

**Extrait N° 5 / du procès-verbal des
délibérations du Conseil Municipal**

Séance ordinaire du 05 NOVEMBRE 2010

L'an deux mil dix, le cinq novembre à dix huit heures, le conseil municipal de la Commune des AVIRONS, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Michel DENNEMONT, Maire.**

NOTA :

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie le

que la convocation du conseil a été faite le **27 octobre 2010** et que le nombre des membres en exercice étant de **29**, le nombre des membres présents est de **22**.

Le Maire,

Présents : M. MONDON René - M. DENNEMONT Jean Daniel - Mme ZETTOR Jacqueline - M. LESQUELIN Jean Hugues – Mme LUCAS Roseline - M. ESCHYLE Gilles – Mme MEZINO Sylvaine - M. BENARD Alex – Mme HEBERT Monique - Mme MARCHAND Gladys – Mme LAMOLY Viviane - Mme RIVIERE Suzette - Mme JULLIEN Marie Josée - Mlle ROMAINSTAL Géraldine - Mme CADAS Isabelle – M. FRINGUE Mikaël - RIVIERE Raphaël - Mme BARET Liliane – Mme CADERBY Colette – M. FERRERE Eric – Mme BETON Fernande.

Absents : Mme BAILLIF Line Rose * – M. RIVIERE Lucien - M. SERMANDE Jean-Pierre – M. GRONDIN Jacki *.

Procuration : M. **BADER Ricardot** a donné mandat à M. MONDON René – M. **CLOTAGATIDE Vincent** a donné mandat à M. DENNEMONT Jean Daniel - M. **REMY Michel** a donné mandat à M. FERRERE Eric.

Secrétaire : Le Maire propose la candidature de **Mme BARET Liliane** comme **secrétaire de séance**. Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'unanimité, Mme BARET est désignée pour en assurer les fonctions.

- **Mme BAILLIF Line Rose est arrivée au moment de la présentation de l'affaire N° 5.**
- **M. GRONDIN Jacki est arrivé au moment de la mise en discussion de l'affaire N° 2.**

& &
&

**AFFAIRE N° 5 / - Approbation du cahier des charges de cession de terrains de
« l' ex-ferme »**

Dans le cadre du programme d'aménagement sur le secteur aval de l'Ex-Ferme, un cahier des charges de cession de terrains a été établi en vue de définir les modalités et les conditions de cession par la Commune de terrains compris dans le périmètre de l'opération. Il fixe ainsi les droits et obligations des différentes parties.

En outre, ce document sera annexé à tous les actes translatifs de propriété, tous les actes constitutifs de droits réels, tous les actes de location ou translatifs de jouissance consentis par le ou les ayant droits. Ses dispositions seront opposables à tous les propriétaires et titulaires successifs.

Le maire rappelle que le projet prévoit la réalisation de deux ensembles d'habitat collectif de 12 et 27 logements, d'un espace de bureaux et d'un espace commercial sur des lots dont les surfaces sont respectivement de 1 930 m², 2 244 m², 694 m², 5 107 m² pour un terrain d'assiette d'une superficie totale de 12 690 m².

Le service des domaines dans un avis rendu le 29 avril 2010 a fixé la valeur vénale à 130 euros/m² le terrain aménagé. Les terrains seront vendus à ce prix.

Le cahier des charges correspondant est annexé à la présente délibération.

Invité à se prononcer, le Conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- de valider le cahier des charges de cession de terrains de l'opération « Ex-Ferme », ce cahier sera complété et personnalisé à l'occasion de chaque vente (n° de lot, superficie, SHON autorisé...),
- d'autoriser la vente des différents lots au prix de 130 €/m²,
- d'autoriser le Maire ou en son absence le 1^{er} adjoint, à signer tout document afférent à cette délibération et notamment la réalisation des documents de bornage et d'arpentage nécessaires,
- d'autoriser le Maire ou en son absence le 1^{er} adjoint, à signer les promesses de ventes et actes de ventes correspondants.

Et les membres ont signé.

Pour expédition conforme,

Le Maire,

DEPARTEMENT de la REUNION

COMMUNE DES AVIRONS

Lotissement de L'Ex Ferme

Opération de terrains à bâtir

CAHIER DES CHARGES DE CESSION

OU DE LOCATION DES TERRAINS (C.C.C.T.)

