



**PLATEFORME INDUSTRIELLE DE
VALORISATION
DE DÉCHETS NON DANGEREUX DES
PROFESSIONNELS
SAINT-PIERRE DE LA RÉUNION (974)**

(Conformément aux articles R181-13 et suivants du Code de l'environnement)

**PIÈCE N°10.1 : ANNEXE 1 – JUSTIFICATION DE MAÎTRISE
FONCIÈRE**

SOMMAIRE

N° de l'annexe	Titre
1	Annexe 1 : Justification de maîtrise foncière
2	Annexe 2 : Arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas de non-soumission à évaluation environnementale
3	Annexe 3 : Avis du propriétaire sur la remise en état du site
4	Annexe 4 : Avis du maire sur la remise en état du site
5	Annexe 5 : Justification du respect des prescriptions générales pour les rubriques soumises à Enregistrement
6	Annexe 6 : Volet acoustique de l'étude d'impact
7	Annexe 7 : Etat initial odeurs
8	Annexe 8 : Evaluation des risques sanitaires
9	Annexe 9 : Calculs D9 – D9A
10	Annexe 10 : Simulation des flux thermiques

19785005

LB/BI/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

Le *neuf septembre*

Au siège de l'Office notarial pour le BÉNÉFICIAIRE

Le *dix septembre*

Au siège de la SPL pour le PROMETTANT et le Notaire soussigné,

Maître Laurent BARET, Notaire Associé soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral Par Actions Simplifiée dénommée " LES NOTAIRES DU FRONT DE MER", titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à SAINT-PIERRE (Réunion), 3 rue du Four à Chaux,

Avec la participation de Maître Maria-Josée AH-FENNE, notaire à SAINT DENIS (REUNION), assistant le BÉNÉFICIAIRE.

A reçu le présent acte contenant :

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION

A LA REQUETE DE :

PROMETTANT :

La Société dénommée **SPL GRAND SUD**, Société Publique Locale au capital de 1.500.000,00 €, dont le siège est à SAINT-PIERRE (97410), 13 chemin Bureaux Pierrefonds, identifiée au SIREN sous le numéro 533899278 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE (REUNION).

Ci-après dénommée sous le vocable « **LE PROMETTANT** »,

D'UNE PART

BÉNÉFICIAIRE :

La Société dénommée **VALORE**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à SAINT-PIERRE (97410), 20 chemin de l'Aérodrome Pierrefonds, identifiée au SIREN sous le numéro 813995032 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE (REUNION).

Ci-après dénommée sous le vocable « **LE PROMETTANT** »,

lb

D'UNE PART**DECLARATIONS DES PARTIES**

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties attestent pour elles-mêmes et pour leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent à l'acte et elles déclarent notamment :

- que, sauf mention en tête des présentes, elles sont régies par le droit français ;

- que leur situation fiscale telle que mentionnée aux présentes est exacte ;

- que leurs éléments caractéristiques énoncés en tête des présentes les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;

- qu'elles ne sont pas, n'ont jamais été et ne sont pas en instance d'être en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, cessation des paiements, surendettement, de l'une des procédures visées au livre VI du Code de commerce intitulé "Des difficultés des entreprises" ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne sont soumises à quelque titre que ce soit, à une mesure ou un état pouvant restreindre leur capacité ou leurs pouvoirs ;

- que les pouvoirs de leurs mandataires tels que mentionnés en tête des présentes sont exacts, ont été valablement constitués et n'ont pas été révoqués ;

- qu'elles ont, et leurs représentants, la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter les obligations résultant des présentes ;

- que la formation et l'exécution des présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elles sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements résultant des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SPL GRAND SUD** est représentée à l'acte par Monsieur Eric **DESSE**, Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date à SAINT PIERRE (Réunion) du 25 avril 2014 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date à SAINT PIERRE (Réunion) du 27 décembre 2012 concernant la convention de concession relative à l'opération d'aménagement de la « ZAC de PIERREFONDS AERODROME ». Les copies des extraits des procès-verbaux des conseils d'administration du 27 décembre 2012 et du

25 avril 2014, sont demeurées ci-annexées après mention.

- La Société dénommée **VALORE** est représentée à l'acte par la société dénommée **HC INVESTISSEMENTS**, Société par actions simplifiée dont le siège se situe à SAINT PIERRE (97432), 7 lotissement How Choong, Ligne des Bambous et immatriculée au Registre du commerce et de sociétés de SAINT PIERRE (REUNION) sous le numéro 444272330, agissant en sa qualité de Présidente de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de la collectivité des associés en date du 11 juin 2021 dont la copie demeure annexée aux présentes après mention.

La société dénommée **HC INVESTISSEMENTS** est elle-même représentée à l'acte par Monsieur Gérard **HOW-CHOONG**, né à PETITE-ILE (REUNION) le 30 juillet 1954, agissant en sa qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les **PROMETTANT** et le ou les **BÉNÉFICIAIRES**, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera le bien objet de la présente promesse.

Préalablement, il sera procédé à la résiliation amiable de la promesse de bail à construction en date du 26 juin 2020 (I) et il sera ensuite passé à la conclusion de la nouvelle promesse de bail à construction (II)

I/ RESILIATION DE PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION

PROMESSE DE BAIL À CONSTRUCTION EN DATE DU 26 JUIN 2020 – RÉSILIATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent BARET, notaire à SAINT PIERRE (REUNION) le 26 juin 2020, il a été conclu entre les parties aux présentes, une promesse de bail à construction portant sur le bien dont la désignation est ci-après littéralement transcrite de l'acte :

*« A SAINT-PIERRE (RÉUNION) (97410), Zac Roland Hoarau, Pierrefonds,
Un terrain d'une superficie apparente de 12.640 m², formant l'ilot 1 de la ZAC
Pierrefonds Aéroport, d'après le plan de bornage dressé par le Cabinet SCP Joëlle
DECLERCK le 3 décembre 2015 dont la copie demeure ci-jointe à prendre dans les
terrains figurant au cadastre sous les références suivantes :*

Section	N°	Lieudit	Surface
CR	881	PIERREFONDS	00 ha 14 a 12 ca
CR	929	PIERREFONDS	00 ha 45 a 40 ca
CR	942	2 CHE GRANDS FONDS	00 ha 74 a 24 ca »

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes de ladite promesse, le réitération devait intervenir au plus tard le 25 juin 2021.

Les parties déclarent que la société VALORE a fait savoir au **PROMETTANT** qu'elle souhaitait résilier ladite promesse de bail à construction et conclure la nouvelle promesse ci-après portant sur une autre parcelle appartenant au **PROMETTANT**.

Ainsi, les parties conviennent de résilier purement et simplement, et moyennant l'indemnité ci-après indiquée, la promesse de bail à construction reçue par Maître Laurent BARET, notaire à SAINT PIERRE (REUNION) le 26 juin 2020, sus-évoquée, et d'établir entre elles la nouvelle promesse de bail à construction ci-après.

INDEMNITE DE RESILIATION

Cette résiliation a lieu moyennant le versement d'une indemnité par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** d'un montant convenu d'un commun accord entre les parties de **HUIT MILLE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (8.146,38 EUR)**.

PAIEMENT DE L'INDEMNITE

Cette indemnité d'un montant de **HUIT MILLE CENT QUARANTE-SIX EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (8.146,38 EUR)** est versée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** comptant, ce jour, par la comptabilité de l'office notarial du notaire soussigné, ainsi que le **PROMETTANT** le reconnaît et consent quittance au **BENEFICIAIRE**.

DONT QUITTANCE

Ladite promesse de bail à construction étant résiliée, il est passé à la conclusion de la nouvelle promesse de bail à construction.

II/ PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION

La promesse de bail à construction est précédée de l'exposé ci-après :

EXPOSE

1) Propriété du terrain

Le **PROMETTANT** est propriétaire d'un terrain situé à SAINT PIERRE (97410), Pierrefonds, d'une superficie apparente de **19.188 m²**, qui sera plus amplement désigné ci-après.

2) ZAC « PIERREFONDS AERODROME »

2.1 Description de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « PIERREFONDS AERODROME »

I- Par délibération de son Conseil Communautaire n° 121218_42 en date du 18 décembre 2012, la **COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE DES VILLES SOLIDAIRES** en abrégé **C.I.V.I.S.**, Etablissement public de coopération intercommunale, situé dans le département de LA REUNION, ayant son siège à SAINT-PIERRE (97410), Pierrefonds, 29 route de l'ENTRE DEUX, identifiée au SIREN sous le numéro 249740077, a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « PIERREFONDS AERODROME »

II- Par délibération de son Conseil Communautaire n° 121218_43 en date du 18 décembre 2012, la **C.I.V.I.S.** a désigné la **SPL GRAND SUD** en qualité de

Concessionnaire d'aménagement et décidé de lui confier, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement.

III- Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 28 décembre 2012, la **C.I.V.I.S.** et la **SPL GRAND SUD** ont établi une convention relative aux conditions d'aménagement et d'équipement de la ZAC « PIERREFONDS AERODROME ».

IV- La modification du P.L.U. qui définit les bases générales de l'opération d'aménagement de la ZAC a été approuvée par le Conseil Municipal de la COMMUNE DE SAINT-PIERRE le 28 février 2013 par délibération n°45/2653.

V- Par délibération de son de son Conseil Communautaire n° 131021_09 en date du 21 octobre 2013, la **C.I.V.I.S** a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « PIERREFONDS AERODROME ».

2.2 Dépôts de pièces

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (Réunion), en date du 4 mars 2015, le représentant de la **SPL GRAND SUD** a es qualités déposé au rang des minutes du notaire soussigné les pièces suivantes concernant la ZAC « PIERREFONDS AERODROME » :

1. Délibération du Conseil Communautaire de la **CIVIS** n° 121218_42 en date du 18 décembre 2012 reçue par la Sous-Préfecture de SAINT PIERRE (Réunion) le 21 décembre 2012 approuvant le dossier de création de la ZAC « PIERREFONDS AERODROME »,
2. Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC
3. L'Etude d'impact
4. Arrêté Préfectoral n° 14-3816/SG/DRCTCV4 en date du 23 juin 2014 déclarant d'utilité publique les acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC « PIERREFONDS AERODROME »
5. La convention de concession d'aménagement suivant acte sous seing privé en date du 28 décembre 2012 transmis en Sous-Préfecture de SAINT PIERRE (Réunion) le 28 décembre 2012
6. Une copie de la délibération du Conseil Communautaire de la **C.I.V.I.S** n° 121218_43 en date du 18 décembre 2012, portant désignation de la SPLA GRAND SUD comme concessionnaire de la ZAC PIERREFONDS AERODROME, transmise en Sous-Préfecture de SAINT PIERRE (Réunion) le 19 décembre 2012
7. Le dossier de réalisation comprenant :
 - La note de présentation
 - Le programme des équipements publics
 - Le programme global des constructions
 - Les modalités prévisionnelles de financement
 - L'étude d'impact complétée :
 - annexe 1 : avis de l'autorité environnementale concernant le projet de réalisation de la ZAC Pierrefonds Aéroport sur la Commune de Saint Pierre en date à SAINT DENIS du 15 novembre 2012
 - annexe 2 : Diagnostic de l'Etude Potentiel Energie renouvelable
 - annexe 3 : Etat initial du milieu naturel
 - annexe 4 : Palettes végétales
8. L'estimation des dépenses : Lots 1, 2 et 3 ; tranche 1 et 2,
9. La reprise du projet : note explicative,

10. Différents plans (Affaire : 13-13:

- Plan général de la ZAC PIERREFONDS – Planche 1 – Tranche 1 – en date du 19 mars 2013 échelle : 1/2000
- Plan de terrassement – Planche 1 – Tranche 1 – en date du 16 septembre 2013 échelle 1/750
- Plan de terrassement – Planche 2 – Tranche 1 en date du 16 septembre 2013 échelle 1/750
- Plan de terrassement Planche 3 – Tranche 1- en date du 16 septembre 2013 échelle 1/750
- Plan de revêtements de surfaces Planche 1 – Tranche 1 – en date du 16 septembre 2013 échelle 1/750
- Plan de revêtements de surfaces Planche 2 – Tranche 2 – en date du 16 septembre 2013 échelle 1/750
- Plan de revêtements de surfaces Planche 3 – Tranche 1 – en date du 09 août 2013 échelle 1/750
- Plan des réseaux des eaux usées, eaux pluviales et « TR hydro» , planche 1 – Tranche 1 en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- Plan des réseaux des eaux usées, eaux pluviales et « TR hydro» , planche 2 – Tranche 1 en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- Plan des réseaux des eaux usées, eaux pluviales et « TR hydro» , planche 3 – Tranche 1 en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- Plan des réseaux « AEP/FT/EcP/Saphir/Feux Tricolores » planche 1 – Tranche 1 – en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- Plan des réseaux « AEP/FT/EcP/Saphir/Feux Tricolores » planche 2 – Tranche 1 – en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- Plan des réseaux « AEP/FT/EcP/Saphir/Feux Tricolores » planche 3 – Tranche 1 – en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- Plan des profils en longs – planche 1 – tranche 1 – en date du 16 septembre 2013 échelle 1/1000
- Lot n°1 – VRD – carnet de profils en travers – tranche 1 - en date du 16 septembre 2013
- Lot n°1 VRD Carnet de détail – tranche 1 – en date du 16 septembre 2013
- Lot n°1 Détail poste de refoulement – tranche 1 en date du 16 septembre 2013
- Lot n°1 VRD Signalisation lumineuse, travaux préparatoires, terrassement et VRD, tranche 1 en date du 16 septembre 2013
- Lot n°2 : Plan réseaux électricité et éclairage public, planche 1 – tranche 1 échelle 1/500
- Lot n°2 : Plan réseaux électricité et éclairage public, planche 2 – tranche 1 échelle 1/500
- Lot n°2 : Plan réseaux électricité et éclairage public, planche 3 – tranche 1 échelle 1/500
- Lot n°2 : Plan réseaux électricité et éclairage public, planche 4 – tranche 1 échelle 1/500
- Lot n°2 : Plan réseaux électricité et éclairage public, planche 5 – tranche 1 échelle 1/500
- Plan des plantations – planche 1 – tranche 1, en date du 06 septembre 2013, échelle 1/500
- Plan des plantations – planche 2 – tranche 1, en date du 06 septembre 2013, échelle 1/500

- Plan des plantations – planche 3 – tranche 1, en date du 06 septembre 2013, échelle 1/500
 - Plan des plantations – planche 4 – tranche 1, en date du 06 septembre 2013, échelle 1/500
 - Plan des réseaux d'arrosages – planche 1 – tranche 1, en date du 16 septembre 2013, échelle 1/500
 - Plan des réseaux d'arrosages – planche 2 – tranche 1, en date du 16 septembre 2013, échelle 1/500
 - Plan des réseaux d'arrosages – planche 3 – tranche 1, en date du 16 septembre 2013, échelle 1/500
 - Plan des réseaux d'arrosages – planche 4 – tranche 1, en date du 16 septembre 2013, échelle 1/500
 - Lot n°3 – Espaces verts – Carnet de détails des plantations, espaces verts, arrosage, entretien, jeux et mobilier, en date du 16 septembre 2013
11. Une copie de la délibération du Conseil Communautaire de la **C.I.V.I.S** n° 131021_09 en date du 21 octobre 2013, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC PIERREFONDS AERODROME, transmise en Sous-Préfecture de SAINT-PIERRE (Réunion) le 25 octobre 2013
 12. Copie du Cahier des Charges de Cession de Terrains type (CCCT) et annexes approuvées par délibération du conseil communautaire de la C.I.V.I.S n° 121218_42 en date du 18 décembre 2012,
 13. Statuts de l'association syndicale libre de la ZAC « PIERREFONDS AERODROME »
 14. Le CD ROM contenant l'ensemble des pièces ci-dessus relatées.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (Réunion), en date du 3 mai 2016, le représentant de la **SPL GRAND SUD** a, es qualités, déposé au rang des minutes du notaire soussigné les pièces suivantes concernant la ZAC « PIERREFONDS AERODROME » :

- La Délibération motivée du Conseil Municipal de la Commune de SAINT-PIERRE (Réunion) en date du 05 avril 2016 (affaire n°17/921) reçue en Sous-Préfecture de SAINT-PIERRE (Réunion) le 14 avril 2016, approuvant les modalités de réalisation des réseaux EU/AEP/BT-HTA de la ZAC Pierrefonds Aérodrome, et la remise de ces réseaux à la ville de SAINT-PIERRE (Réunion) dès leur achèvement.
- la Délibération motivée du Conseil Communautaire Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) en date du 07 avril 2016 (délibération n°160407_37) transmise à la Sous-Préfecture de SAINT-PIERRE (Réunion) le 13 avril 2016, approuvant le dossier de réalisation modifié de la ZAC Pierrefonds Aérodrome comprenant le programme des équipements publics modifié. Le dossier de réalisation modifié formant l'annexe n°1 de ladite délibération.
- la Délibération motivée du Conseil Communautaire Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) en date du 07 avril 2016 (délibération n°160407_38) transmise à la Sous-Préfecture de SAINT-PIERRE (Réunion) le 13 avril 2016, approuvant le projet d'avenant n°5 à la concession d'aménagement de la ZAC Pierrefonds Aérodrome, formant l'annexe n°1.
- l'avenant n°5 à la concession d'aménagement de la ZAC Pierrefonds Aérodrome signé entre la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) et la SPLA Grand Sud en date des 15 et 19 avril 2016.
- Le Cahier des Charges de Cession ou de Location de Terrains modifié en date du 02 novembre 2015.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance de ces éléments et s'oblige à respecter l'ensemble des documents organiques de la ZAC PIERREFONDS AERODROME.

2.3 Cahier des charges de cession de terrains

Les conditions de la présente location de terrain compris dans le périmètre de la ZAC « PIERREFONDS AERODROME » sont définies par un Cahier des Charges établi par le Concessionnaire.

Un exemplaire de ce Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et de ses annexes est demeuré ci-joint et annexé.

Il résulte de ce cahier des charges que la surface de plancher constructible attaché au BIEN objet des présentes est de **70 % de la surface du terrain objet de la présente promesse, soit 13.431,60 m².**

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions de ce cahier des charges.

2.4 Subrogation en fin de concession.

Comme il est indiqué ci-dessus, le bien objet des présentes est situé dans la ZAC « PIERREFONDS AERODROME » qui a fait l'objet d'une concession confiée par la **CIVIS** à la **SPL GRAND SUD**.

En conséquence, à la fin de la cette concession, la **CIVIS** (ou le propriétaire du bien à la fin de la concession) sera subrogée dans tous les engagements résultant des présentes.

3) Constructions projetées

Le projet immobilier du **BENEFICIAIRE** qui s'inscrit dans la conclusion d'un bail à construction, conformément aux dispositions des articles L251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation est le suivant : le **BENEFICIAIRE** se propose de **faire édifier sur le terrain loué des bâtiments industriels pour ses activités de traitement, valorisation, recyclage et éliminations des déchets avec notamment un bâtiment d'une surface d'environ 102 m² pour l'administratif et l'accueil de la clientèle, une zone de stockage d'environ 2.445 m² et une zone de tri et de broyage d'une surface d'environ 4.620 m².**

La construction devant être édifiée par le **BENEFICIAIRE** devra être consacrée par ce dernier à l'activité principale de « **valorisation de bio déchets en compost, des broyats de palettes-bois en pellets pour l'énergie et les litières animales** », et à titre accessoire, au stockage de matériaux et marchandises liés à l'activité principale, vente et distribution en gros de produits finis et exploitation d'une centrale photovoltaïque, et ce, conformément à l'agrément CIVIS en date du 24 juillet 2019, ci-après évoqué.

4) Caractéristiques techniques de la construction projetée

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ont été précisés dans une notice descriptive sommaire présentée à la CIVIS par le **BENEFICIAIRE** en vue de son agrément.

Une copie de cette notice est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

5) Agrément du BENEFICIAIRE par la CIVIS

Le terrain d'assiette du BIEN objet des présentes est situé dans le secteur de la ZAC PIERREFONDS AERODROME dont l'aménagement et la commercialisation ont été concédés au **PROMETTANT** par la CIVIS, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Un comité d'agrément a été constitué au sein de la CIVIS pour définir les activités susceptibles d'être exercées dans la ZAC PIERREFONDS AERODROME, et d'agrèer les personnes physiques ou morales, candidates à l'implantation dans la ZAC PIERREFONDS AERODROME.

Le **BENEFICIAIRE** a présenté un avant-projet sommaire et la notice descriptive sommaire de la construction qu'il envisage de réaliser à la CIVIS.

Le **BENEFICIAIRE** aux présentes et son projet ont été agréés par le Comité d'agrément de la CIVIS aux termes d'un procès-verbal en date du 24 juillet 2019 dont la copie est ci-après annexée.

6) Subvention du FEDER

Il est précisé que le **PROMETTANT** a sollicité des subventions publiques (FEDER et Région de la Réunion) au titre de la mesure 4.13 « zones d'activités » du programme opérationnel FEDER 2007-2013 pour la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC PIERREFONDS AERODROME.

Conformément aux termes des conventions de subventions, l'octroi desdites subventions :

- oblige le **PROMETTANT** à louer le terrain, objet de la présente promesse, à des entreprises de production, de transformation ou de services aux entreprises sur une période de 25 ans, à un loyer annuel de **3,24 € HT/m² de surface de terrain loué. (Base 2014).**

- interdit au **PROMETTANT** de céder l'investissement subventionné pendant une durée de 25 ans à compter de son achèvement.

Le **PROMETTANT** déclare avoir pris connaissance des différentes obligations découlant de l'octroi des subventions et s'engage à les respecter sous peine de devoir reverser aux financeurs publics les subventions attribuées.

Une copie de l'agrément FEDER en date du 27 septembre 2019 demeure ci-joint et annexée aux présentes après mention.

7) Projet du bail à construction

Le projet d'acte authentique de bail à construction est demeuré ci-joint et annexé aux présentes, les parties entendent s'y référer. Si des modifications devaient intervenir entre le contenu de ce projet et l'acte définitif, elles ne pourraient être que mineures, c'est-à-dire qu'elles ne devront pas engendrer d'obligations nouvelles ou un accroissement des obligations y figurant actuellement affectant l'équilibre économique du contrat.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu de ce qui suit :

PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à donner à bail à construction au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à louer, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A SAINT-PIERRE (RÉUNION) (97410), 61 et 67 chemin Emilien Adam, de Villiers, Pierrefonds,

Un terrain d'une superficie apparente de 19.188 m², formant les ilots 2 et 2ter de la ZAC Pierrefonds Aéroport, d'après le plan de bornage indice A dressé par le Cabinet SCP Joëlle DECLERCK le 9 octobre 2019 dont la copie demeure ci-jointe et annexée après mention et d'après le plan de bornage indice D dressé par le Cabinet SCP Joëlle DECLERCK le 7 mai 2020 dont la copie demeure ci-jointe et annexée après mention, à prendre dans les terrains figurant au cadastre sous les références suivantes :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CR	805	2 CHE GRAND FONDS	00 ha 23 a 16 ca
CR	910	PIERREFONDS	00 ha 11 a 56 ca
CR	944	PIERREFONDS	00 ha 08 a 45 ca
CR	945	2 CHE GRAND FONDS	00 ha 59 a 53 ca
CR	947	2 CHE GRAND FONDS	00 ha 58 a 39 ca
CR	950	PIERREFONDS	00 ha 00 a 14 ca
CR	1031	PIERREFONDS	00 ha 12 a 02 ca
CR	1095	PIERREFONDS	00 ha 12 a 57 ca
CR	1148	PIERREFONDS	00 ha 16 a 30 ca

Total surface : 02 ha 02 a 12 ca

Le **PROMETTANT** déclare que la parcelle objet des présentes ne comporte aucune construction, ni encombrant et ne fait l'objet d'aucune location ou occupation.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

BORNAGE

Le **PROMETTANT** déclare que la description du bien loué résulte d'un bornage qui a été établi par la SCP JOEL DECLERCK, cabinet de Géomètre-Expert à SAINT-PIERRE (REUNION), le 3 décembre 2015 et d'un bornage qui a été établi par la SCP JOEL DECLERCK, cabinet de Géomètre-Expert à SAINT-PIERRE (REUNION), le 21 juin 2019.

Les plans de bornage sont annexés aux présentes après mention.

DIVISION CADASTRALE À EFFECTUER

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section CR numéro 910, est d'une contenance totale de onze ares et cinquante-six centiares (00 ha 11 a 56 ca) de laquelle sera distraite la partie faisant elle-même partie de l'assiette du bail et ce au moyen du document d'arpentage établi au frais du **PROMETTANT** et ci-après visé.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé au format numérique par Monsieur Joël DECLERCK, géomètre expert à SAINT PIERRE (REUNION), le 25 juillet 2019 sous le numéro 13536 U.

Ledit document d'arpentage sera déposé préalablement à l'acte qui constatera la réitération des présentes, par voie de réquisition de division et directement par le géomètre-expert susnommé.

DIVISION DU SOL – DISPENSE D'AUTORISATION

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est une division effectuée par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

Le notaire informe que la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

EFFET RELATIF**En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CR numéros 944, 945, 947 et 950 :**

Echange suivant acte reçu par Maître Sihem LOCATE, notaire à SAINT DENIS (REUNION) le 31 octobre 2014 publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 1er décembre 2014, volume 2014P, numéro 5210.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CR numéros 910 et 1031 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION) le 30 décembre 2014 et le 31 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 30 janvier 2015, volume 2015P, numéro 455.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CR numéros 805 et 1148 :

Echange suivant acte reçu par Maître Patrick VALERY, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION) le 29 juillet 2016, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 12 août 2016, volume 2016P, numéro 3552.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CR numéro 1095

1/ Ordonnance d'expropriation rendue par le Juge des Expropriations du Tribunal Judiciaire de SAINT DENIS (REUNION), le 9 septembre 2016 sous le numéro 16/00002.

1bis/ Dépôt de l'ordonnance d'expropriation sus-évoquée suivant acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION), le 19 juin 2020 en cours de publication au Service de la publicité foncière de SAINT PIERRE (REUNION).

2/ Adhésion quittance suivant acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION) le 8 août 2018 et le 26 septembre 2018.

REALISATION

La présente convention constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Laurent BARET, Notaire à SAINT-PIERRE (Réunion).

JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la signature de l'acte authentique de bail à construction par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

DUREE DU BAIL A CONSTRUCTION

Le bail à construction est consenti et accepté pour une durée de **TRENTE-CINQ (35) années** entières et consécutives, qui commenceront à compter du jour de la signature de l'acte authentique constatant le bail à construction.

En aucun cas la durée du bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CONDITIONS FINANCIERES

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel** calculé de la manière suivante :

Pour toute la durée du contrat : le loyer annuel sera de **TROIS EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (3,24 EUR)** hors taxe le m² de surface apparente (il sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur), que le **BENEFICIAIRE** s'oblige à payer au **PROMETTANT** en son siège social en **QUATRE (4)** termes trimestriels égaux et d'avance et pour la première fois le jour de la signature de l'acte authentique de bail à construction.

Il est ici précisé qu'il s'agit d'un loyer établi par référence à la mesure 4.13 du Programme Opérationnel 2007-2013 FEDER en date du 4 juillet 2013 portant le plafond de loyer à 3.24 € HT/m² de surface de terrain loué. (Base 2014).

