SEMADER

COMMUNE DE SAINT-PIERRE

CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS OU DE LOCATION DES TERRAINS DE LA

ZAC OCEAN INDIEN

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

PREAMBULE 4

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES 4

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEM CONCESSIONNAIRE 5

TITRE I 6

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION OU DE LA LOCATION 6

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION 6

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS 6

ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR 7
6.1 - Dommages et intérêts (cas particuliers) 7
6.2 - Résolution de la vente 7
6.3 - Résiliation de l'acte de location 8

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES 8

ARTICLE 8 - NULLITE 8

TITRE II CHAPITRE I - TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS 9

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE LA SEMADER 9

ARTICLE 10 - VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS 9
10.1 - Utilisation 9
10.2 - Entretien 9

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES 10

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME 10
11.1 - PAZ 10
11.2 - Dispositions architecturales 10
11.3 - Dispositions particulières à l'énergie 10

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES 11

ARTICLE 13 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES 11

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEMADER 11

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS 11
15.1 - Rejet des eaux industrielles 12
15.2 - Branchements aux collecteurs d'égout 12
15.3 - Electricité 12
15.4 - Téléphone 13
15.5 - Antenne Radio Télévision 13

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR - COORDINATION DES TRAVAUX 13
16.1 - Etablissement des projets du constructeur 13
16.2 - Coordination des travaux 14

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR L'ENTREPRENEUR DU CONSTRUCTEUR 14

ARTICLE 17 BIS - LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS 14

TITRE III REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL 15

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES (autres que ceux faisant l'objet de l'art10)15
ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES 15
ARTICLE 20 - TENUE GENERALE 15
ARTICLE 21 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S) 16
ARTICLE 22 - ASSURANCES 17
ARTICLE 23 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX 17
ARTICLE 24 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES 17
ARTICLE 25 - LITIGES - SUBROGATION 17

Annexe 1 : Cahier des limites de prestations générales 18

Annexe 2 : Cahier de prescriptions techniques particulières 19

1 - Voirie 19
2 - Assainissement 19
3 - Réseau d'eau 19
4 - Réseau électrique 19
4.1 - Moyenne tension 19
4.2 - Basse tension 19
5 - Réseau télécommunication ou télédistribution 20
6 - Espaces libres 20

Annexe 3 : Statuts d'association syndicale libre 21

Annexe 4 : Cahier des prescriptions architecturales 22

Avenant au C.C.C.T. 23

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

PREAMBULE

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Aux termes d'une convention en date du 14 septembre 1993, passée en application des articles L.300-4 du Code de l'Urbanisme, approuvée le 24 août 1993, reçue en sous-préfecture le 16 septembre 1993, la commune de Saint-Pierre a confié à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et d'Equipement de la Réunion (SEMADER), société anonyme au capital de 3.521.061 € ayant son siège social Rue Eliard Laude au PORT, l'aménagement de la « Zone d'Aménagement Concerté Océan Indien".

La SEMADER a établi le présent Cahier des Charges de Cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC, conformément à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

1.2. Le présent cahier des charges 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 des dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'Expropriation.
- **le titre II** définit les droits et obligations de la SEMADER 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 constrcuteurs, à leurs héritiers ou 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 SEMADER. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages d'intérêt collectifs.

1.3. Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la SEMADER et chaque construteur. 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 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 constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant 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 SEMADER. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SEMADER 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 dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à la SEM 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. Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tous assujettis 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 immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc. et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable « SEM » ou « Société » ou « Aménageur », la Société d'économie mixte, SEMADER, chargée de l'aménagement de la ZAC de l'Océan Indien.

1.7. Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SEMADER en accord avec la collectivité publique cocontractante. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SEMADER entend diviser et céder les terrains de la ZAC de l'Océan Indien dans les conditions prévues ci-dessous.

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR LA SEMADER AMENAGEUR

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés dans 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 en vertu des dispositions de l'article R 315-2b du code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION OU DE LA LOCATION

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation du programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiées conformément aux dispositions du PAZ (PLU) et à celles du titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisée dans l'acte de cession (annexe jointe au présent CCCT) lors de chaque cession.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1) Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le PAZ (PLU) sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la SEM son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.

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

2) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois (3) mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

   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 quatre (4) mois à compter de la délivrance du permis de construire.

4) Avoir réalisé les constructions dans un délai de trente (30) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la SEM d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'urbaniste-architecte de la ZAC désigné par la SEMADER.

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

   En outre, il est expressément précisé que la SEMADER ne saurait accorder de dérogation aux délais impartis par la législation ou la réglementation en vigueur, chaque constructeur devant faire son affaire personnelle du respect desdits délais.