16 novembre 2010

SOMMAIRE

		<u>Pages</u>
PREAMBULE		
ARTICLE 1 –	Dispositions générales	3
ARTICLE 2 –	Division des terrains	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	6
	6.1. Dommages – intérêts (cas particuliers)	6
	6.2. Résolution de la vente.....	6
	6.3. Résiliation de l'acte de location	7
ARTICLE 7 –	Vente ; location ; morcellement des terrains cédés ou loués	7
ARTICLE 8 –	Nullité	8
TITRE II		
CHAPITRE I -	Terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics.....	9
ARTICLE 9 –	Obligations du Lotisseur	9
ARTICLE 10 –	Voies, places et espaces libres publics	9
CHAPITRE II	Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail	9
ARTICLE 11 –	Urbanisme et architecture	9
	11.1. PAZ.....	9
	11.2. Prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques ..	10
	11.3. Etablissement des projets du constructeur.....	12
ARTICLE 12 –	Bornage ; clôtures	12
ARTICLE 13 -	Nature du sol	12
ARTICLE 14 –	Desserte des terrains cédés ou loués	11
ARTICLE 15 –	Limites de prestations entre aménageur et acquéreur	13
ARTICLE 16 –	Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	13
TITRE III		
Règles et servitudes d'intérêt général		
ARTICLE 17 –	Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10	17
ARTICLE 18 –	Servitudes	17
ARTICLE 19 –	Tenue générale	17
ARTICLE 20 –	Assurances	17
ARTICLE 21 –	Modification du cahier des charges	18
ARTICLE 22 –	Litiges ; subrogation	18

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1.** A l'intérieur du périmètre de l'opération de lotissement de L'Ex Ferme, la commune des Avirons réalise une opération de terrain à bâtir dénommée « Lotissement de l'Ex Ferme »

La commune des Avirons 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 opération.

- 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 commune des Avirons en tant que lotisseur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques et architecturales imposées aux constructeurs.
- Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants cause à quelques titres que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la Commune des Avirons. 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 Commune des Avirons 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 Commune des Avirons.

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la Commune des Avirons déclarant à ce sujet , en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun des assujettis.

- 1.4. A l'expiration de la concession d'aménagement (Sans Objet).
- 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 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", "acquéreur" ou "cessionnaire" 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, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits bien, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc.
 - enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "la Commune ", "aménageur" ou "cessionnaire", la commune des Avirons en tant que lotisseur et aménageur de l'opération.
- 1.7. Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à la délibération du conseil municipal des Avirons du [5 novembre 2010](#), le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la commune des Avirons

Cela exposé, la commune des Avirons entend diviser et céder les terrains de l'opération de l'Ex Ferme dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR LA COMMUNE DES AVIRONS

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 ".

TITRE I

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

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

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du dossier du Permis d'Aménagé et de son arrêté.

La surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est de ... m².

Identification de la parcelle cédée (n°lot du dossier de lotissement, superficie....)

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 commune des Avirons son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la commune des Avirons un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

2. déposer sa demande de permis de construire au plus tard dans un délai de 3 mois à dater de l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit 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 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 des travaux.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La commune des Avirons pourra de même 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.

ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

6.1. Dommages – intérêts (cas particuliers)

- Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la Commune des Avirons le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du paragraphe 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 commune des Avirons 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 Commune des Avirons 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 Commune des Avirons, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions de 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.

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

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

6.2.1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale aux prix de cession ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la commune des Avirons, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession HT, à titre de dommages et intérêts forfaitaires au bénéfice de la Commune des Avirons.

6.2.2. 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 commune des Avirons 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 commune des Avirons.

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 commune des Avirons, 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.

6.4. 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.

6.5. 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 construction prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

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

La Commune des Avirons 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 cessionnaire agréé par elle.

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

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 commune des Avirons.

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,... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} 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 commune des Avirons ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, de réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE I

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

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DE LA COMMUNE DES AVIRONS

La Commune des Avirons exécutera, conformément au dossier de lotissement, 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 .

ARTICLE 10 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

10.1. Utilisation

Jusqu'à l'achèvement des travaux de viabilisation, la commune de Etang Salé pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisé.

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

La commune des Avirons aura la charge de l'entretien des espaces publics.

Tous les dégâts au équipements publics (voies, bordures, trottoirs, éclairage ...) occasionnés par les constructeurs ou entrepreneurs de ceux-ci seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 16 ci-après.

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

ARTICLE 11 – URBANISME ET ARCHITECTURE

11.1. PAZ

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

11.2. Prescriptions architecturales, paysagères et urbanistiques

Voir cahier des prescriptions dans le dossier de lotissement.

11.3. Etablissement des projets du constructeur

Selon le cas, la commune des Avirons pourra préparer les documents définissant le détail de l'utilisation du sol pour les îlots ou lots cédés. A cet effet, il pourra notamment établir des esquisses de plan masse définissant des options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

L'acquéreur devra communiquer à la commune des Avirons une copie du dossier complet de demande de permis de construire au moins un mois avant son dépôt à la mairie. Dans ce délai de un mois, la commune des Avirons s'assurera que les travaux projetés par l'acquéreur sont compatibles avec ce qui est à la charge de l'acquéreur et vérifiera que l'architecture du projet respecte les prescriptions dossier de lotissement et la vocation de la zone.

L'examen du dossier de demande de permis de construire, préalablement au dépôt de cette demande, par la commune des Avirons ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

ARTICLE 12 – BORNAGE ; CLOTURES

- 12.1.** La commune des Avirons procédera, préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain cédé ou loué.

