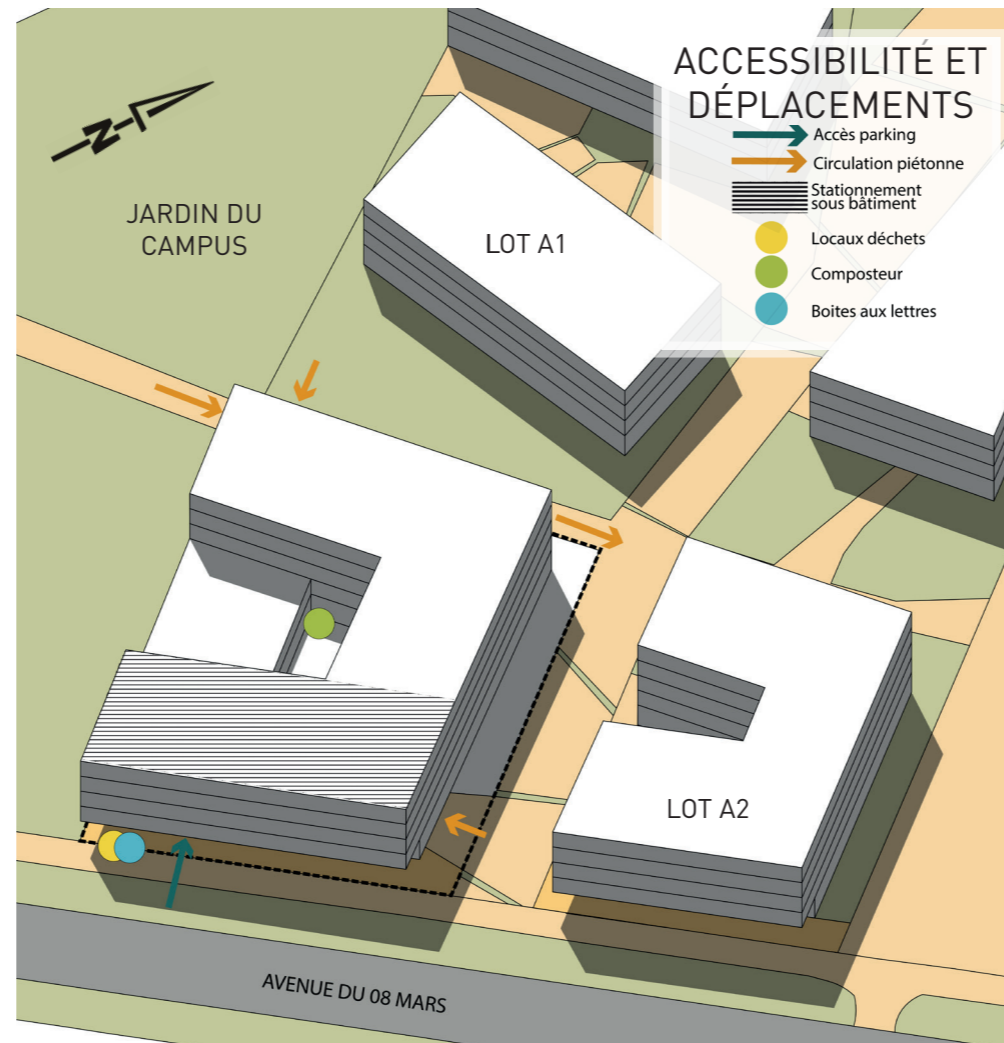
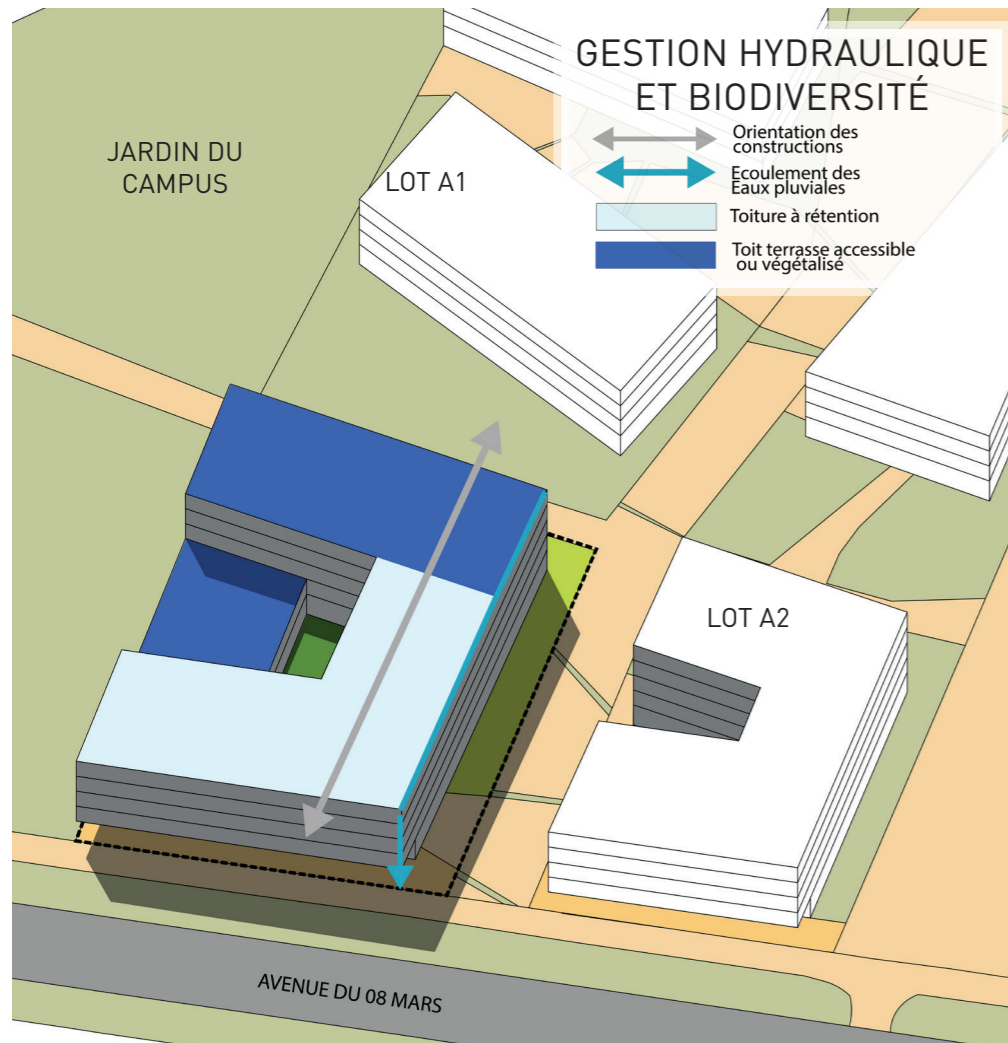
L'îlot A3 est lui aussi à **VOCATION D'ENSEIGNEMENT**.

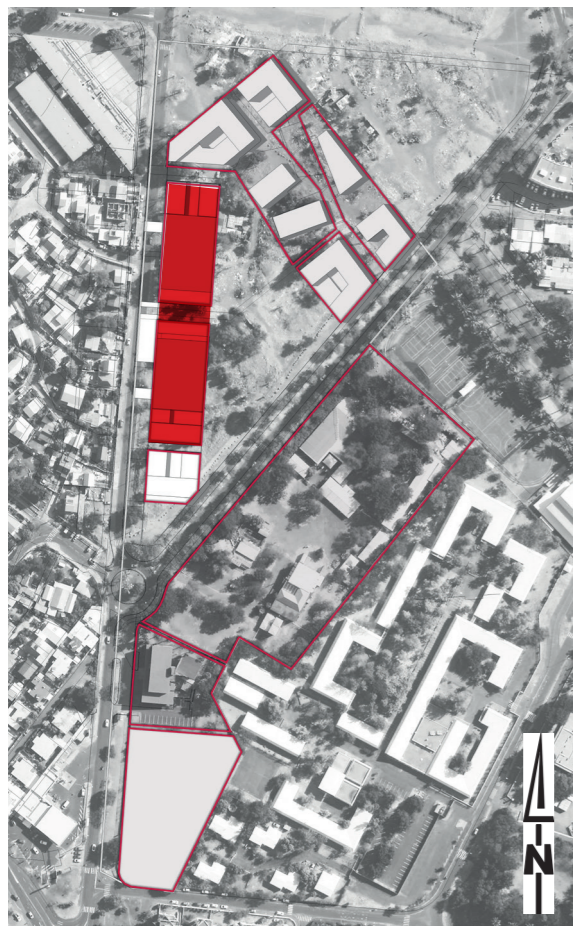
Son implantation le long du parcours piéton menant à la place Aimé Césaire lui donne un double rôle : celui de première vitrine pour la ZAC puisque visible depuis le rond point de l'avenue Raymond Vergès et celui de liant entre l'avenue du 08 mars et la place Aimé Césaire. Sa façade devra donc être particulièrement soignée et prendre en compte les enjeux liés à sa localisation.