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 cas de force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur. Cette prolongation n'exclut pas le respect du dernier alinéa de l'article 4.

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 logements sociaux.

Mais dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession payable à terme et qu'il n'aura pas 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 ou leurs annexes, la SEMADER pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

6.1 - Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SEMADER le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2 et 3 ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEM 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 (un pour mille) du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum de 10 % (dix pour cent).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SEM 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 SEM notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la SEM, 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 SEMADER, 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 SEMADER 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 SEM.

   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 SEMADER, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.3 - Résiliation de l'acte de location

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

Tous les frais seront à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du 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.

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 - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains, ou les baux, 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 de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

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

La SEM 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, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un concessionnaire 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 SEM, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SEM pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SEM.

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

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

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 I 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 SEMADER, ou, à défaut, par le Préfet, 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 SEMADER

La SEM exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PAZ (PLU), au dossier de réalisation, au programme des équipements publics 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, ou à une association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

Les limites des prestations, dues à ce titre par la SEMADER, sont définies dans le "cahier des limites de prestations générales" (annexe I) et le « cahier des prescriptions techniques particulières » (annexe III).

Les délais de réalisation des prestations dues par la SEMADER à titre provisoire et définitif seront fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes ; dans le cadre d'un terrain privé en ZAC, ces délais seront précisés dans la convention de participation signée entre la collectivité concédante et le constructeur.

ARTICLE 10 - VOIES - PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1 - Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, ou à une association syndicale, la SEM pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le maire conformément à l'article L.131-2-1 du Code des Communes.

10.2 - Entretien

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

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

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

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est précisé à l'article 17 ci-après.

Dès leur remise à la collectivité publique intéressée (ou à une association syndicale), celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE II - TERRAINS CEDES OU LOUES

ARTICLE 11 - ARCHITECTURE ET URBANISME

11.1 – PAZ- PLU

Le constructeur et la SEMADER s'engagent à respecter les dispositions du PAZ (PLU) dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlements, servitudes, documents graphiques, etc.) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PAZ - PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

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

11.2 - Dispositions architecturales

Le constructeur devra recueillir l'accord de l'équipe d'urbaniste architecte de la ZAC désignée par la SEMADER sur le plan de masse et l'aspect extérieur des bâtiments projetés.
Le constructeur devra pouvoir démontrer de l'étude des possibilités d'insertion des dispositifs liés à l'architecture bioclimatique et à la maîtrise des consommations d'énergie, notamment la mise en place de Chauffe-eau Solaire.
Le constructeur devra pouvoir justifier d'une disposition architecturale permettant une insertion ultérieure optimale des technologies renouvelables, notamment les panneaux photovoltaïques pour la production d'énergie.

Pour les constructions collectives, une maquette du projet (volume, couleurs, ...) à l'échelle de 1/100 devra être présentée.

11.3 – Dispositions particulières à l'énergie

Pour les logements individuels, si les constructeurs font le choix d'un chauffe-eau solaire, ils devront installer un CESI (Chauffe-eau Solaire intégré) sur leurs constructions. Il sera alors apporté une grande attention à l'insertion des panneaux solaires dans leur environnement notamment à travers un découplage du ballon et un plaquage des panneaux sur le toit.
Le constructeur devra aménager et prévoir sur sa construction ou sur ses dépendances, une surface minimale de 20 m² aménagée pour une insertion éventuelle de panneaux photovoltaïques. L'orientation de cette surface sera Nord / Nord-Est et la pente du toit comprise entre 18 et 27°.

Pour les logements collectifs, les constructeurs devront aménager et prévoir une optimisation de la surface utilisable sur la toiture de la construction ou des dépendances pour une insertion éventuelle de panneaux photovoltaïques. L'orientation de cette surface sera Nord / Nord-Est et la pente du toit comprise entre 18 et 27°.

Pour tous types de logements, les constructeurs devront pouvoir justifier du respect des règles de base de l'architecture bioclimatique à travers notamment les prescriptions du label ECODOM.

ARTICLE 12 - BORNAGE - CLOTURES

12.1 - La SEM déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L. 111-5-3 du Code de l'Urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

Le constructeur pourra désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement acte de cette opération ; dans ce cas les frais de bornage seront à sa charge.

12.2 - Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SEMADER 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 OU LOUES

La limite des prestations dues par la SEM et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à l'acte de vente et dont le modèle figure en annexe 2 au présent CCCT.