L'acquéreur sera responsable du maintien en place des bornes et des éventuels piquets à dater du jour de la signature de l'acte de cession ou du jour où il pénétrera sur les lieux si l'autorisation lui en a été donnée par la commune des Avirons avant la signature de l'acte authentique.

- 12.2.** Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par la commune des Avirons, ou destinés à rester dans le patrimoine de la commune, ne peut, en aucun cas, réclamer à la commune des Avirons, 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 – NATURE DU SOL

Avant d'entreprendre tous travaux de construction, l'acquéreur sera réputé avoir pris lui-même connaissance des lieux, sol et sous-sol et sa responsabilité sera pleine et entière, notamment en ce qui concerne les études de sol, les sondages à exécuter, les fondations à prévoir et d'une manière générale, la bonne tenue des bâtiments et des ouvrages.

L'acquéreur devra faire exécuter à ses frais toutes les études de sol nécessaires à la bonne conception et à la bonne implantation de ses ouvrages (notamment les ouvrages souterrains).

Ces études géotechniques permettant la conception et le dimensionnement des fondations des ouvrages seront réalisées par l'acquéreur, à ses frais.

Les travaux spéciaux (travaux préparatoires de mise en état des sols, travaux éventuels de confortement des sols, etc...) et les sujétions techniques découlant de la nature du sous-sol, seront pris en charge par chaque acquéreur, sur le lot qu'il aura acquis.

Dans le cas où les sous-sols présentent des marques de pollution dues aux usages antérieurs, l'acquéreur aura à sa charge la dépollution du sous-sol.

ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les ouvrages de desserte à la charge de la commune des Avirons seront réalisés par celle-ci conformément au dossier de lotissement.

ARTICLE 15 – LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE LA COMMUNE DES AVIRONS ET ACQUEREUR

Le présent article définit les ouvrages à la charge de la commune des Avirons et ceux à la charge de l'acquéreur.

D'une manière générale, les ouvrages à la charge de la commune des Avirons correspondent aux infrastructures primaires et secondaires.

PRESTATION	AMENAGEUR	ACQUEREUR
LIBERATION DES SOLS	<ul style="list-style-type: none"> Sans objet 	<ul style="list-style-type: none"> Démolitions en infrastructure si nécessaire Reprise définitive des héberges et des clôtures des bâtiments voisins Tous travaux de confortement ou de protection des bâtiments, voiries ou réseaux existants à conserver ou en cours de construction
GEOMETRE	<ul style="list-style-type: none"> Plan topographique général de l'ensemble de la zone Bornage des lots Piquetage et implantation des voiries et ouvrages publics 	<ul style="list-style-type: none"> Plan d'implantation des bâtiments et des voiries à l'intérieur des lots

PRESTATION	AMENAGEUR	ACQUEREUR
TERRASSEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Terrassement général des ouvrages et voiries publics • Mise à la cote définitive des emprises à l'extérieur des parcelles privatives 	<ul style="list-style-type: none"> • Nivellement général de la parcelle à la cote définitive
RECONNAISSANCE DU SOL	<ul style="list-style-type: none"> • Sondages de reconnaissance sous ouvrages de voiries 	<ul style="list-style-type: none"> • Procède à ses propres sondages sous sa responsabilité sur sa parcelle
VOIRIE ET PIETONNIER	<ul style="list-style-type: none"> • Voirie et piétonnier sur domaine public ou privé ouvert au public 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux intérieurs au lot privatif ouvert ou non au public y compris les accès à la voirie publique jusqu'en limite de celle-ci
ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau de collecte des eaux pluviales sur le domaine public 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux de recueil, et de traitement des eaux pluviales sur sa parcelle privative. • En aucun cas les eaux pluviales de la parcelle ne pourront être rejetées dans le réseau des eaux usées. • Respect des prescription du dossier loi sur l'eau
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau de collecte des eaux usées sur le domaine public • Mise en place d'un regard individuel à ce réseau au droit de chaque parcelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les travaux de recueil, d'évacuation et de raccordement des eaux usées, y compris les branchements dans le regard prévu par la commune des Avironns au droit de la parcelle
EAU POTABLE	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau d'adduction d'eau potable sur le domaine public • Antenne d'alimentation depuis la canalisation principale jusqu'au branchement placé au droit de chaque parcelle • Alimentation des bouches à incendie sur le domaine public si nécessaires. 	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau intérieur à la parcelle y compris le raccordement au branchement prévu par l'aménageur au droit de la parcelle • Fourniture et pose du compteur de branchement à la demande et à la charge de chaque acquéreur auprès de la société gestionnaire du réseau