Le projet devra être également attentif à la gestion des limites afin de trouver la juste mesure entre intimité et ouverture.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des façades et des parcours piétons longitudinaux accompagnant le parcours vers la Place Aimé Césaire et des parcours transversaux menant aux espaces intercampus et débouchant sur le jardin du Campus.

SURFACE DU LOT	1 190 m ²
EMPRISE AU SOL MAX	912 m ²
SURFACE DE PLANCHER MAX	2 170 m ²
HAUTEUR MAX	R+3
ESPACE DE PLEINE TERRE	222 m ²
COMMERCES EN RDC	Non autorisés





B1 B2

SURFACE DU LOT	4 568 m ²
EMPRISE AU SOL MAX	3 654 m ²
SURFACE DE PLANCHER MAX	5 059 m ²
HAUTEUR MAX	R+4
ESPACE DE PLEINE TERRE	910 m ²
COMMERCES EN RDC	Autorisés

L'îlot B1 est à **VOCATION TERTIAIRE ET COMMERCIALE**. Son implantation sur la rue du 20 Décembre lui confère un rôle de vitrine pour la ZAC tout en ménageant la cohabitation avec les habitations individuelles en vis à vis.

Le rythme dans l'écriture architecturale et la décomposition des volumes est encouragée. Une attention particulière devra être apportée au traitement des parcours piétons en lien avec les RDC commerciaux. Le front bâti devra être poreux et permettre des ouvertures physiques et/ou visuelles vers le Jardin du Campus.

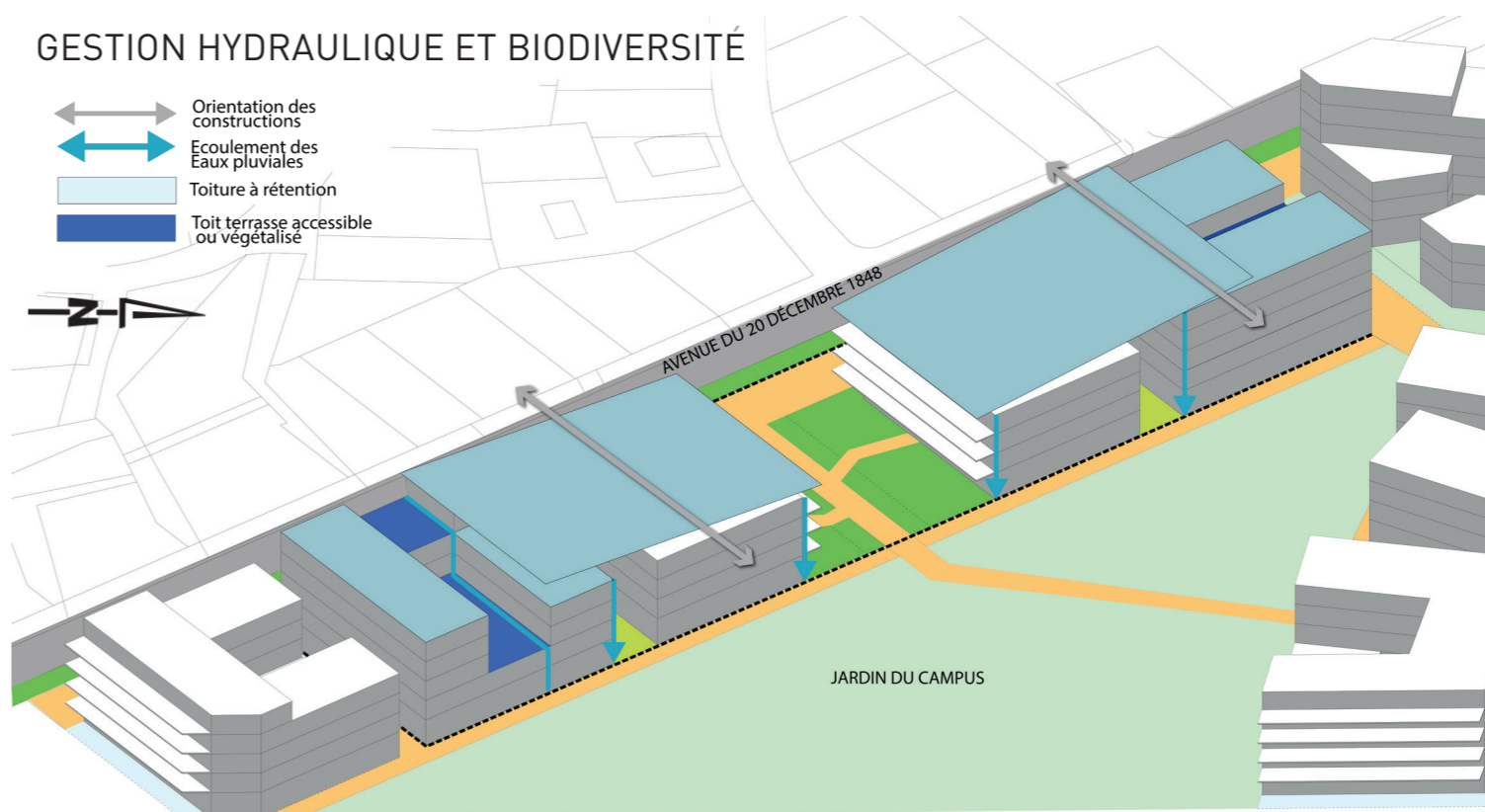
IMPLANTATION ET PRINCIPES CONSTRUCTIFS

- Limites de l'îlot
- Implantation à l'alignement
- Implantation en retrait
- Accès parking
- Circulation piétonne
- Jardins privés de pleine terre / Pied de façade planté sur 3m
- Jardin et espace vert hors lot
- Lieu de sociabilité : square, jardin, parvis
- Espace public
- Césure dans front bâti
- Nuisances sonores / Protections à prévoir
- Commerces / services