REVISION

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, annuellement, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, et en prenant pour indice de base le dernier indice de base connu au moment de la conclusion du bail à construction en la forme authentique.

RETARD DE PAIEMENT

En cas de retard dans le paiement d'un seul terme, le loyer échu portera intérêt de plein droit au profit du promettant au taux d'escompte de la BANQUE DE FRANCE augmenté de deux (2) points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul des intérêts.

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

CONSTATATION D'UN VERSEMENT PAR LE BÉNÉFICIAIRE

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui résulte pour ce dernier **de l'immobilisation du terrain pendant toute la durée de la promesse**, les PARTIES conviennent de fixer une indemnité d'immobilisation fixée à la somme de **MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET DIX-NEUF CENTIMES (1 295,19 EUR) par mois**.

Toutefois, cette indemnité ne sera due qu'à compter du treizième mois à compter des présentes (si le bail à construction ne serait pas signé d'ici là) et jusqu'à la signature du bail à construction définitif. Ainsi, aucune indemnité d'immobilisation ne sera due pour les douze mois qui suivront la signature des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à verser cette somme au plus tard le dernier jour de chaque mois au moyen de virements bancaires en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, et ce, jusqu'à la réitération authentique des présentes. A défaut de versement dans ce délai, les présentes seront caduques si bon semble au **PROMETTANT** et les sommes déjà versées resteront acquises au **PROMETTANT**. Un calcul au prorata temporis sera réalisé entre les parties pour les mois qui ne seront pas complets.

De convention expresse entre les PARTIES, l'indemnité d'immobilisation sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des PARTIES, elle sera versée entre les mains du notaire rédacteur des présentes, qui en est constitué pour séquestre.

La réception des virements bancaires vaudra acceptation de la mission de séquestre qui suit.

NATURE DE CE VERSEMENT

Les sommes qui seront versées à titre d'indemnité d'immobilisation ne constituent pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

SORT DE CE VERSEMENT

Les sommes versées à titre d'indemnité d'immobilisation ne porteront pas intérêts.

Elles seront versées au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

- En cas de réalisation du bail à construction, la totalité de l'indemnité d'immobilisation s'imputera sur les loyers à devoir par le **BENEFICIAIRE** au titre du bail à construction.

- En cas de non-réalisation du bail à construction selon les modalités et délais prévus au présent acte, (sauf si la non réalisation du bail à construction serait due à la non réalisation d'une des conditions suspensives) les sommes versées resteront acquises au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la promesse de bail pendant la durée de celle-ci. Observation étant ici faite que l'intégralité des sommes versées resteront acquises au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas conclure le bail avant la date prévue pour la réalisation des présentes.

Toutefois, dans cette même hypothèse de non-réalisation du bail, les sommes versées seront intégralement restituées au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- non réalisation de l'une des conditions suspensives stipulées aux termes des présentes,

- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative au BIEN,

- si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la conclusion amiable du bail,

- et enfin si la non-réalisation du bail était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date fixée aux présentes pour la réitération du bail.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

SÉQUESTRE

CONSTITUTION D'UN MANDATAIRE COMMUN ÈS QUALITÉS DE SÉQUESTRE

De convention entre les PARTIES, les sommes à verser à titre d'indemnité d'immobilisation, seront affectées en nantissement par le **PROMETTANT** à la sûreté de sa restitution éventuelle au **BENEFICIAIRE**.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, les sommes nanties seront versées au tiers convenu, le Caissier de l'office notarial rédacteur des présentes, ou son successeur dans la fonction, mandataire commun des parties, qui détiendra la totalité des sommes versées à titre d'indemnité d'immobilisation, pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera acceptée par la simple réception des fonds et exécutée par la remise de ces fonds au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

Le tiers ci-dessus convenu, est donc constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

MISSION DU SÉQUESTRE

Le séquestre, mandataire commun des PARTIES, conservera les sommes versées pour les remettre à qui il appartiendra, **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE**, selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des PARTIES ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date cette somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

DIFFICULTÉS ENTRE LES PARTIES

En cas de difficulté entre les PARTIES sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les PARTIES à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

DÉCHARGE

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes stipulées dans l'intérêt des deux parties, auxquelles elles ne pourront renoncer, sauf stipulations ci-après.

Les parties conviennent expressément de ne pas déroger à l'article 1304-6 du Code Civil ; la réalisation des conditions suspensives n'aura donc aucun effet rétroactif.

- Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

- Situation hypothécaire :

Que le bien soit libre de toute inscription hypothécaire concernant une obligation non acquittée au jour de la réalisation de l'acte authentique de bail.

- Raccordement

La réalisation des présentes est soumise à la condition que la ZAC de Pierrefonds Aéroport soit raccordée au réseau électrique dans un délai de six (6) mois à compter des présentes.

- Avenant au cahier des charges

La réalisation des présentes est soumise à la condition que la CIVIS établisse un avenant audit Cahier des charges de cession de terrains spécifique au bien objet des présentes.

- Validation du projet de construction par le PROMETTANT

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, visé ci-dessous, le **BENEFICIAIRE** devra faire valider son projet de construction par le **PROMETTANT**.

Le BENEFICIAIRE s'oblige donc à remettre au PROMETTANT une copie de son dossier de demande de permis de construire dans un délai de TROIS (3) mois à compter de ce jour.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce 8 jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le **PROMETTANT** sera délié de toute obligation, si bon lui semble, et ce sans indemnité à la charge du **PROMETTANT**.

- Obtention d'un permis de construire :

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** au plus tard dans un délai de ONZE (11) mois à compter des présentes, d'un permis de construire purgé de tout recours pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Construction de bâtiments industriels pour ses activités de traitement, valorisation, recyclage et éliminations des déchets avec notamment un bâtiment d'une surface d'environ 102 m² pour l'administratif et l'accueil de la clientèle, une zone de stockage d'environ 2.445 m² et une zone de tri et de broyage d'une surface d'environ 4.620 m².

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de six (6) mois à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le **PROMETTANT** sera délié de toute obligation et sans indemnité.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses et notamment ceux nécessaires pour la réalisation des dossiers réglementaires relatifs à l'autorisation ICPE.

Un état des lieux sera établi avant les sondages en présence du **PROMETTANT**.

En cas de non réitération de la présente promesse, le **BENEFICIAIRE** devra remettre le terrain dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de l'état des lieux.

Il est ici précisé tant par le **PROMETTANT** que par le **BENEFICIAIRE** que la présente convention n'est pas consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), ni ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Le **BENEFICIAIRE** pourra accéder à la parcelle objet des présentes dans le cadre de la réalisation des sondages nécessaires pour la réalisation des dossiers réglementaires relatifs à l'autorisation ICPE, sous réserve d'obtenir au préalable l'autorisation expresse et par écrit du **PROMETTANT**.

Mise en œuvre

Si la demande de permis ne reçoit aucune réponse de l'administration dans le délai légal, il convient d'envisager l'hypothèse suivante, savoir :

En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative et par suite de cette carence d'application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme lequel dispose qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).

L'obtention d'un permis exprès ou tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage sur le chantier au plus tard dans un délai d'(UN) jours ouvré à compter de son obtention, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé

que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de la condition, faisant alors son affaire personnelle des recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

- Si ce permis n'a pas fait l'objet d'un recours dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

OBSERVATIONS : il est expressément convenu, entre les parties que le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle du délai de retrait administratif contre le permis de construire, la condition suspensive étant considérée comme réalisée dès l'obtention par le BENEFICIAIRE du permis de construire purgé de tout recours, sans que ce dernier ne puisse invoquer, pour refuser de signer l'acte authentique de bail à construction, le caractère non définitif du permis de construire compte tenu des délais de purge du délai de retrait administratif.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** sur les points suivants :

- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

- * d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

- * d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- **ETUDE DE SOL**

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages à réaliser par le **BENEFICIAIRE** dans le cadre de son projet de construction et de son activité, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales, ni des ouvrages de protection spéciaux (par exemple contre l'eau), ni ne révèle de

pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques ou entraînant un surcoût par rapport au coût prévisionnel de construction du projet ci-dessus décrit, compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées par le **BENEFICIAIRE**, ni d'incompatibilité avec le projet de construction du **BENEFICIAIRE**.

Étant précisé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées et en informer préalablement le **PROMETTANT** par écrit.

- AUTORISATION ICPE :

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une **autorisation préfectorale au titre de la réglementation en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement** (Loi 76-663 du 19 juillet 1976, codifiée aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte modifié de nombreuses fois) nécessaire à l'exploitation des activités ci-dessus décrites.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet et régulier de demande d'autorisation d'exploiter au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement **et ce dans le délai de six (6) mois à compter de ce jour**. Il devra justifier ce dépôt auprès du **PROMETTANT** à au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente au plus tard dans un délai d'un (1) mois à compter du dépôt.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le **PROMETTANT** sera délié de toute obligation et sans indemnité.

CONDITIONS PARTICULIERES

I- Accès et raccordement

Le **PROMETTANT** attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le fait que les travaux concernant la réalisation de l'accès et le raccordement de la parcelle aux réseaux Eaux usées, Adduction en eau potable, Basse Tension et France Télécom ont été réalisés dans le cadre des travaux de la tranche 1 de la ZAC de Pierrefonds Aéroport.

II- Engagement du BENEFICIAIRE

Il sera imposé au **BENEFICIAIRE** dans le Bail à construction l'obligation ci-après, ce qu'il reconnaît et accepte dès à présent :

« Engagement

Le Bailleur interdit formellement au Preneur qui s'y oblige l'exercice dans les lieux objets des présentes, de toute activité de commerce ou de service aux particuliers (de quelque sorte qu'elle soit) et de stockage (autre que celle liée à son activité).

A défaut de respect de cette interdiction par le Preneur, et un mois (1) après une mise en demeure de faire cesser l'activité proscrite, le présent Bail sera résolu de plein droit, sans indemnité de la part du Bailleur.

Le Preneur devra en outre rembourser au Bailleur l'intégralité de la subvention perçue au titre de la bonification du loyer de sa parcelle.

Le tout conformément à ce qui est énoncé au paragraphe résiliation ci-après. »

Le BAILLEUR déclare que cette interdiction ne concerne que les activités de commerce et de service aux particuliers, et qu'en conséquence, les activités envisagées par le PRENEUR et ci-dessus décrites au paragraphe « Projet de construction » n'entrent pas dans le cadre de cette interdiction.

III- Condition relative au renforcement du réseau électrique

Le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE que la parcelle louée bénéficie d'une puissance électrique de **250 KVA**.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à faire réaliser à ses frais tous travaux de renforcement du réseau électrique si son exploitation exige une plus grande capacité.

Il reconnaît expressément avoir été averti de ces obligations et de ces charges lui incombant en conséquence et s'oblige à n'engager aucune action ni recours contre le PROMETTANT à ce sujet.

IV- Condition relative à la gestion des eaux pluviales

Le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE qu'il devra tout mettre en œuvre de manière à gérer l'évacuation des eaux pluviales.

Le BENEFICIAIRE est informé par le PROMETTANT qu'en tout état de cause aucune conduite, ni réseau ne sera mis en œuvre par le PROMETTANT pour récupérer les eaux pluviales des parcelles, et ce conformément aux éléments du dossier Loi sur l'Eau.

En conséquence le BENEFICIAIRE s'oblige à prévoir à ses frais les ouvrages nécessaires à l'évacuation desdites eaux pluviales, et reconnaît en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le PROMETTANT.

V- Gestion des eaux usées

Le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE que le dispositif d'eaux usées est déjà mis en place et que la parcelle est déjà raccordée au réseau d'assainissement de la ZAC.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique de bail à construction et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme **égale à DEUX (2) trimestres de loyer** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution des présentes.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **PROMETTANT** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute du **BENEFICIAIRE**.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales sont les suivantes :

- Garantie d'éviction

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur le **BIEN** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur le **BIEN** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à la réalisation des présentes.

- Garantie de contenance

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la garantie de contenance de la parcelle objet des présentes.

- Etat du bien

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du **PROMETTANT** relativement au **BIEN**.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents dont le sol et le sous-sol pourraient être affectés.

Le **PROMETTANT**, compte tenu de sa qualité, restera tenu à la garantie des vices cachés.

La signature de la présente vaut autorisation pour le **BENEFICIAIRE** de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier la faisabilité technique du projet du **BENEFICIAIRE**.

L'accès à la parcelle pour la réalisation des dits sondages se fera sur simple demande écrite du **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT**. Un état des lieux avant et après sondages sera effectué en présence du **PROMETTANT**.

Pour le cas où l'étude de sol conclurait à une incompatibilité avec l'opération poursuivie par le **BENEFICIAIRE**, ce dernier devra la notifier par lettre recommandée avec accusé réception.

Dans ce cas, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, et chacune des parties retrouvera sa liberté sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Étant précisé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées et en informé préalablement le **PROMETTANT** par écrit.

- Servitudes

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autre que celles éventuellement rapportées aux présentes.

- RAPPEL DE SERVITUDES

1/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric AUBERT, notaire à SAINT-PIERRE (Réunion) le 29 mars 2011 publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (Réunion) le 8 avril 2011, volume 2011P, numéro 1768, il a été créé une servitude de passage temporaire, dont la teneur est ci-après relatée :

« Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée Commune de SAINT-PIERRE (Réunion) section CR numéro 674, restant appartenir au VENDEUR d'avoir accès à la voie publique, il est par les présentes constitué, une servitude de passage à titre réel, en tous temps, pour toute personne et pour tout véhicule, sur la parcelle cadastrée section CR numéro 675, objet des présentes

Il est rappelé que ce droit de passage, s'exercera sur une bande de terrain d'une largeur constante de TROIS METRES CINQUANTE CENTIMETRES (3,50 m) de large traversant de part en part la parcelle cadastrée section CR numéro 675 le long de sa borne NORD en limite avec les parcelles 599 et 567 sur une longueur de QUARANTE HUIT METRES (48m) tel que figuré en teinte bleue sur le plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Il est d'ores et déjà expressément convenu et accepté par chacune des parties que cette servitude de passage est temporaire et s'éteindra lorsque le solde du terrain restant appartenir au vendeur sera desservi par une voie d'accès équivalent à celle concédée aux présentes.

FONDS SERVANT

Sur la Commune de SAINT-PIERRE (Réunion) la parcelle figurant au cadastre est la suivante :

Section CR numéro 675 lieudit « Pierrefonds » pour une contenance cadastrale de 1 hectare 20 ares 88 centiares

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme « FONDS SERVANT »

FONDS DOMINANT

Sur la Commune de SAINT-PIERRE (Réunion) la parcelle figurant au cadastre est la suivante :

Section CR numéro 674 lieudit Pierrefonds pour une contenance cadastrale de 99ares 08centiares

Cette servitude réelle est consentie par l'acquéreur qui accepte au profit de l'immeuble ci-dessus désigné sous le terme « FONDS DOMINANT »

EFFET RELATIF

- FONDS SERVANT

Cette parcelle appartient à l'acquéreur par suite de l'acte objet des présentes, dont la publication au bureau des hypothèques de SAINT-PIERRE sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

- FONDS DOMINANT

Cette parcelle appartient à l'ancien propriétaire en vertu d'acte dont les références de publication ont été énoncées ci-dessus.

BESOINS DU FONDS DOMINANT

Cette servitude de passage est consentie pour les besoins suivants : passage à titre réel, en tout temps, et droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées et de toutes lignes souterrains (eau, électricité, téléphone, câble et autres) et pour tout véhicule et tout piéton.

Il est toutefois précisé que toutes les améliorations apportées par le fonds dominant resteront acquises au fonds servant dès extinction de la servitude dans les conditions ci-dessus énoncées.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à CINQ CENTS EUROS (500 euros)

Le vendeur s'engage irrévocablement à régulariser par acte authentique l'annulation pure et simple de la présente servitude, lorsque le solde du terrain restant lui appartenir sera desservi par une voie d'accès équivalent à celle concédée aux présentes. »

Le **PROMETTANT** déclare que cette servitude temporaire s'est éteinte, le fonds dominant disposant dorénavant d'une voie d'accès au moins équivalente à la servitude.

II/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION), le 24 juillet 2009, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de SAINT PIERRE (REUNION) le 4 août 2009, volume 2009P numéro 3574, il a été constitué une servitude de divers réseaux sur la parcelle alors cadastrée section CR numéro 343 (fonds servant, ayant été divisé en deux parcelles cadastrées section CT numéros 807 et 808, elles-mêmes subdivisées) au profit des parcelles cadastrées section CR numéros 473, 477, 562 et 564 (fonds dominant).

« DESIGNATION DES BIENS**- I - FONDS DOMINANT**

Bien appartenant à la "SOCIETE REUNIONNAISE DE PRODUITS PETROLIERS" en abrégé "S.R.P.P."

DESIGNATION

A SAINT-PIERRE 97410 Pierrefonds,
Un ensemble de bâtiments à usage de station-service, sis sur le territoire de ladite Commune, Lesdites constructions consistant en une surface d'exploitation, une boutique de 150 m², une zone de stockage de 55 m², un centre de lavage, deux abris indépendants

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CR	562	5000F N 1	00 ha 24 a 03 ca
CR	473	Pierrefonds	00 ha 25 a 87 ca
CR	564	Pierrefonds	00 ha 02 a 47 ca
CR	477	Pierrefonds	00 ha 02 a 21 ca

Total surface : 00 ha 54 a 58 ca

Effet Relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel BARET, Notaire à SAINT PIERRE le 26 février 2008 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT PIERRE, le 4 avril 2008 volume 2008P, numéro 2056.

Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Michel BARET, Notaire à SAINT PIERRE le 27 mai 2008 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT PIERRE, le 28 mai 2008 volume 2008P, numéro 3069.

- II - FONDS SERVANT

Bien appartenant à Monsieur Henri YU-CHAK

DESIGNATION

A SAINT PIERRE 97410 Pierrefonds.

UN TERRAIN sis sur le territoire de ladite Commune,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CR	343	Pierrefonds	01 ha 06 a 15 ca

Effet Relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître André ESPARON, Notaire à SAINT PIERRE le 24 avril 1989 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT PIERRE, le 31 mai 1989 volume 2738, numéro 20.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

PROPRIETAIRE FONDS DOMINANT

LA SOCIETE REUNIONNAISE DE PRODUITS PETROLIERS, en abrégé "S.R.P.P."

PROPRIETAIRE FONDS SERVANT

Monsieur Henri YU-CHAK

Servitude de passage de divers réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de trois mètres à prendre le long de la borne SUD-EST du terrain cadastré section CR N° 343 sur une longueur de soixante neuf mètres.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part de la borne SAPHIR située à l'angle Nord de la parcelle cadastrée section CR N° 343 pour aboutir à la parcelle cadastrée section CR N° 473.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Les parties conviennent que si cette servitude devait être déplacée, les nouveaux branchements se feront alors aux frais du propriétaire du fonds dominant. »

Pour la bonne compréhension des présentes il est ici précisé que :

La parcelle cadastrée section CR numéro 1148 provient de la division de la parcelle qui était cadastrée section CR numéro 807, qui provient elle-même de la parcelle anciennement cadastrée section CR numéro 343.

Les parcelles cadastrées section CR numéros 947 et 950 proviennent de la division de la parcelle qui était cadastrée section CR numéro 808, qui provient elle-même de la parcelle anciennement cadastrée section CR numéro 343.

Le plan visé de servitude visé ci-dessus est bien annexé aux présentes.

- Frais

Les frais, droits et émoluments du bail seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

**CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE
L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES**

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125- 5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de la Réunion le 19 décembre 2012 sous le N°1993 SG/DRCTCV, modifié par arrêté en date du 27 août 2014 portant le numéro 4283/SG/DRCTCV, et par arrêté en date du 23 juillet 2015 portant le numéro 2015-347/DEAL/SPRINR. La commune de SAINT-PIERRE (REUNION) sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

État des risques (C. env., art. L. 125-5 1)

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de SAINT-PIERRE (REUNION), des plans de prévention des risques suivants :

- PPR approuvé de mouvement de terrain
- PPR approuvé d'inondation
- PPR approuvé d'érosion du trait de côte et submersion marine.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que le bien loué :

- **Est inclus dans le périmètre mouvement de terrain en zone d'aléa faible à modéré,**
- **N'est pas inclus dans le périmètre inondation.**
- **N'est pas inclus dans le périmètre d'érosion du trait de côte,**
- **N'est pas inclus dans le périmètre de submersion marine.**

Ces plans avec l'indication de la situation de l'immeuble demeures annexés aux présentes après mention.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement est également ci-annexé.

Déclarations relatives aux sinistres (C. env., art. L. 125-5 IV)

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le **PROMETTANT** déclare que depuis qu'il est propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

SISMICITE

Une nouvelle délimitation des zones de sismicité du territoire français est entrée en vigueur à compter du 1er mai 2011 en application des décrets n°s 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux nouvelles zones de sismicité.

En application des articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, tout acquéreur d'un bien immobilier doit être informé de l'existence des risques auxquels le bien est exposé.

En conséquence, il est précisé ici que **tout le département de la Réunion est situé en zone 2, savoir niveau faible.**

RADON

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie zone 1.

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexée.

ENVIRONNEMENT

Installations classées

Il est ici rappelé que l'article L. 125- du Code de l'environnement dispose ce qui suit :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance le BIEN loué n'a pas été utilisé aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et qu'il n'a accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution du site selon les prescriptions administratives.

Le **BENEFICIAIRE** informe le **PROMETTANT** que son projet de construction est soumis à la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et à ce titre devra justifier du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE).

En cas de modification ou de cessation de l'exploitation par le **BENEFICIAIRE**, ce dernier fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue auprès de l'Administration.

Le **BENEFICIAIRE** restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **PROMETTANT** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS** loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

RAPPEL DES OBLIGATIONS LOCATIVES DU LOCATAIRE

Le **BENEFICIAIRE** souscrit l'engagement contractuel de respecter l'ensemble des dispositions des articles L 541-1 et suivants du code de l'environnement pendant la durée de son exploitation.

Le **BENEFICIAIRE** conservera la propriété et la garde de ses déchets.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) .

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

4°) La consultation de la base de donnée GEORISQUES.

Une copie des recherches est demeurée ci-annexée aux présentes après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZAC

Le Cahier des charges de cession de terrains concernant la Zone d'aménagement concertée dans lequel se situe le bien objet des présentes et ci-après littéralement retranscrit :

« PREAMBULE

- ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 *Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 27 DECEMBRE 2012 passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la CIVIS a confié à l'aménageur désigné par sa raison sociale SPLA Grand Sud, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de PIERREFONDS AÉRODROME. Conformément aux dispositions de l'article 14-111 de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur 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.*
- 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 l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC 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 quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. 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 l'aménageur 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.*
- 1.4 *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. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.*
- 1.5 *Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.*
- 1.6 *A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur 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.*

1.7 *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.*

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

- *D'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, **BÉNÉFICIAIRE** d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage,... etc.*
- *D'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation,... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique,... etc.*
- *Enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "Société" ou "Aménageur" la Société chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.*

1.9 *Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.*

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC de PIERREFONDS AÉRODROME dans les conditions prévues ci-dessous :

- ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR

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

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- 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 PLU et du titre II ci-après.

Un avenant au présent CCCT précisera pour chaque parcelle louée ou cédée la surface de plancher dont la construction est autorisée sur ladite parcelle (en m2).

- ARTICLE 4- DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 1) *Présenter à l'approbation de l'aménageur l'esquisse architecturale de son projet de construction sur la totalité de la parcelle cédée ou louée. Le cas échéant, présenter en même temps un programme échelonné de réalisation par tranches. Le constructeur pourra être amené à présenter son projet devant une commission réunissant l'aménageur, des représentants de la CIVIS, de la commune de Saint Pierre et des financeurs de la ZAC, ainsi que l'Architecte*

des Bâtiments de France.

2) Dès la signature du compromis de vente de droits à construire, commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments envisagés sur le terrain qui lui est cédé ou loué

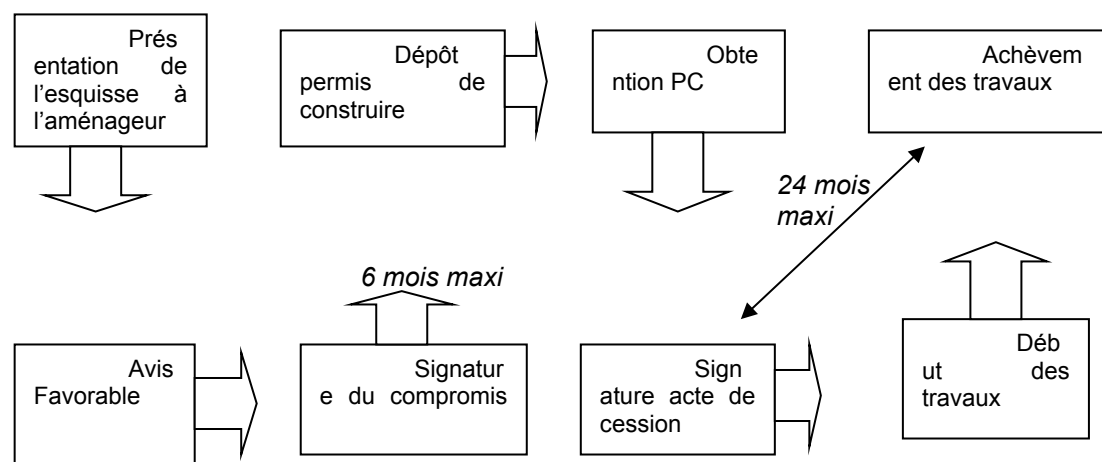
3) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois maximum à dater de la transmission par l'aménageur d'un avis favorable sur l'esquisse du projet de construction. En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

4) Entreprendre les travaux de construction dans un délai renseigné à l'acte de cession à compter de la délivrance du permis de construire. Ce délai sera prorogeable, le cas échéant, jusqu'à la livraison de la voirie provisoire de desserte de la parcelle prévue, ainsi qu'en cas de recours à rencontre du permis.

5) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. Ce délai sera prorogeable, le cas échéant, du temps de retard de la livraison de la voirie provisoire de desserte. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur et d'un certificat de conformité

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Le schéma ci-dessous illustre le processus décrit à l'article 4.



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.

- 5.3. *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 d'aides publiques. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.*

- ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

6.1 Dommages-intérêts (cas particuliers)

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

6.2 Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur 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 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

6.3 Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, 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 par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, 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.*
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.*

6.5 La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur 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 l'aménageur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties. En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.6 *Résiliation de l'acte de location*

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

6.7 *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.*

6.8 *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

7.1. *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 l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.*

7.2 *L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.*

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

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.

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

7.4 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage... etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DU CONSTRUCTEUR

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR

9.1 L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au 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.

Les limites de prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le « cahier des limites de prestations » joint en annexe 1 au présent CCCT.

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

- Dans les 12 mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.
- La voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

9.3 L'aménageur a l'obligation de mettre en place une Mission de Coordination Environnementale pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures édictées dans les dossiers réglementaires et les Arrêtés Préfectoraux relatifs à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée Pierrefonds Aéroport. Le coordonnateur Environnement veillera par tous les moyens à l'organisation du suivi environnemental des travaux et l'atteinte des objectifs fixés.