PRESTATION	AMENAGEUR	ACQUEREUR
ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau d'alimentation sur le domaine public • Antenne d'alimentation depuis le réseau principal jusqu'au coffret de branchement en limite de propriété 	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau interne à la parcelle • Fourniture et pose du compteur à la charge et à la demande de chaque acquéreur auprès de EDF • Toute demande de puissance supérieure à celle mise en place par l'aménageur sera à la charge exclusive de l'acquéreur.
ALIMENTATION EN ENERGIE GAZ	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet 	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
TELEPHONE	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau d'alimentation sur le domaine public • Antenne d'alimentation depuis le réseau principal jusqu'au coffret de branchement en limite de propriété 	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau interne à la parcelle • Fourniture et pose du compteur à la charge et à la demande de chaque acquéreur auprès de l'opérateur Telecom
TELEDISTRIBUTION	Sans objet	Sans objet
ECLAIRAGE PUBLIC	<ul style="list-style-type: none"> • Réseau sur le domaine public 	Sans objet
MOBILIER URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> • Fourniture et pose de mobilier urbain sur le domaine public 	Sans objet
	•	•
PLANTATION	<ul style="list-style-type: none"> • Traitement paysagé des voies et des espaces publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagement paysagé dans la parcelle selon le cahier des prescription paysagère du dossier de lotissement
REMISE EN ETAT DES VOIES ET PLANTATIONS APRES CHANTIER DE CONSTRUCTION DES ACQUEREURS	<ul style="list-style-type: none"> • Constat contradictoire d'état des lieux, des voies, bordures, plantations au droit de la parcelle avec l'acquéreur • Remise en état des voies, bordures et plantations en cas de dégradations aux frais de l'acquéreur 	<ul style="list-style-type: none"> • Paiement de remise en état des voies, bordures, plantations du domaine public et du domaine privé réalisée par la commune des Avirons en cas de dégradation par l'acquéreur ou par les entreprises ou prestataires intervenant pour lui.

ARTICLE 16 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les acquéreurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux ou par les entrepreneurs ou autres prestataires intervenants pour eux aux ouvrages de voiries, de

réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la commune des Avirons. L'acquéreur 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.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher hors œuvre net des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 17 – 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.

ARTICLE 18 – SERVITUDES

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, téléphone, éclairage public, assainissement, câbles, etc..., telles qu'elles seront réalisées par la commune des Avirons, les concessionnaires ou pour leur compte.

ARTICLE 19 – 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 ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions. La commune pourra toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions.

ARTICLE 20 – 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 21 – MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges pourront faire l'objet de modification par la commune des AVIRONS.

ARTICLE 22 – LITIGES ; SUBROGATION

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

Lu et approuvé

A, le.....

Le Maire,



COMMUNE DES AVIRONS

**OPERATION
DES ANCIENNES FERMES**

**CAHIER DES CHARGES
URBANISTIQUE, ARCHITECTURAL ET
PAYSAGER**

SOMMAIRE

<u>1 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES</u>	1
<u>2 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES</u>	5
<u>3 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES</u>	9

1 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

1.1 – REMARQUE GENERALE

L'opération des anciennes fermes, du fait de sa localisation et de la variété des activités qu'elle abrite jouera un rôle structurant dans l'organisation future du centre des Avirons.

A ce titre, sa réalisation doit poursuivre un double objectif :

- favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité répondant aux exigences de **qualité environnementale** : déplacements, densité, mixité, solidarité, économies d'énergie, qualité architecturale, urbaine et paysagère, gestion alternative des eaux pluviales ...
- s'insérer dans un **contexte urbain et paysager** existant, doté de qualités non négligeables notamment du fait de son ouverture sur le grand paysage, vers le littoral.

1.2 – LE CONTEXTE URBAIN

L'opération, située à proximité du centre des Avirons, s'insère dans un environnement urbain marqué par un habitat individuel diffus constitué de cases traditionnelles. On peut néanmoins noter en amont la présence d'un ensemble d'habitations plus ordonné correspondant au quartier? :

Au nord de l'opération, de l'autre côté du chemin n°1, on observe la présence d'un nouvel édifice abritant la cuisine centrale ainsi que la présence d'un entrepôt délabré en contiguïté directe avec sa face nord ouest.

Les éléments marquants de l'opération sont :

- son insertion dans un environnement urbain
- sa proximité avec les axes de circulation structurants
- sa proximité avec le centre ville et tous les services qui lui ont liés
- sa situation géographique, sur les mi-pentes de l'île, qui lui fait bénéficier d'un point de vue ouvert sur le littoral.

L'îlot présente un profil topographique accidenté caractérisé par la présence de talus dont les hauteurs varient de un à plusieurs mètres délimitant des plateformes plus ou moins marquées.

La pente moyenne est de l'ordre de 12%.

L'aménagement de l'îlot devra prendre en compte les éléments décrits plus hauts en prévoyant :

- l'impact dans le grand paysage même si le terrain, peu exposé aux vues lointaines, ne se distingue que depuis la RN1, à proximité de l'échangeur avec la route des Tamarins.
- une insertion dans le contexte urbain de l'opération par ses axes de composition (voies, axe paysager) et ses volumétries.

