



**COMMUNE DE L'ETANG-SALE**

**ZAC DU COLLEGE**

**Appel à Projets**

**En vue de la cession d'une parcelle foncière pour la réalisation  
d'une structure petite enfance**

**ILOT E1**

**Novembre 2021**

**SEDRE**



## Données Administratives et Juridiques

Le présent appel à projet est lancé par :

**La Société d'Équipement du Département de la Réunion (SEDRE)**

Adresse : 53 Rue de Paris – BP 40172 SAINT-DENIS CEDES

Tél : 02 62 94 76 00 - Fax : 02 62 21 55 70

Représenté par : Philippe LAPIERRE, Directeur Général

**Concessionnaire d'aménagement de la ZAC DU COLLEGE**

## **SOMMAIRE**

### **PREAMBULE**

#### **OBJET DE LA CONSULTATION**

#### **PRESENTATION DU SITE**

- 1- Présentation physique, technique et réglementaire
- 2- Présentation financière

#### **MODALITES DE LA CONSULTATION**

- 1- Candidats concernés
- 2- Dossier remis par la SEDRE
- 3- Composition du dossier remis par le candidat
- 4- Modalités de remise des données
- 5- Jugement des offres : choix du candidat et du projet retenus
- 6- Modalités liées à l'acquisition du foncier

## PREAMBULE

La **ZAC du Collège** d'une surface totale d'environ 11 ha est une opération de greffe urbaine en périphérie du centre-ville de **l'ETANG-SALE** les Hauts en lien direct avec l'avenue principale de la ville et proche d'équipements publics existants.

Elle permet d'une part de compléter une urbanisation plus ancienne de parcelles individuelles jusqu'à la limite entre zone urbaine et zone agricole, et d'autre part, d'amorcer l'urbanisation des franges amont.

Enfin, elle offre l'opportunité d'implanter des équipements publics complémentaires dans une zone urbaine qui s'est voulue attractive.

## OBJET DE LA CONSULTATION

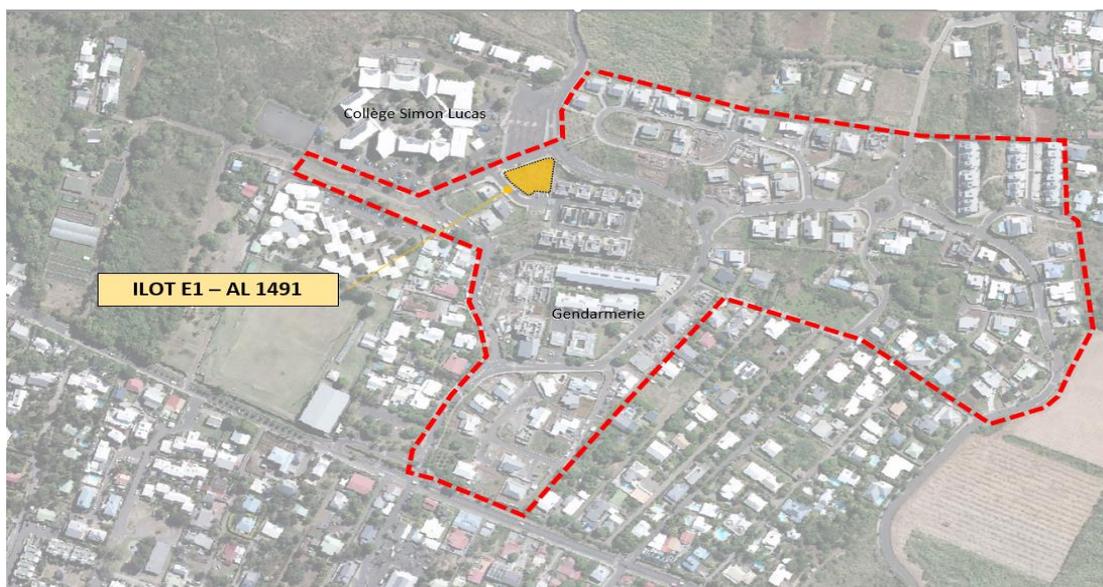
La présente consultation a pour objet de retenir le **porteur du projet de structure Petite Enfance** que la **Commune de l'ÉTANG-SALÉ** souhaite voir s'implanter sur l'**îlot E1** de la **ZAC DU COLLEGE** et à qui cette parcelle sera vendue.

## PRESENTATION DU SITE

La **ZAC DU COLLEGE**, urbanisée entre 2012 et 2021 présente un programme réalisé à ce jour de :

- **215 logements**, dont 64 collectifs intermédiaires (PSLA, PLS, libre) et 139 individuels (secteur libre),  
C'est donc environ 1 200 personnes qui habitent sur la ZAC,
- Des **équipements publics** (gendarmerie, commerce, crèche), venant compléter la présence d'équipements scolaires situées en limite de la ZAC (collège, école primaire),

Le terrain d'assiette destiné à l'implantation d'une structure Petite Enfance est constituée par la parcelle **AL 1491** d'une superficie de **929 m<sup>2</sup>**.



Elle est desservie par la rue du stade et l'impasse Arthur Rimbaud et bénéficie de l'ensemble des réseaux publics.

Le terrain est libre de toute occupation.

[Les investigations géotechniques réalisées par la SEDRE sur la ZAC sont disponibles sur simple demande des candidats.](#)

Les règles d'urbanisme (PLU + CCCTp) qui s'appliquent au terrain sont jointes en annexe.

La parcelle AL 1491 est inscrite en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Étang-Salé.

Il est également consultable sur le site de la collectivité : [Fichiers - Ville de l'Étang-Salé \(letangsale.fr\)](http://Fichiers - Ville de l'Étang-Salé (letangsale.fr))

## PRIX DE VENTE

Le prix de vente plancher du terrain tel que validé par la Commune de l'ETANG-SALE, concédante de la ZAC, est fixé à **290 730 € HT** (TVA au taux actuel de 8,5%).

Ce montant ne comprend pas les frais notariés, qui seront à la charge des futurs acquéreurs.

Le candidat est libre de proposer un **montant supérieur** pour faire valoir son projet. Pour rappel, la proposition financière sera l'un des critères d'appréciation des dossiers.

Ce prix est susceptible d'évoluer au-delà du 30 mars 2022 si le compromis de vente n'est pas signé par l'acquéreur à cette date.

Dans le cadre de la convention de concession qui lie la **SEDRE** à la Commune de l'ETANG-SALE, l'accord formalisé du concédant sera une condition sine qua non à la signature du compromis de vente.

## MODALITES DE LA CONSULTATION

### 1- Candidats concernés

Le présent appel à projet est destiné à tout porteur de projet d'une structure Petite Enfance, composé d'un **promoteur** et d'un **gestionnaire** de la structure.

### 2- Dossier de consultation remis par la SEDRE

Chaque candidat devra, préalablement à la remise de son projet, avoir pris connaissance du présent dossier de consultation qui comprend :

- Le présent dossier de présentation de l'appel à projet et ses annexes.

#### *Demande de compléments d'informations*

Les demandes de compléments d'informations seront formulées, au plus tard **10 jours** avant la date limite de remise des projets, par courriel, au secrétariat de la Direction d'Aménagement Sud Est Nord (DASEN) de la SEDRE :

**SEDRE Aménagement / Sud Est Nord**  
53 rue de Paris – BP 40172  
97464 SAINT-DENIS CEDEX  
Tél : 0262 94 76 08

Ou par courriel à l'adresse suivante : [claire.maceduranton@sedre.fr](mailto:claire.maceduranton@sedre.fr)

#### *Visite des lieux*

La visite est libre, la parcelle concernée étant visible et accessible.

### 3- Composition du dossier remis par le candidat

Il convient d'accorder une grande attention à la réalisation et au montage de ce dossier, qui permettra de mieux apprécier l'offre proposée par le candidat et le projet correspondant. Le dossier de projet devra être daté et signé par la personne dûment habilitée à représenter le candidat.

Le dossier comprendra les documents précisés ci-dessous.

- La lettre de candidature datée et signée, adressée au Directeur Général de la SEDRE,
- Un dossier de présentation complet du projet qui reprendra les éléments précisés ci-après.

#### 3.1- Concernant le porteur de projet (promoteur et gestionnaire)

Les candidats doivent produire les éléments d'informations suivants :

**Pour certifier l'identité du candidat :**

- Les **statuts juridiques** du candidat,
- Une copie d'une **pièce d'identité** du preneur,
- Les **pouvoirs** de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme.

**Le candidat devra produire tous les documents et justificatifs nécessaires pour témoigner de la fiabilité de sa situation juridique et économique :**

- La présentation du **candidat** et de ses **activités**,
- Une déclaration des **effectifs**,
- Une déclaration sur les **chiffres d'affaires** des trois dernières années d'exercice,
- Un extrait de moins de trois mois de l'inscription au **registre du commerce et des sociétés** ou au **registre des métiers** ou équivalent,
- Une **attestation sur l'honneur** du candidat déclarant qu'il n'est pas en procédure de redressement judiciaire,
- La copie du jugement du tribunal compétent, le cas échéant.

**Pour justifier de ses compétences et expériences** (notamment en matière de structures Petite Enfance) :

- Pour le **promoteur** : liste des projets réalisés ou en cours sur les 5 dernières années,
- Pour le **gestionnaire** : liste des équipements gérés ou en projets de gestion, sur les 5 dernières années.

### 3.2- Concernant le projet

Le dossier d'offre doit comporter une **note de présentation** du projet :

- ✓ Objectifs en matière de Petite Enfance,
- ✓ Description, orientations fonctionnelles (interne et externe en lien avec l'espace public et notamment avec la rue du stade et devant l'opération de la SEMADER) et architecturales,
- ✓ Surface prévisionnelle de Plancher Développée,
- ✓ Calendrier prévisionnel de mise en œuvre et plan d'action (en tenant compte des échanges d'approbations administratives et des délais imposés dans la présente consultation),
- ✓ Plus-values sociales et environnementales,
- ✓ Partenariats engagés ou à engager,
- ✓ Modalités prévisionnelles de financement,
- ✓ Aides publiques éventuelles.

Le candidat sera libre d'ajouter tous les éléments qui pourront enrichir son dossier (plaquette de présentation de l'entreprise, etc.).

#### *Lettre de proposition d'acquisition*

La lettre de proposition d'acquisition contenant **l'offre d'achat** doit être rédigée en français et signée par le (les) candidat(s) personne physique ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

### 4- Remise des dossiers de projet

Les candidats pourront transmettre leur dossier de projet sous pli cacheté contenant les pièces demandées.

L'enveloppe cacheté portera la mention et l'adresse suivante :

**APPEL A PROJET EN VUE DE LA CESSIION DE LA PARCELLE AL 1491 – ILOT E1  
SUR LA COMMUNE DE L'ETANG-SALE  
NE PAS OUVRIR  
SEDRE – DASEN – 53 rue de Paris – BP 40172 – 97464 SAINT-DENIS CEDEX**

Cette enveloppe pourra être remise contre récépissé à la SEDRE – Secrétariat de la DASEN – aux heures d'ouvertures des bureaux (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00).

**Ou envoyée par pli recommandé avec accusé de réception à l'adresse ci-dessus avant le 17 décembre 2021 à 12h00.**

L'envoi des offres par courrier électronique est autorisé et encouragé, à l'adresse ci-dessous :

[claire.maceduranton@sedre.fr](mailto:claire.maceduranton@sedre.fr)

## 5- Jugement des offres : choix des candidats et du projet retenus

La **SEDRE** et la **Commune de l'ETANG-SALE** entendent privilégier, au-delà du seul prix d'achat qui sera proposé par le candidat, le choix d'un acquéreur désireux de réaliser un projet contribuant à répondre aux besoins de la population du quartier et s'intégrant dans la politique Petite Enfance de la Commune.

Les projets seront appréciés à travers :

- La proposition de prix d'acquisition en toute propriété du candidat ;
- Fiabilité de la candidature du porteur de projet et du budget présenté ;
- La pertinence du projet par rapport la politique Petite Enfance de la Commune ;
- La cohérence du projet avec les documents d'urbanisme ;
- L'inscription dans une démarche d'économie d'énergie, de développement durable et innovante ;
- La création d'emplois et l'insertion sociale ;
- La capacité du candidat à respecter les délais suivants (via la présentation d'un calendrier prévisionnel de mise en œuvre du projet) :
  - Le dépôt de l'offre devra se faire avant le **17/12/2021 à 12h00 au plus tard** ;
  - La **SEDRE** et la **Commune de l'ETANG-SALE** prévoit de confirmer l'offre retenue avant le **31/01/2022**.
  - Le candidat retenu devra décliner son projet sous forme **d'esquisses sous un mois après confirmation du choix par la SEDRE**.
  - Les observations de la SEDRE et de la Commune de L'Etang-Salé, préfigurant la demande de Permis de Construire, doivent permettre de valider le dossier pour **fin mars 2022**.
  - La **formalisation et la signature du compromis de vente** auraient lieu en **avril 2022, au plus tard**.

Les candidats pourront proposer un planning prévisionnel différent s'ils estimaient que celui présenté ci-dessus n'offraient pas les conditions optimales de réalisation du projet.

## MODALITES LIES A L'ACQUISITION DU FONCIER

### *Délai de validité de l'offre*

L'offre d'acquérir est ferme et ne peut être retirée jusqu'à son approbation par la **SEDRE**, sauf réception par le candidat d'une lettre de la **SEDRE** l'informant du rejet de son offre. Elle pourra faire l'objet d'adaptations non-substantielles dans le cadre des phases d'attribution et de dépôt de permis de construire.

Passé le délai de 6 (six) mois suivant la date limite de dépôt de son offre et faute pour la **SEDRE** de s'être prononcée sur cette offre, le candidat sera délié de tout engagement.

### *Dispositions générales*

Les candidats pourront à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif ou juridique, qu'ils jugeront opportuns pour faire acte de candidature pour l'acquisition du terrain dont il s'agit.

Les candidats s'interdisent de mettre en cause la responsabilité de le **SEDRE** ou de la **Commune de l'ETANG-SALE** en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

Les candidats reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations nécessaires et suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de garantie.

Le notaire de la **SEDRE** sera l'Office Notarial du Font de Mer (3, rue Four à Chaux - BP 200 - 97455 SAINT PIERRE Cedex) et plus particulièrement, dans le cadre de la rédaction du compromis et de l'acte de vente : Maître Nicolas BARET.

L'acquéreur pourra être assisté par le notaire de son choix.

### *Modalités de signature du compromis et frais*

Le compromis de vente devra être signé au plus tard **2,5 mois** après la notification par la **SEDRE** au candidat retenu, de l'acceptation de son projet d'acquisition par lettre recommandée. Lors de la signature du compromis, le candidat devra verser un **acompte** correspondant à **5%** du prix de vente.

L'acte authentique devra être signé au plus tard **12 mois** à compter de la signature du compromis de vente.

L'acquéreur s'acquittera, au moment de la signature de l'acte authentique, de toutes taxes et tous frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

### *Bornage et clôture*

La **SEDRE** fera procéder, à ses frais par un géomètre expert DPLG, au bornage du terrain.

Cette intervention sera réalisée préalablement à la signature du compromis.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.

### *Clauses spécifiques inscrites au sein du compromis et de l'acte authentique*

Au-delà des conditions suspensives usuellement retenues (obtention des autorisations des organismes de tutelle, du financement de l'opération, obtention des autorisations réglementaires, etc.), le compromis et l'acte authentique intégreront une **obligation**, pour le futur acquéreur, de **démarrer les travaux** dans un délai de **6 mois** à compter de la signature de l'acte de vente. Ces travaux devront être terminés dans un délai de **3 ans** à compter de la signature de l'acte de vente.