9.4 *Utilisation et Entretien :*

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à un organisme concessionnaire, l'aménageur 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 la personne publique compétente conformément à la loi.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR

10.1 *Chaque constructeur est tenu de communiquer à l'aménageur son planning général de travaux au plus tard lors du dépôt du dossier de permis de construire afin d'assurer la bonne coordination des interventions de chaque partie prenante.*

10.2 *Utilisation et Entretien des réseaux voies et places publiques :*

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à un organisme concessionnaire, 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 des édifices construits "hors eau" sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone.

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 sera dit à l'article 17 ci-après.

10.3 *La ZAC de Pierrefonds Aérodrome répond aux dispositions du SDAGE pour ce qui concerne la gestion des ressources. Les constructeurs auront obligation de respecter les dispositions suivantes :*

- *Respect du débit de fuite mentionné dans l'arrêté préfectoral pris au titre de la Loi sur l'Eau et annexé au présent CCCT ;*
- *Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des terrains.*
- *Les dispositions du chapitre 3.2.3 de l'arrêté préfectoral loi sur l'eau en annexe du présent CCCT.*

10.4 *L'aménageur s'est par ailleurs engagé dans un « plan lumière » visant à réduire la pollution lumineuse, grâce notamment à la bonne mise en œuvre des préconisations suivantes :*

- *Adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surfaces et puissance) ;*
- *Absence de diffusion de lumière vers le haut (ULOR 0) ;*
- *Mise en place d'un balisage des voies de circulation piétonnes notamment, lorsqu'il s'agit de marquer des limites de voies ou de signaler un aléa du parcours sans nécessiter un éclairage important, par exemple ;*
- *Utilisation d'une double source de lumière faisant varier les températures de couleur dans le spectre le moins impactant (jaune, vapeur de sodium), lors des périodes sensibles pour les oiseaux marins ;*
- *Gestion des éclairages d'ambiance conçus pour permettre leur extinction ou d'en diminuer l'intensité au cours de la nuit et lors des périodes sensibles*

A ce titre, le constructeur devra mettre en place des équipements optimisés, économes, et efficaces. Il devra par ailleurs réaliser une étude de sécurité s'il souhaite installer des panneaux photovoltaïques, et la présenter à la DGAC.

10.5 Dans le cadre du suivi environnemental de la ZAC, les constructeurs devront faciliter dans tous les cas l'accès à leurs données de consommation en eau et en électricité au coordonnateur environnemental.

- ARTICLE 11 - UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS APRES INCORPORATION A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS

11.1 Dès leur remise à la collectivité publique intéressée ou à un organisme concessionnaire, celle-ci ou celui-ci en assurera l'entretien et prendra en charge les dépenses afférentes

ARTICLE 12 - URBANISME ET ARCHITECTURE

12.1 PLU

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, 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 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 l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

12.2 Prescriptions urbaines, architecturales et environnementales

Le constructeur est tenu de respecter les prescriptions contenues dans l'annexe 2 « cahier des prescriptions urbaines, architecturales et environnementales ».

L'aménageur s'assurera du respect de ces prescriptions lors de l'élaboration de chaque projet de construction, grâce à la mise en œuvre d'une procédure de suivi et d'assistance confiée à un intervenant spécifique, chargé de veiller à la poursuite de l'application des principes dits d'Approche Environnementale de l'Urbanisme qui ont guidé l'élaboration du projet de ZAC.

Cet assistant AEU fournira un avis sur chaque projet de construction :

- Au stade esquisse : document établi par le maître d'œuvre choisi par le constructeur, qui comprendra
 - o Un plan masse de l'opération envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantation des constructions et le respect des servitudes d'urbanisme,
 - o Les plans et coupes permettant de juger du respect du programme fixé dans l'acte de cession, o Les dispositions envisagées afin de se conformer aux prescriptions environnementales du présent CCCT
 - o Une esquisse des façades et si nécessaire tout document permettant d'apprécier le projet (vues perspectives, silhouettes d'ensemble, etc...)
- Au stade permis de construire : avant le dépôt du dossier de PC en mairie de Saint Pierre, le constructeur soumettra à l'aménageur les pièces suivantes :
 - o Plans (topographique avec indication des limites parcellaires et servitudes, plan de masse sur fond topographique avec toitures et pentes, raccordements voirie/réseaux, aménagement des abords, plantations avec cotes d'altitude, coupes terrain / construction, dessins des façades avec aménagement des abords jusqu'en limite de parcelle, plan coté + élévation + descriptif détaillé des clôtures et plantations d'accompagnement, volet

paysager du PC)

o Pièces écrites (descriptif du projet, surfaces, nombre de places de stationnement, aspect extérieur, matériaux, couleurs, dispositions à l'égard des contraintes et prescriptions environnementales)

Les avis seront transmis au constructeur de chaque projet pour suite à donner. L'agrément de l'assistant AEU devra accompagner chaque demande de permis de construire déposé en mairie de Saint Pierre.

- ARTICLE 13 - BORNAGE ; CLOTURES

13.1 L'aménageur 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.

13.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contigue à des lots non encore cédés par l'aménageur 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 15 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des limites de prestations" en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la CIVIS, conformément aux prescriptions du PLU de la commune de Saint Pierre et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMÉNAGEUR

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

ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS AUX RESEAUX D'EAU ET CANALISATIONS

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, égouts, etc., établis par l'aménageur, et conformément aux avants-projets généraux approuvés par le service compétent.

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

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

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

Après remise des ouvrages par l'aménageur, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Rejet des eaux industrielles

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

Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages,... etc), 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 l'aménageur les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur. Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de l'aménageur vaudra accord.

- ARTICLE 18 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'ELECTRICITE ET POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE

18.1 Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte. Le constructeur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

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

Le réseau électrique devra, compte tenu du contexte climatique et paysager de la ZAC être enfoui. Il n'y aura pas de desserte aérienne.

18.2 Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs constructeurs, les constructeurs devront mettre gratuitement à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire. Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

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

Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à

l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

18.3 Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 19 - BRANCHEMENT AU RESEAU DE GAZ

Il n'est pas prévu de raccordement GAZ dans la ZAC de Pierrefonds aérodrome.

ARTICLE 20 - TELECOMMUNICATIONS

L'aménageur réalisera jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure de télécommunication composée de plusieurs fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts, conformément à l'article 9 du présent CCCT. Il appartient au constructeur de poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus. Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure du bâtiment.

ARTICLE 21 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

21.1 Etablissement des projets du constructeur.

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

L'aménageur pourra également établir des esquisses de plans-masse, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 1 du présent CCCT ;

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus. Il devra par ailleurs dialoguer avec l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer la protection des monuments historiques présents sur le périmètre ou dont le périmètre de protection couvre la ZAC,

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

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie de l'esquisse de son projet, puis du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que l'aménageur 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). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec

l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

21.2 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, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Le constructeur communiquera à l'aménageur dès le dépôt du permis de construire son planning prévisionnel de travaux, puis son PGC et son plan de phasage, pour examen conjoint par le maître d'œuvre et le CSPS de la ZAC.

- ARTICLE 22 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

22.1 *Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4-ci-dessus, afin que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent de maintenir une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte, et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage, ...). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone, et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce point de vue.*

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

Le constructeur devra veiller au respect du code du travail, et des dispositions collectives du bâtiment auprès de toutes les entreprises qu'il fera intervenir pour la réalisation de son projet.

22.2 *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 l'aménageur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.*

22.3 *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 des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.*

22.4 *Des néanités environnementales devront être définies et inscrites dans les DCE des marchés de travaux.*

En accord avec la volonté de la CIVIS de faire de cette ZAC une ZAC exemplaire en termes de développement durable et de qualité environnementale, les entrepreneurs du constructeur devront rédiger un Plan d'Assurance Environnementale définissant les mesures qui seront prises afin

de limiter les impacts et les nuisances au voisinage pendant la phase de chantier, ainsi qu'un SOPAE et un SOGED pour organiser l'intégration environnementale du chantier, dont les activités bruyantes et le tri des déchets.

22.5 Par ailleurs, le constructeur s'engage à faire prendre à ses entrepreneurs les mesures suivantes pour limiter les impacts de leurs travaux en phase chantier :

- Mesures générales :
 - Stocker la terre végétale décapée sur le lieu du chantier et la réutiliser pour éviter les déplacements inutiles,
 - Limiter la surface des superficies décapées,
 - Construire des bassins de décantation pour recueillir les eaux de chantier et éviter la pollution des eaux superficielles,
 - Bâcher et lessiver les engins de chantiers, arroser les terres, pour éviter le dépôt de poussières,
 - Mettre en place un dispositif d'assainissement provisoire du chantier pour la gestion des eaux pluviales, qui devra comprendre des fossés amont aux installations de chantier, dimensionnés pour une pluie biennale, et des fossés aval aux plateformes de travail. Les eaux ainsi collectées seront décantées et filtrées par barrage filtrant en géotextile ou paille avant reiet dans le milieu naturel. sur une aire étanche.
- Mesures liées aux travaux de défrichage et de requalification des andains :
 - La période de travaux devra tenir compte des périodes de sensibilité accrue pour la faune et borner leur réalisation entre la mi-avril et la fin du mois d'août (hors période de reproduction pour le plus grand nombre d'espèces).
- Mesures liées à la végétalisation des parcelles et bâtiments (y compris pour les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales).
 - Les travaux de végétalisation ou de revégétalisation seront réalisés avec des espèces indigènes ou endémiques à l'exception des espèces protégées par l'arrêté ministériel du 6 février 1987, tel que conseillé dans la palette végétale jointe à l'étude d'impact.
- Mesures liées à l'utilisation d'engins de chantier, ravitaillement des engins et la logistique des plateformes de travail
 - Les engins feront l'objet d'un entretien régulier pour limiter les risques de pollution dus aux fuites d'huile et de carburant ou aux dépôts graisseux (respect du décret n°77-254 du 8 mars 1977 relatif à la réglementation du déversement des huiles et lubrifiants dans les eaux superficielles et souterraines).

Les engins seront entreposés sur des zones de stationnement des véhicules de chantier, et les parties démontées déposées sur un géotextile (ou autre matière de fonction similaire permettant de limiter les risques de pollution par les carburants ou lubrifiants). Ces zones seront hors d'atteinte des crues. Conformément au PAE l'installation de bacs de rétention pour le stockage des produits polluants sera mise en œuvre ainsi que l'enlèvement régulier des bidons d'huile usagés. Les engins de chantiers seront ravitaillés au moyen d'une pompe à arrêt d'urgence sur une aire étanche

TITRE III REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE

ARTICLE 23 - 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 24 : REALISATION DU TERRASSEMENT ET DES TALUS

L'aménageur réalisera l'ensemble des terrassements et talus avant prise des parcelles par les constructeurs.

ARTICLE 25 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

25.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... 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.

25.2 Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

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

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

ARTICLE 26-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 autres que ceux affectés à usage commercial. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 27 – 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 28 - 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 23), ne pourront être modifiées que par l'aménageur avec l'accord formel de la collectivité concédante. 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 29 - 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 et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause. »

Le président de la CIVIS établira un avenant audit Cahier des charges de cession de terrains spécifique au bien objet des présentes. Une copie dudit avenant sera annexée au bail définitif.

DÉCLARATIONS FISCALES

Le **PROMETTANT** déclare, conformément aux dispositions de l'article 260-5 du Code général des impôts, opter pour la soumission du bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable cette taxe lors de l'encaissement des loyers.

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266-5 du Code général des impôts, est constituée par la valeur du droit de reprise de l'immeuble qui doit revenir au **PROMETTANT**, déduction faite du montant des loyers, et, s'il y a lieu de l'indemnité de reprise stipulée au profit du preneur.

Le bail à construction sera exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du même Code.

La contribution de sécurité immobilière sera perçue lors de la publication des présentes sur la valeur cumulée des loyers et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes des présentes, la signature de l'acte authentique de bail à construction aura lieu à première demande du **PROMETTANT**, sous réserve d'avoir prévenu le **BENEFICIAIRE**, **quinze jours ouvrés** à l'avance par lettre simple.

En tout état de cause la régularisation de l'acte authentique de bail à construction interviendra au plus tard dans un délai de dix-huit (18) mois à compter des présentes par le ministère de Maître Laurent BARET, Notaire à SAINT-PIERRE (Réunion) avec la participation de Maître Marie-Josée AH-FENNE, notaire à SAINT DENIS (Réunion), moyennant le versement de la partie de loyer stipulée payable comptant et des frais par virement.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

En cas de non réalisation des conditions suspensives dans le délai susvisé, les parties pourront valablement refuser de signer le bail à construction.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours

de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder de plus de **15 jours** le délai sus visé pour la signature de l'acte authentique de bail à construction.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter sauf en cas de non réalisation des conditions suspensives dans le délai susvisé.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de bail à construction, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la réalisation du bail par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la clause pénale stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution du bail en informant le **BENEFICIAIRE** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité du **BENEFICIAIRE** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la clause pénale, et de dommages-intérêts si le **PROMETTANT** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

Pour le paragraphe ci-dessus stipulé il est ici précisé que « la défaillance du **BÉNÉFICIAIRE** » ne saurait provenir de l'absence de réalisation d'une condition suspensive pour des raisons indépendantes de sa volonté.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne morale (existante à ce jour ou à constituer) que ce dernier se réserve de désigner et dans laquelle il aura la qualité d'associé majoritaire ou d'actionnaire majoritaire ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du loyer et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois à compter de ce jour.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des Clercs de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces et demandes de renseignements préalables au bail ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif. En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du **BIEN**.

RÉMUNÉRATION POUR L'ÉTABLISSEMENT DES PRÉSENTES

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à la Société Civile Professionnelle, 3 rue du Four à Chaux à SAINT-PIERRE (Réunion), la somme toutes taxes comprises de : QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR), comprenant notamment :

- conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire à la charge de l'acquéreur fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de : DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR)
- les droits d'enregistrement pour un montant de CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 EUR).

Somme que le **BENEFICIAIRE** verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à la Société Civile Professionnelle, 3 rue du Four à Chaux à SAINT-PIERRE (Réunion) en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les démarches effectuées par l'Office notarial pour rapprocher les parties et la rédaction des présentes.

PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de soixante-dix euros (70,00 eur) Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice du droit de rétractation, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 au titre du rapprochement des parties et de la rédaction des présentes.

FRAIS

Le **BENEFICIAIRE** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites, ainsi que des éventuelles formalités ci-après visées relevant des honoraires visés dans les conditions générales et particulières de l'office demeurées ci-annexées après mention, à l'exception de celles qui seraient supportées par le **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** supportera les frais de toutes les éventuelles formalités soumises au titre des honoraires visés dans les conditions générales et particulières de l'office demeurées ci-annexées après mention, et conventionnellement mises à sa charge.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur quarante-sept pages

Comprenant

- renvoi approuvé : *signé*
- blanc barré : *signé*
- ligne entière rayée : *signé*
- nombre rayé : *signé*
- mot rayé : *signé*

Paraphes

LB 

Les pages du présent acte sont assemblées avec les annexes par le procédé de reliure ASSEMBLACT RC empêchant toute substitution ou addition (article 14 du décret n°71.941 du 26/11/1971).

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

PROMETANT



BENEFICIAIRE



NOTAIRE





Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 300 000€
Siège social : 60 CD 26 Pierrefonds BP 370 97410 SAINT PIERRE
SIRET : 533 099 278 00016

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE LA ONZIEME REUNION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DU 25 AVRIL 2014**

POINT 6 NOMINATION DU DIRECTEUR GENERAL

Le 25 avril 2014, à 17h30, le Conseil d'Administration régulièrement convoquée par lettre en date du 17 avril 2014 s'est réunie au siège de la SPLA Grand Sud à Pierrefonds, sur convocation de la première Vice-Présidente

Sont présents et ont signé le registre de présence :

Mr Aïx GALBOIS
Mr Gilbert RIVIERE
Mr Lucie HONORINE
Mr Serge HOAREAU
Mr Michel DENNEMONT
Mme Viviane MALET
Mme Denise HOARAU
Mr David LORION
Mme Yolaine COSTES
Mme Sara HAFEJI
Mr Yassine MAGROLIA
Mme Josette COUPAMA
Mme Florence PAYET (représentant l'Assemblée spéciale)

Sont également présents :

- Monsieur Éric DESSE, Directeur Général
- Mr Jean Louis MAILLOT, DGA de la CIVIS

Madame Viviane MALET préside la séance en tant que 1^{ère} Vice-présidente de l'ancienne mandature.

En conséquence, madame Viviane MALET, constate que le nombre des administrateurs présents réunit la moitié au moins des membres en fonction. Le quorum étant atteint, le conseil peut valablement délibérer.

Point N°5 : Nomination du Directeur Général

Conformément aux dispositions légales et à l'article 21 des statuts, le conseil doit opter pour l'un des deux modes d'exercice de la direction générale prévues par la loi, soit le cumul des fonctions de président du conseil d'Administration et de Directeur Général, soit la dissociation de ces fonctions.

Il propose d'opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général;

M. Eric DESSE, quitte la séance du Conseil d'Administration à la demande du Président.

Celui-ci propose ensuite au conseil de renouveler la confiance du Conseil à Eric DESSE, au regard du travail effectué et des objectifs atteints au cours du mandat précédent. Il lance le débat et recueille les avis des autres membres du Conseil d'Administration qui décident de lui renouveler le mandat de Directeur Général pour la durée égale à celle des fonctions du Président.

Suite au retour de M. Eric DESSE, le Président lui annonce que les membres du conseil ont voté favorablement au renouvellement de son mandat.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'opter pour la dissociation des fonctions de président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.
- De nommer M. Eric DESSE à la fonction de Directeur Général.

En conséquence, Monsieur Eric DESSE, demeurant à Appartement 33 Résidence le clos des Citrouilles, 19 Bis chemin Pied des Roches 87427 ETANG SALE, est nommé à l'unanimité, Directeur Général à partir du 26 Avril 2014 et assurera sous sa responsabilité la direction générale de la société, pour une durée égale à celle des fonctions du Président.

Monsieur Eric DESSE déclare accepter ces fonctions, et satisfaites aux conditions légales relatives au cumul du nombre des mandats d'administrateur, de directeur général, de membre du directoire ou de directeur général unique de sociétés anonymes.

Pour copie certifiée conforme

Le Président

Monsieur ALEX GALBOIS





Société Publique Locale d'Aménagement au capital de 300 000€
Siège social : 80 CD 28 Pierrefonds BP 370 97410 SAINT PIERRE
SIRET : 533 699 278 00016

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DE LA ONZIÈME RÉUNION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION DU 25 AVRIL 2014**

POINT N° 6 : POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le 25 avril 2014, à 17h30, le Conseil d'Administration régulièrement convoqué par lettre en date du 17 avril 2014 s'est réuni au siège de la SPLA Grand Sud à Pierrefonds, sur convocation de la première Vice-Présidente

Sont présents et ont signé le registre de présence :

Mr Aïx GALBOIS
Mr Gilbert RIVIERE
Mr Luc HONORINE
Mr Serge HOAREAU
Mr Michel DENNEMONT
Mme Viviane MALET
Mme Denise HOARAU
Mr David LORION
Mme Yolaine COSTES
Mme Sara HAFEJI
Mr Yassine MAGROLIA
Mme Josette COUPAMA
Mme Florence PAYET (représentant l'Assemblée spéciale)

Sont également présents :

- Monsieur Éric DESSE, Directeur Général
- Mr Jean Louis MAILLOT, DGA de la CIVIS

Madame Viviane MALET préside la séance en tant que 1^{ère} Vice-présidente de l'ancienne mandature.

En conséquence, madame Viviane MALET, constate que le nombre des administrateurs présents réunit la moitié au moins des membres en fonction. Le quorum étant atteint, le conseil peut valablement délibérer.

Point N°6 : Pouvoirs du Directeur Général

Point N°6 : Pouvoirs du Directeur Général

Le président propose ensuite que le Directeur Général soit investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social.

Ainsi, il est expressément autorisé à fournir pendant une période d'un an des cautions, avais ou garanties au nom de la société, dans la limite d'un montant total de 1 000 000 euros, et sans limite de montant pour les engagements à l'égard des administrations fiscales et douanières.

Toutefois, le Directeur général doit obligatoirement obtenir l'autorisation du Conseil d'administration :

- a) Au-delà d'une somme de 1 000 000 euros pour seule et même opération, pour contacter contracter au nom de la société, en vue de tous travaux et entreprises, faire toutes soumissions, passer, signer, exécuter tous marchés et contrats, les réviser ou les modifier, signer les avenants,
- b) Au-delà d'une somme de 1 000 000 euros pour une seule et même opération, pour acquérir et céder tout titre de participation, recourir à l'emprunt, agir en justice ou transiger.

Le Directeur Général est autorisé à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Après en avoir délibéré à l'unanimité le conseil d'administration concède les pouvoirs suivants au Directeur général :

- Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social.
- Il est expressément autorisé à fournir pendant une période d'un an des cautions, avais ou garanties au nom de la société, dans la limite d'un montant total de 1 000 000 euros, et sans limite de montant pour les engagements à l'égard des administrations fiscales et douanières.
- Toutefois il doit obligatoirement obtenir l'autorisation du Conseil d'administration :
 - a) Au-delà d'une somme de 1 000 000 euros pour seule et même opération, pour contacter contracter au nom de la société, en vue de tous travaux et entreprises, faire toutes soumissions, passer, signer, exécuter tous marchés et contrats, les réviser ou les modifier, signer les avenants,
 - b) Au-delà d'une somme de 1 000 000 euros pour une seule et même opération, pour acquérir et céder tout titre de participation, recourir à l'emprunt, agir en justice ou transiger

Le Directeur Général est autorisé à consentir des subdélégations ou substitutions de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations ou catégories d'opérations déterminées.

Pour copie certifiée conforme

Le Président
Monsieur Aïx GALBOIS

extraît du Procès-verbal du Conseil d'Administration en date du 25 Juin 2024 de la SMLA Grand Sud.

**PROCES-VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

Le *10 Juin 2021*

Au siège social de la société ci-après nommée,

La société dénommée **VALORE**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000 00 €, dont le siège est à SAINT-PIERRE (97410), 20 chemin de l'Aérodrome, Pierrefonds, identifiée au SIREN sous le numéro 813995032 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE (REUNION).

Se sont réunis ses membres, **en assemblée générale ordinaire.**

- GREEN TROPICAL CIRCLE titulaire de 1 action, représentée par son Président, HC Investissements, lui-même représenté par son Président, Monsieur Gerald HOW-CHOONG,
- HC INVESTISSEMENTS titulaire de 99 actions, représentée par son Président, Monsieur Gerald HOW-CHOONG,

Total des actions présentes ou représentées : 100 actions sur les 100 actions composant le capital social.

Le quorum est par suite atteint.

L'assemblée est présidée par Monsieur Gerald HOW-CHOONG agissant en qualité de représentant de la société HC INVESTISSEMENTS, Présidente de la dite société VALORE.

Le Président rappelle que les actionnaires sont réunis à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour

ORDRE DU JOUR

1 - PRENDRE A BAIL A CONSTRUCTION auprès de la SPL GRAND SUD, un terrain sis à SAINT-PIERRE (RÉUNION) (97410), Zac Roland Hoarau, Pierrefonds, d'une superficie apparente de 19 188 m², formant l'ilot 2 et l'ilot 2ter de la ZAC Pierrefonds Aérodrome, d'après les plans de bornage dressés par le Cabinet SCP Joëlle DECLERCK le 9 octobre 2019 et le 7 mai 2020,

Moyennant un loyer annuel hors taxe de **TROIS EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES** (3,24 EUR HT) par m² de surface réelle arpentée, et ce pour une durée de 35 années.

2- POUVOIRS donnés à Monsieur Gerald HOW-CHOONG représentant légal de HC Investissements, Présidente, avec faculté se substituer tout mandataire spécial de son choix, à l'effet de signer tous actes, accomplir toutes les formalités légales relatives à l'ordre du jour susvisé, signer tous procès-verbaux, élire domicile, fixer et généralement faire le nécessaire.

La discussion est ensuite ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes à l'ordre du jour :

RESOLUTIONS

Première résolution

L'assemblée générale autorise la société à prendre à bail à construction de la SPL GRAND SUD, un terrain sis à SAINT-PIERRE (RÉUNION) (97410), Zac Roland Hoarau, Pierrefonds, d'une superficie apparente de 19.188 m², formant l'ilot 2 et l'ilot 2ter de la ZAC Pierrefonds Aérodrome, d'après les plans de bornage dressés par le Cabinet SCP Joëlle DECLERCK le 9 octobre 2019 et le 7 mai 2020,

Paraphes



Moyennant un loyer annuel hors taxe de TROIS EUROS ET VINGT-QUATRE CENTIMES (3,24 EUR HT) par m² de surface réelle arpentée, et ce pour une durée de 35 années.
Le loyer sera indexé sur la variation de l'indice du coût de la construction.

CETTE RESOLUTION MISE AUX VOIX EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

Deuxième résolution

L'assemblée générale délègue tous pouvoirs à Monsieur Gérard HOW-CHOONG représentant légal de HC Investissements, Président, avec faculté de se substituer tout mandataire spécial de son choix, à l'effet de signer tous actes, accomplir toutes les formalités légales relatives à l'ordre du jour susvisé, signer tous procès-verbaux, élire domicile, substituer, fixer et généralement faire le nécessaire.

CETTE RESOLUTION MISE AUX VOIX EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le Président et les actionnaires.