1.3 – LA MORPHOLOGIE URBAINE

La position de l'îlot, le long d'une voie de circulation fréquentée et à l'entrée du centre ville ainsi que les activités qu'il va accueillir en font un espace à fort enjeu d'aménagement pour la commune.

La création d'une zone dédiée à l'activité commerciale va en faire un lieu de convergence de flux. L'aménagement devra accompagner et affirmer cette centralité qui va se créer naturellement.

L'îlot sera fréquenté directement par les habitants ainsi que les personnes se rendant aux commerces ou aux bureaux et indirectement par toutes les personnes traversant ou longeant l'îlot lors de leurs déplacements. Cette opération constitue donc une vitrine pour la commune, l'occasion de véhiculer une image valorisante

L'aménagement doit donc être symbolique notamment en faisant le choix d'une densification du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

Cette densification ainsi que les volumes destinés à abriter les activités de commerces et de bureaux devront s'inscrire intelligemment dans la pente pour éviter des effets de masse trop prégnants.

L'organisation de l'îlot s'appuiera également sur les contraintes topographiques, climatiques, environnementales...

Le stationnement sera en priorité aménagé sous bâtiment (rez-de-chaussée semi enterré, parking souterrain). Aucun stationnement n'est prévu le long de la voie traversant l'îlot. Des stationnements extérieurs seront réalisés sur les lots 1,2 et 4.

Le projet végétal ne doit pas être qu'un élément d'accompagnement du bâti mais faire partie intégrante du projet global

1.4 – SERVITUDE DE LIAISON PIETONNE

Une liaison piétonne traversant le lot 1 sur sa largeur est créée. Elle permettra de relier le chemin n°1 à la place du centre commercial. D'une largeur de 2m, son emprise au sol peut évoluer lors de la réalisation du projet. Cette liaison piétonne constitue une servitude publique.

1.5 – LA TYPOLOGIE URBAINE

Eléments d'ambiance urbaine:



Liaison piétonne vers la place du centre commercial



Partie haute du projet

Deux Vues d'ensemble de l'opération:



2 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

2.1 - PALETTE VEGETALE D'ESPECES INDIGENES ET INTRODUITES POTENTIELLES

ESPECES INDIGENES	ESPECES INTRODUITES
<p>Arbustes Mahot Tan-tan (<i>Dombeya acutangula</i>) Bois d'Arnette (<i>Dodonea viscosa</i>) Bois de chenilles (<i>Clerodendrum heterophyllum</i>) Bois de chandelles (<i>Dracaena reflexa</i>) Bois de demoiselle (<i>Phyllanthus casticum</i>) Bois de tension (<i>Pouzolzia laevigata</i>) Bois de senteur blanc (<i>Ruizia cordata</i>) Café marron (<i>Coffea mauritiana</i>) Hibiscus à fleurs jaunes (<i>Hibiscus columnaris</i>)</p>	<p>Herbacées et lianes Allamanda pourpre (<i>Cryptostegia grandiflora</i>) Dimorphoteca à fleurs blanches (<i>Dimorphoteca</i> sp.) Lierre (<i>Ficus pumila</i>) Rhoeo (<i>Rhoeo discolor</i>) Goutte de sang (<i>Russelia equisetiformis</i>) Seneçon à fleurs rouges (<i>Senecio confusus</i>) Seneçon à fleurs jaunes (<i>Senecio mikanioides</i>)</p>
<p>Petits arbres Bois de gaulettes (<i>Doratoxylon apetalum</i>) Bois de joli cœur (<i>Pittosporum senacia</i>) Bois d'olive blanc (<i>Olea lancea</i>) Bois d'olive noir (<i>Olea europaea</i> var. <i>africana</i>) Change écorce (<i>Aphloia theiformis</i>)</p>	<p>Arbustes et haies Bougainvillier (<i>Bougainvillea glabra</i>) Duranta (<i>Duranta erecta</i>) Foulard panaché (<i>Acalypha godseffiana</i>) Francisea (<i>Brunfelsia hopeana</i>) Goyavier fleur (<i>Lagerstroemia indica</i>) Jasmin du Cap (<i>Tecomaria capensis</i>) Jatropha (<i>Jatropha integerrima</i>) Mussaenda blanc (<i>Mussaenda philippica</i>) Plante chocolat (<i>Pseuderanthemum</i> sp.)</p>
<p>Arbres et palmiers Benjoin (<i>Terminalia bentzoe</i>) Palmiste blanc (<i>Dictyosperma album</i>) Latanier (<i>Latania lontaroides</i>) Bois de Judas (<i>Cossinia pinnata</i>) Grand Natte (<i>Mimusops maxima</i>) Bois rouge (<i>Elaeodendron orientale</i>) Bois d'éponge (<i>Gastonia cutispongia</i>)</p>	<p>Petits arbres et palmiers Multipliant (<i>Dyopsis lutescens</i>) Palmier bonbonne (<i>Hyophorbe lagenicaulis</i>) Palmier bouteille (<i>Hyophorbe verschaffeltii</i>) Dattier nain (<i>Phoenix roebelenii</i>) Frangipanier (<i>Plumeria rubra</i>) Porcher (<i>Thespesia populnea</i>) Rince bouteille (<i>Callistemon citrinus</i>) Veloutier bord de mer (<i>Tournefortia argentea</i>)</p>
	<p>Arbres et palmiers Dattier (<i>Phoenix dactylifera</i>) Flamboyant (<i>Delonix regia</i>) Neem (<i>Azadirachta indica</i>) Palmier poisson (<i>Caryota urens</i>) Palmier royal (<i>Roystonea regia</i>) Palmier trièdre (<i>Neodypsis decaryi</i>) Pongame (<i>Pongamia pinnata</i>) Raisin de mer (<i>Coccoloba uvifera</i>) Tamarin (<i>Tamarindus indica</i>) Tabebuia (<i>Tabebuia rosea</i>)</p>