La Commune et la SEMADER se réservent le droit d'annexer à l'acte de vente ou de location des terrains des prescriptions techniques particulières qui peuvent être différentes des dispositions prévues par le « cahier des limites de prestations générales et techniques » (annexe 1).

Les ouvrages à la charge de la SEM seront réalisés par celle-ci dans le cadre de la convention d'actions d'aménagement de Terre Sainte les Hauts conclue avec la Commune de Saint Pierre, conformément aux prescritions du PLU et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA SEMADER

En cas d'inexécution par la SEMADER des travaux qui lui incombent dans les délais prévus à l'acte de cession comme mentionné à l'article 9, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après une mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la SEMADER.

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

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

Après accord de la SEM, 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.

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

15.1 - Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité des dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir connaissance, et de celles fixées dans le "cahier des prescriptions techniques particulières".

15.2 - Branchements aux collecteurs d'égout

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

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

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 60 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la société vaudra accord.

15.3 - Electricité

Il est expressément précisé que la puissance électrique disponible pour chaque constructeur est calculée sur la base du programme de logements et d'équipements prévus par le PAZ - PLU d'un maximum de 6KVA.

Toute demande de puissance supérieure, nécessitant le renforcement des réseaux moyenne et basse tension ainsi que les postes de transformation, sera à la charge exclusive du demandeur.

Lorsque le poste de transformation ou de distribution publique d'électricité est prévu sur leur terrain, les acquéreurs sont tenus de mettre à disposition du SIDELEC ou d'EDF les terrains d'assise nécessaires ; l'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être conformes aux spécifications du SIDELEC ou d'EDF qu'il appartiendra à l'acquéreur ou au constructeur de se faire préciser directement.

Cette mise à disposition se fera dans le cadre des textes réglementaires en vigueur, sous forme de convention entre SIDELEC ou EDF et l'acquéreur ou le constructeur.

L'acquéreur ou le constructeur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment :

- celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages toutes canalisations de raccordement au réseau,
- le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises ainsi qu'au passage de matériel ou d'engins.

Dans le cas ou la réalisation de ces postes de distribution serait nécessaire avant la cession des terrains à des tiers, la SEMADER s'engage à respecter les obligations mentionnées ci-dessus. La convention particulière que la SEMADER aurait passé avec le SIDELEC ou EDF s'imposerait alors à l'acquéreur ou au constructeur, sans que ce dernier puisse s'y opposer.

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

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec le poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public.

Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par la SEM tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service 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.

15.4 - Téléphone

Le constructeur aura, en outre, l'obligation d'exécution le pré-câblage téléphonique des logements jusque et y compris le ou les conjoncteurs dans les conditions prévues aux décrets n° 73-525 et 73-526 du 12 Juin 1973, après accord préalable du SIDELEC, de FRANCE TELECOM ou de tout autre opérateur sur les conditions techniques d'exécution, étant prévu toutefois que cette obligation portera sur tous les logements (individuels et intermédiaires).

15.5 - Antenne Radio Télévision

Le constructeur aura, en outre, l'obligation d'exécution du câblage des logements jusque et y compris la ou les prises antenne de télévision et la mise en place d'antenne collective radiotélévision pour tous les immeubles collectifs ou intermédiaires.

ARTICLE 16 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR - COORDINATION DES TRAVAUX

16.1 - Etablissement des projets du constructeur

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

La SEM pourra également établir des esquisses de plans-masse, qu'elle fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 2 du présent cahier, dite « programme des prestations techniques particulières ».

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la SEMADER et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4.1 ci-dessus.

La SEMADER 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 réaliser ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il devra communiquer à la SEMADER une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que la SEMADER 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 SEMADER pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avéreraient nécessaires de ce chef.

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

16.2 - 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 société ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR L'ENTREPRENEUR 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 SEM. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et la SEM. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la SEM, 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 m² de plancher hors oeuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

ARTICLE 17 BIS - LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS

A la demande de la Commune concédante, la SEM devra regrouper en un ou plusieurs locaux à vocation socio-culturelle, à édifier par elle, l'ensemble des « locaux collectifs résidentiels » (LCR) éventuellement dûs par les constructeurs situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC en vertu de la réglementation en vigueur au moment de la signature de l'acte de cession ou de location.

En conséquence, le constructeur versera à la SEM la participation financière correspondante, en contrepartie de la dispenser de construire ses propres LCR.

Le montant et les modalités de paiement à la SEM de la participation financière due éventuellement par le constructeur seront fixés dans l'acte de cession ou de location.