Signatures :

Pour Green Tropical Circle

**M. Gérard HOW-CHOONG en qualité de représentant légal de HC Investissements,
Président**



Pour HC Investissements

M. Gérard HOW-CHOONG en qualité de président



DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-PIERRE

Pierrefonds

ZAC Pierrefonds Aérodrome

SPL GRAND SUD

ZAC Pierrefonds Aérodrome - lot 2

Mme BAILLIF Marie Sylvie et M. YU-CHAK Warren Alexandre

Propriété de SPL GRAND SUD

PLAN DE BORNAGE

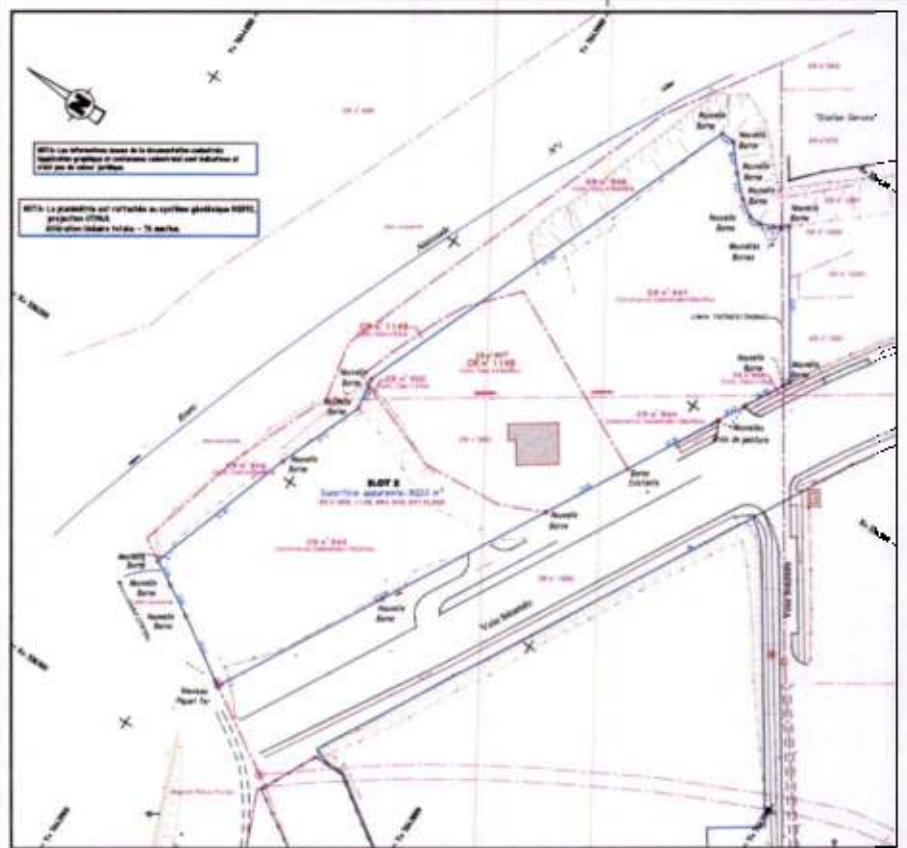
ATLAS CÉO CONSEIL



DATE	DESCRIPTION
01/07/10	Plan de bornage de la parcelle n° 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

ATLAS CÉO CONSEIL

ATLAS CÉO CONSEIL



DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-PIERRE
Pierrefonds
Chemin de l'Aérodrome

S.P.L.A. GRAND SUD

ZAC PIERREFONDS - AERODROME
Ilot 2Ter Ecopôle
Propriété de la S.P.L. GRAND SUD
Parcelles cadastrales section CR n° 910(p) et 1011
Propriété des Conjointes HOARAU / THOMAS
Parcelles cadastrales section CR n° 823(p)

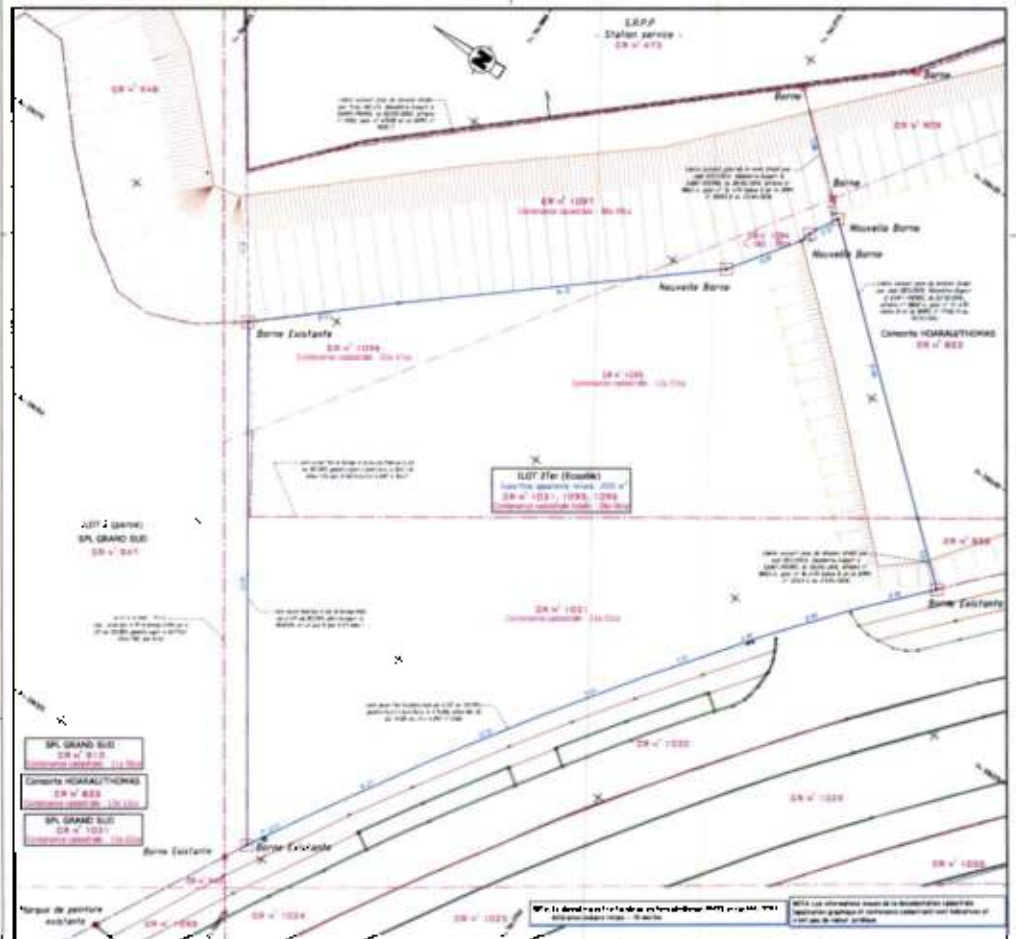
PLAN DE BORNAGE

S.C.A. SIBERGENCE
Géomètre Expert S.I.R.C.
10 Rue de l'Industrie
97400 SAINT-PIERRE
Téléphone : 02 62 21 21 21
Fax : 02 62 21 21 22

NO	DATE	OPERATION
1	2010/03	Plan de bornage

Projet : ZAC PIERREFONDS - AERODROME - ILOT 2TER ECOPOLE
Commune : SAINT-PIERRE
Section : CR n° 910(p) et 1011
Parcelles : 910(p) et 1011

Projeté par : SIBERGENCE
Approuvé par : SIBERGENCE



Commune :
SAINT PIERRE (416)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 13536 U
Document vérifié et numéroté le 26/09/2019
A ST PIERRE
Par TIPVEAU JOEL
INSPECTEUR
Signé

SAINT PIERRE

1 RUE DU PERE RAIMBAULT
97751 SAINT PIERRE CEDEX
Téléphone : 02 62 35 98 00
Fax : 02 62 35 98 84
cdf.st-pierre-de-la-reunion@dgi.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

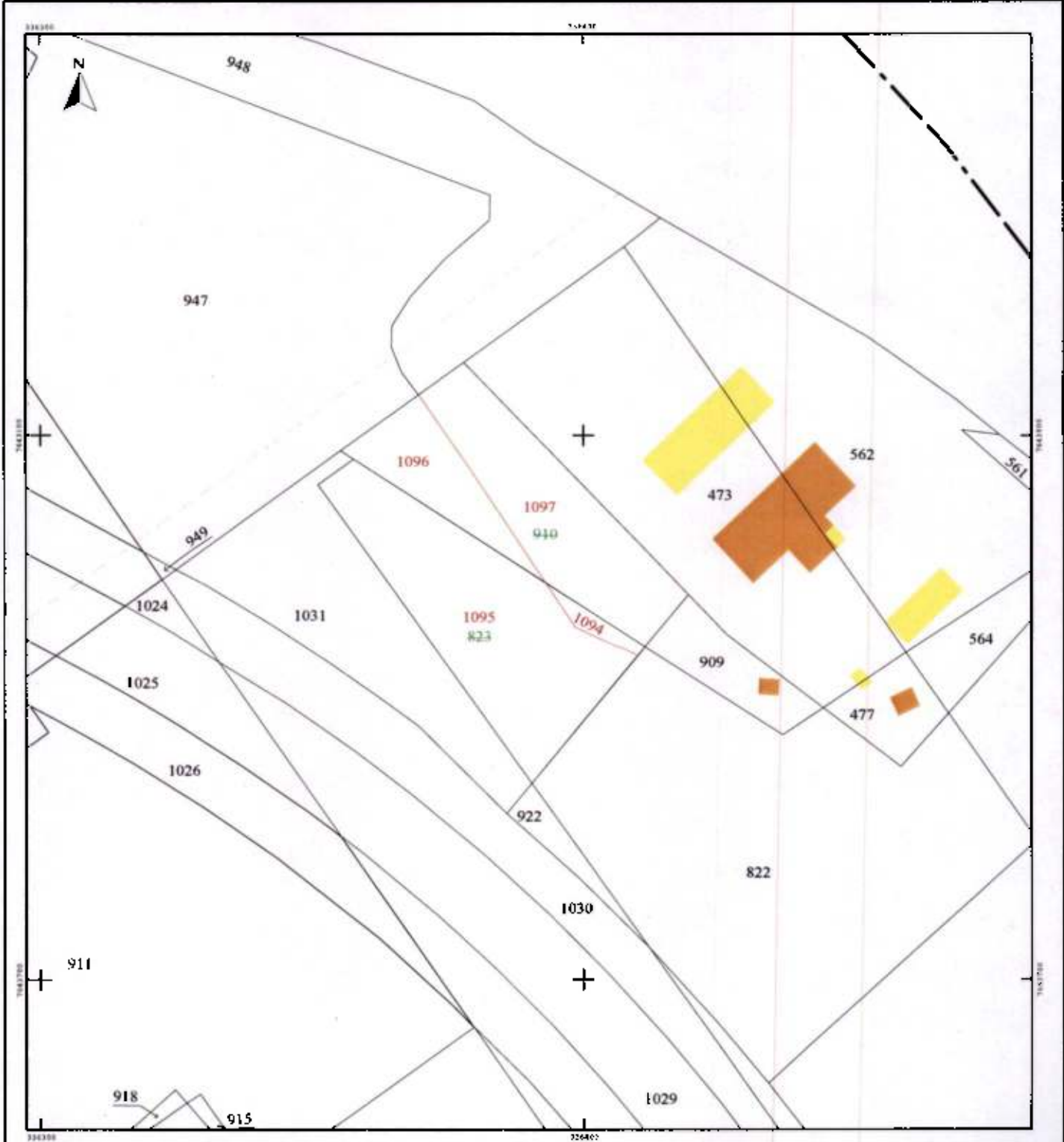
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 d. 30 avr 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au géomètre ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou d'ouvrage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille n° 5463.
_____ le _____

Section : CR
Feuille(s) : 000 CR 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1990
Echelle d'origine : 1/5000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 26/09/2019
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par JOEL DECLERCK (2)
Réf. : REQU DE DIV -PV
Le 25/07/2019

Modification demandée par procès verbal au cadastre

(1) Règle les mentions utiles. La formule A est applicable que dans le cas d'une mesure (Méthode au sol de filer à l'œil). Dans le cas contraire, les mentions B ou C doivent être indiquées.
(2) Qualité de la personne après géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien agréé du cadastre, etc...
(3) Préciser les noms et qualités au singulier et au pluriel du propriétaire (propriétaire, usufruitier, représentant qualifié de l'usufruitier, etc...)



Commune :
SAINT PIERRE (416)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 13659 G

Document vérifié et numéroté le 07/05/2020
A ST PIERRE
Par TIRVEAU JOEL
INSPECTEUR
Signé

SAINT PIERRE

1 RUE DU PERE RAIMBAULT
97751 SAINT PIERRE CEDEX
Téléphone : 02 62 35 98 00
Fax : 02 62 35 98 84
odif.st-pierre-de-la-raunion@dg.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

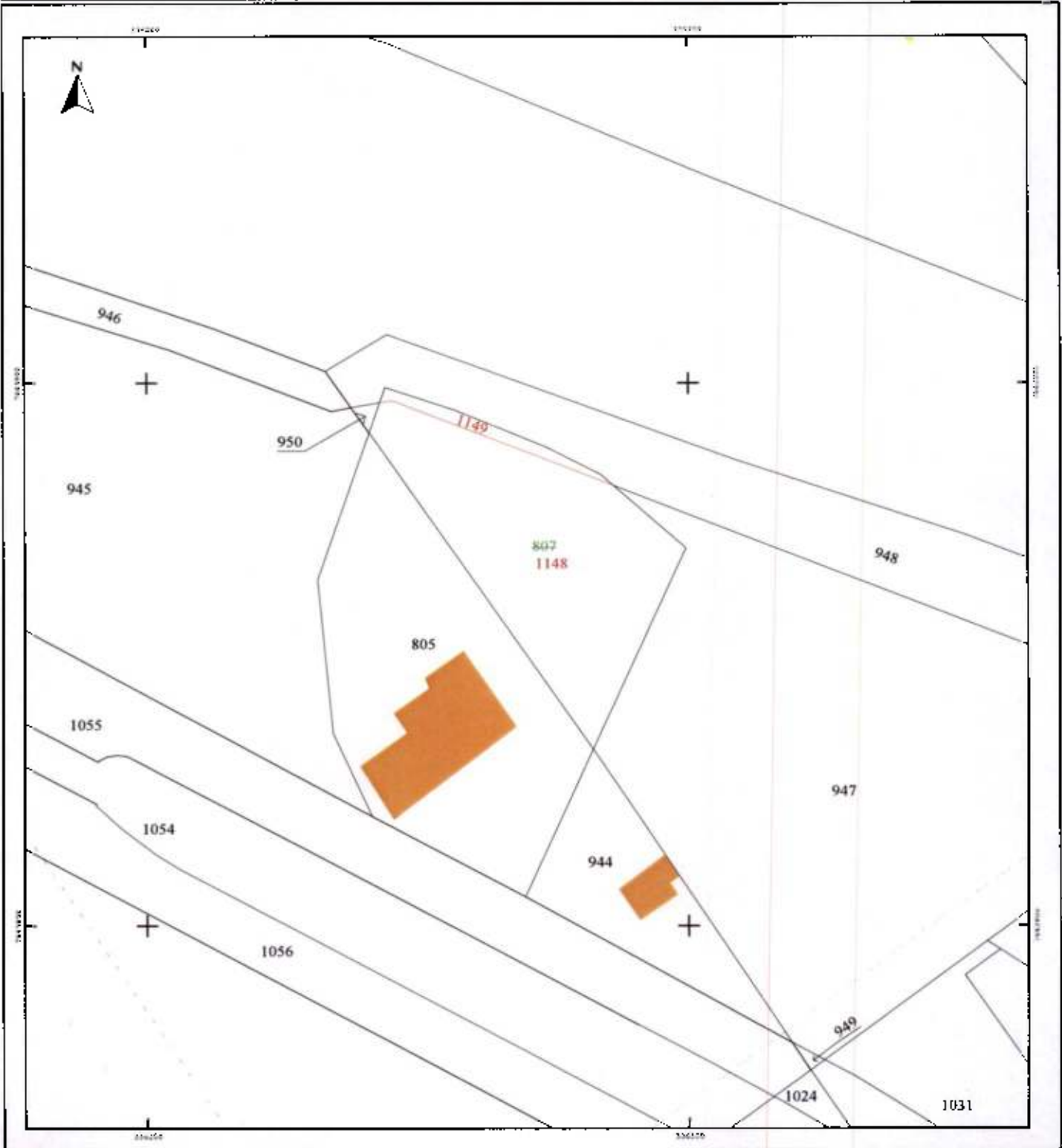
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage certifié par les propriétaires signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____
Les propriétaires de _____ ont eu pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille n° 5463.
_____ le _____

(1) Réviser les mentions initiales. La formule à être remplie est : A ou B ou C ou A et B ou A et C ou B et C ou A, B et C.
(2) Outre de la personne agréée arpenteur, architecte, géomètre ou borneman titulaire ou titulaire adjoint.
(3) Préciser les noms et qualités ou signatures d'un certain nombre de propriétaires initialement, ainsi, représentant qualité de leur acte respectif, etc.

Section : CR
Feuille(s) : 000 CR 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1960
Echelle d'origine : 1/5000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 07/05/2020
Support numérique : _____

D'après le document d'arpentage
dressé
Par ATLAS GEO G-DECLERCQ
Réf : REQU DE DIV - PV
Le 02/03/2020



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : SAINT PIERRE (416)
Section : CR
Feuille(s) : 000 CR 01
Echelle d'origine : 1:5000
Echelle d'édition : 1:2500
Date de l'édition : 18/07/2016
Date de saisie : 02/05/1978

N° d'ordre du document d'arpentage : 12638 M
Document vérifié et numéroté le 18/07/2016
A S T P I E R R E
Par NOEL JEAN BRICE
GEOMETRE
Signé

Cachet du service d'origine
Centre des Impôts foncier de
SAINT PIERRE

1 RUE DU PERE RAMBAULT
97751 SAINT PIERRE CEDEX
Téléphone : 02 62 35 98 00
Fax : 02 62 35 98 64
sifp et pierre-de-la-reunion@trf.fr finances.gouv.fr

CERTIFICATION
[Art 26 du décret n° 95 471 du 30 avril 1995]
Le présent document d'arpentage certifié par les
propriétaires soussignés (3) a été établi :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au
bureau ;
B - En conformité d'un piquetage
effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de homologation
dont copie ci-jointe a été
présentée à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance
des informations portées au dossier de la chambre
G403
à _____

D'après le document d'arpentage dressé
Par SCP DECLERCK (2)
Ref : REQU DE DIV PV
Le 24/03/2016

(1) Toute les mentions utiles. La formule à été appliquée aux deux (2) cas
d'une espèce quelconque par voie de révisé (3) Dans la formule B, les
propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage
(2) Qualité de la personne agréée géomètre expert, ingénieur, géomètre ou
architecte inscrit à l'ordre.
(3) Préciser les noms et qualités de signataires et ses différents du propriétaire
propriétaire, usufruitier, représentant qualité de tuteur, administrateur, etc. /



ValoRé

Zac Pierrefonds Aérodrome

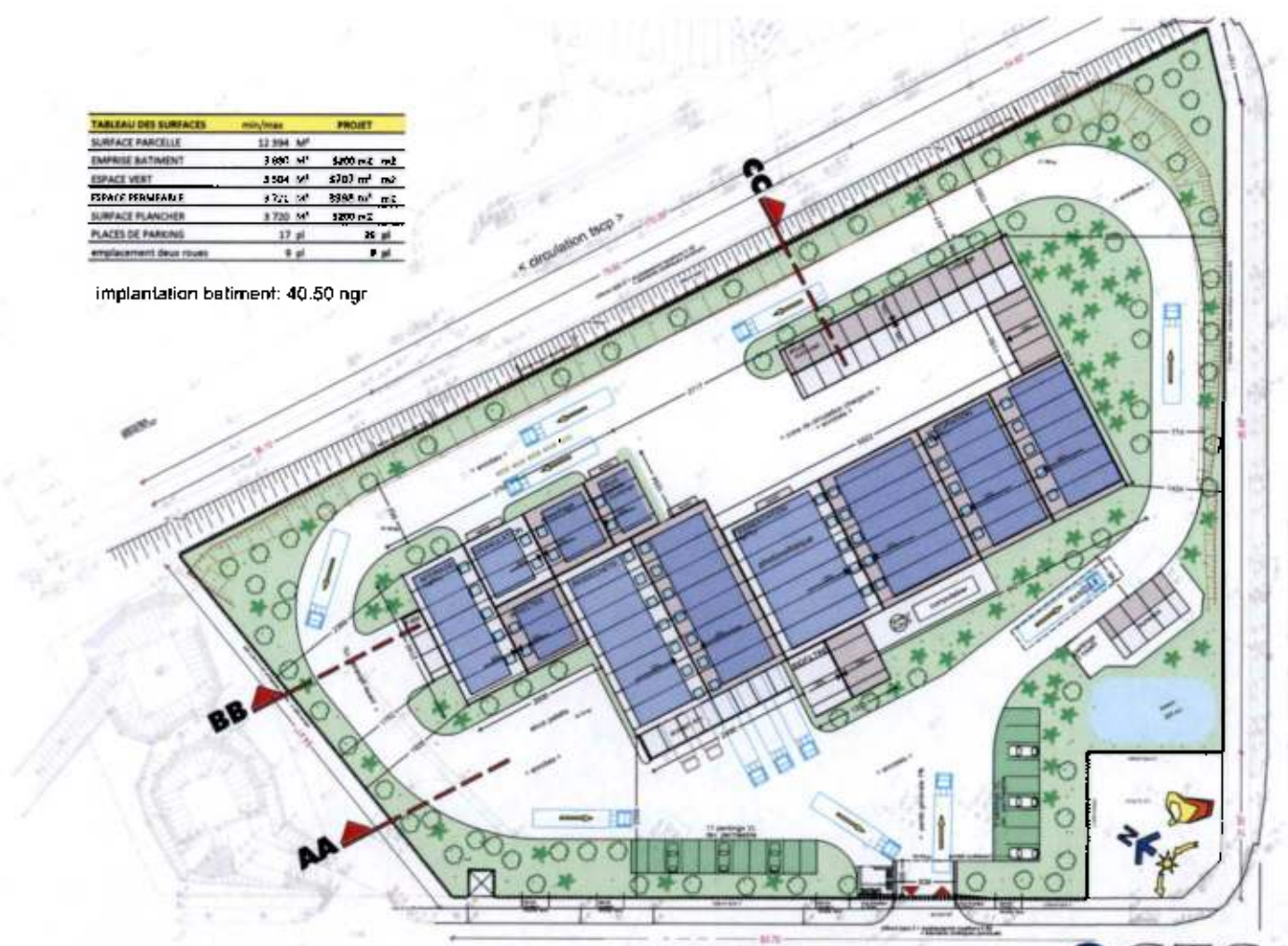
sommaire

01- PLAN MASSE
02- COUPES
03- CONFORMITE PLU / CDCZAC
04- PLAN DE VEGETALISATION
05- ECLAIRAGE EXTERIEUR
06- VUES
07- VUES
08- VUES
09- VUES
10- DESCRIPTIF



TABLEAU DES SURFACES	min/max	PROJET
SURFACE PARCELLE	12 894 m ²	
EMPRISE BATIMENT	3 687 m ²	5200 m ² m ²
ESPACE VERT	3 504 m ²	5707 m ² m ²
ESPACE PERMEABLE	4 721 m ²	5948 m ² m ²
SURFACE PLANCHER	3 720 m ²	5200 m ²
PLACES DE PARKING	17 pl.	25 pl.
emplacement deux roues	0 pl.	8 pl.

implantation batiment: 40.50 ngr



james hew choong
architecte dpq
j.hew@hc-archi.com

PLAN MASSE
Valoré . Zac Pierrefonds Aérodrome

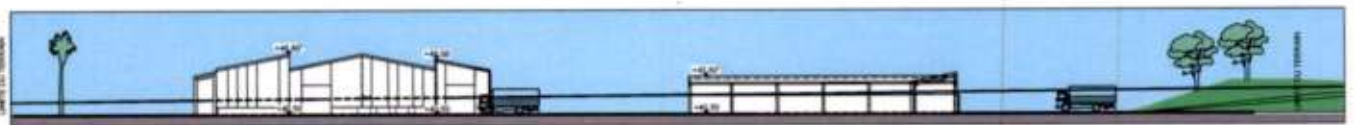
20/11/2015

1:500





COUPE TRANSVERSALE AA



COUPE LONGITUDINALE BB



COUPE LONGITUDINALE CC



LEGÈNDE

Zone de végétalisation
Zone de stationnement

ARBRES	PLANTES
<ul style="list-style-type: none"> ① [Symbol] [Tree Name] ② [Symbol] [Tree Name] ③ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ④ [Symbol] [Tree Name] ⑤ [Symbol] [Tree Name] ⑥ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ⑦ [Symbol] [Tree Name] ⑧ [Symbol] [Tree Name] ⑨ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ⑩ [Symbol] [Tree Name] ⑪ [Symbol] [Tree Name] ⑫ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ⑬ [Symbol] [Tree Name] ⑭ [Symbol] [Tree Name] ⑮ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ⑯ [Symbol] [Tree Name] ⑰ [Symbol] [Tree Name] ⑱ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ⑲ [Symbol] [Tree Name] ⑳ [Symbol] [Tree Name] ㉑ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ㉒ [Symbol] [Tree Name] ㉓ [Symbol] [Tree Name] ㉔ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ㉕ [Symbol] [Tree Name] ㉖ [Symbol] [Tree Name] ㉗ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ㉘ [Symbol] [Tree Name] ㉙ [Symbol] [Tree Name] ㉚ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ㉛ [Symbol] [Tree Name] ㉜ [Symbol] [Tree Name] ㉝ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ㉞ [Symbol] [Tree Name] ㉟ [Symbol] [Tree Name] ㊱ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ㊲ [Symbol] [Tree Name] ㊳ [Symbol] [Tree Name] ㊴ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ㊵ [Symbol] [Tree Name] ㊶ [Symbol] [Tree Name] ㊷ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ㊸ [Symbol] [Tree Name] ㊹ [Symbol] [Tree Name] ㊺ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ㊻ [Symbol] [Tree Name] ㊼ [Symbol] [Tree Name] ㊽ [Symbol] [Tree Name] 	
<ul style="list-style-type: none"> ㊾ [Symbol] [Tree Name] ㊿ [Symbol] [Tree Name] ① [Symbol] [Tree Name] 	

James How Choong
architecte dplg
j.how@jhc-archi.com

PLAN DE VEGETALISATION
ValeRé . Zac Pierrefonds Aéroport

ZD/11/2019
1:500

Eclairage extérieur :

L'éclairage extérieur permettra le mise en lumière des éléments suivants :

- Portiques
- Cheminement extérieurs

Le niveau d'éclairement sera inférieur à 50lx (sauf si la tâche visée inclut un rebord latéral) et les sources d'éclairage utiliseront des technologies basse consommation.

Les luminaires seront de type projecteur sur rail ou en façade (UOR+D)

Projecteur asymétrique avec lampe à décharge

- Corps en fonte d'aluminium
- Système optique et verre réglable permettant un contrôle précis du flux lumineux (Baf à 90°
→ flux dirigé vers le bas)
- Réflecteur asymétrique d'angle maximum 20° interne
- Diffuseur: verre trempé de 5 mm d'épaisseur, résistant aux chocs thermiques et mécaniques
- Fenêtre: avec poudre époxy-polymère, de couleur gris graphite, résistante à la corrosion et aux trépanants salins.
- IP66
- IK08

Le luminaire sera équipé d'une enseigne à décharge à sodium haute pression 230 watts (une seule enseigne)



L'ensemble des circuits sera commandé par l'intermédiaire :

- d'un interrupteur optoélectrique avec cellule photoélectrique associée à un interrupteur horaire programmable 24h/24h et 7 jours / 7
- de détecteurs

Le programme sera sous une déclinaison le nuit et sera mise en marche au détecteur pour la protection des biens.

Les éclairages extérieurs respecteront les recommandations de la "Charte sur la pollution lumineuse pour l'environnement" éditée par le SEDR.