# ANNEXES

## **Annexe 1 : documents graphiques**

- 1- Plan de situation**
- 2- Extrait du plan cadastral**
- 3- Plan de délimitation**
- 4- Plan topographique**
- 5- Plans des réseaux**

## **Annexe 2 : documents réglementaires**

- 6- Règlement du PLU : [Fichiers - Ville de l'Étang-Salé \(letangsale.fr\)](http://letangsale.fr)**
- 7- Cahier des charges de Cession de Terrain général**
- 8- Cahier des charges de Cession de Terrain particulier**

Département :  
LA REUNION

Commune :  
L ETANG SALE

Section : AL  
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 09/09/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGR92UTM  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

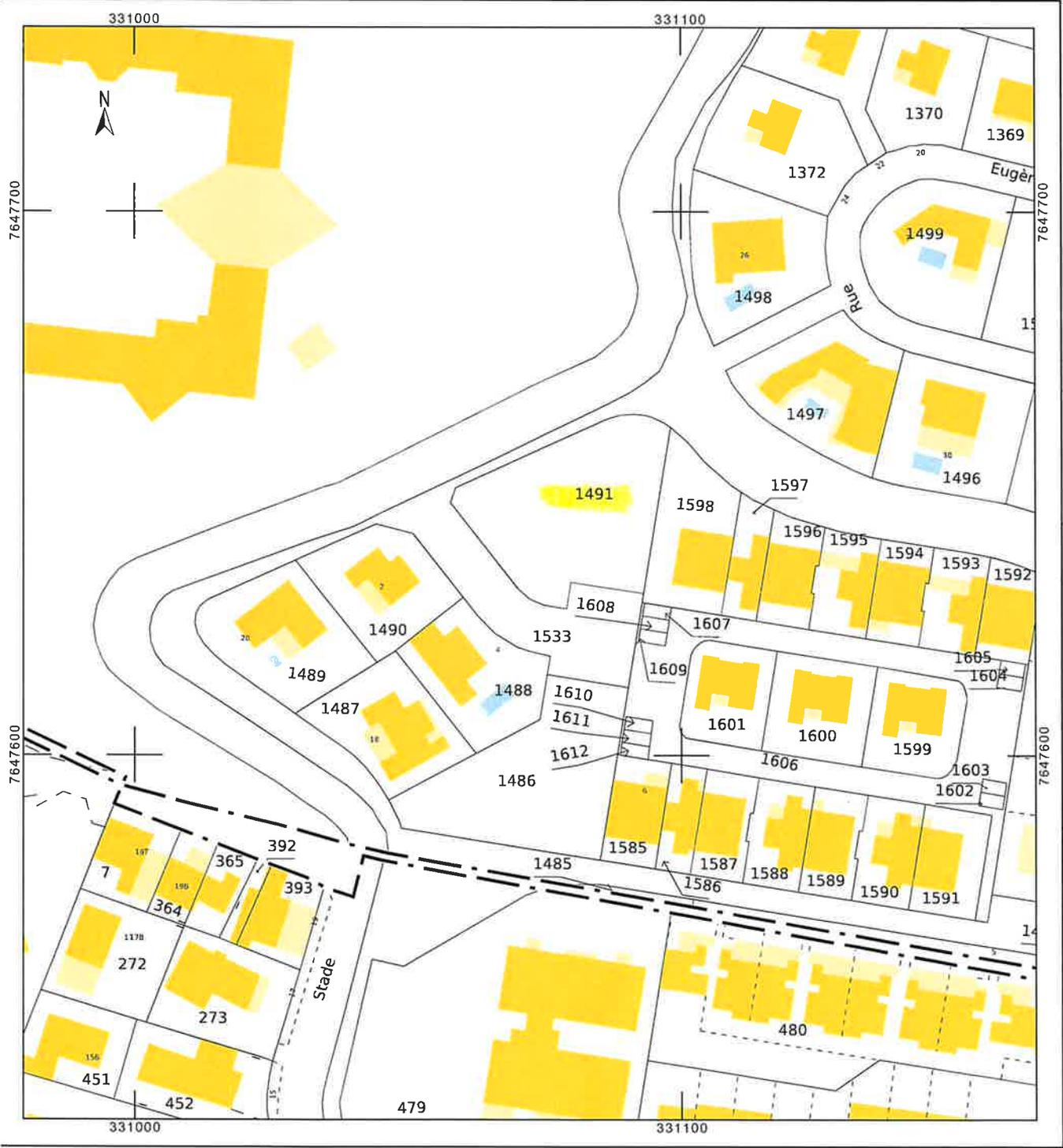
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SAINT PIERRE  
97751  
97751 SAINT PIERRE CEDEX  
tél. 02 62 35 98 00 -fax 02 62 35 98 64  
cdif.st-pierre-de-la-  
reunion@dji.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**MAITRE D'OEUVRE : CONCEPT**

Document n°D747/000447  
 Plan n°D747/000447 B1

**COMMUNE DE L'ETANG SALE  
 ZAC DU COLLEGE**  
 CREATION 7 DEPARTS BT DU POSTE N°4248  
 CREATION 6 DEPARTS BT DU POSTE N°4249  
 CREATION 1 DEPART BT DU POSTE N°4209  
 DEPOSE BT ISSUE DU POSTE N°4298  
 DEPARTEMENT DE LA REUNION

Echelle : 1/200

INTERLOCUTEURS	NOM	Téléphone	Fax
Maitre d'ouvrage :	SEDRÉ	0262 22 42 22	0262 22 42 20
Maitre d'œuvre :	CONCEPT	0262 44 67 57	0262 44 74 63
Bureau d'étude :	CONCEPT	0262 44 67 57	0262 44 74 63
Entreprise de travaux :	GTCI		
Coordinateur qualité :			

MODIFICATIONS	N° indice	Demanda	Etat	Validé
Point 4248 : Création 1 départ BT supplémentaire, modification de la puissance du téléreport BTR P7 et 8	1		Novembre 2010	
Point 4249 : Création 6 départs BT supplémentaires, modification de la puissance des téléreports BT2, BT3, BT4 et BT5	2			
Suppression de départs BT 1 et 2 de la route n°4209 pour l'alimentation poste BT 2 (voir S06.02C)	3			
Point 4209 : Création 1 départ BT pour 4 parcelles supplémentaires	4		Avril 2011	

**APPROBATION DEFINITIVE ET CONTROLE QUALITE**

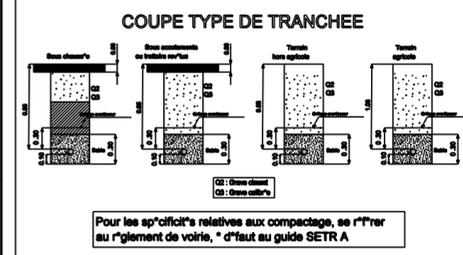
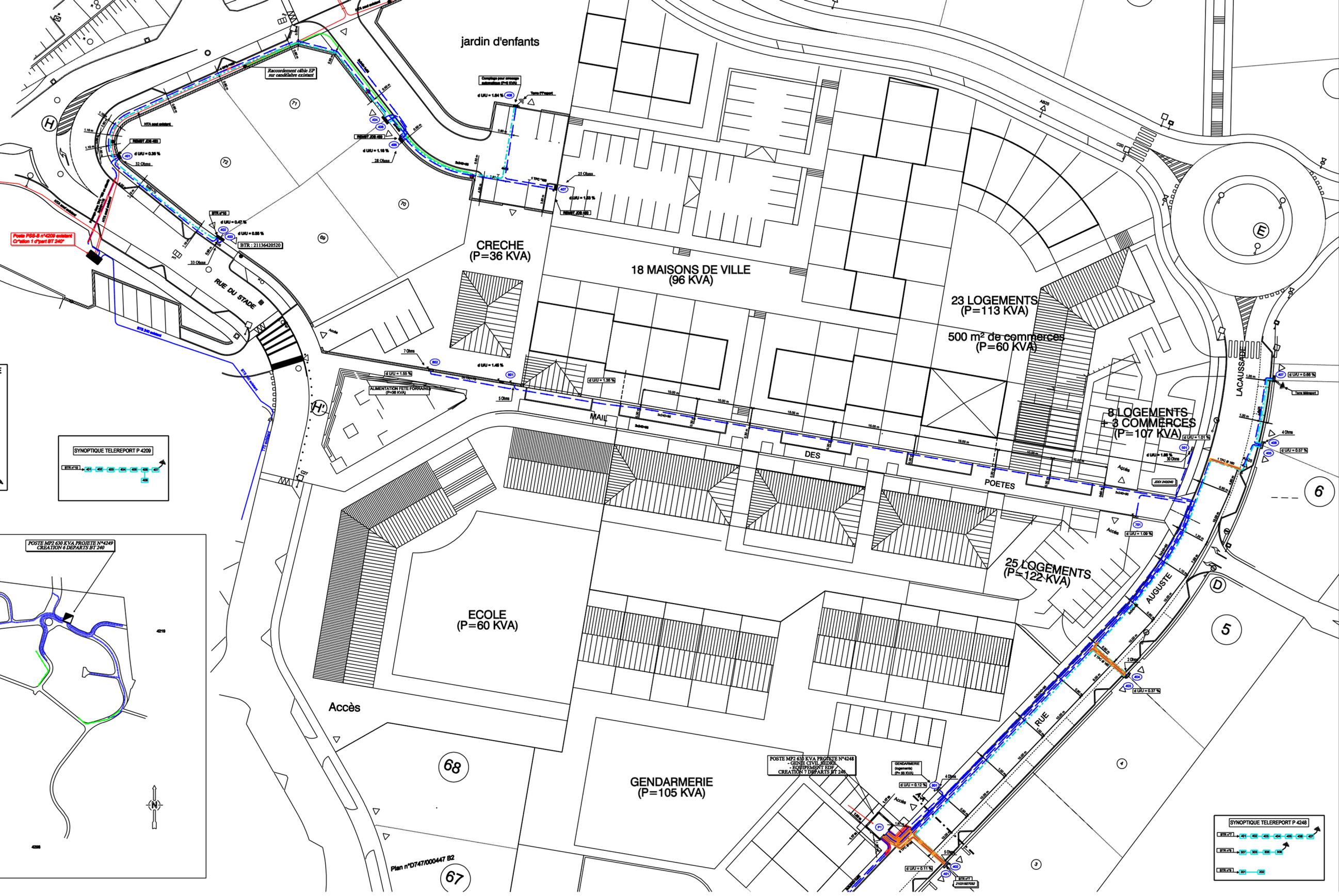
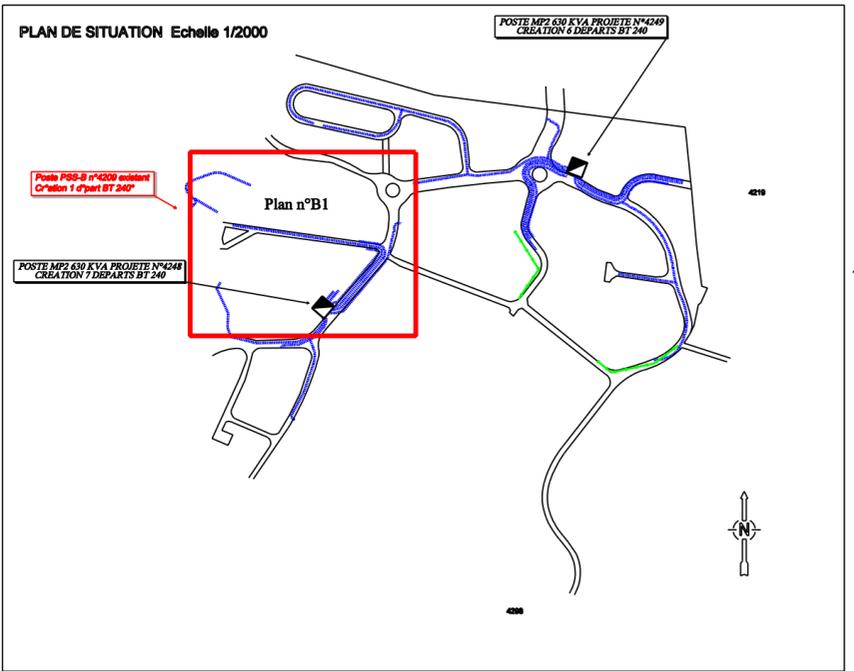
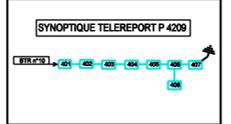
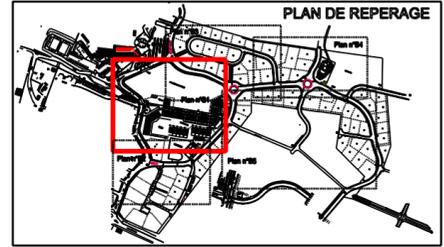
BUREAU ETUDE OU ENTREPRISE	MAITRE D'OEUVRE
Nom : CONCEPT	Nom : CONCEPT
Date : Septembre 2010	Date : Septembre 2010
Signature : [Signature]	Signature : [Signature]

**RECOULEMENT**

RECOULEMENT	Entreprises	Nom	Date	Signature
CONCEPT		CONCEPT	Septembre 2010	
GTCI				

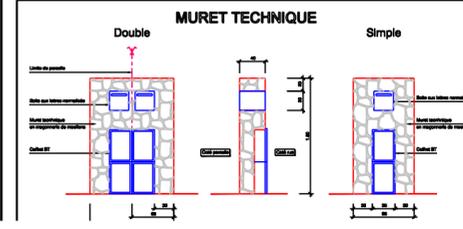
**INFORMATION DIVERSES :**

IDENTIFICATION B.E. ou ENTREPRISE : **Concept**  
 Résidence Flor de Sel - 1, rue Justin Baptiste - 97419 LA POSSESSION  
 Tél : 0262 44 67 57 - Fax : 0262 44 74 63 - Email : c.bregou@orange.fr



**ETAT DES CONDUCTEURS**

LIGNE	A POSER				Y compris P 4209	Y compris P 4248	Y compris P 4249	A DEPOSER
	CONDUCTEURS	CONDUCTEURS	CONDUCTEURS	CONDUCTEURS				
BT1-BT2	100 m							
BT2-BT3	100 m							
BT3-BT4	100 m							
BT4-BT5	100 m							
BT5-BT6	100 m							
BT6-BT7	100 m							
BT7-BT8	100 m							
BT8-BT9	100 m							
BT9-BT10	100 m							
BT10-BT11	100 m							
BT11-BT12	100 m							
BT12-BT13	100 m							
BT13-BT14	100 m							
BT14-BT15	100 m							
BT15-BT16	100 m							
BT16-BT17	100 m							
BT17-BT18	100 m							
BT18-BT19	100 m							
BT19-BT20	100 m							
BT20-BT21	100 m							
BT21-BT22	100 m							
BT22-BT23	100 m							
BT23-BT24	100 m							
BT24-BT25	100 m							
BT25-BT26	100 m							
BT26-BT27	100 m							
BT27-BT28	100 m							
BT28-BT29	100 m							
BT29-BT30	100 m							
BT30-BT31	100 m							
BT31-BT32	100 m							
BT32-BT33	100 m							
BT33-BT34	100 m							
BT34-BT35	100 m							
BT35-BT36	100 m							
BT36-BT37	100 m							
BT37-BT38	100 m							
BT38-BT39	100 m							
BT39-BT40	100 m							
BT40-BT41	100 m							
BT41-BT42	100 m							
BT42-BT43	100 m							
BT43-BT44	100 m							
BT44-BT45	100 m							
BT45-BT46	100 m							
BT46-BT47	100 m							
BT47-BT48	100 m							
BT48-BT49	100 m							
BT49-BT50	100 m							
BT50-BT51	100 m							
BT51-BT52	100 m							
BT52-BT53	100 m							
BT53-BT54	100 m							
BT54-BT55	100 m							
BT55-BT56	100 m							
BT56-BT57	100 m							
BT57-BT58	100 m							
BT58-BT59	100 m							
BT59-BT60	100 m							
BT60-BT61	100 m							
BT61-BT62	100 m							
BT62-BT63	100 m							
BT63-BT64	100 m							
BT64-BT65	100 m							
BT65-BT66	100 m							
BT66-BT67	100 m							
BT67-BT68	100 m							
BT68-BT69	100 m							
BT69-BT70	100 m							
BT70-BT71	100 m							
BT71-BT72	100 m							
BT72-BT73	100 m							
BT73-BT74	100 m							
BT74-BT75	100 m							
BT75-BT76	100 m							
BT76-BT77	100 m							
BT77-BT78	100 m							
BT78-BT79	100 m							
BT79-BT80	100 m							
BT80-BT81	100 m							
BT81-BT82	100 m							
BT82-BT83	100 m							
BT83-BT84	100 m							
BT84-BT85	100 m							
BT85-BT86	100 m							
BT86-BT87	100 m							
BT87-BT88	100 m							
BT88-BT89	100 m							
BT89-BT90	100 m							
BT90-BT91	100 m							
BT91-BT92	100 m							
BT92-BT93	100 m							
BT93-BT94	100 m							
BT94-BT95	100 m							
BT95-BT96	100 m							
BT96-BT97	100 m							
BT97-BT98	100 m							
BT98-BT99	100 m							
BT99-BT100	100 m							