TITRE III
REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES (autres que ceux faisant l'objet de l'article 10)

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

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits "privatifs" qui seront définis dans l'acte de cession, l'association syndicale compétente prévue à l'article 21 ci-après, assurera cet entretien pour le compte de l'ensemble des constructeurs compris dans le périmètre syndical, et dans les conditions fixées par les statuts de ladite association.

ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES - SERVITUDES

19.1. Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II - titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part celles cédées pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairies, 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 réserves des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

19.2. 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.

19.3. Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, électricité, télécommunications, éclairage public, égouts, etc., telles qu'elles seront réalisées par la SEMADER, la Commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 20 - TENUE GENERALE

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

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite, de même que l'ouverture de carrières ou de fouilles dans le terrain en vue de l'extraction de pierres, sable ou graviers.
Les acquéreurs seront tenus de dissimuler tout stockage à l'air libre par des écrans de verdure adaptés à la nature et à la hauteur des matériaux entreposés.
Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder ou de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. La société pourra toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la convention.

ARTICLE 21 - ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

21.1 - Il pourra être créé entre tous les propriétaires de terrains ou de construction 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 SEMADER au fur et à mesure de l'avancement de la zone.

Chaque constructeur fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. Au cas où le propriétaire 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 aux lieu et place de son bailleur.

En conséquence, le constructeur, par le seul fait de la vente (ou du bail selon le cas), adhère définitivement à ladite association syndicale.

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

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura (auront) la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par la SEMADER 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 obligatoirement proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher développée hors oeuvre nette (SHON) pouvant réglementairement être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

21.2 – Des associations syndicales spécifiques pourront être créées en ce qui concerne certains réseaux (chauffage, télédistribution, etc.) auxquelles le constructeur adhère définitivement par le seul fait de la vente ou du bail.

Les voix sont réparties :
- en ce qui concerne le chauffage, la climatisation,etc., proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommateurs indiquées par les compteurs.
- en ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m² de planchers hors œuvre nette construits.

21.3 - La (ou les) association(s) syndicale(s), selon le cas, sera (seront) automatiquement constituée dès la première vente ou location par la SEM d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical. Les statuts types de l'association précisent notamment que dans le cas de copropriété régie par la loi du 10 Juillet 1965, les copropriétaires devront obligatoirement être représentés par le syndic.

21.4 – Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par la SEM ne seront pas pris en compte.

ARTICLE 22 - 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 23 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Pendant un délai de cinq (5) ans, à compter de la réception provisoire des bâtiments, le constructeur sera tenu de ne pas modifier la nature de la destination du bâtiment édifié, sans en avoir avisé la SEMADER au moins trois (3) mois à l'avance. La SEMADER pourra, jusqu'à expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six (6) mois et ne soit effectué que si durant ce délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation ; le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

Le délai de cinq (5) ans ne saurait remplacer des délais plus longs qui pourraient être impartis par la législation ou réglementation en vigueur, chaque constructeur devant faire son affaire personnelle du respect desdits délais.

L'expert du constructeur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance à requête de la SEMADER.

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 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de 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 terrain 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 ou actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Reçu pour notification
le 12/02/2004

Etabli par la SEMADER, à Saint-Pierre le - 2 FEV. 2004

lu et approuvé,
Le Maire
Michel Fontaine

MAIRIE DE SAINT PIERRE REUNION

REÇU LE - 5 FEV. 2004 SOUS-PRÉFECTURE DE SAINT-PIERRE

Annexe 1 (art. 9) : Cahier des limites de prestations générales
Annexe 2 (art. 13) : Cahier de prescriptions techniques particulières
Annexe 3 (art. 18 et 21) : Statuts d'association syndicale libre
Annexe 4 : Prescriptions architecturale
Modèle d'avenant type au CCCT

SEMADER
S.A. d'Economie Mixte
1 Ruelle des Frères
97410 SAINT PIERRE
Tél : 02 62 25 44 33
Fax : 02 62 25 20 70

Annexe 1 : Cahier des limites de prestations générales

Les limites exactes des terrains cédés seront définitivement fixées par un plan pour vente, établi par le géomètre de la SEMADER.

L'acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou de toute autre cause.

Les terrains cédés à l'acquéreur sont ceux nécessaires à la réalisation de la surface hors oeuvre nette faisant l'objet d'une promesse synallagmatique de vente et d'acquérir sous conditions suspensives entre la SEMADER et l'acquéreur.

En règle générale, tous les travaux d'infrastructure (voirie et réseaux divers) seront réalisés par la SEMADER jusqu'en limite des parcelles cédées, à l'exception des branchements individuels, sauf convention particulière entre la SEMADER et l'acquéreur.