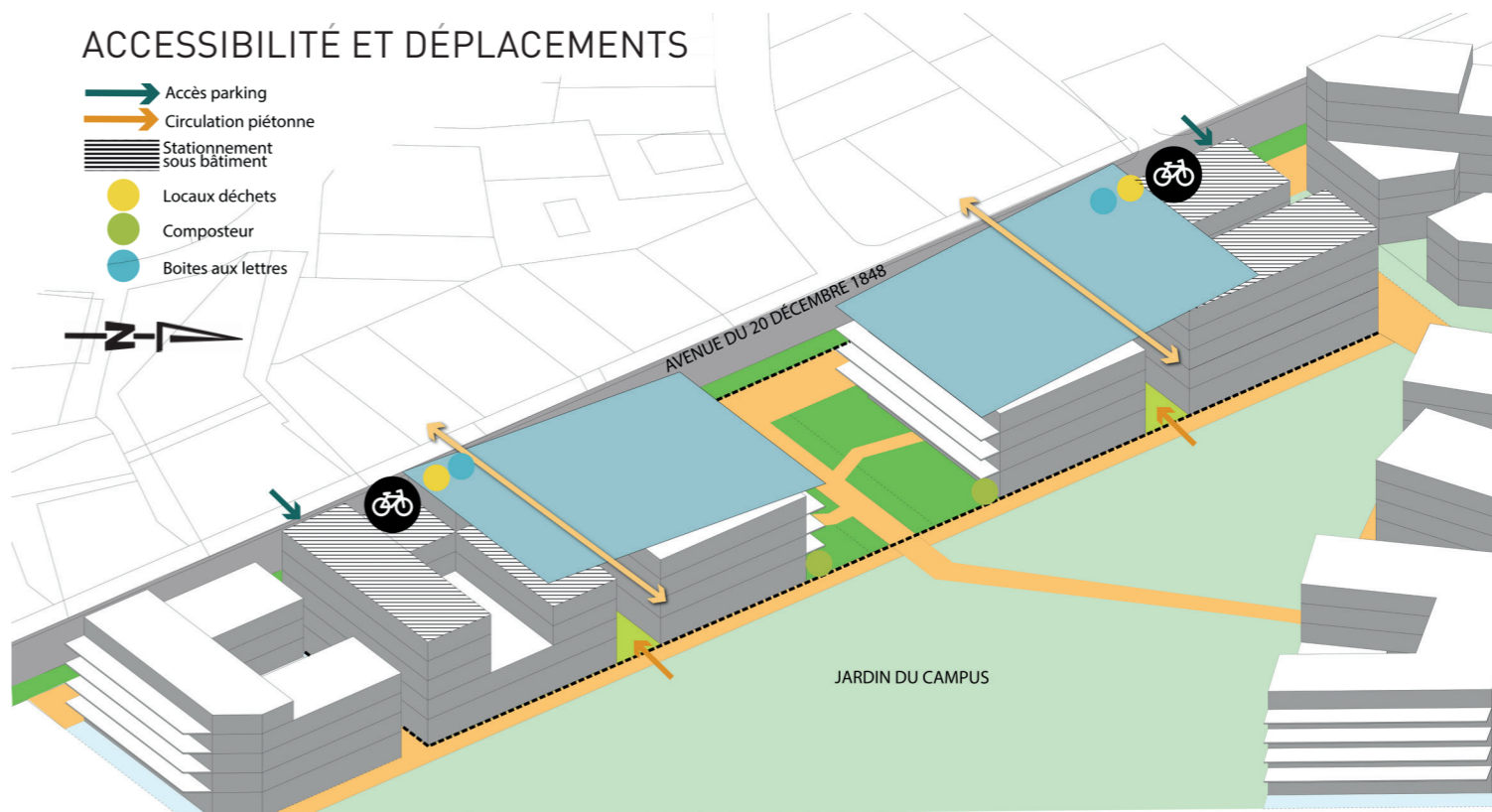
GESTION HYDRAULIQUE ET BIODIVERSITÉ

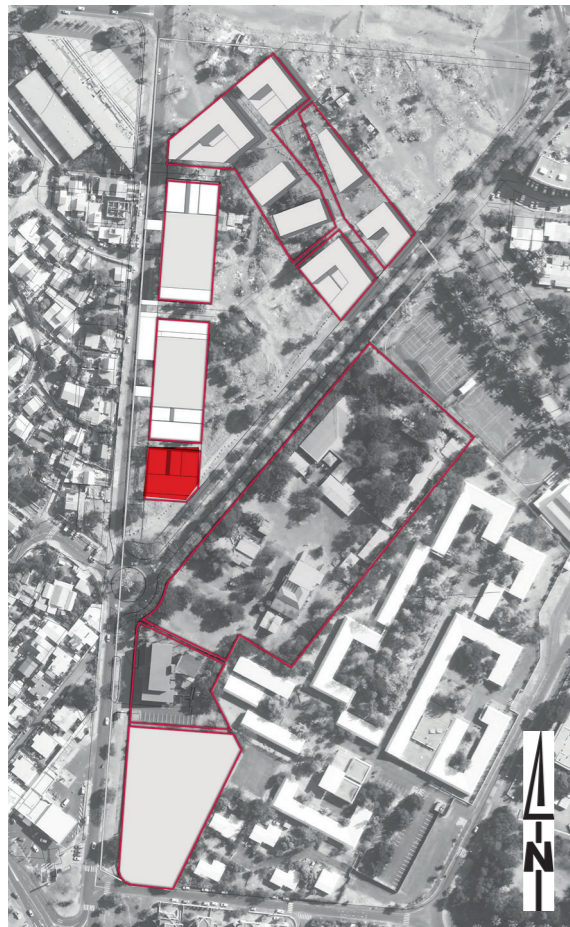
- Orientation des constructions
- Ecoulement des Eaux pluviales
- Toiture à rétention
- Toit terrasse accessible ou végétalisée



ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- Accès parking
- Circulation piétonne
- Stationnement sous bâtiment
- Locaux déchets
- Composteur
- Boîtes aux lettres





B3

L'îlot B2 est à **VOCATION DE SERVICES.**

Son implantation à l'intersection des rues du 20 Décembre et du 08 mars lui confère un rôle de vitrine pour la ZAC tout en ménageant la cohabitation avec les habitations individuelles en vis à vis.

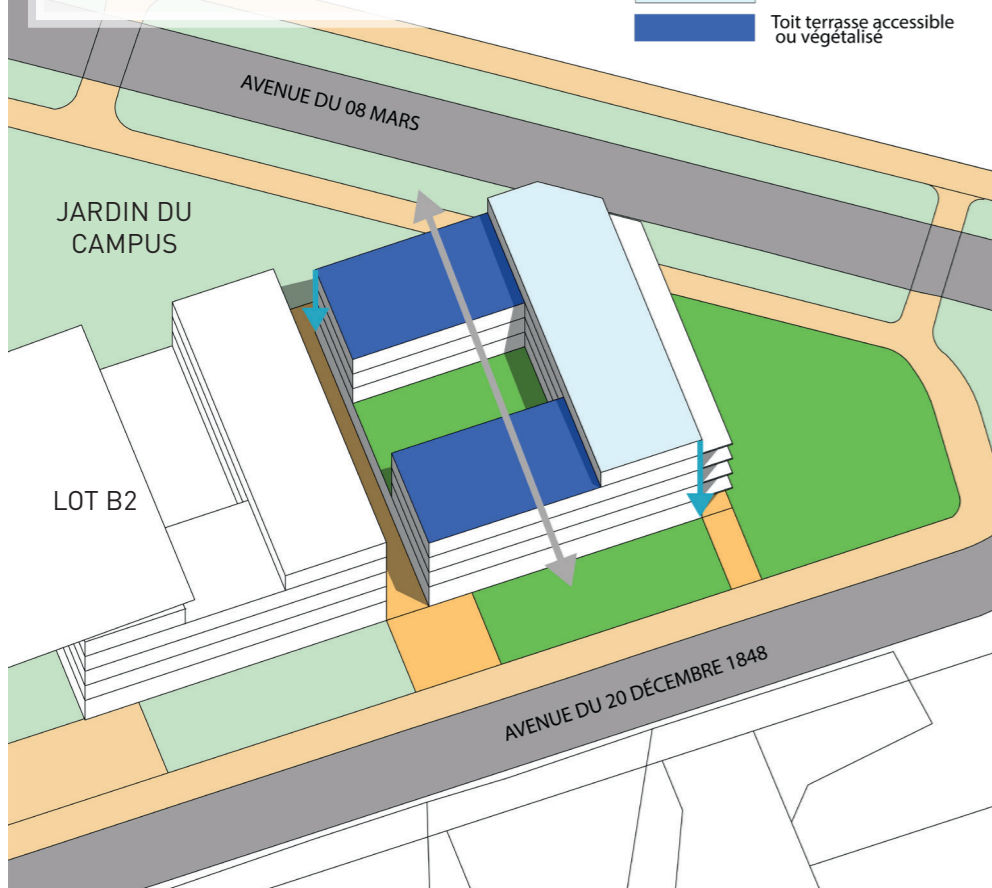
Son écriture architecturale et la décomposition de ses volumes devront s'inscrire dans le même registre que celui des îlots B1 et B2.

Une attention particulière devra être apportée au traitement des parcours piétons en lien avec les RDC commerciaux. Le front bâti devra être poreux et permettre des ouvertures de façon à former une rotule dans l'angle des deux rues.

SURFACE DU LOT	890 m ²
EMPRISE AU SOL MAX	712 m ²
SURFACE DE PLANCHER MAX	570 m ²
HAUTEUR MAX	R+5
ESPACE DE PLEINE TERRE	142 m ²
COMMERCES EN RDC	Autorisés