Plan n°D747/000447 B2  
 67



LEGENDE	DESIGNATION
	Candélabre type ensemble OPUS h= 7m + lampe 100 W SHP
	Candélabre type ensemble OPUS h= 5m + lampe 100 W SHP
	Candélabre avec mât acier galva type SPELLA h= 5m + luminaire à leds type WIDE 50 leds
	Câble EP 4x10 U1000 PVC2V sous TPC Ø 63
	Câble EP 4x6 U1000 PVC2V sous TPC Ø 63
	TPC Ø 63

DEPARTEMENT DE LA REUNION

MAITRE D'OUVRAGE  
 COMMUNE DE L'ETANG-SALE

MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE  
**SEDRE**  
 SOCIÉTÉ D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT DE LA REUNION

**ZAC DU COLLEGE**

LOT N°2 - BASSE TENSION - ECLAIRAGE PUBLIC

DOE

ECLAIRAGE PUBLIC

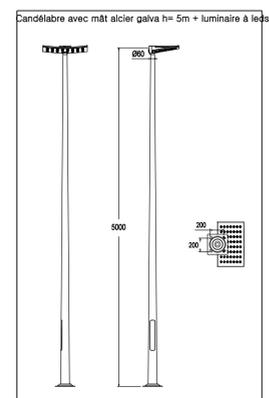
Ech : 1/500

PLAN DE RECOLEMENT N° 06 Bis

OCTOBRE 2009

Laurence BREGET PAYSAGISTE  
 B.E.T. V.R.D. 85, rue Siffert 97410 SAINT-PIERRE  
 TEL : 26.11.72 - FAX : 26.16.83  
 E-mail : laurencebreget@wanadoo.fr

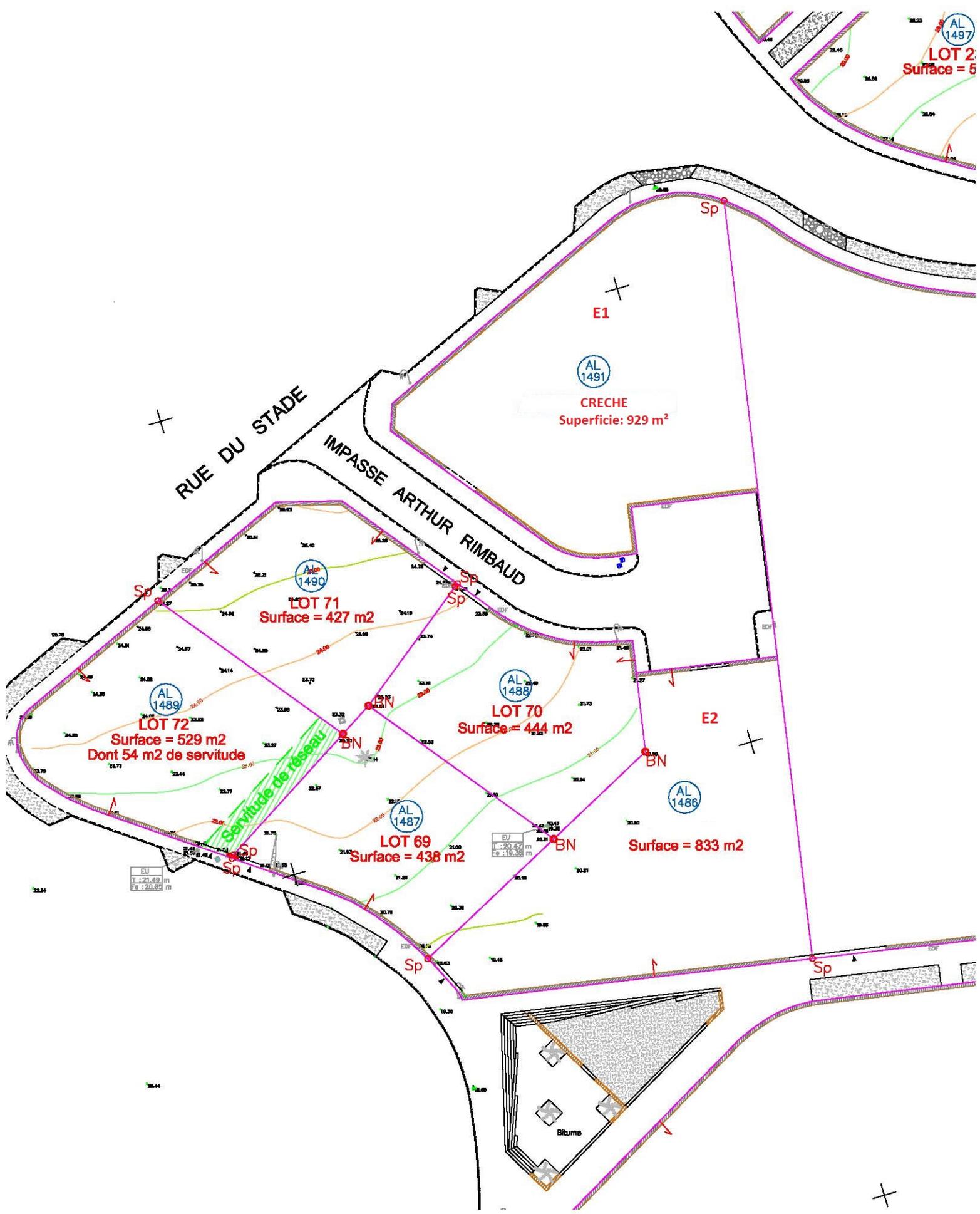
B.E.T. MT / BT  
 Résidence Plus de Sol - 1, rue Justin Bapteste  
 97414 LA-POSTOLLE  
 TEL : 44.87.27 - FAX : 44.74.62  
 E-mail : c.breguet@concept.fr

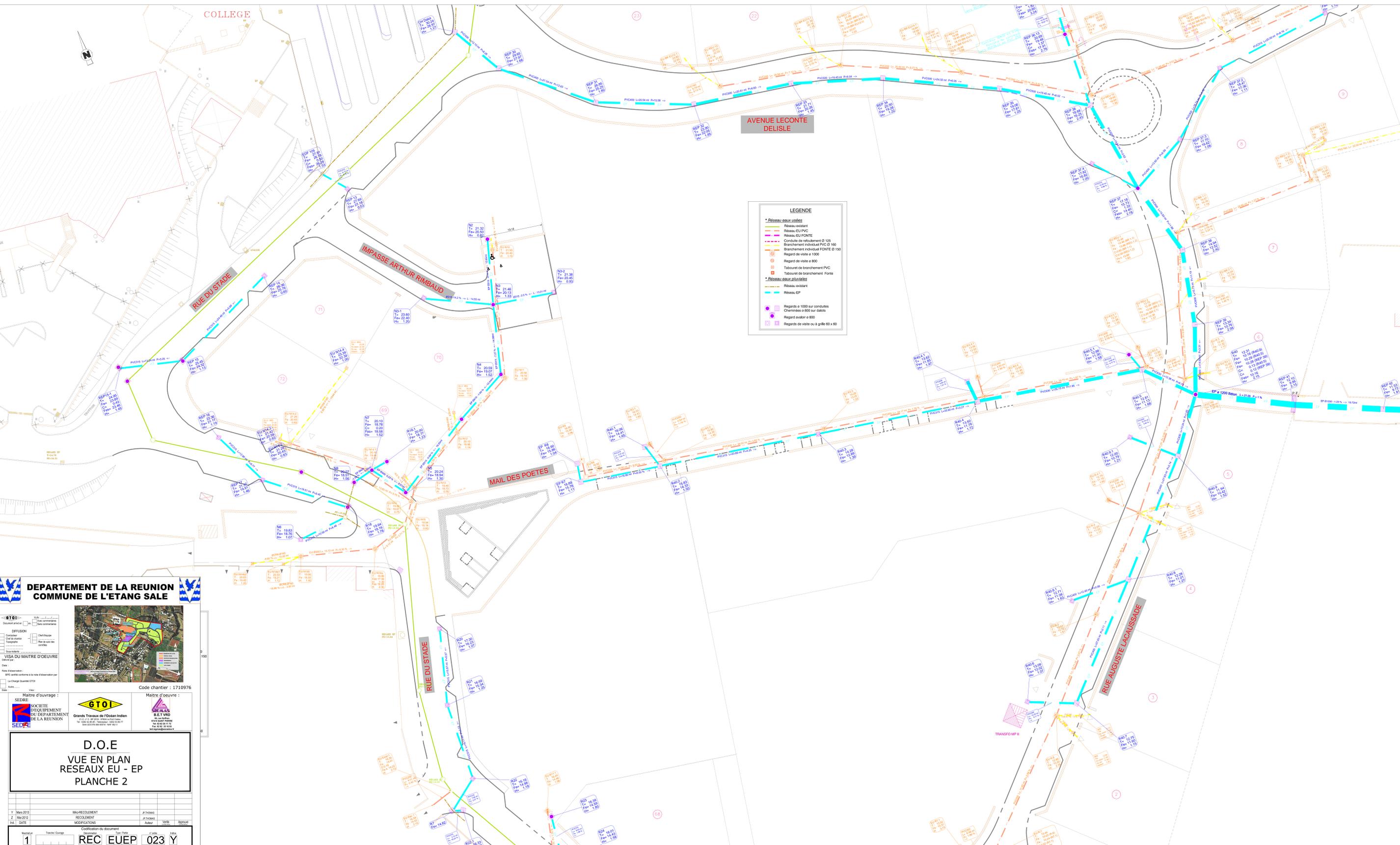


Coffrets EP (comptage + commande)

POSTE MP2 400 KVA  
 CREATION 3 DEPARTS EP

POSTE MP2 400 KVA  
 CREATION 2 DEPARTS EP





**LEGENDE**

- \* Réseau existant**
  - Réseau existant
  - Réseau EU PVC
  - Réseau EU FONTE
  - Conduite de réajustement Ø 125
  - Branchement individuel PVC Ø 160
  - Branchement individuel FONTE Ø 110
  - Regard de visite ø 1000
  - Regard de visite ø 800
  - Tabouret de branchement PVC
  - Tabouret de branchement Fonte
- \* Réseau à prévoir**
  - Réseau existant
  - Réseau EP
- Regards ø 1000 sur conduites  
Chemises ø 800 sur dates
- Regard avator ø 800
- Regards de visite ou à grille 60 x 60

**DEPARTEMENT DE LA REUNION  
COMMUNE DE L'ETANG SALE**

**GTI**  
Grands Travaux de l'Océan Indien

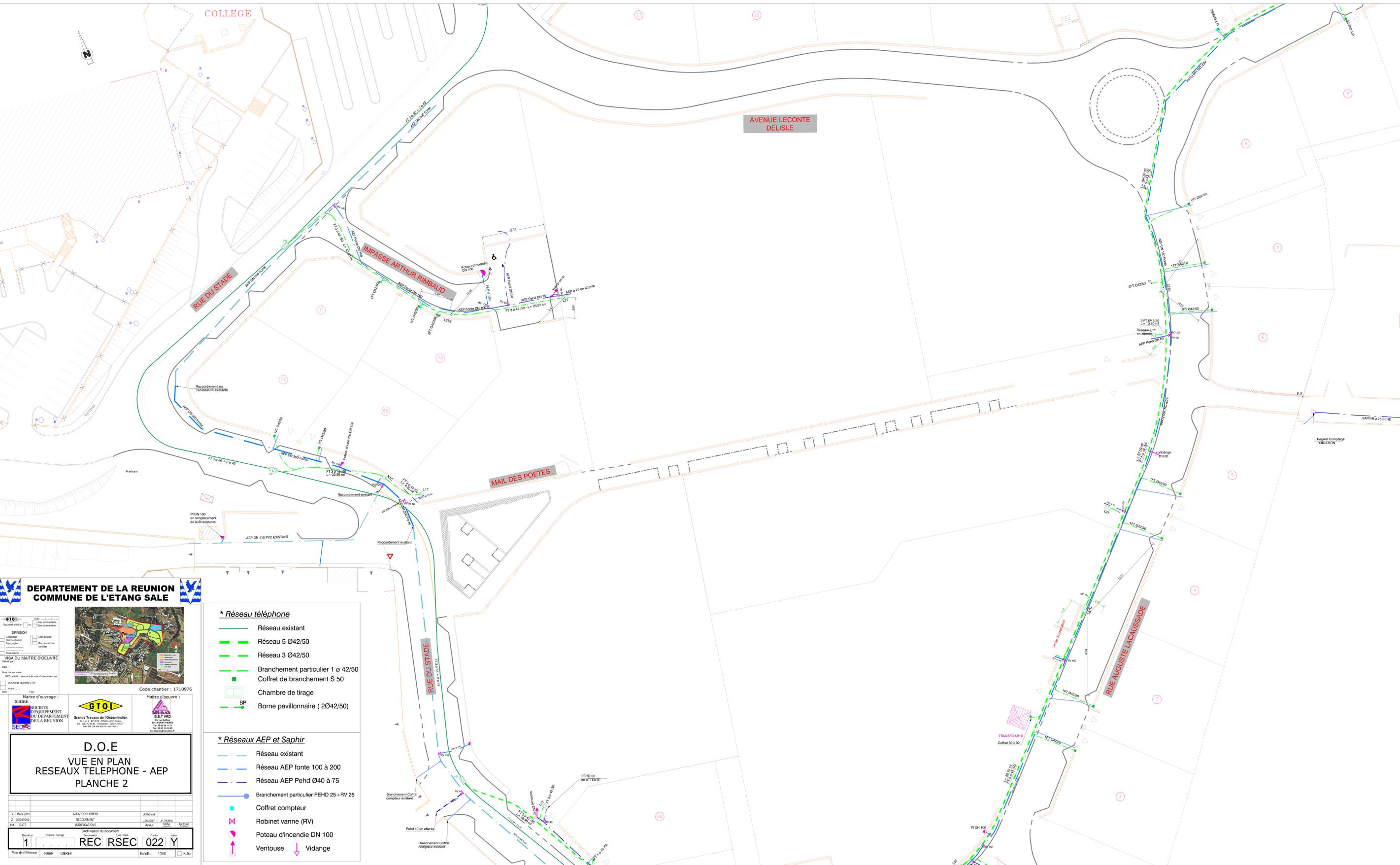
**SEDR**  
Société d'Équipement du Département de La Réunion