2.2 – PLANTATIONS DES ILOTS

PLANTATIONS AUTOUR DES BATIMENTS

Chaque bâtiment devra impérativement s’entourer, sur 50 % au minimum de son périmètre, d’une bande végétalisée de 3,00m de largeur au minimum, ou d’un traitement végétalisé des façades, dont les essences devront être choisies au sein de la palette végétale présentée au paragraphe 3.2.

Les densités minimales de plantations, sur les bandes végétalisées périphériques seront de 1 arbre et 3 arbustes pour 100m².

Les espèces seront choisies au sein de la palette végétale présentée au paragraphe 3.2.

PLANTATIONS DES HAIES LE LONG DES CLOTURES

Les espèces seront choisies au sein de la palette végétale présentée au paragraphe 3.2.

Les plants seront placés en alignement à une distance régulière du grillage de 50cm.

Une profondeur minimale de 1,00m entre la clôture et tout type de cheminement devra être prévue pour l’implantation des haies, afin qu’elles puissent se développer de manière optimale sans constituer une gêne par son emprise.

PLANTATIONS DES TALUS

Quelle que soit la pente des talus existants sur les îlots, ceux-ci devront impérativement être engazonnés et plantés d’arbustes et d’arbres à raison de 1 arbre / 100 m² de talus et 3 arbustes / 100 m² de talus.

Si les talus sont traités en fascines, les espaces déterminés par ces fascines pourront ne pas être engazonnés s’ils sont intégralement couverts de massifs arbustifs.

Les arbustes seront choisis au sein de la palette végétale présentée au paragraphe 3.2.

PLANTATIONS DES AIRES DE STATIONNEMENT

Parmi les arbres indigènes, on pourra ainsi utiliser le « Benjoin », le « Bois d’éponge » ou le « Bois rouge ».

Concernant ces deux derniers, on veillera à les planter dans des fosses bétonnées en surface (sur une élévation de l’ordre de 1 m) pour éviter que leurs racines viennent soulever les revêtements des parkings.

Le « Bois de Judas » ou le « Change écorce » pourront également être envisagés.

Parmi les espèces introduites, on pourra utiliser le « Tamarin », le « Tabebuia à grandes feuilles », le « Neem » ou encore le « Pongame ».

Le « Porcher » pourra également être envisagé.

2.3- PRESCRIPTIONS SUR LES HAIES VEGETALES

Compte tenu de la hauteur moyenne des clôtures, les haies proposées doivent se composer d'espèces végétales dont la taille à maturité atteint au moins celle des clôtures tout en présentant une opacité préservant l'intimité des cours et des espaces privés.

Ces haies peuvent accueillir ponctuellement, mais alors de manière régulièrement répartie, des végétaux plus érigés que ceux qui déterminent l'opacité des deux premiers mètres d'élévation. Ces « émergents » peuvent alors être des palmiers de petite taille tels que le « Palmier bouteille » (*Hyophorbe verschaffeltii*).

Dans ce cas de figure, la dimension initiale des palmiers au moment de leur plantation doit être telle que la base de leurs feuilles se situe au minimum à 1,00m au-dessus du sol.

On évitera les palmiers dépassant 4,00m à maturité afin de conserver un équilibre visuel des élévations. Des haies homogènes monospécifiques sont également envisageables à partir des espèces proposées.

Lorsque des palmiers viennent s'intercaler au sein d'une haie, on choisira une seule espèce de palmier au sein de la même haie, voire au sein de deux haies successives si celles-ci déterminent une symétrie d'aménagement. Par ailleurs, un espacement minimum de 3,50m est souhaitable entre deux palmiers, entre lesquels seraient donc plantés 5 plants de haie.

Les palmiers intégrant les haies ne doivent pas se situer aux extrémités de celles-ci, mais distants d'au moins 3 plants (voire 5).