24C



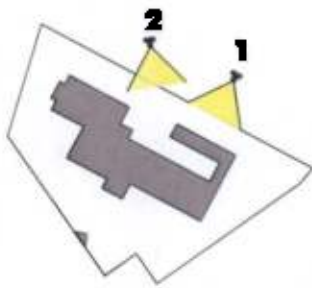
james how cheong
architects d'plg
j.how@hwc-arch.com

VUES
ValoRé . Zac Pierrefonds Aéroport

20/11/2019

1-





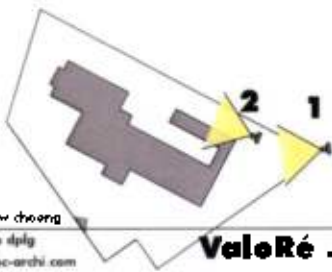
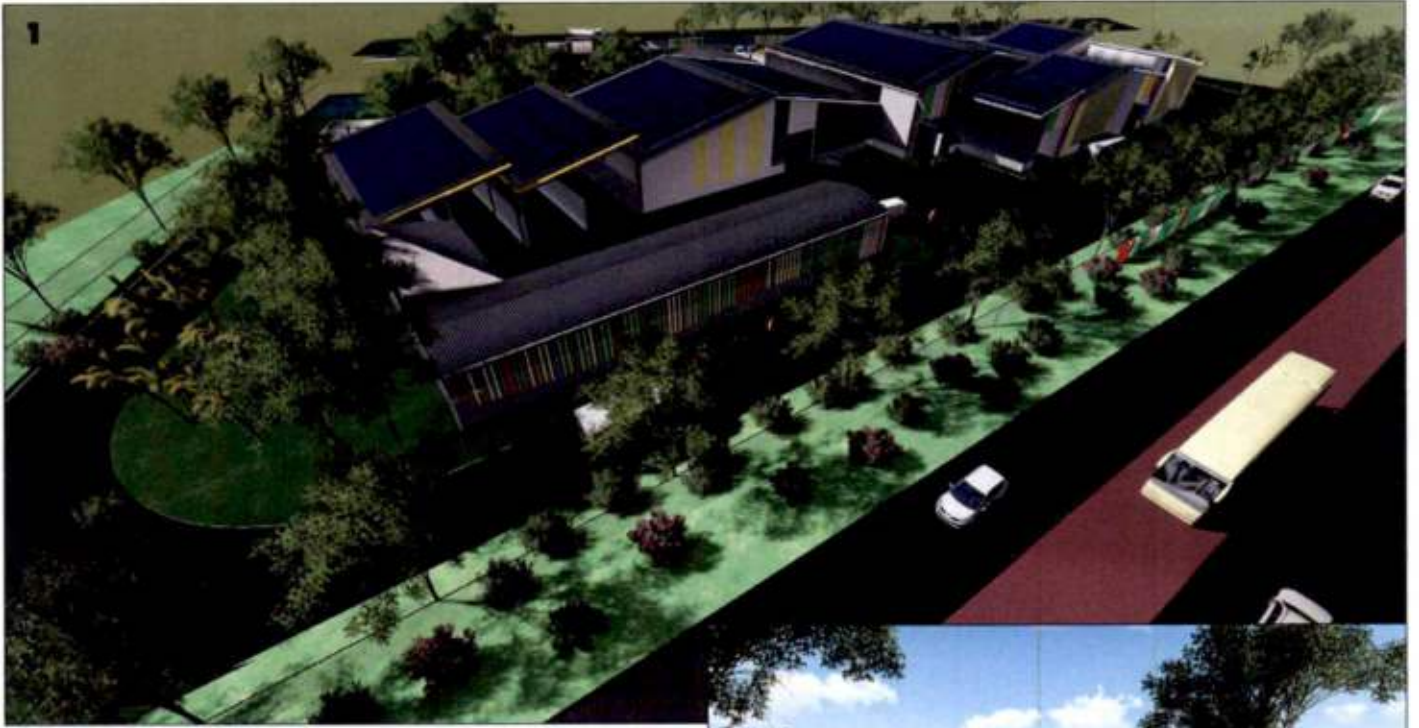
james-tan-choong
architecte d'p&g
jtanw@jbc-archi.com

VUES
ValoRé . Zac Pierrefonds Aérodrome

20/11/2019

1:-





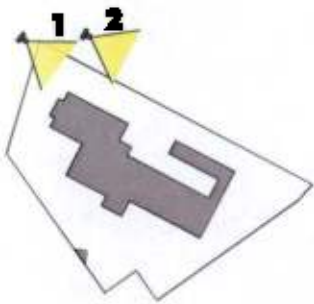
James How Cheong
architects s/pa
j.how@jhc-archi.com

VUES
Valéré . Zac Pierrefonds Aéroport

20/11/2019

"1:-"

 **GTC**
GREEN TROPICAL CIRCLE



james how choong
 architects d'plg
 j.how@hnc-andhi.com

VUES
ValoRé . Zac Pierrefonds Aérodrome

20/11/2019

11:-



Valoré

DESCRIPTIF SOMMAIRE

1 : VOIRIE – RESEAUX DIVERS

1.1 Terrassement

Préparation

- Evacuation des andains, débroussaillage.

Terrassement

- Evacuation de la couche superficielle de matériaux impropres.
- Terrassement en déblais avec mise en décharge des matériaux impropres.
- Les talus en déblais seront dressés à 1/1 au maximum.
- Terrassement en remblais provenant des déblais (voirie) si matériaux réutilisables.
- Les talus en remblais seront dressés à 3/2 au maximum.
- Terrassement en terrain rocheux.
- Remodelage des abords et raccordement sur les voiries existantes.

1.2 Murs - Traitement de surface

Traitement de surface

Voirie lourde en enrobé :

- Couche de fondation en tout-venant 0/80, épaisseur 20 cm,
- Couche de base en tout-venant 0/31.5, épaisseur 20 cm,
- Couche d'accrochage
- Finition de surface en enrobé épaisseur 7 cm en deux couches.

Voirie parking VL en dalles alvéolaires végétalisées :

Clôtures

- Clôture sur voie : grille métallique en acier thermolaqué à barreaux verticaux hauteur 1.50m sur muret moellons (largeur 50cm/hauteur 50cm). H total=2m. La clôture sera complétée ponctuellement par un dispositif à effet cinétique (lames coolées double face .. agencées de façon à provoquer un visuel différent selon l'angle de vue...
- Clôture sur parcelles voisines : panneaux de treillis noué acier galvanisé maille carrée hauteur 2.00m, sur fondation béton enterrées.

Portails et contrôle d'accès

- Portails coulissants autoportants ou sur rails motorisés en tubes carrés en acier et barreaudage vertical : accès PL/VL

1.3 Eaux usées

- Réseau en PVC pour les pentes > ou = à 1%
- Réseau en Fonte pour les pentes < à 1%.
- Regard en béton et tampon de fermeture en fonte
- Réalisation d'un assainissement autonome, pour un effectif de 15.

1.4 Eaux Pluviales

- Réseau en PVC pour les Ø 315, 400, 500, 600
- Réseau en Béton pour les Ø 800, 1000, etc...
- Regard en béton et tampon de fermeture en fonte et grille fonte
- Réalisation d'un réseau séparatif pour les eaux pluviales de toitures, avec stockage partielle des EP pour arrosage des espaces verts.
- Réalisation de zones de d'infiltration
 - o Zones d'infiltrations réalisées en pleine terre dans les espaces verts avec système de régulation et surverse vers le réseau EP raccordé au domaine public.
- Mise en place de décanteur particulaire et séparateur à hydrocarbure avec alarme de détection du niveau maximum.
- Curage et re-profilage du fossé EP en bordure de voirie

Nota :

Les surfaces d'infiltration et volumes stockage seront dimensionnés en fonction de la capacité d'absorption du sol (suivant rapport de sol)

1.5 Eau potable - incendie

- Réseau en PEHD pour les Ø < 75 mm
- PVC pour les Ø > à 75 mm et < à 100 mm
- Réseau en Fonte pour les Ø > ou = à 100 mm
- Comptage séparé réseau alimentaire, réseau RIA, réseau arrosage
- Un poteau incendie existe devant l'accès PL de l'opération.
- Raccordement des réseaux sur le réseau existant.

1.6 Réseau Télécom

- Fourreaux PVC diamètre 42/45
- Chambres de tirage normalisées, série K sous chaussée, série L sous trottoir.
- Raccordement du réseau téléphonique sur le réseau existant route de la balance.

1.7 Réseau Courants forts / courants faibles

- Fourreaux TPC diamètre 50 à 160 mm
- Chambres de tirage en béton avec tampon de fermeture en fonte.
- Raccordement sur le poste transformateur privé de l'opération.

1.8 Aménagements divers

- Réalisation d'une aire de lavage pour véhicules lourds, avec prétraitement des eaux polluées.
- Un dallage béton pour pose du poste transformateur préfabriqué.

1.9 Espaces verts – Plantation

terre végétale

Les travaux comprennent la fourniture de la terre végétale dans l'ensemble des zones végétalisées.

Engazonnement

Engazonnement par trainasse vivace.

Plantation

Plantation d'arbres endémiques à hautes tiges et d'arbustes, selon plan de végétalisation.

2 : GROS ŒUVRE - DALLAGE

Les travaux comprendront :

Remblais techniques

- mise en œuvre à définir suivant le rapport de sol.

Fondation

- Des fondations superficielles en béton armé ancrées dans le terrain en place.

Dallages

- Les sols seront traités en dallages industriels, comprenant un durcisseur de surface et un traitement anti-poussière.
- Les rives du dallage comporteront les décaissés nécessaires à l'incorporation des niveleurs de quai.
- Tous les joints seront traités et protégés.
- Aux droits des décalages de niveaux importants (zone de remblaiement supérieure à 1.00m, décalage de plateforme importants...), les dallages sont remplacés par des dalles portées liaisonnés en rive.

Structure verticale (murs et)

- Les bâtiments seront ceinturés en périphérie par un mur en maçonnerie (béton armé ou parpaing, coupe feu si exigence) sur une hauteur de 1M. Le reste sera complété par un bardage aluminium.
- Les toitures seront réalisées en tole aluminium, pente 15%

Locaux à risques

- Les locaux à risques type TGBT seront protégés par une enveloppe (mur et dalle) de degré coupe feu 2h00.

3 : CHARPENTE - COUVERTURE - BARDAGE - DESENFUMAGE

3-1 Charpente métallique

Charpente métallique

- L'ensemble de l'ossature sera réalisé à partir de profils reconstitués soudés à inertie constante ou variable (Acier de nuance S 235 ou S 355).
- Les poteaux de portiques sont articulés en pieds.
- La charpente sera galvanisée à chaud.
- Les pieds de poteaux seront protégés en pied, contre les chocs des véhicules de manutention.

Couverture et étanchéité

- Couverture en bac acier galvanisé, avec isolant thermique de 70mm d'épaisseur fixé mécaniquement sur le bac acier et mise en œuvre d'une membrane d'étanchéité bitumineuse auto protégée.
- Compte tenu de l'exposition du bâtiment aux embruns, toute la visserie sera en acier inoxydable A2

Bardage

- Bardage en tôles aluminium nervurées, laquées deux faces.

- Bardage bois traité.

3-3 Divers

Cantons de désenfumage

- Réalisation de canton de désenfumage avec des plaques de tôle NERVO 1000 suspendus sous couverture.

Désenfumage

- Désenfumage par pyrodômes, commandés depuis une centrale d'alarme. Chaque canton est équipé d'un détecteur de fumée.
- Le fonctionnement de l'ensemble des pyrodômes est pneumatique.
- Le système peut être utilisé pour la ventilation des locaux, des sondes pluie-vent assurent la refermeture automatique des pyrodômes.
- Section de désenfumage égale au 1/200ème de la surface de chaque canton.

4 : ETANCHEITE

- Mise en œuvre d'une étanchéité liquide sur l'emprise de toutes les pièces humides (sanitaires, douches, vestiaires...) : au sol et sous faïence murale sur une hauteur de 2.00m.

5 : ELECTRICITE CF/CF

Selon les normes et réglementations en vigueur

6 : PLOMBERIE – PROTECTION INCENDIE

Selon les normes et réglementations en vigueur

PROCES VERBAL DE LA TREIZIEME COMMISSION D'AGREMENT CIVIS DU 24 JUILLET 2019.

Le mercredi 24 juillet 2019, à 11h00, la commission d'agrément de la CIVIS s'est réunie au siège de la CIVIS à Pierrefonds.

Sont présents :

Voix délibératives

- Mr MICHEL Fontaine, Président de la CIVIS
- Mr GALBOIS Alix, Elu CIVIS

Voix consultatives

- Mr Jean-Louis MAILLOT, DGS, CIVIS
- Mr Fabio MIQUEL, DGA, CIVIS
- Eric DESSE, Directeur Général, SPL Grand Sud
- Ulrich MAILLOT, Chargé d'Opérations, SPL Grand Sud

Mr Michel FONTAINE préside la séance en tant qu'élu de la CIVIS

Cette commission se réunit afin de prendre connaissance des dossiers de candidature déclarés complets pour une implantation sur la ZAC de Pierrefonds Aéroport, de statuer sur ces dossiers et de prendre connaissance du montage particulier de certains baux.

Compte rendu de séance :

Trois (3) dossiers sont à l'ordre du jour de cette commission d'agrément, à savoir :

- VALORE
- RECYCLAGE DE L'OUEST
- SICRE

Le président de la commission rappelle les objectifs poursuivis à travers la ZAC de Pierrefonds Aéroport, à savoir une impulsion économique pour la micro région sud, mais également la création d'emplois.

Le président rappelle les différents critères de jugement des dossiers complets, à savoir :

- Le chiffre d'affaire
- Le caractère innovant
- La stratégie (délocalisation, double localisation, en création...)
- La création d'emplois
- Adéquation des objectifs de l'entreprise avec les objectifs de la zone (activité, image, développement durable)

*Chaque critère fait l'objet d'une notation sur 4 points afin d'obtenir une note finale sur 20 points.
Le détail de la notation ainsi que le classement se trouvent dans le document ci-joint annexé.*

Après discussion, les membres de la commission, donnent agrément aux entreprises suivantes concernant leurs demandes d'implantation sur la ZAC de Pierrefonds Aéroport :

VALORE :

- Chiffre d'affaire prévisionnel : 1,35 millions HT
- Le caractère innovant : Valorisation de biodéchets en compost, des broyats de palettes-bois en pellets pour l'énergie et les litières animales et préparation de déchets végétaux en alimentation pour insecte en vue d'une bioconversion en protéines.
- La stratégie : Les activités sont en cours de développement et s'inscrivent pleinement dans la Loi de Transition énergétique et Croissance Verte. L'objectif est donc de transformer les biodéchets de la Réunion en matière fertilisante de qualité, de valoriser les palettes-bois, de préparer des aliments pour insectes qui s'intègre dans un projet de bioconversion des insectes en protéines pour l'alimentation pour poisson en substitution des farines de poissons importées.
- La création d'emplois : Création de 09 emplois sur 3 ans annoncée
- Adéquation des objectifs de l'entreprise avec les objectifs de la zone : Le projet de VALORE est en cohérence totale avec le projet ZAC Roland Hoareau.
En effet, son activité de valorisation de biodéchets s'intègre parfaitement dans le cahier des charges de l'écopôle

→ **Avis favorable de la commission d'agrément**

RECYCLAGE DE L'OUEST :

- Chiffre d'affaire prévisionnel : 968 000 € HT
- Le caractère innovant : Création d'une plateforme de stockage et broyage de bois-palette déchets verts et compostage de boue et déchets verts
- La stratégie : L'objectif est :
 - De se rapprocher des clients du SUD qui représentent 20% de la clientèle.
 - D'optimiser les transports de déchets
 - D'augmenter la capacité de traitement
- La création d'emplois : création de 06 emplois annoncés sur 3 ans.
- Adéquation des objectifs de l'entreprise avec les objectifs de la zone : L'activité de la société RECYCLAGE DE L'OUEST est en cohérence totale avec le projet ZAC Roland Hoareau.
En effet, son activité de valorisation de biodéchets s'intègre parfaitement dans le cahier des charges de l'écopôle

→ **Avis ajourné dans l'attente de compléments d'information. La CIVIS souhaite étudier la cohérence du projet avec l'outil multi filière et l'impact de l'activité sur l'aéroport de Pierrefonds et la ZAC de Pierrefonds Village en particulier en termes de nuisances olfactives.**

SICRE :

→ Chiffre d'affaire 2017 : 4,643 millions € HT

→ Le caractère innovant :

Activité industrielle de torréfaction de café et production de café pré-dosé et de thé en capsule

→ La stratégie : L'objectif est de développer l'activité de la société SICRE en permettant :

- Une augmentation sensible de la surface nécessaire à la production pour la création de nouvelles lignes de conditionnement.
- La capacité de se positionner sur d'autres marchés, le Thé en capsules ainsi que sur du café BIO origine Honduras Vanille BIO de la Réunion grâce au partenariat, la SCEA La Source à Bellevue et
- Investir le marché National et Européen
- Augmenter la capacité de stockage de matières premières et de produits finis

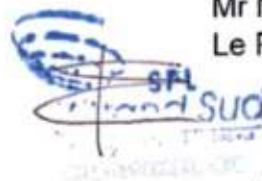
→ La création d'emplois : création de 3 emplois annoncée sur 3 ans

→ Adéquation des objectifs de l'entreprise avec les objectifs de la zone : L'activité de la société SICRE est en cohérence totale avec le projet ZAC Pierrefonds Aéroport.

En effet, son activité de torréfaction de café et de production de café pré-dosé et de thé en capsule s'intègre parfaitement dans le cahier des charges du pôle destiné à accueillir des activités industrielles / artisanales.

→ **Avis Favorable de la commission d'agrément**

Fait à Saint-Pierre, le 24/07/2019



Mr Michel FONTAINE
Le Président de la CIVIS



Le Président
Michel FONTAINE

Sainte-Clotilde, le

04 OCT. 2019



SPLA GRAND SUD

13 CHEMIN BUREAUX
PIERRE FONDS
97410 SAINT PIERRE

Votre identifiant Région : 162461
(A rappeler dans toutes vos correspondances)

Affaire suivie par : Sandrine OLIVIER
Service : Guichet Unique « Entreprises et Développement Touristique »
Tél : 0262671430- Mèl : sandrine.olivier@cr-reunion.fr

N/REF : N° D2019/19738 - GUEDT/JFG/TP/SO

OBJET : ZAC de Pierrefonds Aéroport - implantation d'une entreprise

BORDEREAU DE TRANSMISSION

QTE	DESIGNATION	OBSERVATIONS
	<p align="center">Comité de suivi des ZAE Zone d'activités Pierrefonds Aéroport</p>	
1	<p>Avis du comité relatif à l'installation de l'entreprise suivante :</p> <p>VALORE</p>	<p>Transmission en retour, suite à votre demande.</p> <p align="right"> Pour le Président et par déléguation Le Directeur Général des Services Le Président, Mohamed AHMED </p> 

Ce Projet est cofinancé par un Fonds Structurel Européen



Ont été consultés : DDECCTE, CMA, CCIR le 11/09/2019
 Ont répondu : Avis FAVORABLE de la Chambre de Métiers reçu le 23/09/2019
 Bonne maîtrise économique du projet (étude prévisionnel cohérente)
 L'impact du projet sur l'emploi
 Volonté d'adopter une démarche éco-responsable
 Financement des investissements maîtrisé
 Avis favorable

Zone d'activité : PIERREFONDS AERODROME (COMMUNE DE SAINT-PIERRE) PO FEDER 2007/2D13

Surface sollicitée m² : 12 394,00

II) L'ENTREPRISE ET SON PROJET

Nom de l'entreprise : SAS VALORE
 Nom du dirigeant : Xavier HOW-CHOONG
 Statut : SAS SIRET : 813 995 032 00014 – APE : 3821Z
 Date Création (immatriculation) : 09/09/15 Développement
 Activité : Traitement et élimination des déchets non dangereux
 Projet : Création d'une usine de recyclage des déchets.

III) ELIGIBILITE DU PROJET AU TITRE DU FEDER

Demandeur	oui	non		oui	non	observations
Statut	X					
Création		X	Développement	X		
Difficulté financière		X	Restructuration financière		X	
Activité	oui	non		oui	non	
Production / Transformation	X		Services aux entreprises		X	
Recherche & innovation		X	Autres		X	
Secteurs exclus	oui	non		oui	non	observations
production de produits agricoles, pêche et l'aquaculture		X	industrie automobile, fibres synthétiques, construction navale		X	Nécessite une notification individuelle à la Com Eur.
Activité libérale		X	Predominante commerciale		X	
Transports		X	Hébergement, restauration, loisirs		X	Autorisé uniquement dans le cadre d'un projet d'aménagement touristique sous maîtrise d'ouvrage publique
Transformation / commercialisation de produits pêche et aquaculture		X	industrie sucrière		X	
Clientèle (% CA)						observations
Particuliers		Adm*		Ent.	100,00%	
Autres	2018	Prévu N+3		2018	prévu N+3	
Emplois (Nombre)	0	9	CA (€)	-7 252	1 929 000	la société n'a pas connu d'activité depuis sa création
Investissements (€)		7 993 959	VA (€)		1 119 567	

III) OPPORTUNITE DU PROJET

Economique et financière

L'entreprise prévoit dans le cadre de son projet la création de 9 emplois supplémentaires sur les 3 prochaines années

Respect de la vocation de la zone d'activités : oui non observations

L'entreprise VALORE est une filiale du groupe HCe. Ce groupe avait obtenu en 2014 un avis favorable du comité de suivi des ZAE pour la création d'une nouvelle activité « METHA RÉUNION » reposant sur la construction d'une usine de production de méthane.

X

Compte tenu des modifications des réglementations en matière de gestion des déchets, le groupe a décidé de réorienter son projet vers la création d'une unité de production de compostage et une ligne de valorisation des broyats de palettes bois.

le

Avis du Service instructeur sur l'Eligibilité du projet au titre du FEDER

Favorable

Avis du comité de suivi sur l'opportunité du projet

Avis favorable de la CMA le 23/09/2019. Pas de réponse de la CCIR et de la DDECCTE

Le 27 SEP. 2019

Thierry PRETET



Demande extension en Zone Activité

Demandeur : SAS VALORE

Dirigeant : Gérald HOW CHOONG

Siège social : 20, chemin de l'Aérodrome – Pierrefonds
97410 Saint-Pierre

Activités : Le Traitement, la Valorisation, l'Élimination et le Recyclage des Biodéchets en composts.

Projet : Création d'une usine de recyclage des déchets sur la ZAE Pierrefonds.

Effectif à terme : 9

Demande formulée par l'entreprise :

Demande de foncier : terrain de 12394m² pour :

- L'implantation d'un bâtiment de 3128m² pour l'administratif, accueil clientèle
- La création 20 places de parking (17 places pour les salariés et 3 pour la clientèle).
- Une zone de stockage de 1200m²
- Une zone de tri et de broyage
- Les voiries et espaces d'accès pour 30 Poids lourd et 50 véhicules légers par jour

Montant de l'investissement envisagé : 7 993 959€€

Mode de financement : Emprunt à réaliser : 3 597 282€
Auto-financement : 799 396€
Aides Feder Défisic : 3 597 282€

Avis technique sur le dossier :

Le projet de la SAS LALORE est porté par le groupe HOW-CHOONG (HCe) qui oeuvre dans le domaine de la collecte de déchets depuis plusieurs années sur le département. Forte de son expérience dans ce domaine d'activité, elle souhaite maintenant se spécialiser dans le traitement, la valorisation de Biodéchets, de déchets végétaux et du bois via une filiale dédiée.

Ce projet est un projet d'économie circulaire qui permettra aux producteurs de Biodéchets de se mettre en conformité avec la loi de Transition Energétique et Croissance Verte (LTECV)

Au plan économique, ce nouveau projet se place autant sur le service par la valorisation de déchets que sur la vente de nouveaux produits recyclés.

D'autre part, ce projet est complémentaire des installations de traitement existantes comme ISDNS, plateforme de compostage et le futur centre de traitement multi-filières d'Ileva.

L'impacte de ce projet sur l'économie du sud de l'île et pour les Réunionnais sera significatif car il contribuera à faire du pôle sud de l'île une référence en matière de recyclage, il permettra de créer des emplois pérennes (9), de contribuer au développement durable du territoire de la Réunion et promouvoir les savoir-faire des entreprises locales.

Les motivations pour s'installer sur la nouvelle zone d'activité de Pierrefonds se justifient par :

- la nécessité de se situer à proximité de la station de broyage des déchets végétaux (ISDN).
- De se situer à proximité de la voie rapide permettant aux véhicules PI pour l'approvisionnement d'y accéder rapidement et aisément
- La volonté de s'implanter dans une zone d'activité innovante et dynamique

Conclusion :

Bonne maîtrise économique du projet (Etude Prévisionnelle cohérente)

L'impacte du projet sur l'emploi

Volonté d'adopter une démarche éco-responsable

Financement des investissements maîtrisé

Avis favorable

Serge HOARAU

Attaché Technique – CMAR Sud

SERVITUDE DE PASSAGE RESEAU ADDUCTION D'EAU SAPHIR

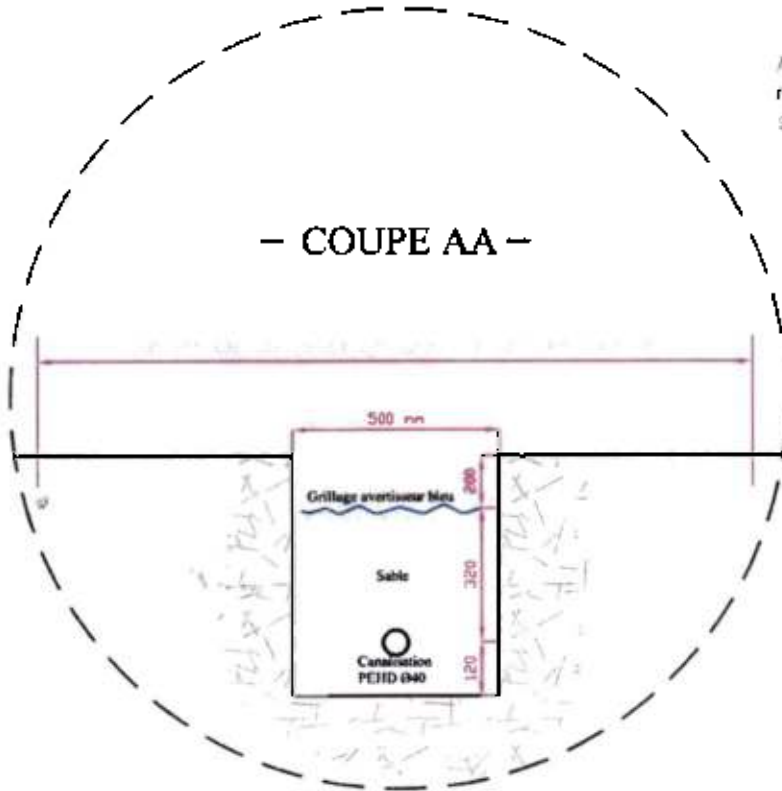
STATION SERVICE ELF PIERREFONDS

N
A

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire Asselin
souligné ce jour.