**SETR**  
Société d'Équipement de Transport de La Réunion

Code chantier : 1710976

**D.O.E**  
VUE EN PLAN  
RESEAUX EU - EP  
PLANCHE 2

Y	Mars 2013	MAJORELEMENT	J. THOMAS
Z	Mai 2012	RECULEMENT	J. THOMAS
M	DATE	MODIFICATIONS	Auteur
Classification du document			
Matriel	Tranche / Ouvrage	Commune	Objet
1	REC EU EP	023	Y
Plan de référence	NREF	LIBREF	Echelle: 1/200



DEPARTEMENT DE LA REUNION  
COMMUNE DE L'ETANG SALE

**G.T.O.**  
Grands Travaux de l'Océan Indien  
S.E.T.V.I.D.  
Société d'Équipement de la Réunion

Code chantier : 1710976

**D.O.E**  
VUE EN PLAN  
RESEAUX TELEPHONE - AEP  
PLANCHE 2

Y	Mars 2013	MAJORELEVEMENT	J.P. THOMAS
Z	20/09/2012	RECULÉMENT	J. JARROU
M	DATE	MODIFICATIONS	ALAN

Plan de référence NREF LIBREF

REC RSEC 022 Y

Echelle: 1/200

- \* Réseau téléphone**
- Réseau existant
  - Réseau 5 Ø42/50
  - Réseau 3 Ø42/50
  - Branchement particulier 1 ø 42/50
  - Coffret de branchement S 50
  - Chambre de tirage
  - BP
  - Borne pavillonnaire (2Ø42/50)

- \* Réseaux AEP et Saphir**
- Réseau existant
  - Réseau AEP fonte 100 à 200
  - Réseau AEP Pehd Ø40 à 75
  - Branchement particulier PEHD 25+RV 25
  - Coffret compteur
  - Robinet vanne (RV)
  - Poteau d'incendie DN 100
  - Ventouse ↓ Vidange





PARCELLES LIBRES

RN1

ECHANGEUR LES  
SABLES



AL 1491

AL 1486

20 m  
100 ft  
1:22  
6164671, -2423717

Powered by

→ SEDRE

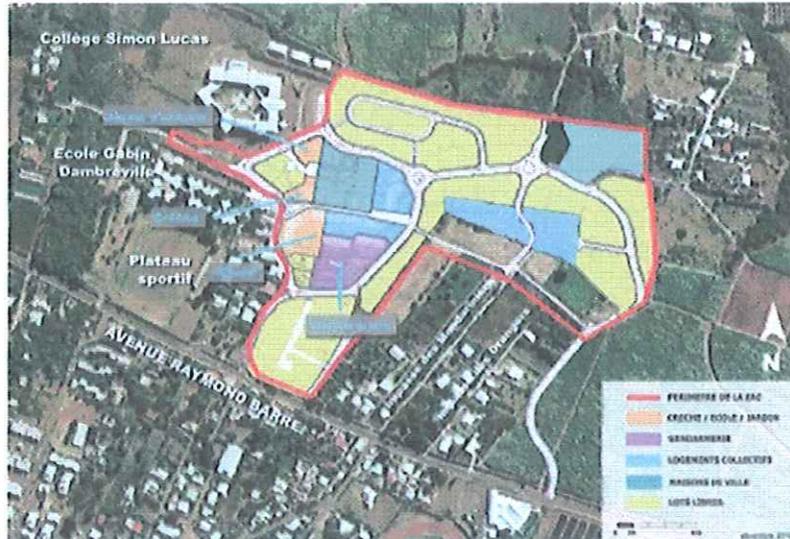


VILLE DE L'ÉTANG-SALÉ

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ

## ZAC DU COLLEGE



### CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS GENERAL (C.C.C.T.) SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC

CONCESSIONNAIRE  
SEDRE



NOVEMBRE 2011

Approuvé par le Conseil Municipal  
Le 22 DEC. 2011 – DCM N° 06.



## SOMMAIRE

PAGES

### **PREAMBULE**

Article 1 -	Dispositions générales	3
Article 2 -	Division des terrains par la SEDRE concessionnaire	4

### **TITRE I**

Article 3 -	Objet de la cession	5
Article 4 -	Délais d'exécution	5
Article 5 -	Prolongation éventuelle des délais	5
Article 6 -	Sanctions à l'égard du constructeur	5
Article 7 -	Vente, morcellement des terrains cédés	6
Article 8 -	Nullité	7

### **TITRE II**

<b>CHAPITRE I</b>	Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics	8
-------------------	---	---

Article 9 -	Obligations de la SEDRE	8
Article 10 -	Voies, places et espaces libres publics	8
	10.1 Utilisation	8
	10.2 Entretien	8

<b>CHAPITRE II</b>	Terrains destinés à être vendus	9
--------------------	---------------------------------	---

Article 11 -	Urbanisme et architecture	9
	11.1 POS valant PLU	9
	11.2 Prescriptions architecturales	9
Article 12 -	Bornage ; clôtures	9
Article 13 -	Desserte des terrains cédés	9
Article 14 -	Sanctions à l'égard de la SEDRE	9
Article 15 -	Branchements et canalisations	9
Article 16 -	Electricité	10
Article 17 -	Etablissement des projets du constructeur ; coordination des travaux	10
Article 18 -	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	11

### **TITRE III**

#### **Règles et servitudes d'intérêt général**

Article 19 -	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	12
Article 20 -	Usage des espaces libres ; servitudes	12
Article 21 -	Tenue générale	12
Article 22 -	Association(s) syndicale(s)	12
Article 23 -	Assurances	13
Article 24 -	Modifications du cahier des charges	13
Article 25 -	Litiges ; subrogation	13

#### **Annexe 1 : Cahier des limites de prestations**

# **CAHIER DES CHARGES**

## **PREAMBULE**

### **ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

- 1.1 Aux termes d'une convention publique d'aménagement en date du 17 juin 2003, la commune de l'Etang Salé a concédé à la SEDRE, l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Collège.
- 1.2 Le présent cahier des charges de cession de terrains est divisé en trois titres :
- le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n°55-216 du 3 février 1955 en application de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.
  - Le titre II définit les droits et obligations de la SEDRE et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.
  - Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la SEDRE. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.
- 1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la SEDRE et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.
- Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SEDRE. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SEDRE déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.
- 1.4 A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la SEDRE dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.
- 1.5 Les dispositions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.
- 1.6 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
  - d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc.

- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SEDRE" ou "Société" la Société d'économie mixte (SEDRE) concessionnaire de l'aménagement de la ZAC.

- 1.7 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 du cahier des charges de concession, le prix de cession du terrain est fixé par la SEDRE en accord avec le concédant.
- 1.8 Les constructions édifiées dans la ZAC seront exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement, étant entendu toutefois que le coût ou partie du coût des équipements réalisés dans le cadre de l'opération seront à la charge du constructeur et inclus dans le prix de vente.

Cela exposé, la SEDRE entend diviser et céder les terrains de la ZAC du Collège à l'Étang Salé dans les conditions prévues ci-dessous :

## **ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEDRE CONCESSIONNAIRE**

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

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement.

## TITRE I

### **ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION**

La cession est consentie en vue de la réalisation d'un programme de bâtiments défini dans le Cahier des Charges de Cession de Terrains Particulier (CCCTP) et dans l'acte de cession.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du POS valant PLU et du titre II ci-après.

### **ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION**

Le constructeur s'engage à :

- 1 commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEDRE son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire;
- 2 déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois à dater de l'acte de cession; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
- 3 entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 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. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par la SEDRE.

La SEDRE pourra accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

### **ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

- 5.1 Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.
- 5.2 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 par l'Etat en matière de logement. 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 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR**

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location 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 :

#### 6.1 Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEDRE le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 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, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEDRE pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %).

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

## 6.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la SEDRE, 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 :

- 1 Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SEDRE, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution.
- 2 Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'oeuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SEDRE 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 de Grande Instance 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 la SEDRE, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.3 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 dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

6.4 Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera 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 7 - VENTE; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES**

Les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SEDRE, au moins 4 mois à l'avance, de ses intentions.

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 elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la SEDRE, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SEDRE pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

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 le locataire ait 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.

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 8 - NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SEDRE ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## TITRE II

### CHAPITRE I

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

##### **ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEDRE**

La SEDRE exécutera, en accord avec le concédant et conformément au Plan Masse de la ZAC, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par la SEDRE sont définies dans le "cahier des limites de prestations" (annexe 1 au présent CCCT).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SEDRE s'engage à exécuter :

- dans les 3 mois de la cession de la parcelle une desserte convenable de celle ci.
- et à terminer la voirie définitive prévue au Plan Masse de la ZAC et les réseaux correspondants au plus tard 3 mois avant la date prévisionnelle retenue par l'acquéreur pour la déclaration d'achèvement de la construction.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait des intempéries (canicule, pluies, ...).

##### **ARTICLE 10 - VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS**

###### 10.1 Utilisation :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, la SEDRE pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de la voie qu'elle aura réalisée.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le Maire conformément à la loi. (cf. article L.131-2-1 du code des communes).

###### 10.2 Entretien :

Sans objet.

## CHAPITRE II

### TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

#### **ARTICLE 11 - URBANISME ET ARCHITECTURE**

##### 11.1 POS valant PLU

Le constructeur et la SEDRE s'engagent à respecter les dispositions du POS valant PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, servitudes, plan, etc) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'Administration.

Il est rappelé à ce sujet que le POS valant PLU et son règlement sont des documents réglementaires.

En aucun cas la responsabilité de la SEDRE ne pourra être engagée en raison des dispositions du POS valant PLU ou des modifications que l'Administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

##### 11.2 Prescriptions architecturales

Elles sont fixées par le POS valant PLU et par les prescriptions particulières du cahier des charges de cession de terrains particulier (CCCTP).

#### **ARTICLE 12 - BORNAGE ; CLOTURES**

12.1 La SEDRE procédera, à la signature de l'acte authentique, au bornage contradictoire effectif du terrain cédé (comprenant plan de bornage et pose des bornes). Les dites bornes seront dès lors sous la seule responsabilité de l'acquéreur qui fera son affaire de leur maintien et remplacement éventuel.

12.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la SEDRE ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci 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, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

#### **ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES**

La limite des prestations dues par la SEDRE et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés sont précisées dans un "cahier des limites de prestations" annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de la SEDRE seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la Convention d'aménagement conclue avec la Commune de l'Etang Salé,

#### **ARTILE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEDRE**

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

#### **ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS**

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

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

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

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

## **ARTICLE 16 - ELECTRICITE**

- 16 1 Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du distributeur d'énergie électrique les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le distributeur.

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

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du distributeur, 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.

- 16 2 Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEDRE tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du distributeur. En conséquence, le distributeur 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.

- 16 3 Branchement aux réseaux électriques

L'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT installés par la Société, 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 au cas où il dépasserait la puissance fournie par l'aménageur.

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.

## **ARTICLE 17 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX**

- 17.1 Etablissement des projets du constructeur.

La SEDRE établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés (CCCTP) ;  
A cet effet, elle pourra notamment établir des plans-masse définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SEDRE et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

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

Il devra communiquer à la SEDRE une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la SEDRE 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). 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'examen du dossier par la SEDRE ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

#### 17.2 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 tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

### **ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR**

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SEDRE. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les 3 mois, des sommes qui leur sont réclamées par la SEDRE, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

### TITRE III

#### **REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

#### **ARTICLE 19 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10**

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

#### **ARTICLE 20 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES**

20.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles,... 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 de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition des propriétaires, copropriétaires ou occupants de tous les immeubles construits sur les dits fonds. Ils seront également à la disposition des invités des mêmes personnes, de leurs visiteurs et des gens à leur service.

20.2 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 ci-dessus définis sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

20.3 Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, électricité, télécom, éclairage public, égouts, ... etc, telles qu'elles seront réalisées par obligation par la SEDRE, la commune, les concessionnaires ou pour leur compte.

#### **ARTICLE 21 - TENUE GENERALE**

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

Il est interdit, à tout propriétaire, 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. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

#### **ARTICLE 22 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)**

22.1 Il pourra être créé, entre tous les constructeurs de terrains ou de bâtiments situés dans la ZAC, à l'exception des Administrations pour leurs bâtiments, une ou plusieurs associations syndicales libres.

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

Chaque constructeur fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son terrain. Au cas où le constructeur céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur.

En conséquence, le constructeur, par le seul fait de la vente, adhère définitivement à la dite 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 parking, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et généralement de tous ouvrages d'équipement d'intérêt collectif appartenant aux syndicataires ou à l'association syndicale elle-même.

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par la SEDRE et que cette dernière n'aurait pas, soit cédé aux syndicataires, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association syndicale 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 offerts préalablement et gratuitement à la commune ou à l'établissement public compétent (district, communauté urbaine, ... etc).

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

- 22.2 La ou les association(s) syndicale(s), selon le cas, sera automatiquement constituée dès la première vente par la SEDRE d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.  
Les statuts-types de l'association, qui demeurent ci-annexés (annexe 3), précisent notamment que, dans le cas de copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par un mandataire commun et de préférence par le syndic.
- 22.3 Pour la répartition des voix et des charges, les terrains non encore vendus par la SEDRE ne seront pas pris en compte.

### **ARTICLE 23 - ASSURANCES**

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

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

### **ARTICLE 24 - MODIFICATIONS 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 20), 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 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

### **ARTICLE 25 - LITIGES ; SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que chaque constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

### **Annexe 1 : Cahier des limites de prestations.**

ooo 000 ooo



*La Mairie*  
*J.C. LACOUTURE*

**Annexe 1 au Cahier des Charges de Cession de Terrains**

**CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS**

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

-----

## TERRASSEMENTS

TRAVAUX À LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX À LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Mise en état des sols</p> <p>Le cas échéant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition des anciens bâtiments et évacuation des matériaux de démolition,</li> <li>- Suppression des réseaux publics divers après leur déplacement éventuel, sauf servitude imposée au schéma d'aménagement</li> </ul>	<p>Jusqu'au niveau du sol naturel</p>	<p>A partir du terrain naturel, 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>

## VOIRIES ET STATIONNEMENTS

TRAVAUX À LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX À LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Desserte générale</p> <p>Voies de desserte principales, y compris les amorces des accès aux parcelles si le propriétaire (pour les équipements et les opérations de logements collectifs) en est connu au moment de la réalisation des travaux par la Société et s'il a pu indiquer à ce moment l'entrée de sa parcelle</p> <p>Parkings publics le cas échéant</p>	<p>Limite des parcelles</p>	<p>Accès à la parcelle si au moment de la réalisation des travaux de voirie de desserte générale, celui-ci n'était pas défini par le constructeur.</p>	<p>Aucun stationnement de véhicules n'est autorisé sur les voies du domaine public en dehors des parkings publics éventuellement réalisés.</p> <p>Les stationnements publics ne seront pas pris en compte dans le calcul des places de stationnement dues par le constructeur.</p>

## EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

TRAVAUX À LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX À LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
Tous travaux de réseaux sous voirie de desserte y compris les regards et les grilles avaloirs de caniveaux	<p>Canalisation de desserte générale sous voirie</p> <p>En ce qui concerne les parcelles devant recevoir des équipements et/ou des opérations de logements collectifs, un regard en attente en partie basse de la parcelle</p>	<p>En règle générale, tous travaux d'infiltration et/ou de récupération des eaux pluviales</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 ou jusqu'à l'exutoire naturel</p>	Les eaux pluviales pourront rejetées dans le réseau général sous voirie