Les « Bois de chandelle » (*Dracaena reflexa*), les multipliants (*Dypsis lutescens*) peuvent intégrer les haies selon les mêmes prescriptions que les palmiers. Toutefois, on ne positionnera les plants de haie limitrophes qu'à une distance minimale de 1,00m de part et d'autre, ménageant ainsi un espace suffisant à la croissance optimale des émergents.

D'une manière générale, on privilégiera systématiquement les contrastes marqués entre les séquences végétales, soit au niveau des formes soit au niveau des couleurs de feuillage.

On évitera dans le même esprit l'intégration d'espèces panachées au sein de haies composées d'espèces elles-mêmes à feuillage panaché.

3 - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Au-delà des objectifs urbains, architecturaux et paysagers, l'insertion dans une démarche de développement durable doit sous-tendre le projet, que ce soit au niveau des bâtiments ou au niveau des aménagements.

Pour ce faire, le maître d'ouvrage devra s'assurer les compétences en matière environnementale de l'équipe de maîtrise d'œuvre et/ou en ingénierie conseil et devra fournir des documents justificatifs de la prise en compte des dispositifs décrits ci-dessous.

3.1 - DEPLACEMENTS ET ACCESSIBILITE

Une attention particulière devra être accordée au traitement des cheminements piétons et de l'espace public à l'intérieur des îlots, ainsi qu'aux aménagements et au stationnement des vélos, afin de favoriser l'usage des modes doux entre les îlots et à l'intérieur de ces derniers et plus généralement au sein du lotissement.

Concernant les cheminements piétons, l'aménagement du centre commercial prévoit la création d'une place permettant une circulation au coeur de l'îlot.

FAVORISER LE VELO ET LES TRANSPORTS NON POLLUANTS

La réalisation d'un local à vélo sera obligatoire. Ce local devra offrir un accès sécurisé. Il devra être accessible de plain pied (ou via une rampe présentant une pente inférieure à 5%) depuis les espaces de circulation extérieurs, internes à l'îlot (voie de desserte, cheminement vélo + piéton).

Il devra être aménagé de la manière la plus fonctionnelle possible pour permettre le stationnement des vélos (et à la rigueur des poussettes) et ne pas offrir « d'angle morts » propices aux dépôts de toutes sortes. Sachant qu'au delà de 20 vélos, les risques de vol sont accrus, il est recommandé d'aménager un local à vélo par allée / cage d'escalier dans les bâtiments collectifs les plus importants. La surface du local à vélo, sera dimensionnée en considérant une surface de 1.5 m² nécessaire pour le stationnement d'un vélo.

- Tableau n°1 -

Dimensionnement d'un local à vélo : nombre de places de stationnement selon les types de logement.

Types de logement	Places de stationnement vélo à prévoir
Studio ou T1 (ou chambre)	0.5
T2	0.5 à 1
T3	1 à 1.5
T4	1.5 à 2
T5 ou plus	2 à 2.5

3.2 - GESTION DE L'EAU

Les eaux pluviales sont une préoccupation majeure de l'aménagement. Il s'agit à la fois de se prémunir des risques liés aux événements pluvieux majeurs et de limiter les rejets de lotissement afin de ne pas augmenter les débits de pointe dans le milieu naturel.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Afin d'éviter la création un bassin de rétention aux dimensions contraignantes pour l'ensemble de lotissement, chaque lot possède son propre système de récupération des eaux pluviales. Par ailleurs, les surfaces des lots devront permettre une bonne infiltration de l'eau en sous sol.

Au niveau du lotissement, il faudra s'assurer d'un débit de fuite conforme aux prescriptions, qui intégrera les facteurs « durée » et « rétention », le but étant de conserver au maximum le fonctionnement actuel du milieu sur le plan hydrologique.

Les solutions mises en œuvre devront :

- limiter l'imperméabilisation
- prévoir la collecte et le stockage des eaux pluviales

Limitation de l'imperméabilisation

Limiter au strict minimum les surfaces imperméables (dimensionnement des zones de roulement au plus juste, limitation du linéaire de voirie...).

Retrouver une perméabilité au niveau des voies, des parkings et des cheminements (utilisation de matériaux poreux).

Collecte et stockage des eaux pluviales

- Pour chaque lot un système de récupération des eaux de pluie est prévu dont les volumes de rétention doivent respecter les caractéristiques suivantes:
- Lot 1
- Volume de rétention:60m³
- Lot 2
- Volume de rétention:135m³
- Lot 3
- Volume de rétention:160m³
- Lot 4
- Volume de rétention:30m³

LIMITER LES CONSOMMATIONS

Dans les bâtiments

Installation systématique d'équipements économes en eau (réducteur de débit, double chasse d'eau...).

Mise en place de détecteurs de fuites.

Dans les espaces extérieurs

Choisir des espèces végétales adaptées au climat et limitant l'arrosage complémentaire.

Réduire les arrosages par aspersion aux seuls espaces engazonnés et aux jardins de production maraîchère et privilégier le goutte-à-goutte.