Le bornage du terrain et l'implantation topographique et altimétrique de tous les ouvrages seront établis par le géomètre de la SEMADER aux frais de l'acquéreur. Il en est de même pour la remise en état et la vérification des repères de bornage et d'implantation en cas de démolition, suppression ou déplacement de ceux-ci.

Annexe 2 : Cahier de prescriptions techniques particulières

Les travaux à la charge de la SEMADER seront exécutés dans les conditions suivantes :

1 - Voirie

La réalisation des voiries destinées à être incorporées dans le domaine public sera exécutée par la SEMADER, ainsi que les parkings et trottoirs attenants à ces voiries.

Les accès routiers à chaque terrain cédé seront exécutés par l'acquéreur, y compris le "bateau" d'accès, conformément aux directives des services publics compétents.

2 - Assainissement

La réalisation des réseaux destinés à être incorporés dans le domaine public sera exécutée par la SEMADER, ainsi que les ouvrages nécessaires à la voirie publique.

Les branchements individuels, en général un par terrain cédé, seront exécutés par l'acquéreur, y compris le regard de branchement si nécessaire sur l'ouvrage réalisé par la SEMADER, conformément aux directives des services publics compétents.

Les ouvrages particuliers tels que déversoirs d'orage, séparateur de graisses, etc. ... seront exécutés par l'acquéreur.

3 - Réseau d'eau

La réalisation des réseaux d'eau potable et d'incendie sous voies destinés à être incorporés dans le domaine public sera exécutée par la SEMADER, à laquelle pourra se substituer tout concessionnaire d'eau potable.

Les branchements individuels ou collectifs seront exécutés par l'acquéreur, y compris les regards de compteur d'eau, conformément aux directives des services compétents.

Si un réseau "sprinkler" s'avérait nécessaire, son coût particulier ainsi que sa répercussion sur le réseau général seraient à la charge de l'acquéreur.

Les ouvrages particuliers (surpresseurs, adoucisseurs, etc....) sont à la charge de l'acquéreur, ainsi que le réseau d'incendie interne à la parcelle cédée.

4 - Réseau électrique

4.1 - Moyenne tension

La réalisation du réseau moyenne tension, y compris les transformateurs de distribution publique, et destiné à être incorporé dans le domaine public sera exécutée par la SEMADER, à laquelle pourra se substituer le SIDELEC ou EDF.

Les postes abonnés moyenne tension seront à la charge de l'acquéreur, y compris les réseaux moyenne tension nécessaires à l'alimentation de ceux-ci, ainsi que les branchements sur le réseau public.

4.2 - Basse tension

La réalisation du réseau basse tension, y compris les branchements de celui-ci aux postes "DP" sous voies, et destiné à être incorporé dans le domaine public sera exécutée par la SEMADER, à laquelle pourra se substituer le SIDELEC ou EDF.

Les branchements individuels sur ce réseau basse tension ainsi que les ouvrages particuliers (boîtes de raccordement, coffrets de façade, etc....) seront à la charge de l'acquéreur.

5 - Réseau télécommunication ou télédistribution

La réalisation des réseaux télécommunication ou télédistribution destinés à être incorporés dans le domaine public en ce qui concerne le génie civil sera exécutée par la SEMADER,

6 - Espaces libres

La réalisation des espaces libres destinés à être incorporés dans le domaine public sera exécutée par la SEMADER, y compris la signalétique générale de la ZAC.

La réalisation des espaces libres dans les parcelles cédées sera à la charge de l'acquéreur et devra faire l'objet d'une approbation de la SEMADER du plan d'exécution des ouvrages, et d'une réception des travaux exécutés au moins un an après la mise en service des constructions prévues.

7 – Eclairage public - Economie d'énergie

Les projets de construction devront utiliser des matériels d'éclairage privilégiant les économies d'énergie que ce soit pour les parties communes ou pour les parties privatives et ce, quelle que soit la destination de l'immeuble.

Annexe 3 : Statuts d'association syndicale libre

Les statuts seront définis selon les lois et réglementation en vigueur.

Annexe 4 : cahier des prescriptions architecturales

Le cahier des prescriptions architecturales sera annexé ultérieurement par voie d'avenant.
Pendant la phase transitoire, c'est le règlement du PLU de la ZAC Océan Indien qui s'appliquent pour les prescriptions existantes

AVENANT

AU CCCT APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT PIERRE LE ...
CONCERNANT LA ZAC DE L'OCEAN INDIEN SITUEE A TERRE SAINTE LES HAUTS

Article 1 : En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC de l'Océan Indien 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.