## EVACUATION DES EAUX USEES

TRAVAUX À LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX À LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
Tous travaux de réseaux extérieurs sous voie de desserte y compris les regards.	<p>Canalisation de branchement Ø 160 en attente en limite basse du terrain pour les parcelles individuelles.</p> <p>Canalisation de branchement Ø 200 en attente en limite basse du terrain pour les parcelles collectives ou d'équipements.</p> <p>Ces canalisations de branchements seront en fonte si elles sont situées à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du forage Marengo.</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>Le niveau assaini correspond au niveau bas du terrain.</p> <p>L'implantation de ce branchement sera définie en accord avec la Société.</p> <p>La Société doit les côtes radier du regard en attente.</p> <p>Les canalisations de branchement entre les bâtiments et l'attente posée par la Société seront en fonte si elles sont situées à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du forage Marengo.</p>

## EAU POTABLE

TRAVAUX À LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX À LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Canalisation de distribution générale sous domaine public. Canalisation de branchement</p>	<p>En attente en limite de parcelle :</p> <p>∅ 25 pour les parcelles individuelles ,</p> <p>∅ à préciser en fonction de l'opération de logements collectifs et d'équipement si le constructeur est connu. Sinon , ∅ 100 ou 150 en fonte</p>	<p>Tous travaux de raccordement jusqu'à la canalisation de distribution posée par la Société, y compris les compteurs généraux et disconnecteurs.</p> <p>Tous travaux de réfection de voirie publique après travaux de raccordement, si besoin.</p>	

## TELEPHONE

TRAVAUX À LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX À LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p>Tous travaux de génie civil de conduite de distribution sous voirie publique.</p>	<p>Chambre télécom en attente sous voirie publique pour les parcelles collectives et d'équipement.</p> <p>Coffret en attente dans muret technique pour les parcelles individuelles</p>	<p>Tous travaux de génie civil de branchement au réseau de distribution sous voirie publique.</p> <p>Tous travaux de réfection de voirie publique après travaux de raccordement</p>	<p>Le câblage sous domaine public est à la charge de l'opérateur concerné.</p> <p>Le câblage, à partir du domaine public, est la charge du constructeur et/ou de l'opérateur de téléphonie.</p>

## ELECTRICITE

TRAVAUX À LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX À LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
<p><u>Moyenne Tension :</u> Tous travaux de pose de câble sous les voies de desserte et dans la parcelle (si poste de transformation privé) avec raccordement au réseau électrique.</p> <p>Tous travaux de poste de transformation publique pour alimentation BT.</p> <p><u>Basse Tension :</u> Tous travaux de pose de câble sous les voies de desserte avec raccordement au réseau électrique.</p>	<p>Câbles MT jusqu'au poste si réalisation d'un poste de transformation privé.</p> <p>En limite de poste si celui-ci est mitoyen avec la parcelle concernée</p> <p>Boîtier de fausse coupure en limite de parcelles collectives ou d'équipement</p> <p>Coffret S2000 dans muret technique pour les parcelles individuelles</p>	<p>Toute alimentation nécessaire directe sur la parcelle en réseau MT en cas d'installation de puissance supérieure à celle qui pourrait être fournie initialement en BT par le distributeur.</p> <p>En particulier, si nécessaire, tous travaux de construction du poste de transformation privé pour le centre de réadaptation fonctionnelle (génie civil et équipement électrique avec passage en coupure).</p> <p>Tous travaux de câblage et de raccordement depuis le poste, le boîtier de fausse coupure ou le coffret S2000 jusqu'aux constructions</p>	<p>La position du ou des postes de transformation privé est à définir en accord avec le distributeur, la Société et le Constructeur.</p> <p>Les postes de transformation devront avoir un accès direct sur la voie de desserte sauf dérogation accordée par le distributeur.</p>

## ECLAIRAGE PUBLIC

TRAVAUX À LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX À LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
Tous travaux relevant de l'éclairage du domaine public (voie de desserte).	Domaine public (voies de desserte).	Tous travaux relevant de l'éclairage des espaces privés du constructeur.	

## ESPACES VERTS

TRAVAUX À LA CHARGE DE LA SEDRE	DEFINITION DE LA LIMITE	TRAVAUX À LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
Tous travaux de plantation sur le domaine public.	Domaine public (voies de desserte).	Tous travaux de plantation prévus à l'intérieur de la parcelle (Permis de construire).	Un entretien correct de ses plantations devra être assuré par le constructeur.


  
 000 000 000

**Le Maire**  
  
**C. LACOUTURE**

SEDRE



DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE L'ÉTANG-SALÉ

## ZAC DU COLLEGE



# CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS PARTICULIER (C.C.C.T.P) DES LOTS E. A DESTINATION D'EQUIPEMENTS

LOT N°

CONCESSIONNAIRE  
SEDRE



NOVEMBRE 2011

Approuvé par le Conseil Municipal  
Le 22 DEC. 2011 – DCM N° 06.



# Sommaire

---

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>PRESENTATION GENERALE DE LA Z.A.C.....</b>	<b>5</b>
I. Objet de l'opération .....	6
II. Présentation générale du site.....	7
III. Le projet, le programme et le parti d'aménagement .....	8
IV. Repérage des lots.....	10
V. Le contexte réglementaire .....	11
VI. Les données climatiques.....	11
<b>LE REGLEMENT DU PLU .....</b>	<b>12</b>
I. Le document graphique.....	13
II. Le règlement de la zone UA .....	14
<b>REGLES DES CCCTP APPLICABLES AUX LOTS E. A DESTINATION D'EQUIPEMENTS.....</b>	<b>21</b>
I. Localisation des lots.....	22
II. Règles environnementales communes aux lots E.1, E.2, E.3, E.4.....	23
III. Règles architecturales et paysagères .....	30
<b>AVENANT.....</b>	<b>37</b>

---

# PREAMBULE

---

**Le Cahier des Charges de Cession de Terrain ou CCCT est institué par l'Art. L. 311-6 du Code de l'Urbanisme :**  
**Art. L. 311-6.- (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 7, 4°)** - Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par 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'établissement public de coopération intercommunale, et par le préfet dans les autres cas.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

**Le Cahier des charges des cessions de terrains a donc un caractère obligatoire** « Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des Z.A.C. doivent faire l'objet d'un cahier des charges » (C. urb., art. L. 311-6, al. 1<sup>er</sup> partiel, mod. par L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 7, 4°). La loi SRU a rendu à ce document son caractère obligatoire qu'il avait perdu depuis le 1<sup>er</sup> avril 1986 sauf en cas de vente par l'aménageur de terrain acquis par voie d'expropriation ou lorsqu'il avait vocation à tenir lieu de certificat d'urbanisme. **Contenu du cahier des charges :** « Le cahier des charges indique le nombre de mètres carrés de SHON dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone (C. urb., art. L. 311-6, al. 1<sup>er</sup> partiel, mod. par L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 7, 4°).

**Approbation du cahier des charges :** « Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'EPCI, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et par le préfet dans les autres cas (C. urb., art. L. 311-6, al. 2, mod. par L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 7, 4°).

**Caducité du cahier des charges :** « Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone ». Ces dispositions ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant le 1<sup>er</sup> avril 2001 (C. urb., art. L. 311-6, al. 3, mod. par L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 7, 4°).

---

# PRESENTATION GENERALE DE LA Z.A.C.

---

## I. Objet de l'opération



Plan de localisation

L'agglomération de l'Étang Salé est à la Réunion parmi celles qui connaissent un développement démographique les plus notables.

La commune est identifiée comme l'un des pôles de la densification et de la structuration urbaine de l'aire Sud de l'île. A ce titre, il est prévu au SAR d'affecter environ 40 ha d'espaces proches du centre-ville à des fins d'urbanisation. Le POS valant PLU a été établi dans ce sens.

La commune de l'Étang Salé a décidé d'engager une démarche progressive conduisant à l'urbanisation d'un secteur proche du centre-ville, situé à proximité du collège Simon Lucas.

La municipalité qui entend assurer pleinement la maîtrise de son développement urbain tant dans ses aspects spatiaux et financiers que dans ses effets sociologiques et démographiques, souhaite poursuivre son extension à partir de secteurs d'habitat et d'équipements existants pour maintenir la cohérence du tissu bâti.

L'aménagement du secteur du collège est en ce sens un élément déterminant pour la mise en œuvre des autres projets qu'elle compte développer dans le centre-ville, et en particulier pour le secteur du Pied des Roches, où est engagée une démarche en vue de la résorption de l'habitat insalubre.

## II. Présentation générale du site



Plan de localisation à l'échelle du quartier

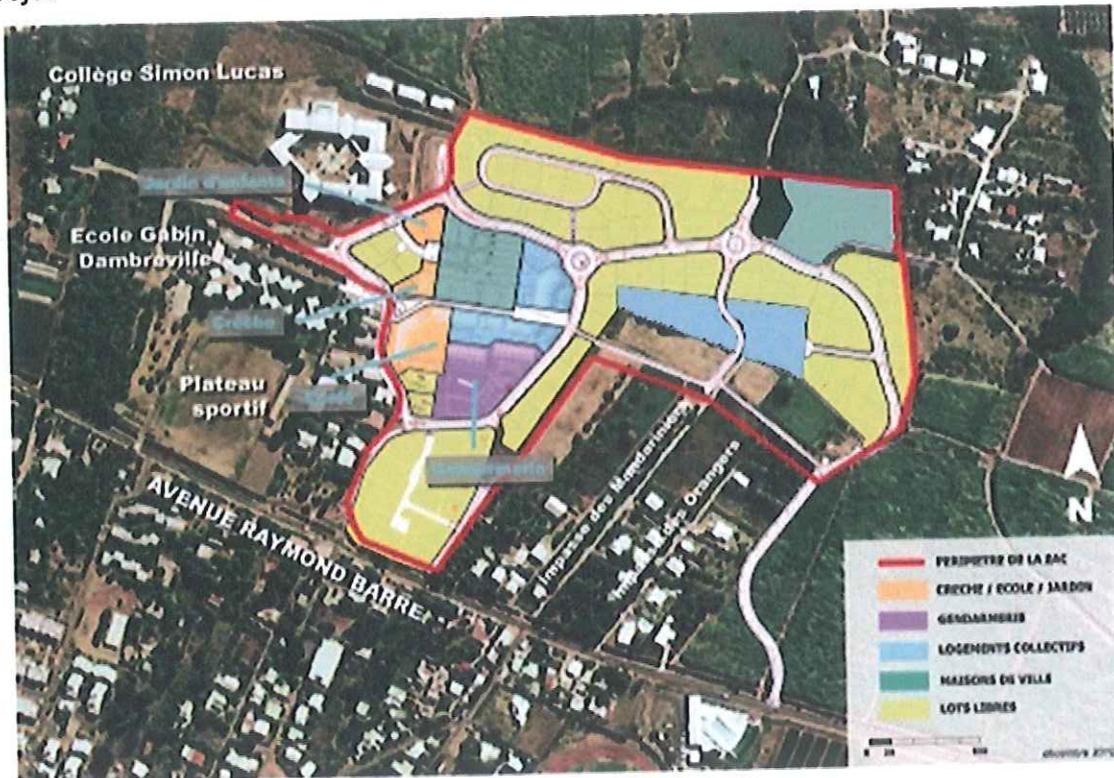
Le terrain d'assiette de l'opération, d'une surface totale d'environ 11 ha est situé à proximité du collège Simon LUCAS. Il prend place en limite d'agglomération dans un secteur qui accueille de nombreux équipements structurants.

La future zone à aménager est bordée :

- au Nord par des terrains agricoles ;
- à l'Est par de l'habitat diffus et des terrains agricoles ;
- à l'Ouest par des équipements scolaires (collège, école) et sportifs ;
- Au Sud par l'avenue Raymond BARRE et une zone d'habitat diffus (impasse des Mandariniers et des Orangers).

### III. Le projet, le programme et le parti d'aménagement

#### 1. Le projet



Plan masse d'ensemble

L'opération a pour but l'aménagement de terrains non bâtis en vue principalement de la réalisation d'équipements, de logements collectifs et de lots libres. Le présent cahier des charges s'attache à énoncer les prescriptions concernant l'ensemble des lots de la Z.A.C.

Les objectifs de cette Z.A.C. sont :

- Poursuivre l'équipement de la commune : création d'une crèche, d'une école, implantation d'une unité de gendarmerie, création d'un mail piéton, réalisation de réseaux participant à la mise à niveau générale du quartier ;
- Fluidifier la circulation tout en améliorant le confort et la sécurité des piétons ;
- Développer une offre de logements.

#### 2. Le programme

Le programme de la Z.A.C. s'établi aujourd'hui ainsi :

##### ■ Habitat

- 87 lots libres pour la construction d'habitat individuel. La surface des parcelles variant entre 400 et 600 m<sup>2</sup> à l'exception de quelques grands lots 700 à 800 m<sup>2</sup> ;
- 43 maisons de ville environ. Il s'agit de 2 sous-groupes de logements, l'un situé au cœur des équipements publics, l'autre plus haut en marge des lots individuels
- 50 logements collectifs. Il s'agit de 2 sous-groupes de logements, situés au cœur des équipements publics de part et d'autre du mail piétons. Le stationnement se fait en grande partie sous bâtiment afin de réduire son impact aussi bien du point de vue paysager que du point de vue de la consommation de l'espace.

#### ■ Equipements publics

- Un nouveau groupe scolaire en vis-à-vis de l'école Gabin DAMBREVILLE ;
- Une unité de gendarmerie ;
- Une crèche ;
- Un jardin d'enfants.

#### ■ Activité

- Environ 600 à 700 m<sup>2</sup> de surface commerciale et/ou de services sont implantés en RDC de l'immeuble de logements situé au Sud du rond-point.

### 3. Le parti d'aménagement

#### ■ Le parti d'aménagement a été organisé afin de réaliser les objectifs suivants :

- Répondre aux exigences du programme en termes de logements mais également d'équipements ;
- Régler les problèmes de circulation, notamment aux abords du collège et de l'école ;
- Permettre des liaisons piétonnes plus confortables et plus sûres vers le centre-ville et les quartiers environnants ;
- Constituer une trame d'espaces publics cohérente permettant de liaisonner les sous-quartiers.

#### ■ Le schéma de voirie est réorganisé de la manière suivante :

- La portion de la rue du Stade au droit du collège Simon LUCAS et de l'école Gabin DAMBREVILLE devient une voie de desserte destinée exclusivement aux riverains et aux différents équipements qui se développent de part et d'autre de cette voie. Ceci permet d'accrocher la nouvelle opération d'urbanisme au tissu existant en constituant un secteur dévolu principalement aux équipements. La rue du Stade recevra dans cette portion un traitement spécifique permettant de rendre les circulations piétonnes prioritaires par rapport aux véhicules. Ces dispositions permettent de réaliser une continuité entre les espaces publics de la Z.A.C. et les cheminements piétons à aménager en façade Nord de l'école Gaston Dambreville ;
- La continuité de la rue du Stade et la desserte des quartiers situés sur le plémont se fait par la réalisation d'une nouvelle voie qui permet ainsi d'éviter tout le trafic de transit au droit des équipements et de réduire par la même les problèmes d'encombrement que connaissait ce secteur aux heures de rentrée et sortie des classes. Cette voie est reliée à la pénétrante venant de Saint Louis qui se raccordera au niveau du futur échangeur restant à réaliser au droit du stade sur l'avenue Raymond BARRE ;
- Un rond-point est aménagé sur la Z.A.C. qui permet la jonction entre la rue du stade redessinée et le nouveau barreau de liaison vers l'avenue Raymond BARRE.

#### ■ Le stationnement

- Il obéit aux dispositions du PLU, c'est-à-dire qu'il se fait en dehors des emprises publiques pour la part requise par le règlement ;
- Les accotements accueilleront également des places de stationnement qui constitueront une offre supplémentaire qui ne pourra être comptabilisée au titre des permis de construire des différentes opérations mais répondra à une réelle demande.