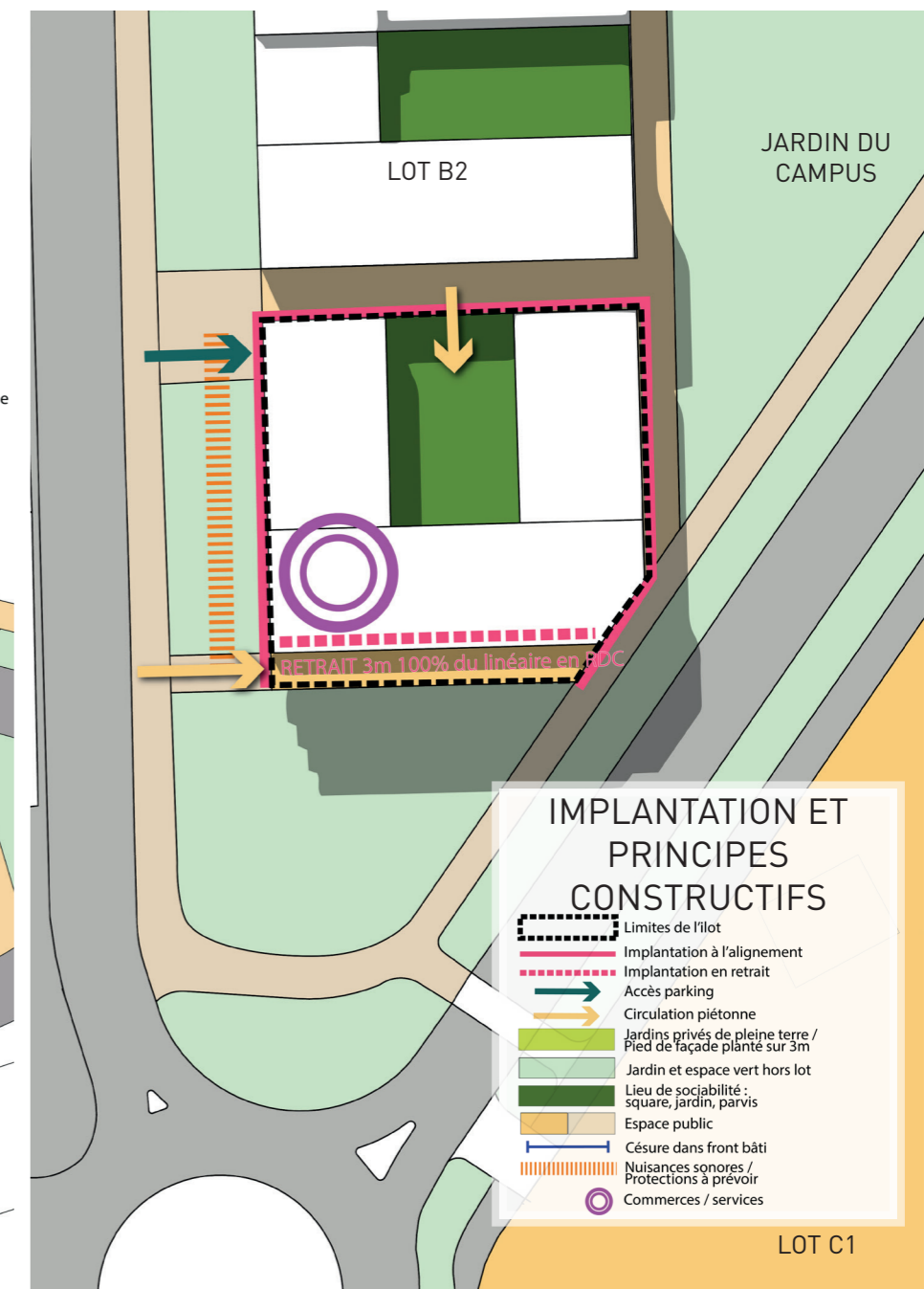
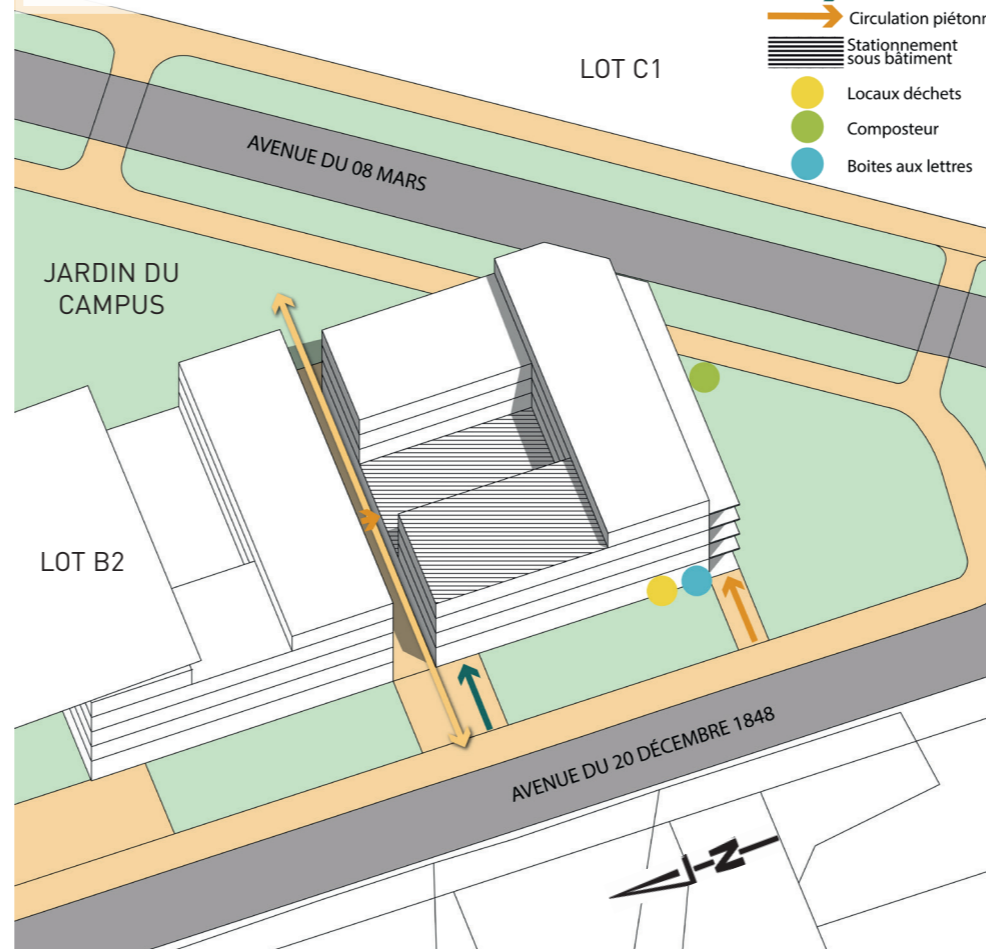
GESTION HYDRAULIQUE ET BIODIVERSITÉ

- Orientation des constructions
- Ecoulement des Eaux pluviales
- Toiture à rétention
- Toit terrasse accessible ou végétalisé



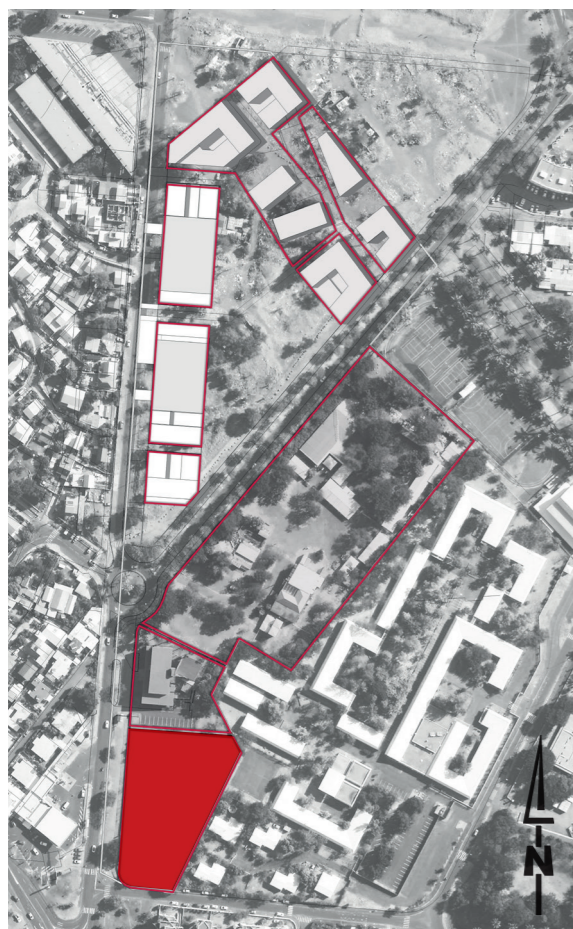
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

- Accès parking
- Circulation piétonne
- Stationnement sous bâtiment
- Locaux déchets
- Composteur
- Boîtes aux lettres



IMPLANTATION ET PRINCIPES CONSTRUCTIFS

- Limites de l'îlot
- Implantation à l'alignement
- Implantation en retrait
- Accès parking
- Circulation piétonne
- Jardins privés de pleine terre / Pied de façade planté sur 3m
- Jardin et espace vert hors lot
- Lieu de sociabilité : square, jardin, parvis
- Espace public
- Césure dans front bâti
- Nuisances sonores / Protections à prévoir
- Commerces / services