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Secteur au PLU	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Surface hors œuvre nette	
Nature du programme	

Article 2 : Les autres clauses du CCCT de la ZAC de l'Océan Indien approuvé le ... demeurent inchangées.

Lu et approuvé

A , le

Le Maire

COMMUNE DE SAINT-PIERRE

SEMADER

CAHIER DES CHARGES DE CESSIONS OU DE LOCATION DES TERRAINS DE LA *ZAC OCEAN INDIEN*

AVENANT N°1

Octobre 2007

Préambule :

La commune de Saint Pierre a validé le Cahier des Charges de Cessions de Terrains le 3 décembre 2003. Par délibération en date du 03 décembre 2003, reçu en sous-préfecture de Saint Pierre le 5 février 2004, notifié le 12 février 2004.
Le Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT) est composé de trois titres :

- TITRE 1. Les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains
- TITRE 2. La définition des droits et obligations de la SEMADER et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de constructions des bâtiments
- TITRE 3. Les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires, à leurs héritiers au ayants cause.

Depuis, le contexte général, mais également règlementaire a évolué :

1. La question du développement durable est devenue question d'actualité : l'évolution du climat, la gestion des déchets, la gestion des ressources (eau, énergie, ...).
2. La Commune de Saint Pierre s'inscrit dans une démarche de « Ville durable », mise en avant avec l'exposition organisée en 2006 au CAUE
3. La convention de transfert de maîtrise d'ouvrage électrique entre la Ville et le Sidelec, est intervenue en juillet 2004.
4. La convention entre le Sidelec et EDF depuis, qui fixe le bilan de puissance électrique de la ZAC Océan Indien à 5,9 MW, soit une puissance suffisante pour l'électrification du nouveau quartier de Terre Sainte les Hauts.
5. L'arrêté préfectoral n°05-0718/SG/DRCTCV, enregistré le 25 mars 2005, pour l'autorisation des travaux de la ZAC, au titre du Code de l'Environnement, précise que l'hypothèse retenue pour les Eaux Pluviales est une période de retour trentenale pour le pré-dimmensionnement des réseaux des Eaux Pluviales, conformément à la norme NF EN 752-2.
6. L'article R.431-23 du Code de l'Urbanisme rend obligatoire et opposable au tiers le Cahier des Charges de Cessions de Terrains.

Aussi, suite à ces évolutions diverses et suite à une demande de la Commune de Saint Pierre d'intervenir sur le contrôle à priori des puissances appelés sur la ZAC Océan Indien, il est proposé ce qui suit :

Article 1 : L'article 11.3 « Dispositions particulières à l'énergie » du CCCT initial est remplacé par l'article 11.3 rédigé comme suit :

Alinéa 1 : « Pour les logements individuels, si les constructeurs font le choix d'un chauffe-eau solaire, ils devront installer un CESI (Chauffe-eau Solaire intégré) sur leurs constructions. Il sera alors apporté une grande attention à l'insertion des panneaux solaires dans leur environnement notamment à travers un découplage du ballon et un plaquage des panneaux sur le toit.
Le constructeur devra aménager et prévoir sur sa construction ou sur ses dépendances, une surface minimale de 20 m² aménagée pour une insertion éventuelle de panneaux photovoltaïques L'orientation de cette surface sera Nord / Nord-Est et la pente du toit comprise entre 18 et 27°. »

Alinéa 2 : « Pour les logements collectifs, les constructeurs devront prévoir et aménager:

1. une optimisation énergétique du projet :

- obligation de l'Eau Chaude Solaire Sanitaire distribué à chaque logement du projet.
- obligation d'optimiser la gestion des espaces communs intérieurs et extérieurs (minuterie, lampes basses consommations, alternance des éclairages,...) par tous systèmes le permettant.

Cette optimisation permettra de réguler les appels de puissance sur le réseau, mais surtout d'avoir le bilan de puissance réservé qui sera appelé auprès du concessionnaire en énergie (EDF) le plus ajusté possible.

La puissance électrique réservée de chaque projet de la ZAC fait partie d'un ensemble plus grand qui est le Bilan de Puissance de la ZAC Océan Indien, conventionné à 5,9 MW entre EDF et SIDELEC (aménageur électrique de la ZAC, par convention passée avec la Commune de Saint Pierre en date du 20 juillet 2004).

2. une optimisation des ressources existantes du site pour la production autant que possible d'énergie (photovoltaïque, éolien, biomasse...) en fonction des technologies développées.