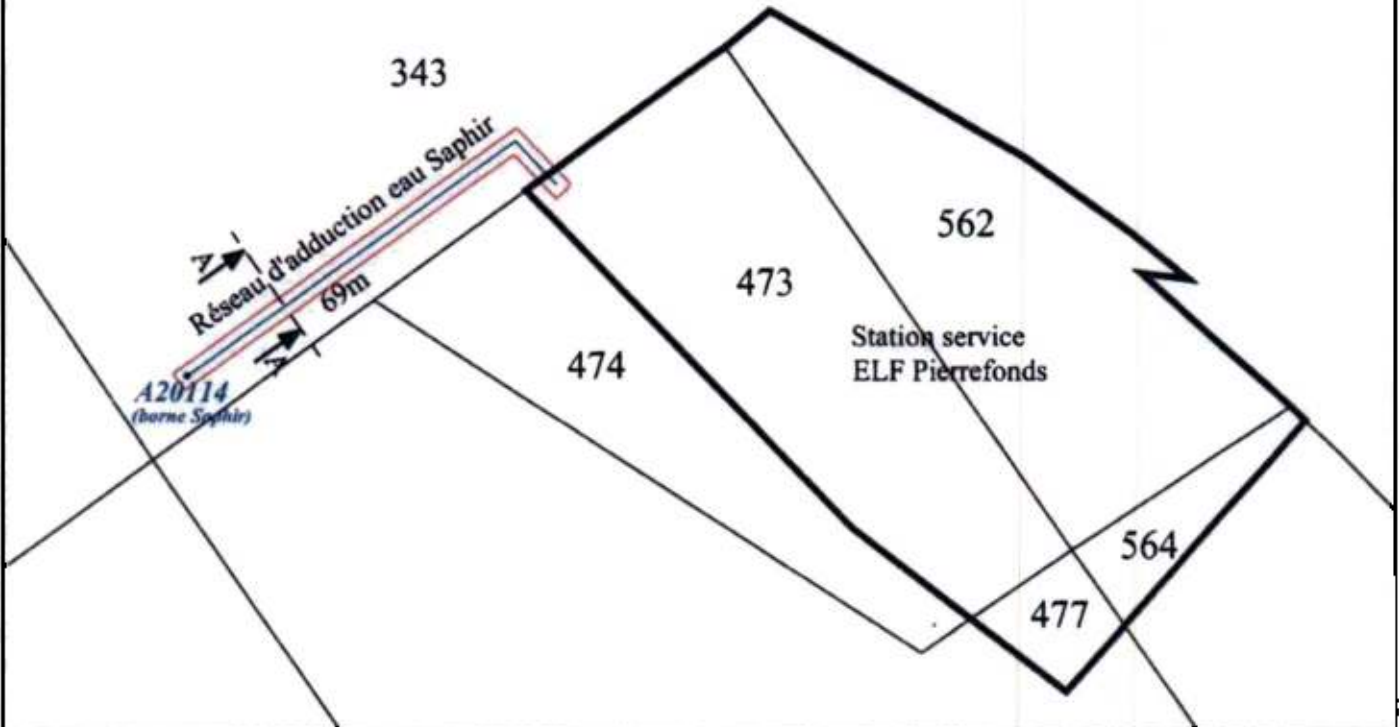
Pour Mention

- COUPE AA -



Guindole

E



Zone d'Aménagement Concerté
**PIERREFONDS
AERODROME**

CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DE TERRAINS

Septembre 2015

Approuvé par délibération
du Conseil Communautaire de la CIVIS
le 02 Novembre 2015

- ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
- ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR.....	4
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
- ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSION	5
- ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION	5
- ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	6
- ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	6
- ARTICLE 7 - VENTE; LOCATION; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES	7
- ARTICLE 8 - NULLITE	7
TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR ET DU CONSTRUCTEUR	8
- ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR	8
- ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR	8
- ARTICLE 11 - UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS APRES INCORPORATION A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS.....	9
- ARTICLE 12 - URBANISME ET ARCHITECTURE	10
- ARTICLE 13 - BORNAGE ; CLOTURES	10
- ARTICLE 15 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES.....	11
- ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMÉNAGEUR	11
- ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS AUX RESEAUX D'EAU ET CANALISATIONS	11
- ARTICLE 18 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'ELECTRICITE ET POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE	11
- ARTICLE 19 - BRANCHEMENT AU RESEAU DE GAZ	12
- ARTICLE 20 - TELECOMMUNICATIONS.....	12
- ARTICLE 21 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX	12
- ARTICLE 22 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR.....	13
TITRE III - REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE	15
- ARTICLE 23 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 10	15
- ARTICLE 24 : REALISATION DU TERRASSEMENT ET DES TALUS	15
- ARTICLE 25 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES	15
- ARTICLE 26 - TENUE GENERALE	15
- ARTICLE 27 - ASSURANCES	15
- ARTICLE 28 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES	16
- ARTICLE 29 - LITIGES ; SUBROGATION.....	16

LISTE DES ANNEXES :

ANNEXE 1 : CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS

ANNEXE 2 : CAHIER DES ORIENTATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ANNEXE 3 : AUTORISATION LOI SUR L'EAU IN EXTENSO

PREAMBULE

- ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1.1 Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 27 DECEMBRE 2012 passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la CIVIS a confié à l'aménageur désigné par sa raison sociale SPLA Grand Sud, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de PIERREFONDS AERODROME. Conformément aux dispositions de l'article 14-III de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur 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.
- 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 l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC 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 quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. 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 l'aménageur 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.
- 1.4 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. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.
- 1.5 Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.
- 1.6 A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur 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.
- 1.7 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.
- 1.8 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
- D'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
 - D'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
 - Enfin on désignera indifféremment sous le vocable "Société" ou "Aménageur" la Société chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.9 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC de PIERREFONDS AÉRODROME dans les conditions prévues ci-dessous :

- ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR

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

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

- 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 PLU et du titre II ci-après.

Un avenant au présent CCCT précisera pour chaque parcelle louée ou cédée la surface de plancher dont la construction est autorisée sur ladite parcelle (en m2).

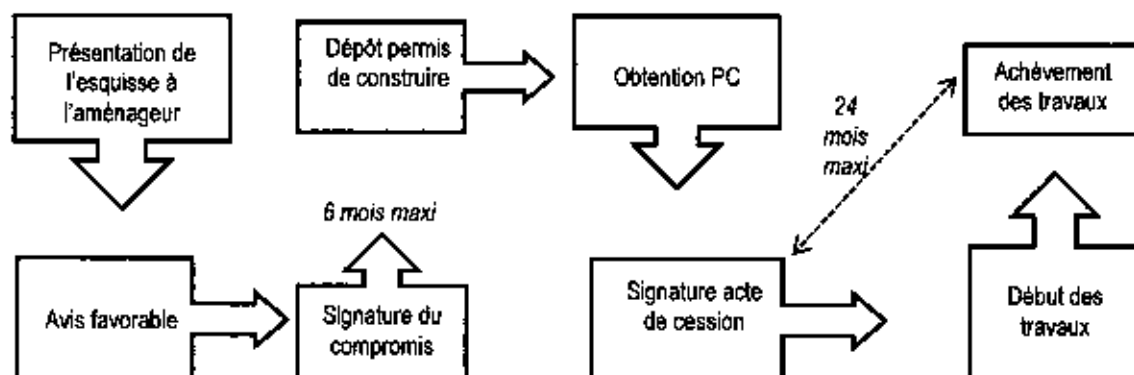
- ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

- 1) Présenter à l'approbation de l'aménageur l'esquisse architecturale de son projet de construction sur la totalité de la parcelle cédée ou louée. Le cas échéant, présenter en même temps un programme échelonné de réalisation par tranches. Le constructeur pourra être amené à présenter son projet devant une commission réunissant l'aménageur, des représentants de la CIVIS, de la commune de Saint Pierre et des financeurs de la ZAC, ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France.
- 2) Dès la signature du compromis de vente de droits à construire, commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments envisagés sur le terrain qui lui est cédé ou loué
- 3) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois maximum à dater de la transmission par l'aménageur d'un avis favorable sur l'esquisse du projet de construction. 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.
- 4) Entreprendre les travaux de construction dans un délai renseigné à l'acte de cession à compter de la délivrance du permis de construire. Ce délai sera prorogable, le cas échéant, jusqu'à la livraison de la voirie provisoire de desserte de la parcelle prévue, ainsi qu'en cas de recours à l'encontre du permis.
- 5) Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. Ce délai sera prorogable, le cas échéant, du temps de retard de la livraison de la voirie provisoire de desserte. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur et d'un certificat de conformité

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. L'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Le schéma ci-dessous illustre le processus décrit à l'article 4.



- 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.
- 5.3. 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 d'aides publiques. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

- ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

- 6.1 Dommages-intérêts (cas particuliers)
Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1°. 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.
- 6.2 Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur 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 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.
- 6.3 Résolution de la cession
La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, 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 par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.
- 6.4 Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :
 - Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, 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.
 - 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.
- 6.5 La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur 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 l'aménageur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties. En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.
- 6.6 Résiliation de l'acte de location
En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

- 6.7 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.
- 6.8 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

- 7.1. 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 l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.
- 7.2 L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur. 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.
- 7.3 Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.
- 7.4 Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

- ARTICLE 8 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage ... etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du code de l'expropriation. Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DU CONSTRUCTEUR

- ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

- 9.1 L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au 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.
Les limites de prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le « cahier des limites de prestations » joint en annexe 1 au présent CCCT.
- 9.2 Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, l'aménageur s'engage à exécuter :
- Dans les 12 mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.
 - Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.
 - La voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.
- Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.
- 9.3 L'aménageur a l'obligation de mettre en place une Mission de Coordination Environnementale pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures édictées dans les dossiers réglementaires et les Arrêtés Préfectoraux relatifs à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée Pierrefonds Aérodrome. Le coordonnateur Environnement veillera par tous les moyens à l'organisation du suivi environnemental des travaux et l'atteinte des objectifs fixés.
- 9.4 Utilisation et Entretien :
Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à un organisme concessionnaire, l'aménageur 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 la personne publique compétente conformément à la loi.

- ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR

- 10.1 Chaque constructeur est tenu de communiquer à l'aménageur son planning général de travaux au plus tard lors du dépôt du dossier de permis de construire afin d'assurer la bonne coordination des interventions de chaque partie prenante.
- 10.2 Utilisation et Entretien des réseaux voies et places publiques :
Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à un organisme concessionnaire, 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 des édifices construits "hors eau" sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone.
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 sera dit à l'article 17 ci-après.
- 10.3 La ZAC de Pierrefonds Aérodrome répond aux dispositions du SDAGE pour ce qui concerne la gestion des ressources. Les constructeurs auront obligation de respecter les dispositions suivantes :
- Respect du débit de fuite mentionné à dans l'Arrêté Préfectoral pris au titre de la Loi sur l'Eau et annexé au présent CCCT ;
 - Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des terrains

- Les dispositions du chapitre 3.2.3 de l'arrêté préfectoral loi sur l'eau en annexe du présent CCCT;

10.4 L'aménageur s'est par ailleurs engagé dans un « plan lumière » visant à réduire la pollution lumineuse, grâce notamment à la bonne mise en œuvre des préconisations suivantes :

- Adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surfaces et puissance) ;
- Absence de diffusion de lumière vers le haut (ULOR 0) ;
- Mise en place d'un balisage des voies de circulation piétonnes notamment, lorsqu'il s'agit de marquer des limites de voies ou de signaler un aléa du parcours sans nécessiter un éclairage important, par exemple ;
- Utilisation d'une double source de lumière faisant varier les températures de couleur dans le spectre le moins impactant (jaune, vapeur de sodium), lors des périodes sensibles pour les oiseaux marins ;
- Gestion des éclairages d'ambiance conçus pour permettre leur extinction ou d'en diminuer l'intensité au cours de la nuit et lors des périodes sensibles

À ce titre, le constructeur devra mettre en place des équipements optimisés, économes, et efficaces. Il devra par ailleurs réaliser une étude de sécurité s'il souhaite installer des panneaux photovoltaïques, et la présenter à la DGAC.

10.5 Dans le cadre du suivi environnemental de la ZAC, les constructeurs devront faciliter dans tous les cas l'accès à leurs données de consommation en eau et en électricité au coordonnateur environnemental.

- ARTICLE 11 – UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS APRES INCORPORATION A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS

11.1 Dès leur remise à la collectivité publique intéressée ou à un organisme concessionnaire, celle-ci ou celui-ci en assurera l'entretien et prendra en charge les dépenses afférentes.

- ARTICLE 12 - URBANISME ET ARCHITECTURE

12.1 PLU

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, 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 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 l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

12.2 Prescriptions urbaines, architecturales et environnementales

Le constructeur est tenu de respecter les prescriptions contenues dans l'annexe 2 « cahier des prescriptions urbaines, architecturales et environnementales ».

L'aménageur s'assurera du respect de ces prescriptions lors de l'élaboration de chaque projet de construction, grâce à la mise en œuvre d'une procédure de suivi et d'assistance confiée à un intervenant spécifique, chargé de veiller à la poursuite de l'application des principes dits d'Approche Environnementale de l'Urbanisme qui ont guidé l'élaboration du projet de ZAC.

Cet assistant AEU fournira un avis sur chaque projet de construction :

- Au stade esquisse : document établi par le maître d'œuvre choisi par le constructeur, qui comprendra
 - Un plan masse de l'opération envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantation des constructions et le respect des servitudes d'urbanisme,
 - Les plans et coupes permettant de juger du respect du programme fixé dans l'acte de cession,
 - Les dispositions envisagées afin de se conformer aux prescriptions environnementales du présent CCCT
 - Une esquisse des façades et si nécessaire tout document permettant d'apprécier le projet (vues perspectives, silhouettes d'ensemble, etc...)
- Au stade permis de construire : avant le dépôt du dossier de PC en mairie de Saint Pierre, le constructeur soumettra à l'aménageur les pièces suivantes :
 - Plans (topographique avec indication des limites parcellaires et servitudes, plan de masse sur fond topographique avec toitures et pentes, raccordements voirie/réseaux, aménagement des abords, plantations avec cotes d'altitude, coupes terrain / construction, dessins des façades avec aménagement des abords jusqu'en limite de parcelle, plan coté + élévation + descriptif détaillé des clôtures et plantations d'accompagnement, volet paysager du PC)
 - Pièces écrites (descriptif du projet, surfaces, nombre de places de stationnement, aspect extérieur, matériaux, couleurs, dispositions à l'égard des contraintes et prescriptions environnementales)

Les avis seront transmis au constructeur de chaque projet pour suite à donner.

L'agrément de l'assistant AEU devra accompagner chaque demande de permis de construire déposé en mairie de Saint Pierre.

- ARTICLE 13 - BORNAGE ; CLOTURES

13.1 L'aménageur 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.

13.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'aménageur 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 15 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des limites de prestations" en annexe 1 au présent CCCT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la CIVIS, conformément aux prescriptions du PLU de la commune de Saint Pierre et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

- ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR

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

- ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS AUX RESEAUX D'EAU ET CANALISATIONS

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, égouts, etc., établis par l'aménageur, et conformément aux avants-projets généraux approuvés par le service compétent.

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

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

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

Après remise des ouvrages par l'aménageur, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Rejet des eaux industrielles

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

Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc), 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 l'aménageur les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur.

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

- ARTICLE 18 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'ELECTRICITE ET POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE

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

Le constructeur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

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

Le réseau électrique devra, compte tenu du contexte climatique et paysager de la ZAC être enterré. Il n'y aura pas de desserte aérienne.

- 18.2 Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs constructeurs, les constructeurs devront mettre gratuitement à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire. Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.
- Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.
- Il appartient au constructeur de se faire préciser auprès du gestionnaire du réseau public de distribution les éléments techniques imposés par les textes réglementaires en vigueur.
- Le constructeur s'engage, en outre, à consentir au gestionnaire du réseau public de distribution, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.
- 18.3 Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

- ARTICLE 19 – BRANCHEMENT AU RESEAU DE GAZ

Il n'est pas prévu de raccordement GAZ dans la ZAC de Pierrefonds aérodrome.

- ARTICLE 20 - TELECOMMUNICATIONS

L'aménageur réalisera jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure de télécommunication composée de plusieurs fourneaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts, conformément à l'article 9 du présent CCCT. Il appartient au constructeur de poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus. Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure du bâtiment.

- ARTICLE 21 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

- 21.1 Etablissement des projets du constructeur.
- L'aménageur établira les documents définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés ou loués. A cet effet, il pourra notamment établir des plans-masse définissant le parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en découlent.
- L'aménageur pourra également établir des esquisses de plans-masse, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 1 du présent CCCT ;
- Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus. Il devra par ailleurs dialoguer avec l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer la protection des monuments historiques présents sur le périmètre ou dont le périmètre de protection couvre la ZAC,
- L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.
- Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie de l'esquisse de son projet, puis du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que l'aménageur 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).
- L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la

destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.
L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

21.2 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, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Le constructeur communiquera à l'aménageur dès le dépôt du permis de construire son planning prévisionnel de travaux, puis son PGC et son plan de phasage, pour examen conjoint par le maître d'œuvre et le CSPS de la ZAC.

- ARTICLE 22 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

22.1 Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, afin que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge qu'ils permettent de maintenir une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte, et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage, ...). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone, et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce point de vue.
L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.
Le constructeur devra veiller au respect du code du travail, et des dispositions collectives du bâtiment auprès de toutes les entreprises qu'il fera intervenir pour la réalisation de son projet.

22.2 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 l'aménageur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

22.3 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 des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

22.4 Des pénalités environnementales devront être définies et inscrites dans les DCE des marchés de travaux.
En accord avec la volonté de la CIVIS de faire de cette ZAC une ZAC exemplaire en termes de développement durable et de qualité environnementale, les entrepreneurs du constructeur devront rédiger un Plan d'Assurance Environnementale définissant les mesures qui seront prises afin de limiter les impacts et les nuisances au voisinage pendant la phase de chantier, ainsi qu'un SOPAE et un SOGED pour organiser l'intégration environnementale du chantier, dont les activités bruyantes et le tri des déchets.

22.5 Par ailleurs, le constructeur s'engage à faire prendre à ses entrepreneurs les mesures suivantes pour limiter les impacts de leurs travaux en phase chantier :

- Mesures générales :
 - Stocker la terre végétale décapée sur le lieu du chantier et la réutiliser pour éviter les déplacements inutiles
 - Limiter la surface des superficies décapées,
 - Construire des bassins de décantation pour recueillir les eaux de chantier et éviter la pollution des eaux superficielles,
 - Bâcher et lessiver les engins de chantiers, arroser les terres, pour éviter le dépôt de poussières,
 - Mettre en place un dispositif d'assainissement provisoire du chantier pour la gestion des eaux pluviales, qui devra comprendre des fossés amont aux installations de chantier, dimensionnés pour

une pluie biennale, et des fossés aval aux plateformes de travail. Les eaux ainsi collectées seront décantées et filtrées par barrage filtrant en géotextile ou paille avant rejet dans le milieu naturel, sur une aire étanche.

- Mesures liées aux travaux de défrichage et de requalification des andains :
 - La période de travaux devra tenir compte des périodes de sensibilité accrue pour la faune et borner leur réalisation entre la mi-avril et la fin du mois d'août (hors période de reproduction pour le plus grand nombre d'espèces).
- Mesures liées à la végétalisation des parcelles et bâtiments (y compris pour les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales).
 - Les travaux de végétalisation ou de revégétalisation seront réalisés avec des espèces indigènes ou endémiques à l'exception des espèces protégées par l'arrêté ministériel du 6 février 1987, tel que conseillé dans la palette végétale jointe à l'étude d'impact.
- Mesures liées à l'utilisation d'engins de chantier, l'avitaillement des engins et la logistique des plateformes de travail
 - Les engins feront l'objet d'un entretien régulier pour limiter les risques de pollution dus aux fuites d'huile et de carburant ou aux dépôts graisseux (respect du décret n°77-254 du 8 mars 1977 relatif à la réglementation du déversement des huiles et lubrifiants dans les eaux superficielles et souterraines).

Les engins seront entreposés sur des zones de stationnement des véhicules de chantier, et les parties démontées déposées sur un géotextile (ou autre matière de fonction similaire permettant de limiter les risques de pollution par les carburants ou lubrifiants). Ces zones seront hors d'atteinte des crues. Conformément au PAE l'installation de bacs de rétention pour le stockage des produits polluants sera mise en œuvre ainsi que l'enlèvement régulier des bidons d'huile usagés. Les engins de chantiers seront avitaillés au moyen d'une pompe à arrêt d'urgence sur une aire étanche.

TITRE III - RÈGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVÉ

- ARTICLE 23 - 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 24 : REALISATION DU TERRASSEMENT ET DES TALUS

L'aménageur réalisera l'ensemble des terrassements et talus avant prise des parcelles par les constructeurs.

- ARTICLE 25 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

- 25.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie ... 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.
- 25.2 Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.
- 25.3 Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.
- 25.4 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, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc, telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

- ARTICLE 26 - 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 autres que ceux affectés à usage commercial. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

- ARTICLE 27 - 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 28 - 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 23), ne pourront être modifiées que par l'aménageur avec l'accord formel de la collectivité concédante. 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 29 - 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 et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Lu et approuvé

A _____, le _____

Le Président de la CIVIS

AVENANT

AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

APPROUVE LE PAR LE PRESIDENT DE LA CIVIS

CONCERNANT LA ZAC PIERREFONDS AERODROME

sur le territoire de la commune de Saint-Pierre

Article 1 : En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC PIERREFONDS AERODROME, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Numéro de lot au plan d'aménagement	
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 PIERREFONDS AERODROME applicable demeurent inchangées

Lu et approuvé

A

le

Le Président de la CIVIS

**ZAC PIERREFONDS AERODROME
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

ANNEXE 1 :

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS



**ZAC PIERREFONDS AERODROME
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

ANNEXE 2 :

CAHIER DES ORIENTATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES



Sommaire

1. Préambule	p.3
2. Rappel du PLU	p.4
3. Les orientations urbaines	p.14
a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p.15
b. Traitement des clôtures, portails et entrées	p.17
1. Clôture type 1 : façade privée en alignement	p.18
2. Clôture type 2 : façade en retrait/clôture en alignement ou en retrait sur voiries	p.19
3. Clôture type 3 : clôture découpage des macro-parcelles et frange lisière RN1	p.21
c. Traitement des aires de stationnement à l'air libre	p.24
1. Stationnement type 1 : stationnement visiteurs emprise privée (VL uniquement)	p.23
2. Stationnement type 2 : stationnement usagers emprise privée (VL uniquement)	p.25
d. Espaces libres et plantations, perméabilité des sols	p.25
e. Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	p.26
f. Gestion des déchets	p.26
4. Les orientations architecturales	p.27
a. Hauteurs et fragmentation des volumes bâtis	p.27
b. Ventilation naturelle	p.30
c. Façades : protections solaires	p.30
d. Toitures et 5 ^{ème} façade	p.31
e. Energie renouvelable	p.32
f. Matériaux	p.33
g. Couleurs	p.34
h. Clôtures	p.34
i. Réduction des nuisances	p.34
j. Enseignes	p.34
k. Eclairage	p.35
5. Les orientations paysagères	p.36
a. Orientations paysagères relatives aux îlots	p.36
1. Principes de traitements paysagers	p.36
2. Traitement des limites privées	p.36
3. Traitement des talus	p.36
4. Traitement des aménagements disgracieux	p.37
5. Force des végétaux au sein des parcelles privées	p.37
b. Orientations sur les palottes végétales	p.38
6. Les obligations de l'aménageur et des constructeurs lors de la réalisation des travaux	p.44
7. Les obligations des constructeurs en termes de sécurité publique	p.45

1. Préambule

Le présent cahier d'orientations a pour but de définir les grands principes d'aménagements urbains, architecturaux et paysagers relatifs aux espaces privés de la ZAC PIERREFONDS AERODROME. Il est à destination des futurs constructeurs de la ZAC, lors de la conception de l'aménagement interne des parcelles.

L'objectif de ce cahier d'orientations est à la fois de souligner la composition urbaine, de mettre en place un équilibre entre espaces végétaux et espaces construits, de préserver des espaces naturels et de générer des espaces de loisirs paysagers.

ZONE AUzp

Cette zone couvre exclusivement des terrains de la ZAC PIERREFONDS AERODROME destinés à accueillir des activités multiples et des équipements publics. Elle possède un secteur **AUzpc** réservé aux activités commerciales.

Dans les zones **AUzp** et **AUzpc**, les extractions de matériaux sont admises préalablement ou concomitamment à la réalisation des aménagements de la ZAC « Pierrefonds Aéroport »

ARTICLE AUzp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Rappels

1. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques
2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnelle ne doivent pas être implantées à une distance inférieure aux normes fixées par arrêté préfectoral par rapport aux bâtiments d'élevage et parcelles d'épandage de lisier existants, sauf dérogations prévues par l'article L.111-3 du code rural.
3. Dans les secteurs soumis à un risque naturel élevé et délimités aux documents graphiques, toute construction nouvelle est interdite. Seuls les ouvrages permettant de réduire les risques naturels, les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les travaux d'aménagement léger et d'entretien des constructions existantes peuvent être admis.
4. En application de l'article L.363-12 du code forestier, il est interdit de défricher et d'exploiter les terrains situés sur les versants des rivières, bras ou ravines et de leurs affluents aux pentes supérieures ou égales à 30 degrés (soit 54%). En outre, ne peuvent être défrichés ou pâturés, les bords des rivières, bras ou ravines et leurs affluents sur une largeur de 10 mètres de chaque côté, à partir du niveau atteint par les plus hautes eaux. Enfin les propriétaires riverains des rivières, bras et ravines et leurs affluents sont tenus de laisser libre le long des bords de ces derniers (sommet des berges ou le cas échéant des versants de pente supérieure à 30 degrés), un espace de 3,25 mètres de largeur valant servitude de recul et de passage, dite « servitude de marchepied »

1.2 - Sont interdits

Sont interdits les constructions, ouvrages et travaux non prévus à l'article AUzp 2.2, ainsi que ceux suivants :

1. Les constructions à usage d'habitation, même d'un seul logement en annexe de l'activité
2. Les constructions à usage agricole
3. Les terrains de camping et de caravanning, aménagés en aires naturelles
4. Les constructions à usage d'activités commerciales, excepté dans le secteur **AUzpc**.
5. Les discothèques.

ARTICLE AUzp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et en application d'une délibération du conseil municipal.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
4. Pour les constructions ou éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à la délivrance d'un permis de démolir prévu à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous travaux ou aménagements affectant ces constructions ou éléments patrimoniaux sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

5. *Doivent notamment être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques, située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine*

2.2- Sont admis

1. *Les constructions, à usage d'activités diverses, industrie, artisanat, logistique, tertiaire et de service aux entreprises (restauration, hôtellerie, ...).*
2. *Les équipements publics.*

2.3 - Sont admis sous condition

1. *Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserves des conditions fixées à l'article AUzp 1 du présent règlement.*
2. *Les commerces, mais uniquement dans le secteur AUzpc.*
3. *Les constructions, ouvrages et travaux liés aux différents réseaux, à la voirie, au stationnement, à la production et à la distribution d'énergie, notamment les énergies renouvelables, dès lors qu'ils s'insèrent dans le milieu environnant.*
4. *Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est rendue nécessaire pour des raisons techniques ou économiques, sous réserve de prendre les dispositions utiles pour limiter le gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site.*
5. *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.*
6. *L'agrandissement de logement existant dans la limite de 120 m² de surface de plancher supplémentaire*
7. *Les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux et constructions autorisés dans la zone, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une déclaration d'utilité publique.*
8. *Les extractions de matériaux préalablement ou concomitamment à la réalisation des aménagements de la ZAC « Pierrefonds Aérodrome ».*

ARTICLE AUzp 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Rappel

Toute unité foncière enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre ou une autorisation justifiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Tout accès direct sur la Route Nationale est interdit.