#### ■ L'habitat

L'habitat proposé sur la Z.A.C. se compose essentiellement de quatre grands types :

- **Habitat individuel sur parcelles en lots libres en RDC ou RDC+combles ;**
- **Habitat individuel en maison de ville à R+1.** Les logements sont réalisés en double mitoyenneté sur des parcelles d'environ 170 à 200 m<sup>2</sup>. Le stationnement est individualisé et/ou groupé.
- **Habitat collectif - R+2+combles.** Les logements situés en rez de chaussée disposent d'une courette en façade sur rue et d'un jardinet en fond de parcelle. Les logements à partir du second étage peuvent se développer sur 2 niveaux (R+2+combles) ;
- **Habitat collectif - R+1+combles.** L'ensemble s'organise autour d'un espace vert commun. Les logements situés en rez-de-chaussée disposent de jardins privatifs. Les logements à partir du premier étage peuvent se développer sur 2 niveaux (R+1+combles).

■ **Equipements et services**

- 600 à 700 m<sup>2</sup> de commerces et services situés en pied d'immeubles à proximité du rond-point afin de profiter du flux de transit existant ;
- un groupe scolaire sur un terrain d'environ 2 800 m<sup>2</sup>. Les besoins générés par la Z.A.C. sont de l'ordre de 46 places en maternelle soit 2 classes et de 93 places en primaire soit 4 classes (maternelle 0,24 élève/logt, primaire 0,49 élève/logt) ;
- une unité de gendarmerie implantée sur un terrain d'environ 4 600 m<sup>2</sup> comprenant un bâtiment d'accueil du public et des logements de fonction ;
- une crèche sur un terrain d'environ 850 m<sup>2</sup> ;
- un jardin d'enfants sur un terrain d'environ 900 m<sup>2</sup> ;
- un espace public majeur : le parvis de l'école et la promenade de liaison entre les équipements surface environ 3 500 m<sup>2</sup>.

#### IV. Repérage des lots



Plan de repérage des ilots et lots

## V. Le contexte réglementaire

Le périmètre de la Z.A.C. est couvert par les zones UA, UC et UCh du PLU.

Présentation des grandes lignes du cadre réglementaire. Il se compose de deux pièces :

- Le document graphique
- Les pièces écrites, qui elles-mêmes se décomposent en trois sous parties :
  - Les dispositions générales. Elles fixent les règles qui s'appliquent quel que soit le zonage concerné ;
  - le règlement de la zone considérée ;
  - les annexes où sont détaillés les normes à respecter en termes de stationnement, la définition du vocabulaire architectural employé, les règles spécifiques d'implantation, etc...

### IMPORTANT

**Il convient donc de se référer à l'ensemble de ces pièces lors de l'élaboration du projet. Les prescriptions architecturales et urbaines qui suivent ne sont pas à prendre comme des dérogations au règlement qui s'impose en tout état de cause. En cas de contradiction entre les règles du PLU et les prescriptions qui suivent, ce sera toujours le PLU qui restera la règle supérieure.**

**Les règles édictées ci-après, ne sont pas dérogatoires aux dispositions réglementaires existantes, cas de la RTAADOM, ou pouvant être issues de celles découlant des « Grenelle 1&2 ».**

## VI. Les données climatiques

Pluviométrie mensuelle à l'Etang Salé en mm (Période 1961 - 1990)

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	TOTAL
Etang salé les Bains	135	119	104	107	55	58	31	31	20	25	40	73	799
Etang salé les Hauts	162	150	130	118	61	68	37	84	31	32	48	92	962

Température moyenne mensuelle à l'Etang Salé en degré (Période 1961 - 1990)

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	TOTAL
Etang salé les Bains	27.2	27.4	27.1	25.6	23.2	21.2	18.9	19.4	20.8	22.6	24.3	25	23.6
Etang salé les Hauts	19.2	19.2	20.1	18.1	15.9	15	12.2	12.4	13.9	15.5	16.6	17.5	16.3

Le régime des vents dans la région de l'Etang Salé est dominé par l'allisé du Sud-Est qui souffle de façon régulière en dehors de la période cyclonique.

Les vents les plus violents sont ceux du Sud Est (entre 180° et 160°) qui ont une vitesse supérieure à 18 km/h et peuvent atteindre 68,4 km/h.

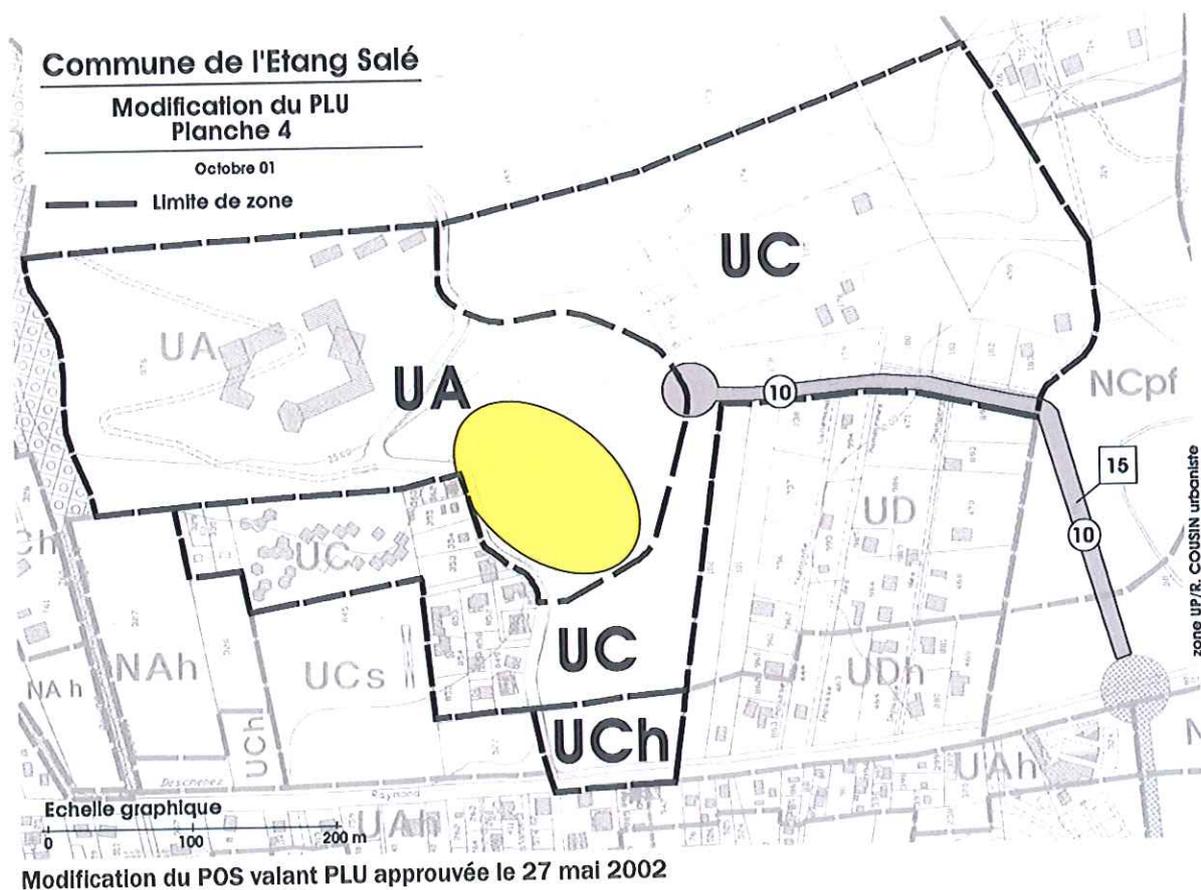
Les données climatiques sont reprises ici de manière à ce qu'elles puissent être prises en compte dans la conception des bâtiments.

---

# LE REGLEMENT DU PLU

---

## I. Le document graphique



Le périmètre de la Z.A.C. est couvert par les zones UA, UC et UCh du PLU.  
Les équipements objets du présent CCCTP sont situés en zone UA.

## II. Le règlement de la zone UA

# ZONE UA

Cette zone correspond à la partie du centre ancien de l'Etang-Salé-Les-Hauts, située de part et d'autre de la RD11 et non soumise au risque d'inondation. Un secteur UAh correspond également au centre ancien de l'Etang-Salé-Les-Hauts mais dans la partie soumise au risque d'inondation, ce secteur regroupe les principaux équipements, services et commerces.

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1 : Occupations et utilisations du sol admises

#### I Rappels

- 1) L'édification de clôture est soumise à déclaration.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les cases identifiées, par une étoile au plan de zonage, comme case créole d'intérêt architectural à préserver sont soumises à permis de démolir au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Cette prescription dont la nature est d'assurer leur protection est régie par les articles L.430-1 d et R.430-9 du Code de l'Urbanisme.

#### II Sont admises

- 1) Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA2.
- 2) Les aires de stationnement.
- 3) En secteur UAh, la construction de bâtiments, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA2, à condition d'exhonder de 1 mètre le niveau de plancher de la construction par rapport au terrain naturel. Le plan de coupe du terrain permettra de vérifier cette disposition.

#### III Sont admises sous condition

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration préalable à condition :
  - qu'elles soient inscrites sur la liste figurant en annexe du règlement.
  - qu'elles respectent les prescriptions générales instituées par arrêtés préfectoraux.
- 2) Les modifications des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter l'aggravation des nuisances ou dangers pour le voisinage.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol interdites

**I Rappels**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**II Interdictions**

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UA1-III.
- 2) Les bâtiments réservés aux activités industrielles de transformation et de mise en œuvre de matières premières.
- 3) Les entrepôts, exceptées les réserves attenantes à un commerce, à condition que la surface de celles-ci n'excède pas la surface de vente.
- 4) Les bâtiments à usage agricole et notamment d'hébergement d'animaux.
- 5) Les dépôts de véhicules, de ferrailles et de matériaux de construction.
- 6) Les aires de stationnement de caravane ainsi que le stationnement de caravane sur un terrain nu.
- 7) Les aires de camping et de caravaning.
- 8) L'ouverture de carrières.
- 9) La réalisation de sous-sols dans les bâtiments en secteurs UAh.

**SECTION II**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UA3 : Accès et voirie

**I Accès**

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et, notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 4) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation sur les voies publiques.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol interdites

**I Rappels**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**II Interdictions**

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UA1-III.
- 2) Les bâtiments réservés aux activités industrielles de transformation et de mise en œuvre de matières premières.
- 3) Les entrepôts, exceptées les réserves attenantes à un commerce, à condition que la surface de celles-ci n'excède pas la surface de vente.
- 4) Les bâtiments à usage agricole et notamment d'hébergement d'animaux.
- 5) Les dépôts de véhicules, de ferrailles et de matériaux de construction.
- 6) Les aires de stationnement de caravane ainsi que le stationnement de caravane sur un terrain nu.
- 7) Les aires de camping et de caravaning.
- 8) L'ouverture de carrières.
- 9) La réalisation de sous-sols dans les bâtiments en secteurs UAh.

**SECTION II**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UA3 : Accès et voirie

**I Accès**

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et, notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 4) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation sur les voies publiques.

## II Voirie

- 1) Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, notamment une largeur minimale de 3,50 m.
- 2) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3) Les voies de plus de 50 m de long se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 4) Les unités foncières desservies uniquement par des cheminements piétonniers, doivent être à une distance maximale de 60 m (mesurés le long du cheminement) d'une voie carrossable.

### Article UA4 : Desserte par les réseaux

#### I Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### II Assainissement

##### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme à l'arrêté du 06 mai 1996 fixant les prescriptions relatives aux systèmes d'assainissement non collectifs et permettant un raccord éventuel à un réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations classées pour la protection de l'Environnement est soumise à la réglementation en vigueur.

##### 2) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### III Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les divers raccordements aux réseaux publics doivent être souterrains même si les réseaux publics sont aériens.

### Article UA5 : Caractéristiques des terrains

Néant. Excepté pour les terrains qui ne sont pas raccordés au réseau public d'assainissement où la superficie minimum est de 400 m<sup>2</sup>.

**Article UA6** : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

- 1) Les constructions peuvent s'implanter en limite d'emprise publique ou respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport à l'emprise publique et aux voies privées.
- 2) Dans le cas de construction mitoyenne à une construction existante, l'implantation pourra s'effectuer à l'alignement du bâtiment existant.
- 3) Les constructions doivent s'implanter parallèlement à la limite d'emprise publique.
- 4) Les débords de toiture ou de balcon sont autorisés jusqu'à 1,20 m sur le domaine public à condition d'être à une hauteur supérieure à 3,50 m.

**Article UA7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**I** Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives mais sur une longueur inférieure à 20,00 m en rez-de-chaussée et à 15,00 m aux étages.
- 2) Si une construction est en retrait par rapport à une des limites, elle devra s'implanter en respectant une distance minimale de 3,00 m par rapport à celle-ci.

**II** Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

- 1) Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance minimale de 3,00 m par rapport à la limite de fond de propriété.
- 2) Si une construction a une hauteur inférieure à 3,00 m à l'égout et une S.H.O.N. qui n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, elle pourra s'implanter sur cette limite. La totalité des constructions implantée en limite de fond de propriété n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N

**Article UA8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- 1) Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 6,00 m entre elles.
- 2) Si une des deux constructions à une hauteur inférieure à 3,00 à l'égout, cette distance sera ramenée à 3,00 m.

**Article UA9** : Emprise au sol

70 % maximum.

**Article UA10** : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs indiquées ci-dessous doivent s'entendre à partir du sol naturel avant travaux, pour les lotissements, le terrain naturel est celui qui est livré par le lotisseur.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage ne peut excéder 13,00 m et ce dans un plan parallèle au terrain naturel.

Article UA11 : Aspect extérieur

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).
- 2) Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, et sur le choix des matériaux et des couleurs.
- 3) Il est recommandé d'éviter :
  - Les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion.
  - Les choix d'implantation et de composition architecturale inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions sur pilotis ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.
  - De concevoir des façades présentant des disparités manifestes entre elles.
  - Les imitations de matériaux.
  - Les toitures-terrasses.
- 4) Il est recommandé d'utiliser :
  - des volumes fragmentés pour les constructions supérieures à 120 m<sup>2</sup> ; les différents volumes devront être marqués par des ruptures de pentes dans les toitures : appentis, varangue, lucarne.
  - des matériaux de couvertures tels que la tôle peinte ou le bois.
- 5) Les clôtures seront constituées :
  - Sur rue : de mur bahut en maçonnerie de moellons ou en maçonnerie d'agglos enduits ou peints de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'une grille ; l'ensemble devra être inférieur à 2,00 m. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive.
  - Sur les limites séparatives : d'un grillage posé ou non sur un mur bahut, doublée d'une haie vive ; l'ensemble devra être inférieur à 2,00 m.

Article UA12 : Stationnement

Il est exigé :

- 1) Habitations : 1,5 place de stationnement par logement arrondi à l'entier inférieur pour l'ensemble de l'opération.
- 2) Bureaux : (bâtiment public) : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- 3) Commerces : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 4) Hôtels : 1 place de stationnement pour 2 chambres.
- 5) Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- 6) Etablissements hospitalier et para-hospitalier : 1 place de stationnement pour 2 lits.
- 7) Etablissements scolaires : 1,5 place par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes et vélomoteurs à raison de 30 m<sup>2</sup> par tranche de 100 élèves.

Article UA13 : Espaces libres et plantations

- 1) Il est obligatoire de maintenir ou de remplacer les plantations existantes ainsi que de planter 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
- 2) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- 3) La perméabilité du sol doit être assurée sur au moins 20 % de la superficie de la parcelle.
- 4) Dans les lotissements ou les groupements d'habitations, il est demandé 30 m<sup>2</sup> d'espaces publics aménagés par logement, dont la moitié d'un seul tenant ou par espace de 1 000 m<sup>2</sup> minimum et dont le rapport longueur/largeur est inférieur à 3.

**SECTION III**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UA14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. est fixé à 0,70.