D1

L'îlot D1 est à **VOCATION D'HÉBERGEMENT.**

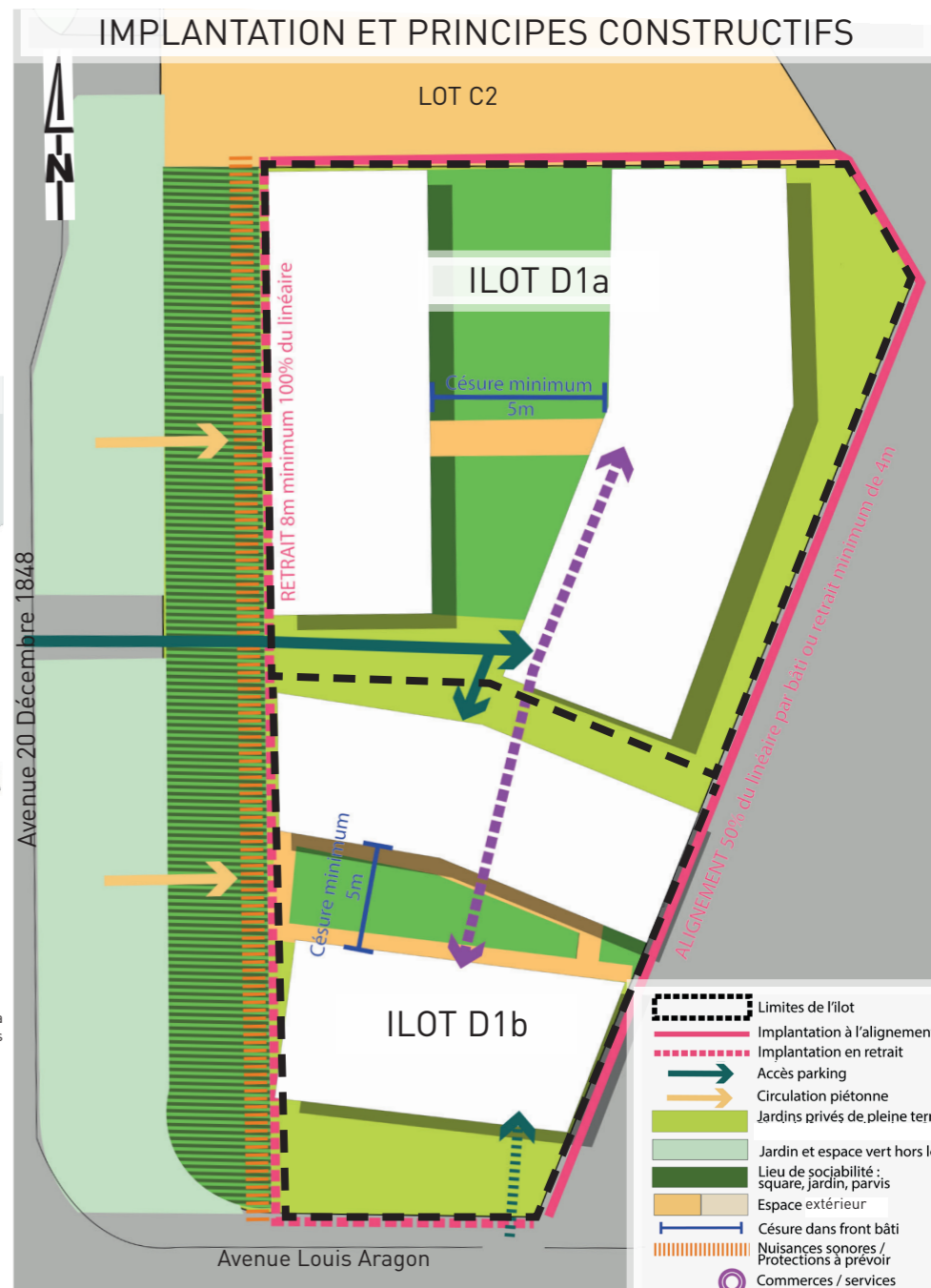
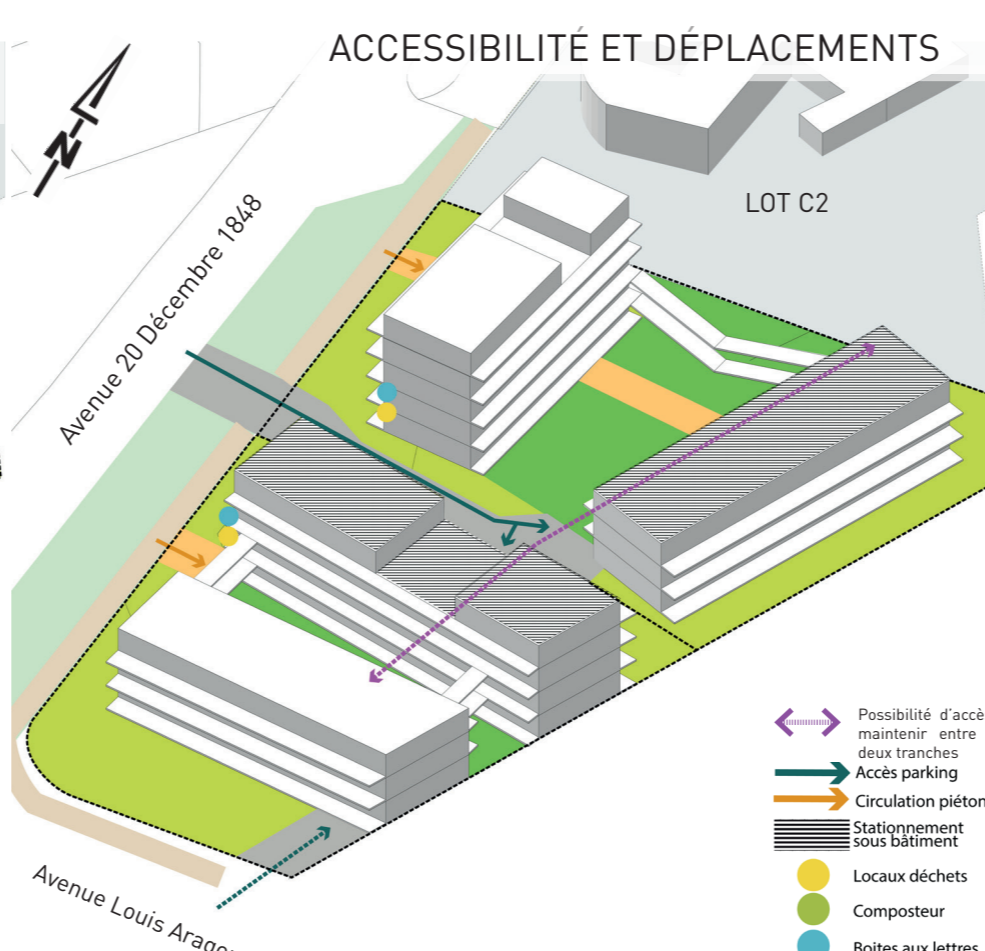
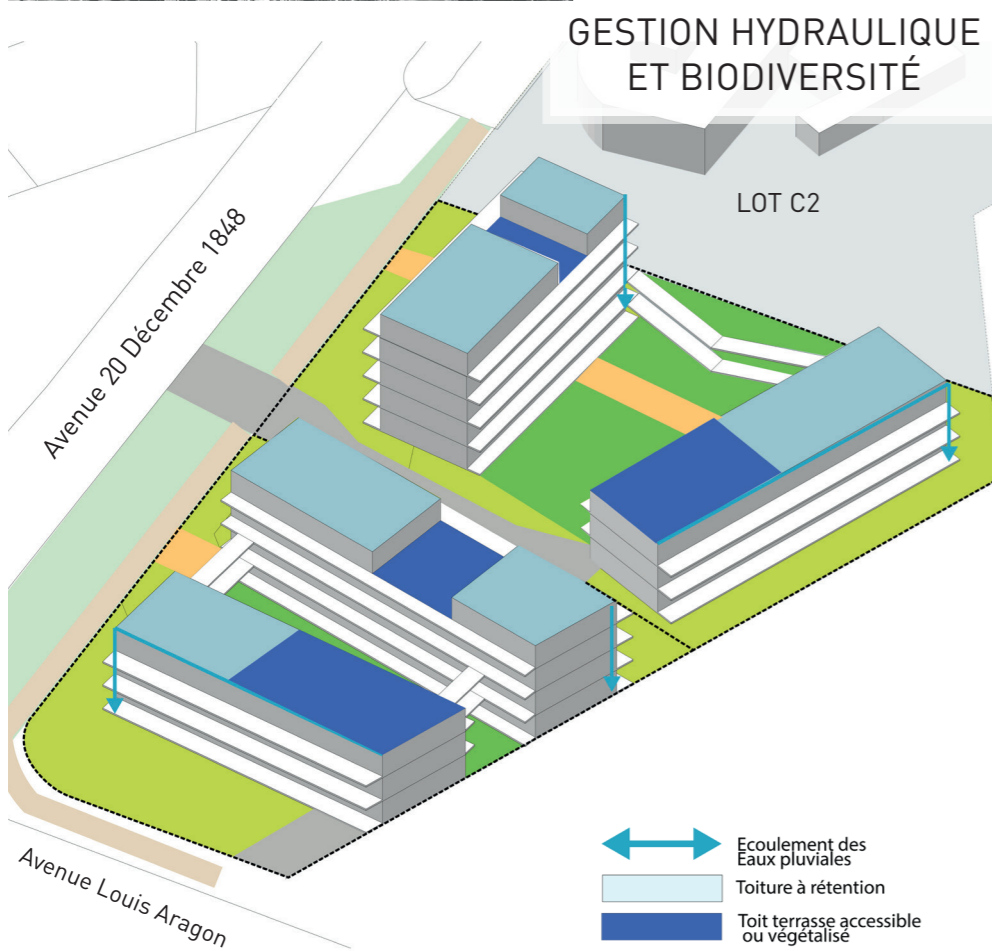
Son implantation à proximité du pôle scolaire, de l'ILOI et des habitations individuelles en vis à vis entraînera un autre traitement architectural et une autre décomposition des volumes.