3.2 - Accès

L'accès pour les véhicules motorisés est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.3 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques et urbaines des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et de collecte des ordures ménagères. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les unités foncières desservies uniquement par des voies piétonnes, doivent être à une distance maximum de 60 mètres (mesurée le long du cheminement) d'une voie carrossable de 3,50 mètres de large.

Les voies publiques ou privées de plus de 60 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour (cf. Annexe du règlement).

ARTICLE AUzp 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Alimentation en eau potable et sécurité incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les dispositions en vigueur.

4.2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions en vigueur (cf. Annexes sanitaires).

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers l'exutoire ou le réseau les collectant. Les conditions et les modalités de rejet des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions en vigueur.

4.4 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE AUzp 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Définition

Le terrain est l'unité foncière constituée par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

5.2 - Règle

Non réglementée, sous réserve de respecter si nécessaire, les normes en matière d'assainissement non collectif. Dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux exigences sanitaires de l'arrêté préfectoral du 6 mai 1996.

ARTICLE AUzp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Champ d'application et définition

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), existantes ou projetées par un emplacement réservé inscrit au document graphique. Les servitudes de passage ne constituent pas de voies privées, à l'exception de celles qui desservent au minimum 5 lots. Les dispositions du présent article s'appliquent également dans le cas d'espace ouvert au public existant ou en devenir dans le cadre d'un projet d'ensemble.

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Lorsqu'il existe un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient de prendre en compte la limite extérieure de cet emplacement réservé. Les emplacements réservés sont positionnés sur l'axe de la voie existante. En outre, lorsque figure aux documents graphiques une emprise de voie, il convient de prendre en compte cette limite projetée. A défaut d'emplacement réservé ou d'emprise de voie, il convient de prendre en compte la limite physique d'emprise de la voie constatée au moment du dépôt du permis de construire.

Dans le cas d'unité foncière située à l'angle de deux voies, un dégagement de visibilité est imposé conformément au schéma annexé au présent règlement.

Lorsqu'il est nécessaire de déterminer l'axe de la voie, il convient de retenir l'axe médian de la chaussée roulante, compté de bordure à bordure.

6.2 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, le retrait de la construction compté horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction (exception faite des balcons, éléments de modénature, débords de toiture, descente d'eaux pluviales, parties enterrées de la construction et autres aménagements de façade) au point le plus proche de la limite de la voie, est de 4,00 mètres minimum.

6.3 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées .

- *dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction,*
- *pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.*
- *dans la zone AUzp de Pierrefonds située en aval de la RN1 où s'applique un recul de 40 m dans sa partie nord et 50 m dans sa partie sud, l'axe du giratoire avec la RD 26 faisant la séparation entre ces deux reculs. (Voir « Plan des reculs minimum au droit de la ZAC Pierrefonds Aéroport » en annexe*

ARTICLE AUzp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. En cas de retrait des limites séparatives, la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 5 mètres minimum. Cette marge de retrait ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

7.2 - Exception

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- *dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble de la construction.*
- *pour la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif et les transformateurs dès lors que les conditions de fonctionnement ou les normes de sécurité l'imposent.*

ARTICLE AUzp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - Définition

La distance, mesurée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, ne comprend pas les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ni les parties enterrées de la construction.

8.2 - Règle générale

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent l'être à une distance minimale de 6,00 mètres.

ARTICLE AUzp 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Définition

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection verticale au sol de toutes les parties du bâtiment, exception faite des balcons, des éléments de modénature, des débords de toiture ainsi que des piscines d'une emprise inférieure à 30 m².

L'emprise au sol se calcule uniquement sur la partie de l'unité foncière concernée par la zone AUzp.

9.2 - Règle

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUzp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au sol naturel avant travaux.
Pour les constructions implantées sur les secteurs soumis à un risque naturel moyen et délimités aux documents graphiques, la surélévation du plancher bas comportant ou non un vide sanitaire, doit être réalisée à au moins un mètre au-dessus du terrain naturel. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction se mesure, non pas à partir du sol naturel avant travaux mais, à partir du niveau bas du plancher inférieur du bâtiment.*

10.2 - Règle générale

La hauteur maximale de toute construction ne pourra dépasser la cote 63,00 NGR. Les constructions ne pourront dépasser le cône de servitudes plus restrictif à proximité de l'Aérodrome de Pierrefonds (voir plan des hauteurs maximales des constructions de la ZAC Pierrefonds Aérodrome en annexe)

ARTICLE AUzp 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (cf. Définition du vocabulaire architectural en Annexe du règlement).

11.1 - Insertion du projet

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments et annexes doivent participer d'une même composition architecturale sur le plan des volumes, des pentes de toiture, de la couleur et des matériaux.

11.2 - Prescriptions spéciales

Les aménagements disgracieux visibles depuis les voies / espaces publics (aires techniques, aires de services, aires de stockage, bacs à ordures, etc.) devront être camouflés sur leurs 5 façades s'il y a lieu par la mise en œuvre de filtres visuels et odorants si besoin : plantations de haies vives ou boisements, pouvant être couplés à des murs « cache-vue » qualitatifs (bois, gabion, mur végétal).

11.3 – Toitures - Couvertures

La pente des toitures sera comprise entre 0 et 30%.

Les toitures ferrasses seront végétalisées ou recevront une sur-toiture. Les toitures en pente auront une orientation Est/Ouest dans la bande de recul de l'axe de la RN1.

Les édicules en toiture seront interdits en dehors des panneaux photovoltaïques et solaires. Tous les exutoires techniques devront être habillés.

11.4 – Façades

Les façades des bâtiments devront être suffisamment perméables pour permettre une ventilation naturelle des locaux de vie.

Des dispositifs, adaptés à chaque orientation, (débord de toiture, casquettes, auvent, brise-soleil, joues...) devront être mis en œuvre pour protéger chaque ouverture.

11.5 – Couleurs

Les couleurs des façades et des toitures seront choisies obligatoirement dans une gamme de couleurs claire (gamme de gris-vert, de gris moyens, de gris-bleutés, ...). L'emploi de couleur vive peut être ponctuellement autorisé.

Le bois pourra être laissé dans sa couleur naturelle.

11.6 - Clôtures

Les clôtures sur l'espace public ne sont pas obligatoires. Elles peuvent se limiter aux espaces de services (déchargement, stockage, etc.), elles seront constituées :

1. Clôtures sur voies .

Un mur bahut en maçonnerie de moellon, H = 0,5m, surmonté d'une grille métallique à barreaux verticaux, H = 1,50m

2. Clôtures sur espaces verts :

Une grille métallique simple sur fondations enterrées ou grille treillis noué acier galvanisé, h = 2,00m

11.7 - Portails

Les portails d'accès aux véhicules devront être reculés de 5,00m de la limite d'emprise publique.

ARTICLE AUzp 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Définition

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). Une place de stationnement correspond à une superficie de 25 m².

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article AUzp 12.2 est requis pour chaque surface d'activité supplémentaire.

12.2 - Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage,
- pour les constructions à destination de commerce : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de l'établissement non compris l'espace de stockage,
- pour les constructions à destination d'hôtellerie et restauration : 1 place pour 2 chambre, 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
- pour les établissements hospitaliers et cliniques : 40 places de stationnement pour 100 lits,
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Dans le cas de stationnement perpendiculaire à la voie, la place de stationnement publique existante le long du trottoir doit être remplacée dans le cadre de l'opération;

12.3 - En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.4 - Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible d'une surface d'au moins un mètre carré par vélo, doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'activités, un emplacement par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

ARTICLE AUzp 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ne sont pas considérés comme des espaces libres, les parties de constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol, ni les aires de stationnement extérieures (en surface) ni les emprises de voirie.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. La frondaison des arbres ne doit pas causer de troubles ni de gênes (ensoleillement, débordement, etc.) pour le fond de propriété voisin.

Au minimum 15% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, le sol des aires de stationnement sera donc, si nécessaire, traité de façon à le rester.

Les aires de stationnements, doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage au moins, pour 3 places de stationnement.

Les délaissés et les marges de recul par rapport à la RN1, doivent être végétalisés.

Dans le cas de cours de services visibles depuis l'espace public, un traitement paysager en masque (haies denses et/ou arbres de hautes tiges) est imposé.

Chaque bâtiment devra impérativement s'entourer, sur 50 % au minimum de son périmètre d'une bande d'espace vert de 3,00m de largeur au minimum, plantée d'arbre de haute tige ou d'un traitement végétalisé des façades.

En vertu des dispositions relatives à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans les zones identifiées aux documents graphiques en tant qu'espace situé hors agglomération, les plantations d'arbres d'une hauteur minimale de 1,50 mètre sont obligatoires dans une bande de 10 mètres de profondeur complétée parallèlement à la limite de la voie concernée.

13.2 - Plantations à préserver

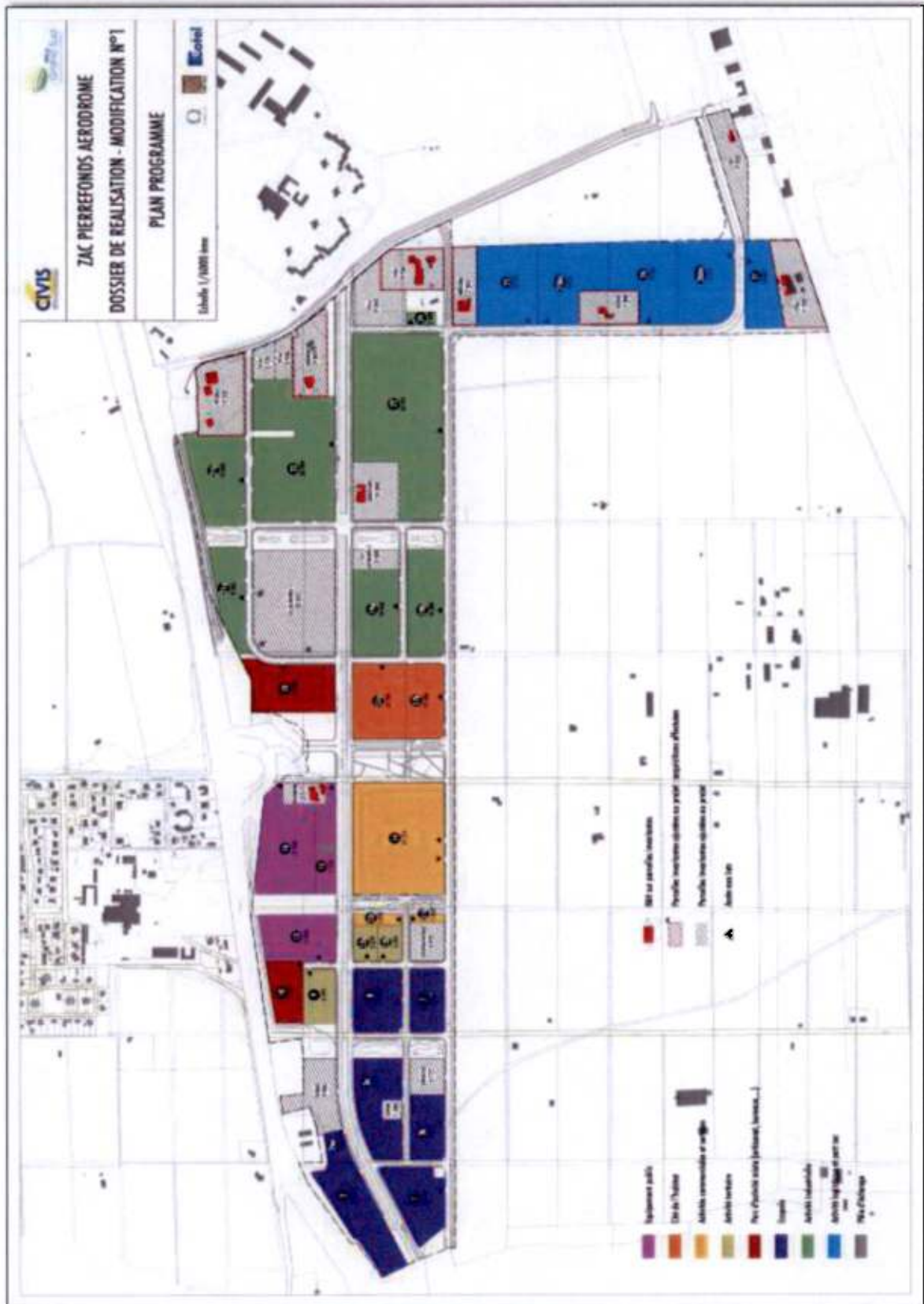
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les ensembles paysagers localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Leur destruction partielle peut toutefois être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité et de quantité équivalentes.

ARTICLE AUzp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

3. Les orientations urbaines



Plan Programme : Dossier de réalisation modifié 30 juin 2015

a- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La ZAC PERREFONDS AERODROME est située sur un terrain en pente.

En raison des extractions de volumes de terre à exploiter, elle a comme particularité de fabriquer des décalages importants entre l'espace public et les fonds de plateformes.

Pour ne pas démultiplier des murs de soutènement dans le paysage, il convient de privilégier une implantation des bâtiments sur la limite de l'emprise publique afin de gérer ces décalages de niveaux et d'éviter les espaces résiduels. Le bâti à l'alignement permettra également que les façades fassent clôture.

Règle générale :

- Les bâtiments peuvent être implantés sur la limite de l'espace public ou avec un recul minimum de 4m.
- Les limites non bâties devront être traitées afin de préserver une continuité paysagère entre espace public et espace privé.

Exceptions :

**Le long de l'axe du TCSP, excepté dans le secteur de l'Ecopôle*

L'axe du TCSP est un axe central qui traverse toute la ZAC, il est l'artère principale et qualifié de boulevard urbain. Pour cela :

- Les bâtiments devront être implantés en limite ou avec un recul égal à 4m.
- **50% minimum des façades devra être obligatoirement implanté en limite de l'espace public.**

**Le long de la RN*

En dérogation à la loi Barnier, le PLU autorise les constructions à s'implanter en respectant un recul de 40 à 50 m par rapport à l'axe de la RN. En plus de cette règle :

- **Les bâtiments devront être implantés avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de l'espace public.**



b- Traitement des clôtures, portails et entrées

Si la nature de l'activité le justifie (pas de stockage en extérieur), les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, dans le cas où le constructeur réalise des clôtures, elles devront impérativement respecter les orientations décrites dans le présent cahier d'orientations et CCCT. Tout plan de clôture sera à intégrer au volet paysager et figurera au dépôt du permis de construire.

Les clôtures seront implantées à l'alignement ou au retrait conformément aux prescriptions du PLU. Les espaces verts situés dans la zone de recul, qu'ils soient à l'intérieur ou en dehors de la clôture seront entretenus par le propriétaire du lot. En cas de difficulté de gestion de ces espaces, il sera préféré une clôture en alignement.

La couleur des clôtures sera choisie dans la gamme suivante de RAL neutres : 7034 (« gris jaune ») – 7011 (« gris fer ») – 5024 (« bleu pastel »). Elle sera assortie aux façades.

En aucun cas il ne sera admis de couleurs vives et/ou dans une gamme primaire. Couleur de clôture soumis à l'accord du maître d'œuvre et d'ouvrage.

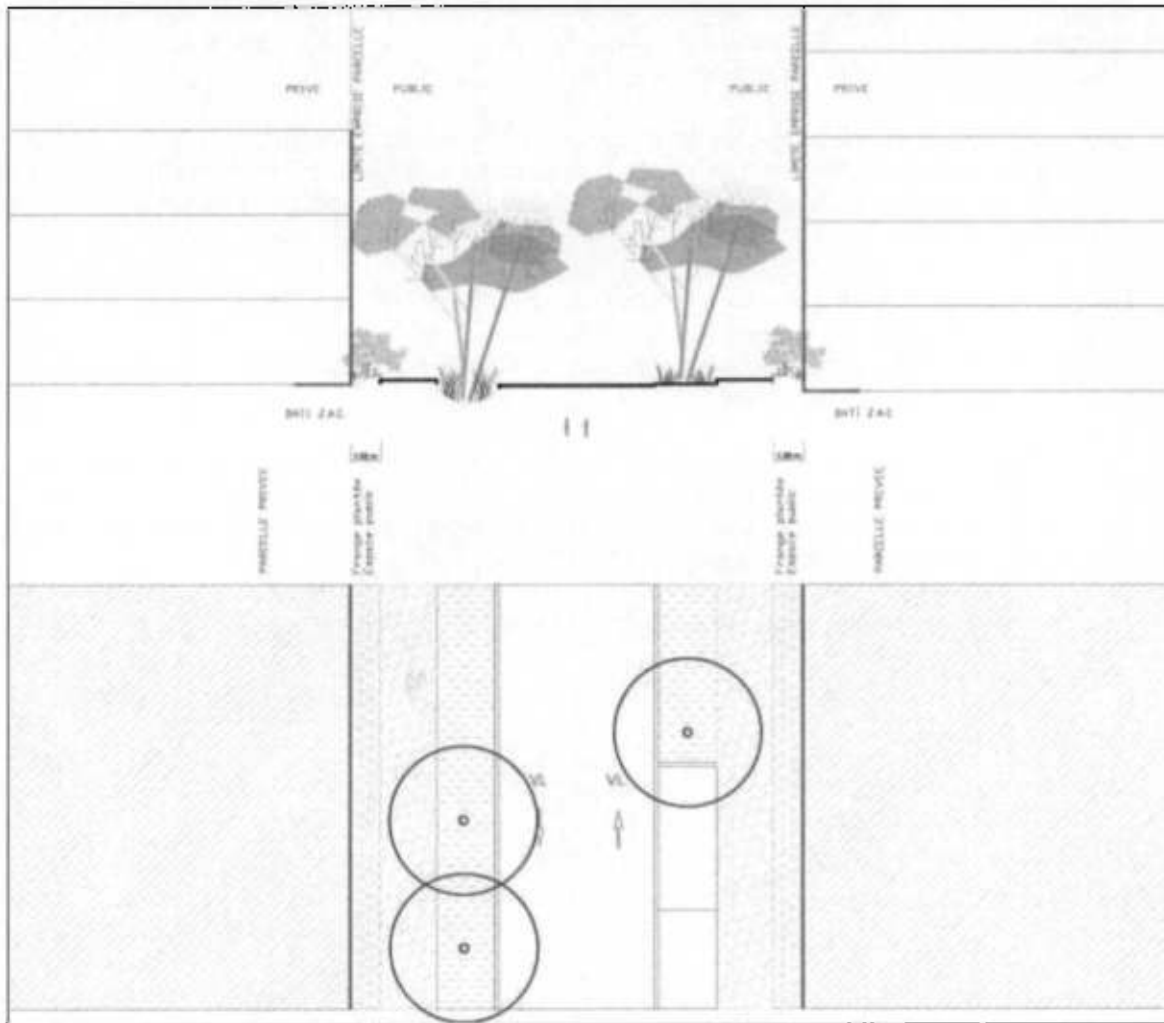
Les portails seront implantés à un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique. Ils seront assortis aux clôtures en termes de hauteur et de couleur.

Les portails d'entrées seront scellés dans des maçonneries : pilastres, murs de clôtures. Ces maçonneries devront intégrer obligatoirement les coffrets techniques (EDF, PTT, etc.)

Selon leur nature, les clôtures seront traitées de la façon suivante :

1. CLOTURE TYPE 1 : FACADE PRIVEE EN ALIGNEMENT

Lorsque les constructions sont implantées le long de la voie publique avec alignement des façades, les clôtures seront par définition absentes. La façade bâtie prend la fonction de limite privé/public.



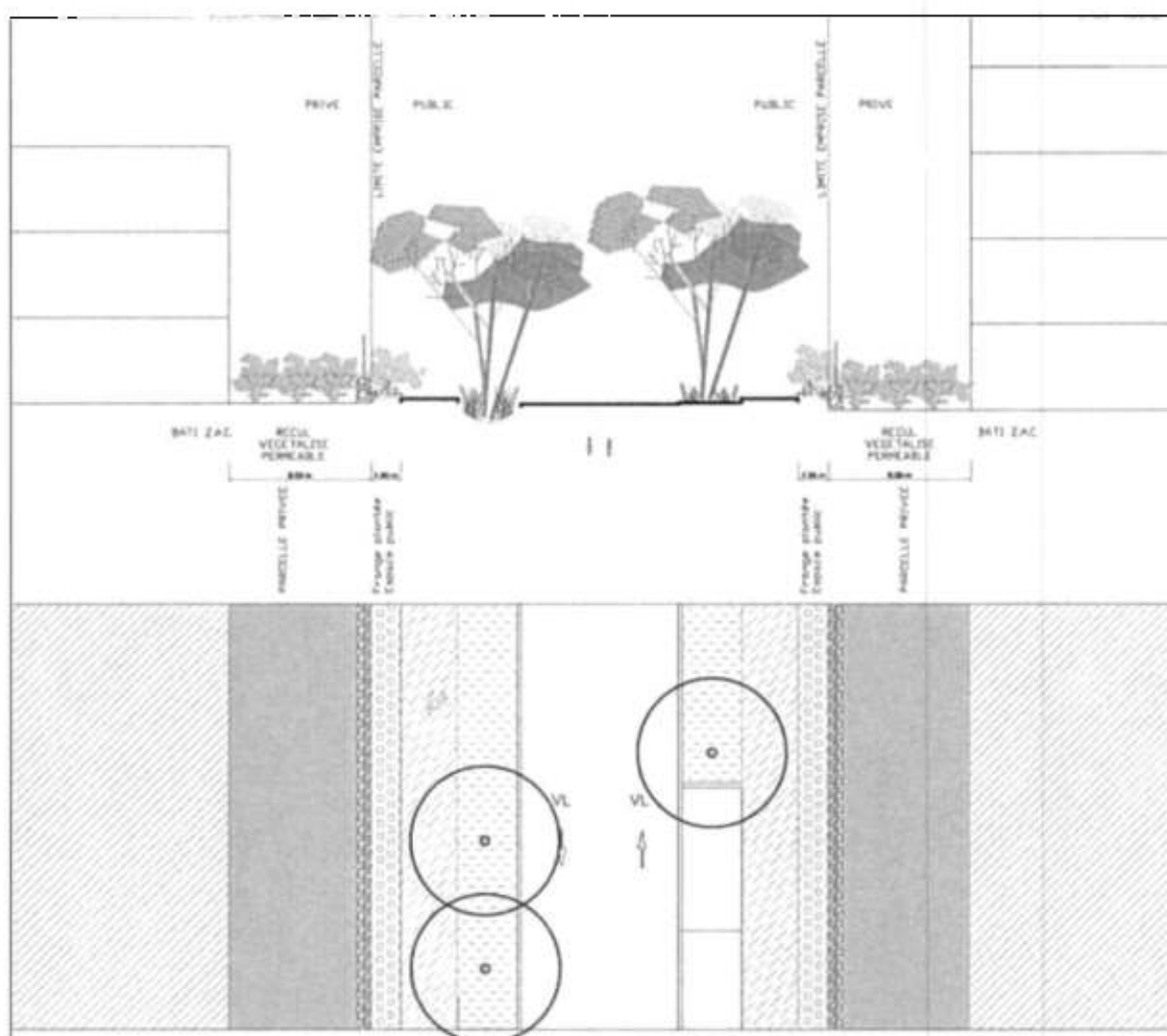
Coupe et plan de principe : Clôture Type 1

2. CLOTURE TYPE 2 : FACADE EN RETRAIT / CLOTURE EN ALIGNEMENT OU EN RETRAIT SUR VOIRIES

Lorsque les constructions sont implantées suivant le retrait minimal défini au PLU (ou absentes : espace libre entre 2 constructions), les clôtures implantées en alignement ou en retrait et donnant sur voiries publiques auront les caractéristiques suivantes :

- Muret de soubassement en merlon de pierres naturelles (largeur 50cm / hauteur 50cm) ;
- Grille en panneaux barreaudage métallique acier thermolaqué (RAL commun à définir), de section ronde ou carrée, avec lisse haute et basse ;
- Hauteur globale 2,00 m. maximum.

Les espaces libres dus au retrait minimum des bâtiments seront des espaces perméables végétalisés. Les espaces libres dus au retrait supplémentaire éventuel des bâtiments seront des espaces perméables végétalisés et / ou de stationnement, selon les orientations paysagères (chapitre 4. du présent document).

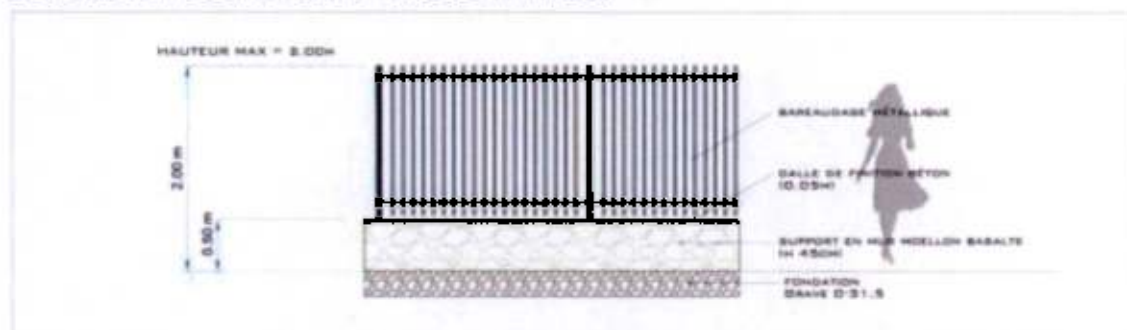


Coupe et plan de principe : Clôture Type 2

COUPE DE PRINCIPE EN TRAVERS A L'ALIGNEMENT (TYPE2)



DETAIL EN LONG SUR TALUS (TYPE2)



Détails : Clôture Type 2



Exemple de Muret de soubassement en moellon basalte (pierre naturelle)

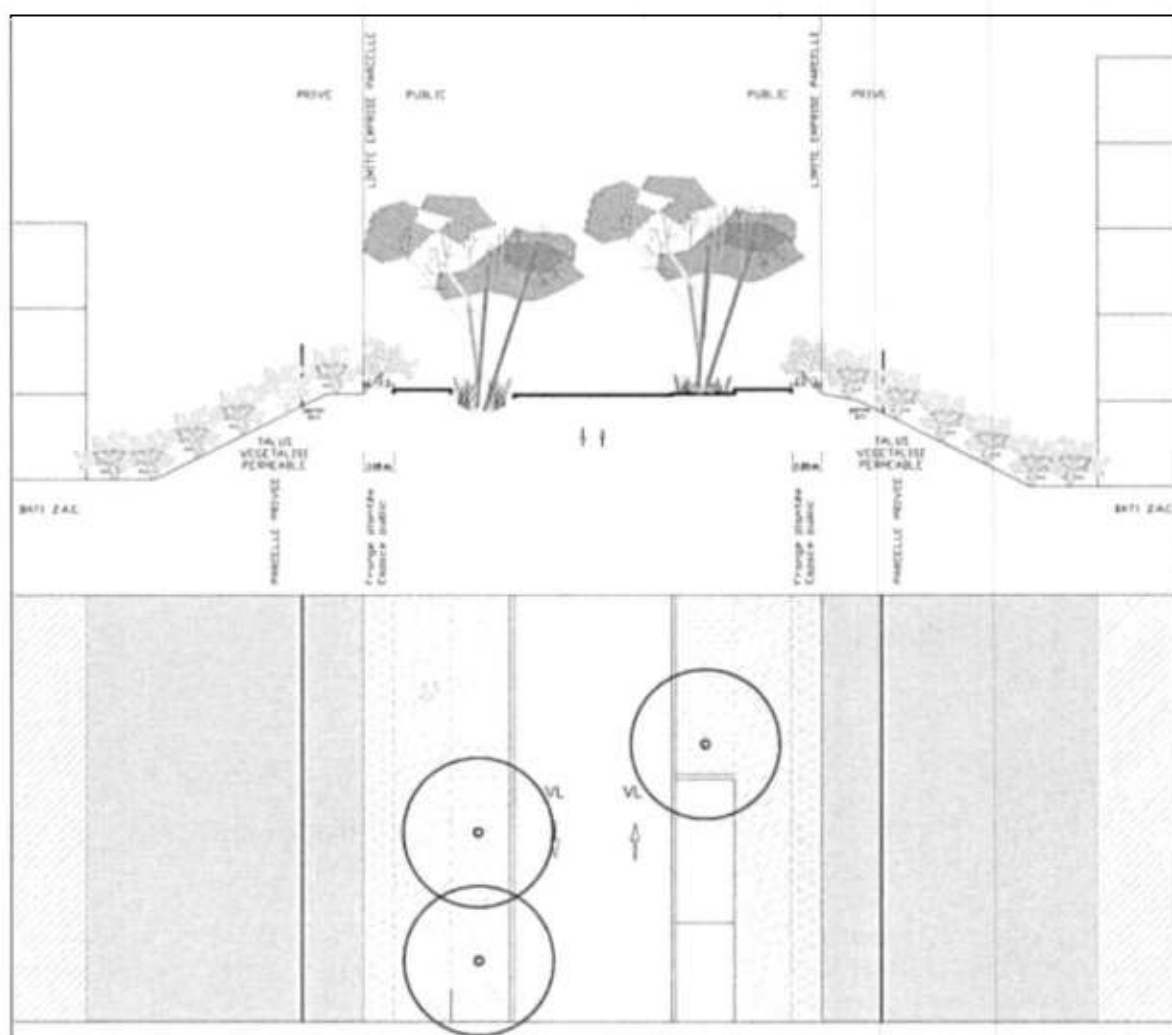
3. CLOTURE TYPE 3 : CLOTURE DECOUPAGE DES MACRO-PARCELLES ET FRANGE LISIERE RN1

Les clôtures de type 3 ne s'appliquent pas à la voie TCSP et aux limites des parcelles privées avec les parcs publics paysagers.