Par exemple, pour le photovoltaïque : la surface utilisable sur la toiture de la construction ou des dépendances pour une insertion de panneaux photovoltaïques. L'orientation de cette surface sera Nord/ Nord-Est et la pente de toit sera comprise entre 18 et 27° »

Alinéa 3 : « pour les projets d'immobiliers d'entreprises et les locaux commerciaux et/ou services en pied d'immeuble, les constructeurs devront prévoir et aménager :

1. une optimisation énergétique du projet .

- obligation de maîtriser la production de froid (climatisation, etc.)
- obligation d'optimiser la gestion des espaces communs intérieurs et extérieurs (minuterie, lampes basses consommations, alternance des éclairages....) par tous systèmes le permettant.

2. une optimisation des ressources existantes du site pour la production autant que possible d'énergie (photovoltaïque, éolien, biomasse...) en fonction des technologies développées.

Alinéa 4 : « Pour tous les types de logements, les constructeurs devront :

- pouvoir justifier du respect des règles de base de l'architecture bioclimatique à travers notamment les prescriptions de PERENE, jusqu'à la mise en place d'une réglementation précise en la matière, laquelle prendra le relais.
- joindre à leur demande de permis de construire le bilan détaillé de puissance électrique du projet et les dispositions entreprises pour réduire l'appel de puissance.»

Article 2 : L'article 15.2 « Branchement aux collecteurs d'égouts » du CCCT initial est remplacer par l'article 15.2 complété comme suit :
« Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainage, ...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Il est par ailleurs indiqué au constructeur, que l'option retenue et précisée par Arrêté Préfectoral n°05-0718/SG/DRCTCV, enregistré le 25 mars 2005, est une hypothèse de période de retour trentennale pour le pré dimensionnement des réseaux d'eaux pluviales, conformément à la norme NF EN 752-2.
La collecte des eaux pluviales des surfaces communes sera assurée par une récupération en surface des voiries et parkings, au moyen de grilles et avaloirs.
Les autres types de ruissellement (toitures, etc.) n'étant pas pris en charge par le réseau Eaux Pluviales de la ZAC, chaque projet est tenu de résoudre le traitement de ses eaux de pluies sur sa parcelle.

Le constructeur soumettra à la SEMADER les plans de ces dispositifs de prétraitement, avec sa demande de **Permis de Construire**. La société donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 60 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la société vaudra accord. »

Le 21.11.07

Etabli par la SEMADER, à Saint Pierre, le 12 DEC. 2007

Lu et approuvé,
Le Maire

REÇU LE 14 DEC. 2007 SOUS-PREFECTURE DE SAINT-PIERRE

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNE DE SAINT-PIERRE

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU LUNDI 22 OCTOBRE 2007
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nbre de Conseillers en exercice : 47

A l'ouverture de la séance :

Nbre de présents :	31
Nbre de représenté :	00
Nbre d'absents :	16

L'an deux mille sept, le Lundi 22 Octobre à 17H30, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance Ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence du Maire, **Michel FONTAINE.**

AFFAIRE N° 60 / 3669 :

ZAC DE L'OCEAN INDIEN - TERRE SAINTE LES HAUTS : CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS - ANNEXES TECHNIQUES

ETAIENT PRESENTS :

MM. Michel FONTAINE, Roland HOAREAU, Roger SPARTON, Mme. Hélène Jacqueline VIRASSAMY RAMSAMY, M. Albert René PERIANAYAGOM, Mme. Viviane Marie Ange MALET, M. David LORION, Mme. Marie Louise Danielle LIONNET, MM Jean Stéphane DIJOUX, Goulam Nabi OMARJEE, Mesdames Marie Scholastique Béatrice SIGISMEAU, Berthe Denise HOARAU, MM Joseph Michel LAURET, Henri Claude NIOBE, Mesdames Marie Josie PAYET, Françoise CHAUSSALET, MM Ningom VAYABOURY, Jean Marc LAGARRIGUE, Mesdames Eliane CALIXTE, Marie Hélène HUET, MM Philippe POTIN, Jean Willy TAN, Mesdames Marie Ninette SPARTON, Betty DUPUIS, MM Antoine Alcide BALON, Amédée Albert DAFFON, Mme. Zenabe M'ZE, MM. Jonhy BALZANET, Stephen Joseph BELLON, Mme. Virginie AUGUSTIN, M. Henry Louis Edouard Gabriel DE BALMANN

REPRESENTE : 0

ABSENTS :

M. Armand BALAYA GOURAYA, Mesdames Anne Marie PAPY, Raymonde ACAPANDIE, M. Jean François BENARD, Mesdames Marie Michèle GRONDIN, Nadine GENNA, Marina ADIGADOU, MM Jean Michel FOLIO, Jean Louis Harold CAZAL, Camille Marie Joseph Charles GERARD, Richeville Joseph MARVILLIERS, Alain Paul HOARAU, Mlle. Marie Nadine PLANESSE, Mme. Marie Rose Nell HOAREAU, MM Germain VIRY, Raymond Roland BADOR

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal nomme Madame Virginie AUGUSTIN pour remplir les fonctions de secrétaire.
Le procès-verbal de la séance du 30 août 2007 a été adopté à l'unanimité.
Le Maire certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 30 Octobre 2007 et la convocation du Conseil Municipal faite le 16 octobre 2007.