Des percées devront être aménagées entre chaque volume afin de favoriser la ventilation naturelle des logements, minimiser les vis-a-vis et de permettre la création de lieux de sociabilité et de rencontre.

Du stationnement mutualisé en sous sol entre les résidences est recommandé afin d'éviter une multiplicité d'entrées et de sorties pour les véhicules.

L'implantation des constructions devront tout de même s'inscrire dans l'esprit d'un jardin arboré évitant la création d'îlots de chaleur pour les logements.

SURFACE DU LOT	4 650 m ²
EMPRISE AU SOL MAX	1 950 m ²
SURFACE DE PLANCHER MAX	5 465 m ²
HAUTEUR MAX	R+4
ESPACE DE PLEINE TERRE	2 160 m ²
COMMERCES EN RDC	Non autorisés



Envoyé en préfecture le 15/03/2022

Reçu en préfecture le 15/03/2022

Affiché le 15/03/2022

ID : 974-219740073-20220302-DL_2022_027-DE

SLOW



DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DU PORT

ZAC Triangle de l'Oasis

(ex ZAC FAC TECHNOPORT)



CAHIER DES CHARGES GENERALES DE CESSION DE TERRAINS

(C.C.C.T.G)

SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC

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

Article 1.	Précisions liminaires sur le CCCT	4
1.1	Etablissement du CCCT	4
1.2	Structure du CCCT	4
1.3	Opposabilité du CCCT	4
1.4	Sens des termes employés	5
1.5	Insertion obligatoire dans l'acte de cession ou location	5
1.6	Substitution de co-contractant	5
Article 2.	Précisions liminaires sur la division des terrains cédés ou loués	5
Article 3.	Destination des constructions	6
Article 4.	Surface de plancher autorisée	6
Article 5.	Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales	6
Article 6.	Obligations à charge de la SEDRE	7
Article 7.	Garde et entretien	8
7.1	Remise des ouvrages réalisés par la SEDRE	8
7.2	Garde, entretien, utilisation et police	8
7.3	Ouvrages réalisés par les constructeurs	8
7.4	Documentation	8
Article 8.	Urbanisme et architecture	9
8.1	Lien avec la ZAC	9
8.2	Lien avec la PLU	11
8.3	Prescriptions énergétiques et environnementales	11
Article 9.	Bornage et clôture	11
9.1	Bornage	11
9.2	Clôtures et mitoyenneté	12
Article 10.	Desserte des terrains cédés ou loués	12
10.1	Limites des prestations et définition	12
10.2	Sanctions à l'égard de la SEDRE	12
Article 11.	Branchements et canalisations	12
Article 12.	Electricité	14
Article 13.	Télécommunications	14
13.1	Internet	14
Article 14.	Etablissement des projets et coordination des travaux	15
14.1	Etablissement des projets	15
14.2	Coordination des travaux	15
Article 15.	Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs	16
Article 16.	Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7	17
Article 17.	Usage des espaces libres, servitudes	17

17.1	Parties non construites.....	17
17.2	Servitude réciproque.....	17
17.3	Servitude de passage des réseaux.....	17
17.4	Servitude publique liée la dépollution des sols.....	17
Article 18.	Tenue générale.....	18
Article 19.	Association syndicale des propriétaires	18
19.1	Création d'une ASL, modèle de statuts et objet	18
19.2	Constitution automatique	19
19.3	Répartition des voix.....	19
Article 20.	Assurances.....	19
Article 21.	Modification du cahier des charges	19
Article 22.	Délais d'exécution	20
Article 23.	Prolongation éventuelle des délais d'exécution	20
Article 24.	Sanctions à l'égard du constructeur.....	21
24.1	Dommmages-intérêts.....	21
24.2	Résolution de la vente.....	21
24.3	Résiliation de l'acte de location	22
24.4	Frais et charges.....	22
Article 25.	Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués	22

Préambule

Article 1. PRECISIONS LIMINAIRES SUR LE CCCT

1.1 ETABLISSEMENT DU CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 23 septembre 2008, sur le fondement des dispositions des articles L.300 4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Commune de Le Port a confié à la SEDRE, ici désignée sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Triangle de l'Oasis (initialement dénommée la ZAC FAC-TECHNOPORT).

Le présent cahier des charges est signé par l'aménageur en sa qualité de vendeur ou de bailleur.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et le préfet dans les autres cas, peut approuver celles des dispositions du cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, ainsi que celles fixant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la ZAC. Ces dispositions, lorsqu'elles sont approuvées par l'autorité publique deviennent opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme après avoir fait l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation.

1.2 STRUCTURE DU CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3 OPPOSABILITE DU CCCT

Le titre I contient des dispositions susceptibles d'être approuvées par l'autorité publique dans les conditions visées au 1.1 et ainsi de posséder une nature réglementaire (les dispositions visées aux articles 4 et 5). Dans le cas où ces dispositions revêtent une telle nature, elles sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale. Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou à un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur.

Le titre III prévoyant la possibilité de créer une Association syndicale libre (ASL) à laquelle seraient tenus d'adhérer les propriétaires de lots, et envers laquelle les propriétaires seraient tenus d'obligations, ainsi que des obligations à charge du cessionnaire ou locataire du lot au profit des autres utilisateurs de lots, ses dispositions peuvent être considérées comme contenant des stipulations pour autrui au sens de l'article 1205 du code civil.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4 SENS DES TERMES EMPLOYES

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.
- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ..., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique...
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la société d'économie mixte (la SEDRE) chargée de l'aménagement de la ZAC Triangle de l'Oasis dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.5 INSERTION OBLIGATOIRE DANS L'ACTE DE CESSION OU LOCATION

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

1.6 SUBSTITUTION DE CO-CONTRACTANT

A l'expiration de la concession d'aménagement visée aux articles 1.1 et 1.4 ci-avant, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

Article 2. PRECISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 de ce code.

Titre 1. Encadrement règlementaire des constructions à venir

Article 3. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC figurant dans son dossier de création.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et de la réglementation nationale d'urbanisme, de la réglementation générale et du titre II ci-après.

Article 4. SURFACE DE PLANCHER AUTORISEE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est indiqué sur la fiche d'ilot correspondant au lot cédé ou loué ci-annexé.

Article 5. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (**annexe 1**).

Ces prescriptions ; lorsqu'elles sont approuvées par une personnes publique dans les conditions visées au 1.1 et font l'objet des mesures de publicités prévues par la réglementation revêtent une portée réglementaire. Elles deviennent alors opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du Plan Local d'Urbanisme pour chaque point particulier réglementé.

Quelle que soit leur nature, réglementaire ou contractuelle, ces prescriptions devront être prises en compte durant la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (philosophie générale, performances énergétiques, architecture, paysage, gestion des eaux pluviales, traitement des limites, palette végétale, gestion des déchets...).

Titre 2. Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

Chapitre 1. Terrains destinés à un usage public ou collectif

Article 6. OBLIGATIONS A CHARGE DE LA SEDRE

La SEDRE exécutera, en accord avec la personne publique concédante de l'opération et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale le cas échéant.