Article UA15 : Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Le dépassement de C.O.S. est autorisé jusqu'à 1,00 et ne peut être prévu que pour les motifs énumérés par le Code de l'Urbanisme à l'article L.123.1.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.332.1 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il ne soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas de cet article.

---

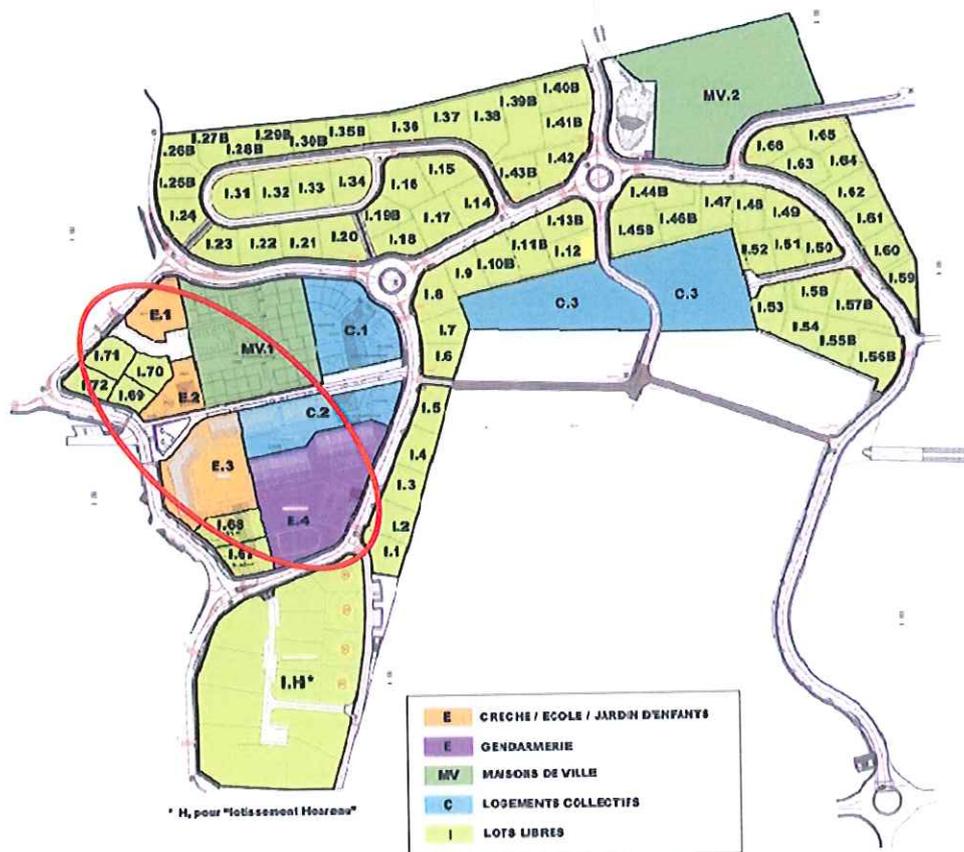
# REGLES DES CCCTP APPLICABLES AUX LOTS E. A DESTINATION D'EQUIPEMENTS

---

## I. Localisation des lots

Les règles ci-après viennent se surajouter à celle du PLU, qui reste en tout état de cause le document de référence. L'ensemble de ces règles, qui peuvent être plus restrictives que celles du PLU, doit donc être respecté. En cas de contradiction entre les règles du PLU et les prescriptions contenues dans le présent cahier, ce sera toujours le PLU qui restera la règle supérieure.

Les règles qui suivent décrivent les prescriptions spécifiques aux lots E.1, E.2, E.3 et E.4 situés en zone UA.



Plan de référence

## II. Règles environnementales communes aux lots E.1, E.2, E.3, E.4

Les règles ci-après sont à respecter, elles ne sont cependant pas dérogatoires aux dispositions réglementaires (cas de la RTAADOM) ou pouvant être issues de celles découlant du « Grenelle 1&2 ».

Elles sont déclinées suivant les 14 cibles HQE ®.

### 1. 1 – Relation harmonieuse avec l'environnement immédiat

#### Objectifs

On cherchera à intégrer le programme et ses aménagements dans l'environnement préexistant, en intégrant les contraintes climatiques, de vues, de gestion des eaux pluviales, les nuisances, les risques, les ressources locales.

On s'attachera à créer un cadre de vie agréable pour les habitants de la zone, les usagers et les commerçants.

#### Prescriptions

- Les bâtiments présenteront une architecture contemporaine adaptée aux conditions climatiques locales qui exprimera de manière claire l'usage des bâtiments.
- Ce sont les constructions qui devront s'adapter au terrain et non l'inverse.
- L'édification des murs de soutènement est soumise à déclaration.
- L'implantation en façade ou toiture, visible depuis l'espace public, des climatiseurs, des coffrets de volet roulant, des ballons d'eau chaude et des antennes paraboliques est interdite.
- Une surface sera prévue en toiture pour l'insertion de panneaux photovoltaïques (orientation de la toiture entre le Nord-Ouest et le Nord-Est, inclinaison de la toiture entre 10 et 40°).
- Les éléments rapportés à but décoratif sans rapport avec le contexte architectural (corniches, moulures, etc. ...) sont interdits.

### 2. Les procédés de construction

#### Objectifs

On s'attachera à prendre en compte, lors de la conception des aménagements comme des bâtiments, leur évolution dans le temps. Ils devront être à même d'être adaptables pour répondre aux besoins évolutifs de leurs habitants et usagers dans le moyen et long terme. Favoriser les systèmes constructifs permettant des reconversions ou transformations aisées (système poteau/poutre par exemple).

### 3. Pour un chantier à faibles nuisances

Cette cible n'a pas été développée ici car complexe à mettre en œuvre hors d'un cadre prédéfini (Z.A.C. labellisée « environnementale », clauses dans les cahiers des charges de consultation des entreprises, protocole préétabli avec les constructeurs, etc. ...).

### 4. Gestion de l'énergie

#### Objectifs :

Pour atteindre l'objectif de gestion durable de l'énergie, on se reportera à la réglementation de la RTAA DOM. Tous les postes devront faire l'objet d'une analyse particulière pour limiter les consommations énergétiques : isolation des bâtiments, solarisation du bâtiment, climatisation, eau chaude, éclairage.

On s'attachera également à profiter des conditions climatiques de l'Etang- Salé, adaptées à l'usage de sources d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque).

On s'attachera à préserver la qualité initiale des bâtiments et aménagements en assurant une gestion des équipements régulière et pérenne.

### Obligations

Tout bâtiment neuf (logements, bureaux, cuisine, sanitaires) sera pourvu d'un système de production d'eau chaude sanitaire.

Cette eau chaude sera produite par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins sauf si l'ensoleillement de la parcelle ne permet pas de mettre en place un système de production d'eau chaude.

Il sera installé

- 1 m<sup>2</sup> de capteur minimum pour moins de 35 m<sup>2</sup> habitable ;
- 2 m<sup>2</sup> de capteurs minimum entre 35 et 120 m<sup>2</sup> habitable ;
- 3 m<sup>2</sup> de capteurs minimum pour plus de 120 m<sup>2</sup> habitable.

**Le chauffe eau devra être intégré en toiture et sera découplé, la cuve ne sera pas visible de l'extérieur.**

Les capteurs seront orientés entre le Nord-Ouest et le Nord-Est. L'inclinaison des capteurs sera entre 10 et 40° par rapport à l'horizontale.

Pour l'éclairage, on utilisera des appareils économisant l'énergie :

- éclairage intérieur, utilisation de lampes économes en énergie (LBC ...)
- éclairage des cages d'escalier, utilisation de minuterie ;
- éclairage des couloirs et des garages, utilisation de détecteurs infrarouge ;
- éclairage extérieur, utilisation de lampes économes en énergie (LED ...) et de minuterie associée à un détecteur crépusculaire ;

Dans tous les cas, on s'orientera vers des systèmes de production d'eau chaude ou de climatisation, de l'électroménager en général de classe énergétique A ou A+.

### Prescriptions

On étudiera l'opportunité d'équiper les bâtiments en systèmes solaires photovoltaïques, pour la production d'électricité.

Les bâtiments seront construits et aménagés de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Pour cela :

- on favorisera la ventilation naturelle ;
- on privilégiera les matériaux à forte inertie afin d'éviter les surchauffes en été ;
- on assurera une porosité des façades suffisante (25% minimum) ;
- les surfaces d'ouverture des parois internes de l'habitation traversées par un ou des flux d'air doivent être supérieures à la plus petite des surfaces d'ouverture de façade par laquelle transite le ou chacun de ces flux.
- les baies sur les façades perpendiculaires doivent être placées dans la moitié la plus éloignée de l'angle.
- on diminuera les apports solaires au moyen de :
  - protections solaires des bâtiments (casquettes solaires en toiture, stores/persiennes extérieurs...)
  - bardage en bois sur façade ;
  - isolation thermique des toitures et façades ;
  - aménagement d'espaces végétalisés aux abords directs des bâtiments (- 3 mètres) ;
  - revêtements clairs sur les parois opaques, limitant l'absorption solaire.

## Réglementation RTAA DOM

Cette réglementation s'applique aux bâtiments d'habitation construits à La Réunion à une altitude inférieure à 800 mètres.

- Le facteur solaire des parois opaques horizontales et des parois opaques verticales des pièces principales, en contact avec l'extérieur, doit être inférieur ou égal aux valeurs maximales, notées S max.

Type de paroi	S max *
Paroi opaque horizontale (toitures)	0,02
Paroi opaque verticale (murs)	0,05

\* La proportion d'énergie solaire qu'une paroi laisse passer est caractérisée par le facteur solaire, appelé S

- Le facteur solaire S\* des baies selon que le local soit ou non climatisé, doit être compris entre 0,25 et 0,4 en fonction de l'orientation.

\* La proportion d'énergie solaire qu'une baie laisse passer est caractérisée par le facteur solaire, appelé S

- Le coefficient de transmission surfacique des parois opaques horizontales en contact avec l'extérieur et des parois opaques verticales doivent respectivement être inférieures ou égales aux valeurs maximales, notées Umax.

Type de paroi	U max (W/m <sup>2</sup> .K)*
Paroi opaque horizontale	0.5
Paroi opaque verticale	2

\*Les déperditions thermiques d'un bâtiment vers l'extérieur sont caractérisées par le coefficient de transmission surfacique, appelé U, exprimé en W/m<sup>2</sup>.K

## 5. Gestion de l'eau

### Objectifs

On s'attachera à gérer les problématiques d'eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les surfaces imperméables et donc de favoriser l'irrigation des sols et la préservation des nappes.

Les toitures terrasses seront végétalisées dès que cela sera possible.

L'ensemble des eaux usées de la future Z.A.C. devra être traité par l'assainissement collectif.

### Obligations

- On s'intéressera aux opportunités d'économies de l'eau potable, comme par exemple l'utilisation d'appareils de distribution d'eau économes (robinets avec mitigeurs-thermostatiques, chasses d'eau à double commande, robinets à embouts mousseurs) et l'usage d'eaux pluviales récupérées pour des tâches ne nécessitant pas la potabilité de l'eau : arrosage, nettoyage...

- Récupération des eaux pluviales de la parcelle pour des usages sur zone (arrosage, nettoyage).

L'eau de pluie des toitures devra être collectée et stockée afin d'être récupérée pour l'arrosage des jardins. L'équipement de collecte comprendra à minima :

- Une crapaudine (dispositif installé en amont de chaque descente de gouttière destiné à empêcher la pénétration et l'obstruction de la descente) ;
- Un système de dérivation sur descente de gouttière ;
- Un dispositif de filtrations des eaux de pluies par dégrillage ;

- Un dispositif de stockage constitué d'une ou plusieurs cuves reliées entre elles. Le dispositif doit être étanche, résistant à des variations de remplissage, non translucide, fermé par un couvercle solide et sécurisé, comportant un dispositif d'aération muni d'une grille anti-moustiques de mailles 1 mm, équipé d'une arrivée d'eau noyée et d'un système de trop plein muni d'un clapet anti-retour (sauf trop plein par l'arrivée d'eau), vidangeable, nettoyable intégralement par un accès manuel en tout point de la paroi. L'arrivée de l'eau de pluie en provenance de la toiture doit être située dans le bas de la cuve de stockage ;
- un robinet de soutirage verrouillable et ne pouvant être ouvert et fermé qu'à l'aide d'un outil spécifique ;
- une plaque scellée de signalisation portant la mention « eau non potable » avec son pictogramme.

#### Prescriptions

- Maîtrise de l'imperméabilisation des sols
  - On favorisera l'infiltration et l'irrigation des sols de la parcelle en proposant une large végétalisation des abords des bâtiments ou tout autre système.
  - Les places de stationnement extérieures seront drainantes.
- Maîtrise des rejets au réseau
  - En cas de réalisation de toitures terrasses et en cas d'absence de capteurs ou chauffe-eaux solaires sur ces toitures terrasses, au moins 80% d'entre elles devront être végétalisées.

## 6. Gestion des déchets

#### Objectifs

On s'attachera à mettre en place des installations à même de faciliter le tri et la gestion des déchets, depuis les lieux de production jusqu'à l'enlèvement.

#### Prescriptions

- A l'intérieur des logements
  - On généralisera l'équipement des ménages en poubelles bi-bacs facilitant le tri au quotidien.
- Au sein des bâtiments
  - On devra prévoir des espaces de stockage faciles d'accès pour l'ensemble des usagers - habitants, etc. - (*optimiser les distances à parcourir en ce qui concerne les dépôts des déchets - triés ou non*) et on facilitera la logistique d'entretien.
  - On prévoira un dimensionnement optimum des locaux de stockage, de regroupement et d'enlèvement en vue de faciliter les mouvements de personnes lors du dépôt de déchets et des déplacements des conteneurs (*surface totale des locaux ou espaces de stockage, regroupement, enlèvement*).
  - L'implantation de l'espace de stockage des poubelles sera à proximité de la voirie.

## 7. Entretien et maintenance

Cette cible n'a pas été développée ici car complexe à mettre en œuvre hors d'un cadre prédéfini (Z.A.C. labellisée « environnementale », clauses dans les cahiers des charges de consultation des entreprises, protocole préétabli avec les constructeurs, etc. ...).

## 8. Confort hygrothermique

### Objectifs

On s'assurera de l'optimisation de la conception thermique des bâtiments, afin de ménager un confort hygrothermique optimum au sein des bâtiments et dans les aménagements publics.

On s'attachera à optimiser le traitement de l'air (VMC simple ou double flux, ventilation).

### Obligations

On prévoira une attente de brasseur d'air pour 15 m<sup>2</sup> dans les pièces principales et un brasseur d'air dans les chambres si elles ne possèdent qu'une baie sur l'extérieur.

Les systèmes de climatisation devront être asservis par GTC (gestion technique centralisée) et leur utilisation ne sera autorisée qu'en période d'été austral.

Les systèmes de ventilation mécanique doivent pouvoir être arrêtés par un organe de commande général ou individuel hors période d'utilisation de la climatisation.

### Prescriptions

- A l'extérieur des bâtiments
  - Des espaces végétalisés seront aménagés aux abords directs des bâtiments (- 3 mètres).
- Au sein des bâtiments
  - Les bâtiments sont construits et aménagés de telle sorte que soit privilégiée l'aération naturelle (RTAA DOM), tous les bâtiments seront traversants ;
  - Les façades principales seront orientées, dans la mesure du possible, dans le sens des brises thermiques.
  - On privilégiera les matériaux à forte inertie afin d'éviter les surchauffes en été ;
  - Les teintes en toiture seront claires : blanc, crème ou sable ;
  - On tendra vers une porosité des façades de 25% minimum ;
  - On envisagera l'asservissement des systèmes de climatisation à l'ouverture des fenêtres (contacteurs de feuillure) et la création d'espaces tampons sur l'extérieur afin de limiter les déperditions d'air frais climatisé

### Réglementation RTAA DOM (ventilation naturelle)

Les cuisines doivent posséder une baie d'au moins 1 m<sup>2</sup> ouvrant sur l'extérieur et dont au moins 0,2 m<sup>2</sup> est situé à une hauteur au moins égale à 1,9 mètre au-dessus du sol fini.