SERVICE CONSEIL MUNICIPAL

Le Maire,

REUNION

Michel FONTAINE

AFFAIRE N° 60 / 3669 :

ZAC DE L'OCEAN INDIEN - TERRE SAINTE LES HAUTS : CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS - ANNEXES TECHNIQUES

Aménagement du Territoire

Le Maire rappelle à l'Assemblée que, par contrat de concession en date du 16 septembre 1993, puis par avenant n°2, intitulé « Reprise de la ZAC OI » en date du 21 mai 2002, il a été confié à la SEMADER l'opération de la ZAC Océan Indien située à Terre Sainte Les Hauts.

Par avenant n°1, en date du 4 décembre 2001, la durée de la ZAC Océan Indien a été prorogée de 5 ans, par rapport à la durée initiale de 10 ans, soit jusqu'au 15 septembre 2008.

Par avenant n°3, en date du 09 mars 2004, la durée de la CPA a été prorogée jusqu'au 15 septembre 2017.

Le Conseil Municipal de Saint Pierre a créé la « ZAC de l'Océan Indien » par délibération en date du 12/08/1996, reçue en Sous Préfecture le 26/08/1996.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été élaboré et le Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) a été approuvé par délibération en date du 06/07/1999, modifié en PAZ- PLU par délibération en date du 30 juillet 2003.

Le Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT), validé par délibération en date du 03/12/2003, est composé de trois titres :

- TITRE 1. Les dispositions d'ordre générales déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains
- TITRE 2. La définition des droits et obligations de la SEMADER et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de constructions des bâtiments
- TITRE 3. Les règles et servitudes de droit privé imposées aux concessionnaires, à leurs héritiers au ayants cause.

La Commune de Saint Pierre a signé une convention avec l'ARER en date du 25 juin 2007 sur les questions de maîtrise de l'énergie.

La Commune de Saint Pierre a confié l'aménagement électrique de la ZAC Océan Indien au SIDELEC par délibération en date du 27 mai 2003, et à signer la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage électrique y afférente le 8 juin 2004.

Vu l'inscription de la Commune de St Pierre dans une démarche de « Ville Durable », en se référant à l'exposition organisée en 2006 au CAUE et que l'énergie et en particulier l'utilisation de l'électricité constitue l'une des pierres angulaires du développement durable,

Vu le bilan de puissance défini par la convention passée entre le SIDELEC et EDF pour permettre de réserver une puissance suffisante à l'électrification du nouveau quartier de Terre Sainte Les Hauts, est limité à 5.9 MW,

Vu la saturation du réseau électrique et les incertitudes d'un renforcement dans un avenir proche,

Vu les incertitudes relatives au coût de l'électricité et à la probabilité d'augmentation tarifaire dans le cadre de l'ouverture du marché européen de l'énergie et de la raréfaction des énergies fossiles,

Vu l'arrêté préfectoral n° 05-0718/SG/DRCTCV, enregistré le 25 mars 2005 portant sur l'autorisation de la ZAC Océan Indien au titre du Code de l'environnement,

Vu l'article R 431 – 23 du code de l'urbanisme qui rend la réglementation du permis de construire obligatoire et opposable aux tiers du Cahier des Charges de Cessions de Terrains « CCCT » pour les ZAC.

Il est proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur :

- l'incitation de maitrise de l'énergie pour les logements individuels,
- l'obligation pour les promoteurs de logements et d'immobiliers d'entreprises de maîtriser leur bilan de puissance dans l'optique des objectifs prédéfinis par la ZAC.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, DECIDE :

- D'APPROUVER l'avenant au Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC Océan Indien – Terre Sainte les Hauts « CCCT »,

- DE L'AUTORISER lui ou l'un des Adjoints délégués dans le domaine respectif de compétence, à signer tous documents afférents à cette délibération.

P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,

MAIRIE DE SAINT-PIERRE * REUNION *

Michel FONTAINE

REÇU LE
- 5 NOV. 2007
SOUS-PREFECTURE DE SAINT-PIERRE

SERVICE CONSEIL MUNICIPAL