Les limites des prestations dues à ce titre par la SEDRE sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (**annexe 2**).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, la SEDRE s'engage à exécuter dans les douze (12) mois de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation,
- Le confinement/recouvrement de la pollution au plomb contenue initialement sur le terrain, conformément aux prescriptions du plan de gestion de la dépollution.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la SEDRE si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries, pour des cas de force majeure ou du fait de la survenance de l'une des causes légitimes suivantes :

- retards dans l'obtention des autorisations et/ou décisions administratives nécessaires à la réalisation des ouvrages qui ne résulteraient pas du fait de la SEDRE ou de la Ville (au titre de ses compétences générales),
- retards résultant d'une grève générale ou particulière aux activités touchant l'industrie du bâtiment ainsi que celle affectant les transports et l'acheminement des fournitures et approvisionnements,
- toute injonction administrative ou judiciaire de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux non imputable à la SEDRE,
- troubles résultant de cataclysmes naturels, hostilités, révolutions, incendies, inondations, intempéries, ainsi que les troubles ayant pour conséquence d'empêcher l'accès ou l'utilisation du terrain sur lequel les travaux doivent être réalisés,
- défaillance, en particulier le redressement judiciaire ou la mise en liquidation judiciaire ou amiable, d'une entreprise participant aux travaux.

La SEDRE s'engage à exécuter :

- tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires 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 PLU.
- la voirie définitive dans un délai de douze (12) mois après la date où tous les bâtiments seront achevés et occupés. Lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Article 7. GARDE ET ENTRETIEN

7.1 REMISE DES OUVRAGES REALISES PAR LA SEDRE

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

7.2 GARDE, ENTRETIEN, UTILISATION ET POLICE

Les espaces et ouvrages réalisés par la SEDRE demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, au concessionnaire ou l'association syndicale habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Les espaces rétrocédables (voies, espaces libres, réseaux divers, frais d'éclairage, d'arrosage, etc...) seront entretenus par la collectivité publique intéressée compétente dès leur remise.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

7.3 OUVRAGES REALISES PAR LES CONSTRUCTEURS

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente ou à l'association syndicale, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée directement à l'association et les dépenses seront réparties entre les membres conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente ou l'association syndicale libre assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

7.4 DOCUMENTATION

A la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, ou à l'association syndicale tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

Chapitre 2. Terrains destinés à être cédés ou donnés à bail

Article 8. URBANISME ET ARCHITECTURE

8.1 LIEN AVEC LA ZAC

Le constructeur s'engage à établir tous ses projets de construction ou de modification pendant la réalisation des travaux, en respectant les prescriptions urbanistiques et architecturales intégrées dans le PLU, notamment celles précisées dans le Cahier d'îlots annexé.

Le cas échéant des prescriptions architecturales et urbanistiques particulières, applicables dans différents îlots, pourront être définies dans les avenants spécifiques à chaque lot remis, loué ou cédé, prévus aux présentes.

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'urbaniste de la ZAC désigné par la SEDRE.

Pour ce faire, les étapes de conception suivantes devront obtenir l'agrément de la SEDRE et des services concernés de la ville du Port.

Esquisse

Une esquisse sera établie par le maître d'œuvre d'opération choisi par le constructeur.

Cette esquisse devra comprendre les éléments suivants :

- un plan masse à l'échelle 1/200 de l'opération envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantations des constructions et le respect des servitudes d'urbanisme ;
- les plans par niveaux (y compris toiture) permettant de juger du respect du programme à l'échelle 1/200 ;
- une esquisse des façades et tout document permettant d'apprécier le projet (vues, silhouette d'ensemble).

Avant-Projet

Un Avant-Projet (entre APS et APD loi MOP) sera établi par le maître d'œuvre d'opération choisi par le constructeur.

Cet Avant-Projet devra comprendre, les éléments suivants :

- un plan masse à l'échelle 1/200 de l'opération envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantations des constructions et le respect des servitudes d'urbanisme ;
- les plans des locaux par niveaux (y compris la toiture) avec coupes et cotes permettant de juger du respect du programme à l'échelle 1/100 ;
- les façades à l'échelle 1/100 et tout document permettant d'apprécier le projet (vues, perspectives, silhouette d'ensemble) ;
- le détail des protections solaires sur façades, des aménagements camouflant les climatisations si nécessaires, des couleurs et matériaux employés ;
- un plan et un tableau présentant les surfaces bâties, non bâties, perméables ;
- un tableau récapitulatif des différentes surfaces hors œuvres nettes du bâtiment ;
- une notice explicative du nombre de places de stationnement et le mode de calcul ;
- une notice explicative, accompagnée d'un plan, du fonctionnement des circuits déchets, véhicules, piétons ;
- une modélisation 3D de la volumétrie avec façades (format dwg ou 3ds)

- un fichier autocad repéré dans l'espace et la topographie (coordonnées polaires) du projet permettant à l'urbaniste conseil de la SEDRE d'analyser l'insertion dans le site et la cohérence avec les autres projets

Permis de construire

Le permis de construire sera préalablement présenté à la Commission Aménagement travaux, et la demande de permis de construire sera déposée à la mairie accompagnée de l'avis favorable de la SEDRE et des services concernés de la ville du Port sur l'Avant-Projet.

Les dossiers devront comprendre, en sus des pièces réglementaires en vigueur, les documents suivants :

Les pièces graphiques

- un plan topographique du terrain au 1/100 avec indication des limites parcellaires et servitudes générales. Ce document est remis par la SEDRE lors de la signature de l'acte de cession.
- un plan de situation et un plan d'ensemble au 1/1000 présentant la construction dans le projet de la ZAC et le quartier
- un plan de masse au 1/100 dessiné sur le fond de plan topographique. Ce document doit faire apparaître les constructions projetées avec indications des toitures et leurs pentes, les raccordements à la voirie et aux réseaux publics. Les aménagements des abords et de plantations avec, si nécessaire, indications des cotes d'altitude.
- les plans de tous les niveaux des constructions au 1/100
- les plans et coupes des toitures au 1/100 avec cotes, pentes et implantation des panneaux solaires ;
- les coupes des constructions au 1/100 avec indications du profil de terrain jusqu'en limite du terrain cédé ainsi qu'avec le niveau altimétrique NGR de chaque plancher.
- les dessins de toutes les façades au 1/100 avec indications de l'aménagement des abords jusqu'en limite des terrains cédés.
- les plans cotés et élévation de toutes les clôtures, au 1/100 avec description de la nature et du coloris des matériaux employés, indications du parti végétal retenu en accompagnement et noms des plantes et essences utilisées.
- les perspectives et photomontage d'intégration du projet dans l'environnement existant pour le volet paysager et l'insertion de la construction dans le site.
- le détail des protections solaires sur façades, des aménagements camouflant les climatizations si nécessaires, des couleurs et matériaux employés ;
- un plan et un tableau présentant les surfaces perméables ;
- un plan des réseaux à l'échelle 1/200.

Les pièces écrites

- le descriptif du projet avec indication des surfaces (habitables et SHON), du nombre et du type de logements, du nombre d'emplois s'il s'agit d'activités et du nombre de places de stationnement avec une notice explicative.
- le descriptif de l'aspect extérieur des constructions avec indications des matériaux employés et des couleurs retenues.
- une notice explicative, accompagnée d'un plan, du fonctionnement des circuits déchets, véhicules, piétons ;
- un calendrier de réalisation.

Permis de construire modificatif

Le Constructeur devra obtenir l'accord de la SEDRE (qui consultera les services concernés de la ville du Port) préalablement à toute demande de permis modificatif.

Les dossiers devront comprendre, en sus des pièces réglementaires en vigueur, les documents suivants :

- plans de détails nécessaires à la compréhension de la modification ;
- notice explicative des incidences de la modification
- une modélisation 3D de la volumétrie avec façades (format dwg ou 3ds)
- un fichier autocad repéré dans l'espace et la topographie (coordonnées polaires) du projet permettant à l'urbaniste conseil de la SEDRE d'analyser l'insertion dans le site et la cohérence avec les autres projets.

8.2 LIEN AVEC LA PLU

Le constructeur et la SEDRE s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de la SEDRE ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

8.3 PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le constructeur s'engage à ce que son programme de travaux respecte les engagements environnementaux tels que précisés dans le CPAUPE (cf. annexe 1) et à s'inscrire dans une démarche volontariste en matière environnementale et de développement durable.

Article 9. BORNAGE ET CLOTURE

9.1 BORNAGE

La SEDRE fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- et au bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

9.2 CLOTURES ET MITOYENNETE

Tout constructeur est tenu de réaliser les clôtures situées sur son terrain.