PROTEGER LA RESSOURCE EN PHASE CHANTIER

Mettre en place une charte de chantier vert prévoyant les dispositifs à mettre en place pour éviter la pollution des eaux souterraines et le traitement des eaux de surfaces polluées.

TRAITEMENT DES POLLUANTS

Avant rejet au réseau du lotissement, prévoir le traitement des eaux issues des surfaces de stationnements enterrés ou non par des fossés drainants phytoremédiant permettant la biorémédiation des polluants carbonés et le phytostockage des métaux lourds. Ces fossés drainants seront pérennisés sur le plan végétal pour ne pas provoquer de dispersion des métaux lourds à terme. Ils seront dimensionnés à raison de 1m² minimum pour une place de stationnement automobile et de 1m² pour 10m² de chaussée.

3.3 - CONCEVOIR UN ILOT A BASSE CONSOMMATION D'ENERGIE

Adopter obligatoirement une approche en architecture bioclimatique pour tous les bâtiments, quelle que soit leur destination (logements, commerces, bureaux, etc).

De manière générale, les bâtiments respecteront les préconisations de l'outil PERENE, notamment en termes d'orientation par rapport au diagramme solaire, à la rose des vents, d'épaisseurs de trame, de ventilation traversante, de porosité de façades, de protections des façades, des toitures, des baies, ... (liste non exhaustive, pour plus de détails, il s'agira de se référer à l'outil PERENE, disponible sur le site de la DDE (www.reunion.equipement.gouv.fr/)).

La mise en œuvre de cet outil doit s'intégrer dans une dynamique de projet et être perçue comme un objectif à atteindre plus que comme une norme infaillible. Cette démarche peut également être poussée plus loin en proposant une prise en compte encore plus complète des problématiques environnementales, dans le cadre de démarches reconnues (HQE, LEED, ...) ou innovantes.

ECLAIRAGE DES ESPACES COMMUNS

Pour limiter la consommation électrique des éclairages extérieurs (parkings, cheminements...), on privilégiera les systèmes de type Induxi, Led, sodium haute pression ou lampadaire photovoltaïque. Ces systèmes peu énergivores doivent être intégrés dans une réflexion générale pour adapter l'éclairage aux besoins réels et couplés avec des dispositifs de gestion tels que :

- minuterie
- variateur de lumière
- détecteur crépusculaire associé à un programmeur
- détecteur infrarouge de présence
- ...

ENVIRONNEMENT

La composition des espaces autour du bâtiment agit fortement sur le confort thermique. L'implantation en pied d'immeuble de zones de stationnement ou de circulations en enrobé ou en béton conduit à une élévation de la température et à une augmentation des rayonnements, tandis que la mise en place d'un écran végétal apporte un ombrage qui abaisse la température, limite les rayonnements ainsi qu'une sensation de confort bien supérieure.

Il convient donc de prévoir, sur au moins 50% de la périphérie du bâtiment, une protection contre les rayonnements solaires directs sur une bande minimum de 3,00m, par le biais de plantations ou de tout autre type d'écran solaire.

CLIMATISATION

L'accent mis sur la ventilation naturelle dans les projets de construction doit, de facto, limiter fortement le recours à la climatisation.

En tout état de cause, si une climatisation doit être mise en œuvre, il doit être prévu :

- l'utilisation de matériels de faible consommation énergétique
- la mise en œuvre d'une isolation thermique efficace
- la mise en œuvre de menuiseries étanches, mais également la possibilité de ventiler naturellement les pièces en dehors de la saison chaude (menuiseries ouvrantes)
- la régulation de la température
- l'asservissement à la période estivale
- la programmation des plages de climatisation
- la mise en place d'un contrat d'entretien
- Privilégier la production centralisée d'eau glacée pour la climatisation des surfaces supérieures à 1000 m².

3.4 - GESTION DES DECHETS

Dans le cadre des opérations, des solutions permettant de réduire le volume des déchets devront être envisagées. Il s'agit principalement :

- d'un système de tri sélectif efficace et simple d'utilisation pour inciter les occupants des logements à augmenter le volume et la qualité de leur tri
- de la mise en place de biocomposteurs

TRI SELECTIF

Le projet apportera des réponses techniques efficaces à la question du tri. Il s'attachera également à implanter correctement ces espaces par rapport aux logiques de déplacement des usagers et à une gestion efficace.

Au-delà du simple ouvrage technique, une réponse architecturale valorisante sera demandée.

COMPOSTAGE

Les opérations devront prévoir la mise en place de composteurs pour le traitement et la valorisation des déchets organiques.

Les composteurs devront être correctement positionnés et en nombre suffisant afin d'inciter les gens au tri.

L'entretien des espaces verts de l'îlot devra également s'intégrer dans cette démarche de valorisation des déchets verts (broyage des résidus de taille, utilisation en litière (mulch), compostage...).

GERER LES DECHETS DE CHANTIER

Etablir une charte de « chantier vert » devant être approuvée par la commune des Aviron.