Pour tous les logements, à l'exception des habitations dont les façades sont soumises à l'isolement acoustique contre les bruits générés par les infrastructures de transport les plus bruyantes et les logements climatisés ou comportant des zones climatisées, l'aération de chaque pièce de service autre que la cuisine est assurée par au moins une baie ouvrant sur l'extérieur. La surface libre d'ouverture est au moins égale à la surface d'ouverture minimale déterminée selon l'usage de la pièce.

Pièce	Surface d'ouverture minimale
Salle de Bain	0,30 m <sup>2</sup>
Cabinet d'aisance	0,15 m <sup>2</sup>

De manière exceptionnelle, si une pièce de service ne dispose pas d'ouverture de taille suffisante, elle doit être équipée d'un système de ventilation mécanique dont les débits sont définis par pièce.

Pièce	Débit minimum d'air extrait
Cuisine	Pour un logement de type 1 et 1 bis : 20 m <sup>3</sup> /h. Pour un logement de type 2 : 30 m <sup>3</sup> /h Pour un logement de type 3 et plus : 45 m <sup>3</sup> /h
Salle de Bain	Pour un logement de type 1 ou 2 : 15 m <sup>3</sup> /h Pour un logement de type 3 et plus : 30 m <sup>3</sup> /h
Cabinet d'aisance	15 m <sup>3</sup> /h

## 9. Confort acoustique

Il s'agit d'anticiper les futures nuisances sonores dans les choix architecturaux, afin d'en minimiser les impacts sur les habitants et usagers.

## 10. Confort visuel

### Objectifs

On s'assurera de privilégier l'éclairage naturel des bâtiments et aménagements, permettant un bon confort visuel, une ambiance agréable et une économie énergétique.

Toutefois, on s'assurera que les entrées de lumière n'engendrent pas d'entrées de chaleur importantes, qui réduiraient le confort et pourrait entraîner des besoins de climatisation, à proscrire. Attention aux entrées situées à l'Ouest en particulier.

L'éclairage artificiel d'appoint devra répondre aux besoins des habitants sans engendrer de perte de confort visuel.

Les usagers et habitants des aménagements futurs doivent pouvoir accéder à des vues dégagées et agréables depuis les zones d'occupation des locaux et des aménagements.

### Prescriptions

- A l'extérieur des bâtiments
  - Le choix des matériaux de revêtement s'orientera vers des teintes peu éblouissantes, la meilleure solution étant de végétaliser au maximum les espaces extérieurs.
  - Une végétalisation dense des abords de bâtiments et des espaces privatifs communs devra participer également à éviter une minéralisation généralisée et à offrir un confort visuel important.
- Au sein des bâtiments
  - On profitera au maximum des entrées de lumière naturelle (au travers de la conception des baies, des volumes de pièces, des abords et des aménagements intérieurs) afin de généraliser l'éclairage naturel.
  - On optimisera l'éclairage artificiel afin de disposer d'un niveau d'éclairement adéquat selon les activités prévues, d'assurer une bonne uniformité de l'éclairement, d'éviter l'éblouissement dû à l'éclairage artificiel et d'assurer une qualité d'ambiance agréable de la lumière émise.
  - On s'assurera que l'ambiance visuelle est maîtrisée par les usagers, et donc modulable, afin d'optimiser l'usage de l'éclairage artificiel.

## 11. Confort olfactif

### Objectifs

Il s'agit d'anticiper les futures nuisances olfactives dans les choix architecturaux, afin d'en minimiser les impacts sur les habitants et usagers.

### Prescriptions

- On privilégiera des produits de construction qui n'émettent pas d'odeurs désagréables et qui ne nécessitent pas ou peu l'emploi de produits de nettoyage/entretien préconisés par le fabricant à odeurs désagréables.
- On envisagera la mise en place d'un traitement spécifique de l'air ambiant adapté aux activités des locaux (cuisines/pièces d'eau/toilettes) au moyen d'une ventilation efficace, bénéficiant d'un débit de renouvellement d'air neuf adapté au type de local.

## 12. Conditions sanitaires

## 13. Qualité sanitaire de l'air

## 14. Qualité sanitaire de l'eau

Ces cibles n'ont pas été développée ici car complexe à mettre en œuvre hors d'un cadre prédéfini (Z.A.C. labellisée « environnementale », clauses dans les cahiers des charges de consultation des entreprises, protocole préétabli avec les constructeurs, etc. ...).

### III. Règles architecturales et paysagères

Il est rappelé qu'il convient de se référer au règlement du PLU. Les prescriptions architecturales et paysagères qui suivent ne sont pas à prendre comme des dérogations au règlement qui s'impose en tout état de cause.

#### 1. Prescriptions particulières au lot E1

##### Affectations des espaces et nature des programmes

Le lot E.1, d'une superficie d'environ 920 m<sup>2</sup>, est affecté à l'usage d'équipement. Il accueillera un jardin d'enfants.

##### SHON maximale autorisée

250 m<sup>2</sup> à usage d'équipement.

##### Règles relatives au règlement du PLU

Article PLU	Intitulé	Règles du CCCTP applicables au lot E.1
UA1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	Seules les constructions à usage d'équipement sont autorisées
UA2	Occupations et utilisations du sol Interdites	Toutes les occupations et utilisations du sol autres qu'à l'usage d'équipement sont interdites.
UA3	Accès et voirie	Néant
UA4	Desserte par les réseaux	Néant
UA5	Caractéristiques des terrains	Néant
UA6	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Néant
UA7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Néant
UA8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Néant
UA9	Emprise au sol	Néant
UA10	Hauteur maximum des constructions	Néant
UA11	Aspect extérieur des constructions	Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 2,50 m de hauteur ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation</li> </ul>
UA12	Stationnement	Néant
UA13	Espaces libres et plantations	Néant
UA14	Coefficient d'occupation du sol	Une SHON maximale de 250 m <sup>2</sup> est affectée au lot.
UA15	Dépassement du coefficient d'occupation du sol	Interdit

## 2. Prescriptions particulières au lot E. 2

### **Affectations des espaces et nature des programmes**

Le lot E.2, d'une superficie d'environ 830 m<sup>2</sup>, est affecté à l'usage d'équipement. Il accueillera une crèche.

### **Plantations et espaces verts**

- Tous les mitoyens non bâtis devront accueillir une haie opaque qui permettra d'isoler les différentes opérations entre elles et leur voisinage immédiat.
- Les plantations arbustives prévues devront pouvoir atteindre au minimum 2 mètres à l'âge adulte et ceci sur une épaisseur de 1,5 m comptés à partir de la clôture.
- En façade sur les emprises publiques, les espaces communs non bâtis devront être végétalisés de la manière suivante :
  - Soit si l'opacité est recherchée par des arbres de hautes tiges et des plantations arbustives denses ;
  - Soit si la transparence est recherchée par des plantations de palmiers, ou autres espèces au fut peu volumineux, et de plantations arbustives de faible développement ou régulièrement taillées.

### **Stationnement**

- Pour les stationnements extérieurs : l'implantation des places de stationnement devra se faire en retrait des espaces publics afin de ne pas altérer l'homogénéité du traitement des abords de chaque parcelle. Le retrait de 1,5 mètres minimum sur parcelle sera végétalisé de manière à masquer l'impact visuel des zones de stationnements depuis l'espace public ou les mitoyens.

### **Dispositions afférentes au traitement des limites de propriété donnant sur l'espace public du mail**

La marge de recul entre l'alignement de la construction et les limites de propriété devra faire l'objet d'une valorisation paysagère marquée par une couverture végétale et un aménagement d'espaces verts de qualité.

### **SHON maximale autorisée**

570 m<sup>2</sup> à usage d'équipement.

**Règles relatives au règlement du PLU**

Article PLU	Intitulé	Règles du CCCTP applicables au lot E.2
UA1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	Seules les constructions à usage d'équipement sont autorisées
UA2	Occupations et utilisations du sol interdites	Toutes les occupations et utilisations du sol autres qu'à l'usage d'équipement sont interdites.
UA3	Accès et voirie	L'accès piéton devra être réalisé depuis le mail
UA4	Desserte par les réseaux	Néant
UA5	Caractéristiques des terrains	Néant
UA6	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Néant
UA7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Néant
UA8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Néant
UA9	Emprise au sol	Néant
UA10	Hauteur maximum des constructions	Néant
UA11	Aspect extérieur des constructions	Sont interdits : Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 2,50 m de hauteur ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation
UA12	Stationnement	Néant
UA13	Espaces libres et plantations	Néant
UA14	Coefficient d'occupation du sol	Une SHON maximale de 570 m <sup>2</sup> est affectée au lot.
UA15	Dépassement du coefficient d'occupation du sol	Interdit

### 3. Prescriptions applicables au lot E.3

Il est ici recommandé de vérifier s'il y a lieu d'exonder le niveau de plancher au dessus du niveau de la voirie de desserte.

#### **Affectations des espaces et nature des programmes**

Le lot E.3, d'une superficie d'environ 2 800 m<sup>2</sup>, est affecté à l'usage d'équipement. Il accueillera un groupe scolaire.

#### **Plantations et espaces verts**

- Tous les mitoyens non bâtis devront accueillir une haie opaque qui permettra d'isoler les différentes opérations entre elles et leur voisinage immédiat.
- Les plantations arbustives prévues devront pouvoir atteindre au minimum 2 mètres à l'âge adulte et ceci sur une épaisseur de 1,5 m comptés à partir de la clôture.
- En façade sur les emprises publiques, les espaces communs non bâtis devront être végétalisés de la manière suivante :
  - Soit si l'opacité est recherchée par des arbres de hautes tiges et des plantations arbustives denses ;
  - Soit si la transparence est recherchée par des plantations de palmiers, ou autres espèces au fut peu volumineux, et de plantations arbustives de faible développement ou régulièrement taillées.

#### **Stationnement**

- Pour les stationnements extérieurs : l'implantation des places de stationnement devra se faire en retrait des espaces publics afin de ne pas altérer l'homogénéité du traitement des abords de chaque parcelle. Le retrait de 1,5 mètres minimum sur parcelle sera végétalisé de manière à masquer l'impact visuel des zones de stationnements depuis l'espace public ou les mitoyens.

#### **Dispositions afférentes au traitement des limites de propriété donnant sur l'espace public du mail**

La marge de recul entre l'alignement de la construction et les limites de propriété devra faire l'objet d'une valorisation paysagère marquée par une couverture végétale et un aménagement d'espaces verts de qualité.

#### **SHON maximale autorisée**

1 960 m<sup>2</sup> à usage d'équipement.

**Règles relatives au règlement du PLU**

Article PLU	Intitulé	Règles du CCCTP applicable au lot E.3
UA1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	Seules les constructions à usage d'équipement sont autorisées
UA2	Occupations et utilisations du sol Interdites	Toutes les occupations et utilisations du sol autres qu'à l'usage d'équipement sont interdites
UA3	Accès et voirie	L'accès piéton à l'équipement se fera depuis le mail
UA4	Desserte par les réseaux	Néant
UA5	Caractéristiques des terrains	Néant
UA6	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Néant
UA7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Néant
UA8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Néant
UA9	Emprise au sol	Néant
UA10	Hauteur maximum des constructions	Néant
UA11	Aspect extérieur des constructions	Sont interdits : Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 1,20 m de hauteur ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation.
UA12	Stationnement	Néant
UA13	Espaces libres et plantations	Néant
UA14	Coefficient d'occupation du sol	Une SHON maximale de 1 960 m <sup>2</sup> est affectée au lot
UA15	Dépassement du coefficient d'occupation du sol	Interdit

#### 4. Prescriptions applicables au lot E.4

Il est ici recommandé de vérifier s'il y a lieu d'exonder le niveau de plancher au dessus du niveau de la voirie de desserte.

##### **Affectations des espaces et nature des programmes**

Le lot E.4, d'une superficie d'environ 4 391 m<sup>2</sup>, est affecté à l'usage d'équipement. Il accueillera une gendarmerie.

La gendarmerie - bureaux de 250 m<sup>2</sup> environ - sera accessible à partir de la voie nouvelle. Un parking en entrée de parcelle doit permettre la gestion des besoins liés à l'accueil du public.

A l'arrière de cette partie accessible au public, est programmé un ensemble réservé aux gendarmes et qui se compose de la manière suivante :

- Une dizaine de logements de fonction, type maisons mitoyennes en milieu de parcelles avec jardinets individuels à l'avant et à l'arrière
- Des places de stationnement liées aux logements
- Une cour de 750 m<sup>2</sup> environ avec garage



Plan de principe

##### **Plantations et espaces verts**

- Tous les mitoyens non bâtis devront accueillir une haie opaque qui permettra d'isoler les différentes opérations entre elles et leur voisinage immédiat.
- Les plantations arbustives prévues devront pouvoir atteindre au minimum 2 mètres à l'âge adulte et ceci sur une épaisseur de 1,5 m comptés à partir de la clôture.
- En façade sur les emprises publiques, les espaces communs non bâtis devront être végétalisés de la manière suivante :
  - Soit si l'opacité est recherchée par des arbres de hautes tiges et des plantations arbustives denses ;
  - Soit si la transparence est recherchée par des plantations de palmiers, ou autres espèces au fut peu volumineux, et de plantations arbustives de faible développement ou régulièrement taillées.

**Stationnement**

- Pour les stationnements extérieurs : l'implantation des places de stationnement devra se faire en retrait des espaces publics afin de ne pas altérer l'homogénéité du traitement des abords de chaque parcelle. Le retrait de 1,5 mètres minimum sur parcelle sera végétalisé de manière à masquer l'impact visuel des zones de stationnements depuis l'espace public ou les mitoyens.

**SHON maximale autorisée**

SHON maximale autorisée : 3 080 m<sup>2</sup>.

**Dispositions afférentes à la construction de logements :**

- Tous les logements doivent être traversants.
- Aucun logement ne pourra être en totalité sous combles, il devra s'agir donc dans tous les cas de logements en duplex disposant de chambres à l'étage sous combles par exemple.

**Règles relatives au règlement du PLU**

Article PLU	Intitulé	Règles du CCCTP applicables au lot E.4.
UA1	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.	Seules les constructions à usage d'équipement et les logements qui y sont directement liés sont autorisées
UA2	Occupations et utilisations du sol interdites	Néant
UA3	Accès et voirie	Néant
UA4	Desserte par les réseaux	Néant
UA5	Caractéristiques des terrains	Néant
UA6	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques	Néant
UA7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Néant
UA8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Néant
UA9	Emprise au sol	Néant
UA10	Hauteur maximum des constructions	Les constructions n'excéderont pas R+1+Combles
UA11	Aspect extérieur des constructions	Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 2,50 m de hauteur ou des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation
UA12	Stationnement	Néant
UA13	Espaces libres et plantations	Néant
UA14	Coefficient d'occupation du sol	Une SHON maximale de 3 080 m <sup>2</sup> est affectée au lot
UA15	Dépassement du coefficient d'occupation du sol	Interdit

---

# AVENANT

---

**AVENANT**  
**AU CCCT APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE D'ETANG SALE**  
**LE**  
**CONCERNANT LA Z.A.C. DU COLLEGE**

**Article 1 :** En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la Z.A.C. du Collège approuvé le \_\_\_\_\_, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Numéro de Lot	
Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	UA
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Surface hors œuvre nette affectée par nature de programme	

**Article 2 :** Les autres clauses du CCCT de la Z.A.C. du Collège approuvé le \_\_\_\_\_, demeurent inchangées

Lu et approuvé  
A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Le Maire