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

Article 10. DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

10.1 LIMITES DES PRESTATIONS ET DEFINITION

La limite des prestations dues par la SEDRE et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des limites de prestations générales annexé à l'acte de vente et qui figure en **annexe 2** du présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, ou du document en tenant lieu, et dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

10.2 SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEDRE

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

Article 11. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ..., établis par la SEDRE, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

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

Le constructeur devra respecter les servitudes de passage de réseaux identifiées aux fiches d'ilots. En ce sens, il s'engage à n'édifier aucun aménagement ou aucune construction sur cette servitude afin de ne pas gêner d'éventuels travaux.

Il aura toutefois interdiction de procéder à des fouilles autres que pour ses branchements et à des excavations de sols, sans autorisation de la Collectivité dans le cadre des Déclarations d'Intention de Commencement des Travaux (DICT), ceci afin de maintenir l'intégrité du système de recouvrement des sols pollués.

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

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

Les travaux de remise en état feront l'objet d'un procès-verbal dressé contradictoirement avec l'aménageur de la ZAC. En cas de réserves émises par l'aménageur, le constructeur s'engage à réaliser les travaux modificatifs dans un délai de trente (30) jours, tout dépassement de ce délai entraînant l'application de pénalités telles que prévues à l'article 24.

Après remise des ouvrages publics par l'aménageur de la ZAC aux collectivités compétentes, aux sociétés concessionnaires ou aux associations syndicales, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Branchements aux collecteurs d'égouts :

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc.,) et les eaux usées qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur s'engage à prendre en compte l'étude hydraulique de la ZAC jointe au cahier des limites de prestations dans le cadre de ses branchements au réseau collectif de la ZAC. A noter que le constructeur pourrait être amené à réaliser son propre bassin de rétention avant branchement sur le réseau de la ZAC Triangle de l'Oasis.

Le constructeur soumettra à l'aménageur les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de l'aménageur vaudra accord.

Branchements aux réseaux électriques :

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés par l'aménageur, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime « bornes poste » et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné. En cas de desserte aérienne, l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement aéro-souterrain.

Article 12. ELECTRICITE

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires.

L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire.

Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.

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

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur de la ZAC tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution.

En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

Article 13. TELECOMMUNICATIONS

13.1 INTERNET

Lorsque l'aménageur de la ZAC réalisera une infrastructure de télécommunication composée de 3 fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts jusqu'en limite de propriété du constructeur, le constructeur devra poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble. Le coût des travaux de desserte intérieure de l'immeuble est à la charge du constructeur.

Article 14. ETABLISSEMENT DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

14.1 ETABLISSEMENT DES PROJETS

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de la ZAC aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

A cet égard le constructeur devra fournir à l'urbaniste de la ZAC, l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur de la ZAC et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai précisé à l'article 22.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le cahier des prescriptions techniques et des limites de prestations, le cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC (prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères).

Le constructeur devra respecter les directives de l'urbaniste de la ZAC, le cas échéant celles du paysagiste de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à la SEDRE une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 22, afin que l'aménageur de la ZAC 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 notamment).

La SEDRE pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur pourra établir les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans masses définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'aménageur de la ZAC pourra également établir des esquisses de plans masses, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'**annexe 3** du présent cahier, dite « modèle de cahier des charges de cession de terrain particulier ».

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (**annexe 1**) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par la SEDRE ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

14.2 COORDINATION DES TRAVAUX

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

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

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

Article 15. EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC.

Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre ce dernier et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges de réparation aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance du constructeur ou des entrepreneurs intervenant pour son compte pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur de la ZAC, celui-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 pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Titre 3. Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

Article 16. ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

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

Le cas échéant, pour les espaces privatifs qui seront définis dans l'acte de cession ou de location, l'association syndicale compétente prévue à l'article 19 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs implantés dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association, dont un exemplaire est ci-annexé (annexe 4).

Article 17. USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

17.1 PARTIES NON CONSTRUITES

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés ou loués, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles d'enseignement supérieur, ... etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession ou de location, 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 ainsi définies.

Les parties non construites ne pourront en tout état de cause rester à nu. 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.

17.2 SERVITUDE RECIPROQUE

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 17.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

17.3 SERVITUDE DE PASSAGE DES RESEAUX

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, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

17.4 SERVITUDE PUBLIQUE LIEE LA DEPOLLUTION DES SOLS

Suite à la gestion de la pollution initiale du site par recouvrement et confinement des sols pollués par un dispositif d'étanchéité, il sera instauré une servitude publique au droit des zones traitées. Celles-ci

viendront grever tout usage ou travaux incompatibles avec la qualité des sols. Les substances résiduelles présentes dans les sols du site seront faiblement ou pas mobiles en l'état actuel du terrain (voie de transfert par contact direct du Plomb). Cependant, il convient de s'assurer que ces sols ne pourront constituer un risque non maîtrisé à long terme pour l'Homme et son environnement.

Article 18. TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. 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 étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions.

Article 19. ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

19.1 CREATION D'UNE ASL, MODELE DE STATUTS ET OBJET

Il pourra être envisagé de créer entre certains propriétaires de lots situés dans la ZAC, à l'exception des personnes publiques, une ou plusieurs associations syndicales libres.

Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'aménageur de la ZAC au fur et à mesure de l'avancement de l'aménagement de la zone.

Chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds et aura l'obligation d'en être membre. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, de faire partie de l'association aux lieu et place de son bailleur. En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à ladite association syndicale.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura obligatoirement pour objet : la propriété, la gestion, l'administration, la police et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt collectif appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'aménageur de la ZAC et que ce dernier n'aurait pas, soit cédé aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir proposés préalablement et en tant que bien de retour à la personne publique compétente.

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

L'application ou non de cet article sera indiquée dans les actes de cession ou de location.

19.2 CONSTITUTION AUTOMATIQUE

La ou les association(s) syndicale(s), selon le cas, sera automatiquement constituée dès la première vente ou location par le vendeur d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.

Les statuts-types de l'association précisent notamment que, dans le cas de copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par le syndic.

19.3 REPARTITION DES VOIX

Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur de la ZAC ne seront pas pris en compte.

Article 20. ASSURANCES

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

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

Article 21. MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 17), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Titre 4. Délais d'exécution et sanctions

Article 22. DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur de la ZAC son projet au stade de l'esquisse puis de l'APS, voire de l'APS modifié, ainsi que le dossier définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur de la ZAC un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

2. Déposer sa demande de permis de construire (ou de permis d'aménager dans le cas de constructions accessoires à un réaménagement du lot, ou de projet nécessitant au préalable un permis d'aménager) dans un délai de 3 mois à dater de la promesse de vente ou de location ;

Sauf stipulation 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 4 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

Article 23. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 22 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

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

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés en matière de logement ou des financements spécifiques aux organismes de formation. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

Article 24. 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, et leurs annexes, la SEDRE pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

24.1 DOMMAGES-INTERETS

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 22, la SEDRE le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 15/100 (15 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

24.2 RESOLUTION DE LA VENTE

La cession pourra être résolue par décision de la SEDRE, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 22 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, 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 CCCT, 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 :

- 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 l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre 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, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil compétent sur la requête de la SEDRE.

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.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

24.3 RESILIATION DE L'ACTE DE LOCATION

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

24.4 FRAIS ET CHARGES

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

Article 25. VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au sens de l'article 1601-3 du code civil expressément approuvé par l'aménageur de la ZAC, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur, et aucun droit ne pourra être consenti sur les terrains, même à titre précaire, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus. En cas d'intention de recourir à la VEFA par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, 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 d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser la SEDRE de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

La SEDRE 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 lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

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 15 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la SEDRE, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur 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 l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail 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 reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de la SEDRE.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

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

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Lu et approuvé.

A, le

Le Maire

La SEDRE

Le Constructeur

Annexe 1 (article 5) : CPAUPE

Annexe 2 (article 6) : Cahier des limites de prestations générales

Annexe 3 (article 14.1) : Modèle de cahier des charges de cession de terrain particulier

ZAC Triangle de l'Oasis

(ex ZAC FAC TECHNOPORT)

ANNEXE 3 AU CAHIER DES CHARGES GENERALES DE CESSION DE TERRAINS (C.C.C.T.G)

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN PARTICULIER

DEFINITION DE LA PARCELLE CEDEE

Nom de l'acquéreur et coordonnées	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Surface de plancher affectée par nature de programme	

A _____, le

L'acquéreur

Le Maire

P.J.: Fiche d'ilot correspondant au lot cédé

Nom acquéreur
Lot n°

CCCT



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.