Les clôtures assurant le découpage des macro-parcelles et les périphéries de la ZAC ne donnant pas sur voirie (frange lisière RN1, limite parcelles privées existantes, etc.) auront les caractéristiques suivantes :

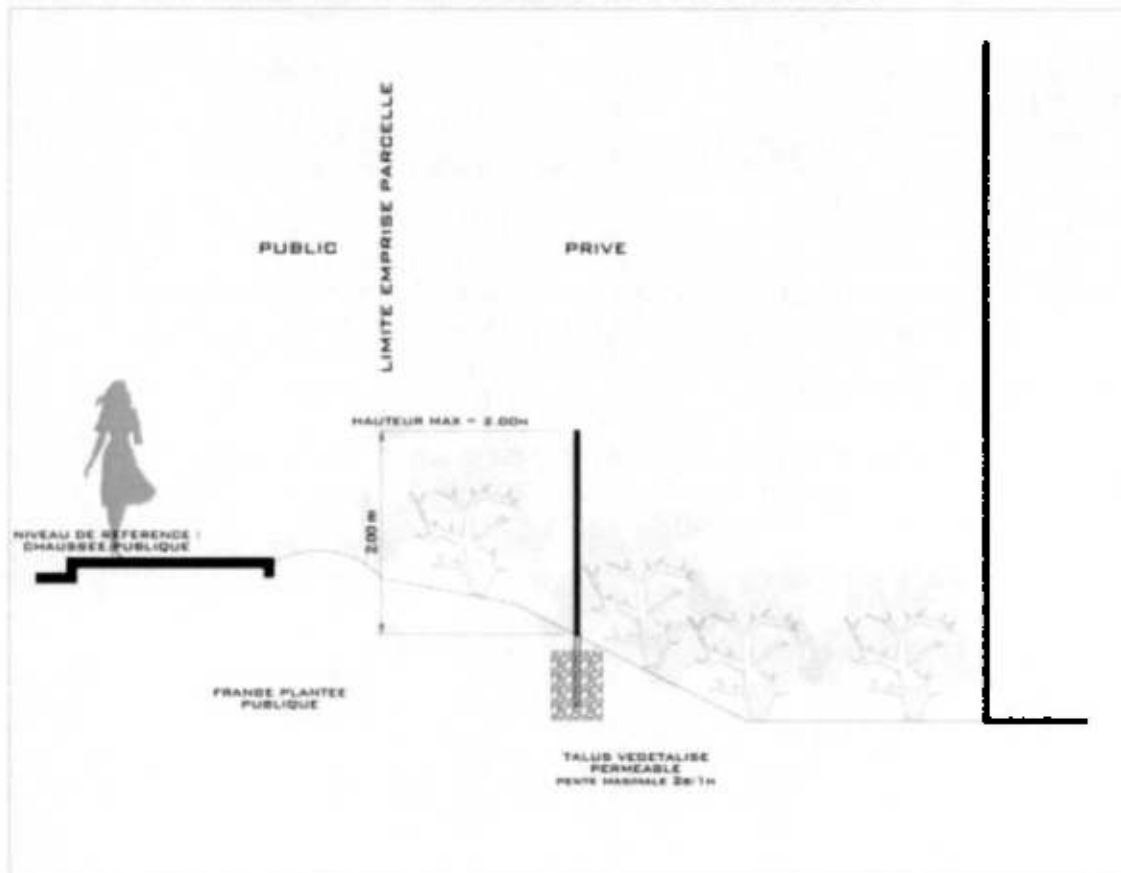
- Fondations béton enterrées ;
- Grille en panneaux en barreaudage métallique acier thermolaqué (RAL commun à définir), de section ronde ou carrée, avec lisse haute et basse / ou panneau de treillis noué acier galvanisé maille carrée ;
- Hauteur globale 2,00 m. maximum.

Les espaces libres extérieurs et intérieurs clôture dus au retrait des bâtiments ou à l'intégration des clôtures seront des espaces perméables végétalisés selon les orientations paysagères (chapitre 4. du présent document). Les clôtures seront ainsi intégrées dans la végétation.

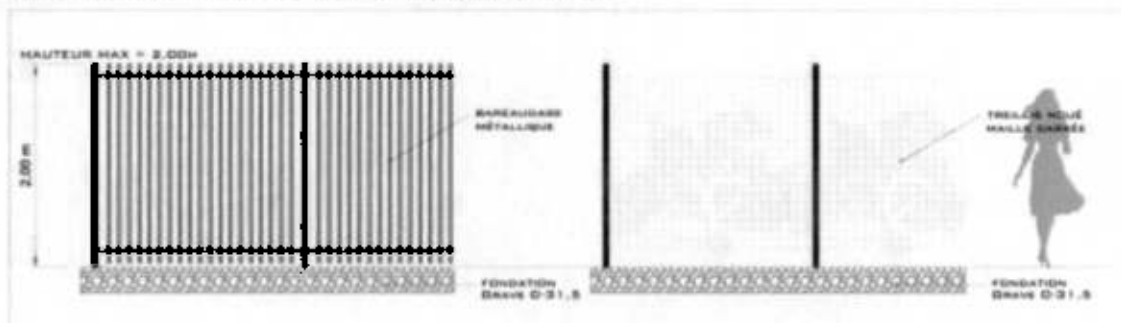


Coupe et plan de principe : Clôture Type 3

COUPE DE PRINCIPE EN TRAVERS SUR TALUS (TYPE3)



DETAIL EN LONG SUR TALUS (TYPE3)



Détails : Clôture Type 3

4. CLOTURE TYPE 4 : FACADE EN RETRAIT / CLOTURE EN ALIGNEMENT OU EN RETRAIT SUR VOIRIES DANS L'ECOPÔLE :

Les clôtures du secteur de l'Ecopôle, donnant sur l'axe du TCSP, seront soumises à l'agrément de l'urbaniste conseil de la ZAC PIERREFONDS AERODROME. A l'analyse des projets présentés, lors du comité architectural, des prescriptions, concernant les clôtures, seront fixées.



c- Traitement des aires de stationnement à l'air libre

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes. Il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet avec un nombre impair de plants (3 à 7 maximum).

Les végétaux plantés à moins de 3 mètres des places de stationnement seront des arbres tiges présentant une hauteur de fût sous couronne minimale de 2,00 m. Leur pied et leur tronc seront protégés des chocs des véhicules.

Il est recommandé de mutualiser les parkings. Ce regroupement vise à éviter l'éparpillement du stationnement sur la parcelle au profit d'une seule unité de parking au cœur de l'îlot ou en bordure de parcelle.

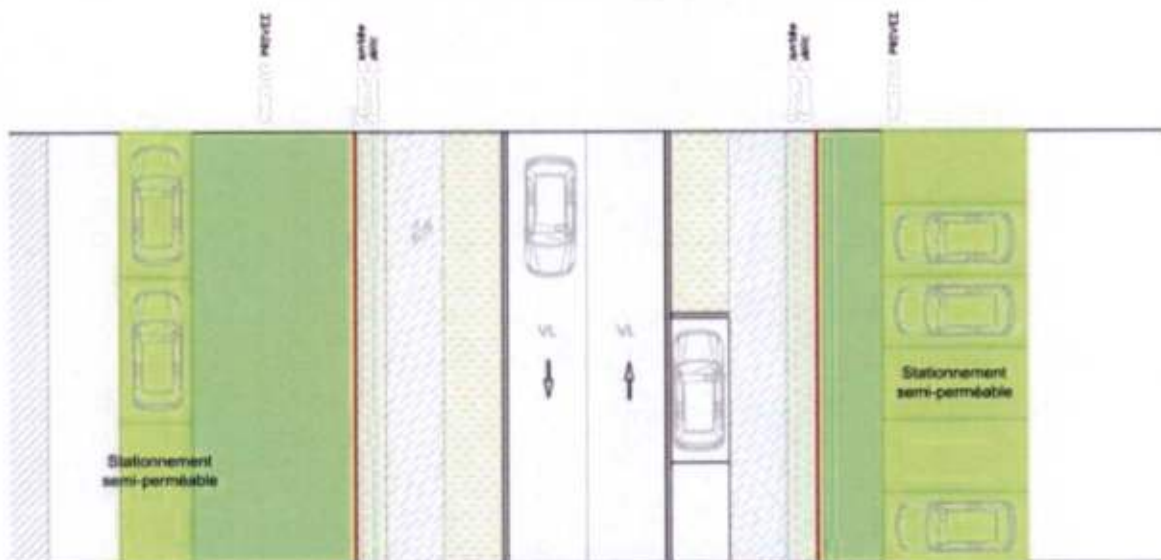
Selon leur nature, les aires de stationnements privées seront traitées de la façon suivante :

1. STATIONNEMENT TYPE 1 : STATIONNEMENT VISITEURS EMPRISE PRIVEE (VL uniquement)

Les stationnements éventuels en surface localisés au sein des emprises privées pour les visiteurs seront réalisés en continu des reculs végétalisés définis au PLU et aux orientations paysagères (chapitre 4 du présent document).

Ils sont destinés uniquement aux véhicules légers et seront, dans ce sens, réalisés en revêtement semi-perméable.

Attention : les places PMR recevront un revêtement de sol compatible avec la circulation d'un fauteuil.



Plan de principe : Revêtement semi-perméable stationnements visiteurs internes



Exemples de stationnements semi-perméables : pouzzolane enherbée, dalle gazon, dalle gravier, evergreen

2. STATIONNEMENT TYPE 2 : STATIONNEMENT USAGERS EMPRISE PRIVEE (VL uniquement)

Les stationnements usagers destinés aux véhicules légers, localisés au sein des emprises privées, seront réalisés en revêtement semi-perméable.

d- Espaces libres et plantations, perméabilité des sols

Cf article 4. Les orientations paysagères / a- Orientations paysagères relatives aux îlots.

e- Gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Conformément à l'arrêté préfectoral n° 2013-519/SG/DRCTCV portant autorisation de la ZAC de Pierrefonds Aéroport au titre de l'article L.214-3 du code de l'Environnement, toute société désirant s'installer dans la ZAC aura l'obligation de fournir les procédures suivantes :

- Dispositions prises pour prévenir une pollution accidentelle, y compris les mesures d'information
- Entretien des séparateurs à hydrocarbures et autres dispositifs de traitement (identification du responsable de l'entretien, fréquence de nettoyage, cahier de suivi de l'exploitation de l'ouvrage)

L'implantation des activités, industries, et activités allocataires des différents lots, devra impérativement être accompagnée sans délai de la réalisation des installations de traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales prévues et devra respecter les conditions de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales d'eaux usées et d'eau potable prévus dans le dossier d'autorisation.

TRAITEMENT QUANTITATIF :

Afin de traiter quantitativement les rejets d'eaux pluviales, des bassins de rétention et/ou d'infiltration seront implantés sur le site par l'aménageur. L'ensemble des eaux pluviales y transitera avant rejet dans le milieu naturel. Pour tous les bassins de rétention prévus dans la ZAC et sur chaque lot, le temps de vidange sera inférieur à 5 jours, période de développement des larves de moustiques.

Les eaux pluviales de chaque lot seront traitées à la parcelle, avec le maintien impératif de 30 % minimum de surface perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

TRAITEMENT QUALITATIF :

Le projet de ZAC inclut des programmes potentiellement polluants (industries, services, ...) en plus de nouvelles infrastructures routières.

La pollution accidentelle est liée aux risques de déversement de produits toxiques ou dangereux.

Les entreprises de la ZAC devront mettre en œuvre des protections particulières dans le cadre de leurs installations si elles présentent des risques de pollution substantiels.

De plus, les dispositifs d'assainissement seront équipés de dispositifs de retenue des eaux afin de bloquer la pollution en cas d'accident ou d'incident.

Les dispositifs de décantation/infiltration seront équipés en amont de bassins étanches dimensionnés pour retenir une pollution accidentelle, a minima de 50 m³.

Les ouvrages de dépollution seront conçus pour une pluie d'une durée de 2 heures et pour une période de retour de 2 ans.

Ils traiteront les rejets d'eaux pluviales de sorte de ne pas dépasser les valeurs ci-dessous :

MES :	30 mg/l maximum
DCO :	50 mg/l maximum
Hydrocarbures :	5 mg/l maximum

Toute nouvelle activité sur la ZAC devra s'engager à ne pas dépasser ces valeurs.

f- Gestion des déchets

Les entreprises qui s'implanteront dans la ZAC PIERREFONDS AERODROME devront s'engager à éliminer leurs déchets par des filières adaptées et agréées. Elles devront donc prendre contact avec une société privée agréée qui assurera la collecte et leur fournira les conteneurs adaptés à la nature de leurs déchets.

4. Les orientations architecturales

Le parti d'aménagement choisi permet de limiter l'impact de la ZAC Pierrefonds Aéroport sur l'ancienne usine sucrière. Les nouveaux bâtiments respecteront les hauteurs imposées par le dégagement aéronautique. De ce fait, ils seront très bas par rapport à l'ancienne usine.

Dans l'optique d'une réduction des consommations d'énergie, une attention particulière sera apportée à la construction des bâtiments de bureaux qui devront être conformes au référentiel PERENE.

Ainsi, le recours à la climatisation doit être évité autant que possible. Par conséquent il est nécessaire de limiter l'échauffement des bâtiments par une conception adaptée au climat tropical de la Réunion. Ces mesures porteront entre autre sur plusieurs points :

- L'implantation sur le site avec la mise en place de bandes plantées en pied de bâti, sur au minimum 50% de la périphérie des bâtiments, pour limiter les apports solaires sur les façades exposées.
- La ventilation naturelle des bâtiments
- La mise en place de protections contre le rayonnement solaire des toitures et des façades.

Cependant, la ZAC de Pierrefonds Aéroport s'organise en trois zones programmatiques distinctes : une zone Ecopôle, une zone de commerces intégrant un équipement et une zone logistique.

La centralité de l'îlot de cœur de ZAC, à savoir la zone de commerces, doit être clairement affirmée et mise en valeur.

Ainsi, le traitement et la qualité des matériaux, les principes de double peau et de ventilation naturelle seront mis en avant au cœur de la ZAC pour affirmer cette centralité, alors que la logistique et l'Ecopôle auront une logique plus industrielle à revendiquer.

Par ailleurs, les constructions, concernées par la réglementation parasismique, devront répondre aux nouvelles normes parasismiques.

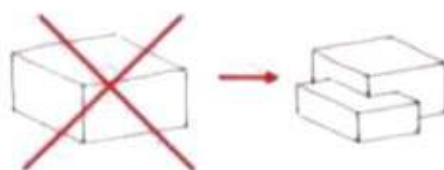
a- Hauteurs et fragmentation des volumes bâtis :

L'organisation de l'ensemble de la ZAC visera à atteindre une image cohérente et harmonieuse par des volumes bâtis entrecoupés de perméabilités visuelles paysagées donnant sur les espaces plantés en cœur d'îlot et sur l'océan.

Les îlots centraux, notamment commerciaux, devront être fragmentés, constitués de rues « passantes » afin de participer à l'animation et la vie de quartier et afin de donner des percées visuelles vers l'océan.

Il conviendra aussi de créer des variations de hauteur de bâtis et des volumes fragmentés afin de donner un rythme à la façade urbaine de la ZAC et ainsi d'animer les vues depuis la RN et l'axe du TCSP.

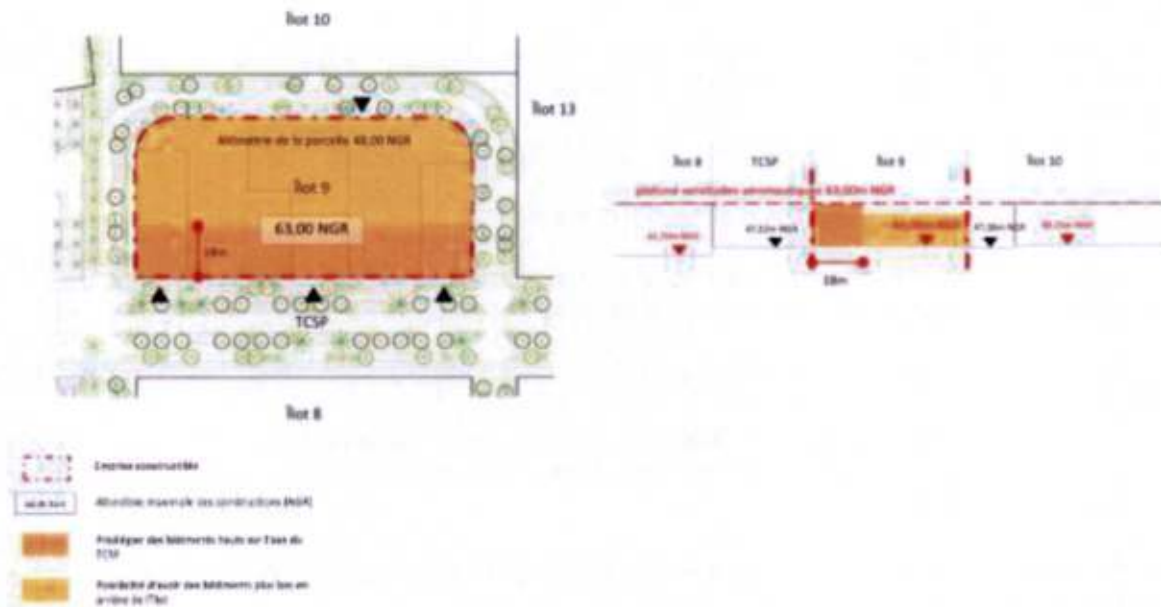
Les variations de hauteurs des constructions permettront aussi de rompre l'uniformité et constituer des repères dans le paysage.





Certaines orientations sont à prévoir :

- Pour les programmes tertiaires, privilégier les bâtiments hauts sur l'axe du TCSP et les bâtiments bas en arrière de l'îlot.



- Pour les programmes commerciaux, industriels et logistiques, privilégier les locaux de stockage en arrière pour mettre en avant, notamment sur l'axe du TCSP, les locaux de bureaux ou de gestion.

L'alternance de bâtiments hauts et de bâtiments bas devra permettre, dans la mesure du possible de libérer des vues vers l'intérieur de la ZAC et l'océan. Ce qui rendra qualitative la forme urbaine des îlots proposés sera le juste équilibre du jeu des hauteurs et des volumes bâtis avec celui des vides construits.



Exemple d'alternance de bâtiments hauts et de bâtiments bas



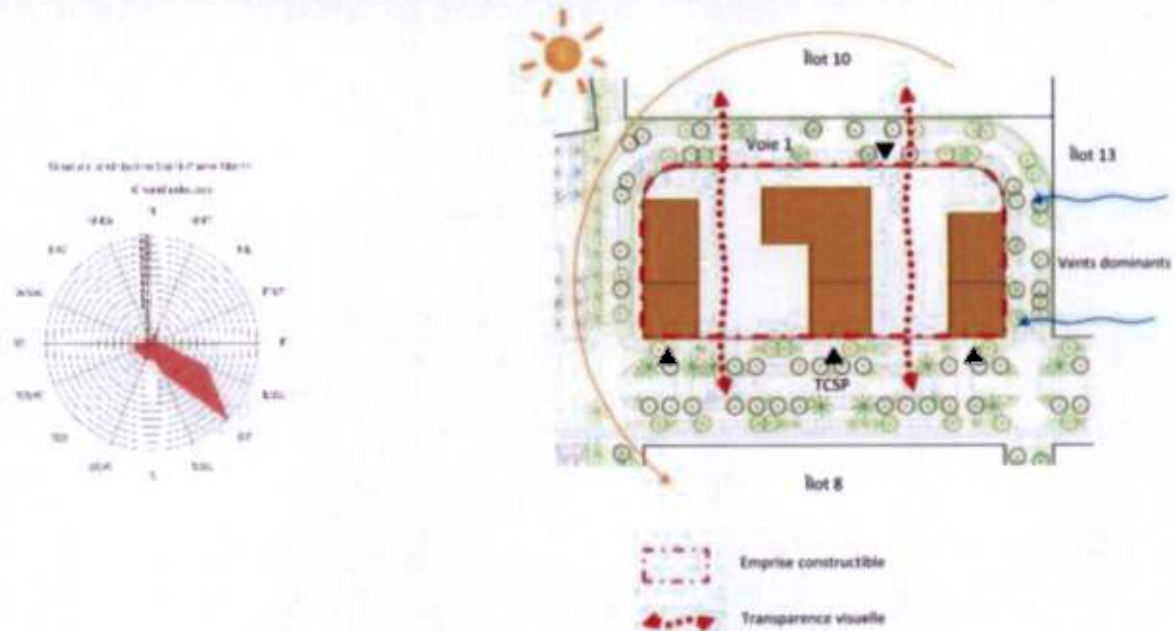
Plan de la zone avec les implantations de bâti théoriques

b- Ventilation naturelle

Dans le cadre des orientations environnementales, les bâtiments seront orientés de façon à pouvoir bénéficier d'une ventilation naturelle optimale. Le régime des vents auquel est soumis le site de Pierrefonds est marqué par des alizés particulièrement durant la saison sèche. Il conviendra par conséquent soit d'orienter les bâtiments dans le sens perpendiculaire à cette direction, soit de trouver des protections de façade visant à ralentir les flux d'air, ceci permettant une ventilation naturelle optimale en saison chaude sans l'inconfort d'une vitesse d'air trop élevée en saison sèche. A cet effet, l'emploi d'ouvertures réglables est une bonne alternative.

Il est rappelé que les constructions et matériaux mis en place devront résister aux risques cycloniques (vents forts et fortes précipitations).

La porosité des façades, des bâtiments de bureaux, devra être conforme au référentiel PERENE.



c- Façades : protections solaires

Afin de limiter l'échauffement des façades via le rayonnement solaire direct, il conviendra de trouver des systèmes d'ombrage des façades par la mise en place de double-peau efficaces.

Les systèmes de double peau devront s'adapter au type de façade protégée et à l'orientation.

Ces doubles-peaux seront implantées sur les façades exposées au recul réglementaire.

Les surfaces vitrées seront protégées par des systèmes de brise-soleil extérieur (casquettes, brise-soleil verticaux ou horizontaux...)

Les matériaux privilégiés seront le bois, le bambou, l'acier, le végétal.

On insistera pour marquer les horizontales des bâtiments (toitures, casquettes, auvent...)





d- Toitures et 5ème façade :

Les toitures des bâtiments devront être particulièrement soignées. La ZAC étant en contrebas par rapport à la RN, les toitures seront pour la plupart visibles.

Elles seront comprises entre 0 et 30%.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de recevoir une isolation thermique adéquate

Elles recevront une végétalisation selon un procédé certifié et validé pour les zones tropicales. Les plantations seront de type extensif et l'épaisseur maximale du complexe (plantation + substrat + drainage) sera de 15cm.

Il est possible d'avoir des sheds en toiture pour amener une lumière indirecte dans le bâtiment. Les édicules en toiture seront interdits en dehors des panneaux photovoltaïques et tout exutoire technique devra être habillé.

La mise en œuvre de panneaux photovoltaïques devra respecter les contraintes liées aux servitudes aéronautiques.

Les matériaux privilégiés seront l'acier, le végétal, le bois.

On insistera pour marquer les horizontales des bâtiments (toitures, casquettes, auvent...)

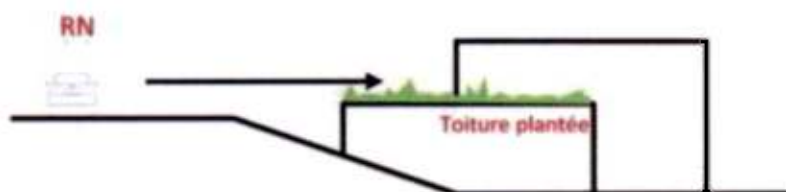




Illustration des principes de toiture à l'échelle de la ZAC



e- Energie renouvelable

Les besoins en eau chaude seront couverts à 100% par des panneaux solaires en toiture.

La pose de panneaux photovoltaïques en toiture est recommandée. Sa mise en œuvre devra respecter les contraintes liées aux servitudes aéronautiques. Il conviendra de s'assurer de la protection des panneaux photovoltaïques des éventuels actes de vandalisme.

L'essentiel de la capacité de développement des énergies « solaires » pour la production d'eau chaude ou le photovoltaïque dépend de l'ensoleillement que peut recevoir la zone couverte par les capteurs. La zone de l'aérodrome de Saint-Pierre Pierrefonds, avec 1900kWh/m²/an, présente un ensoleillement parmi les plus élevés de l'île (Atlas climatique Météo France 2011), ce qui en fait un site privilégié en matière de développement des installations solaires.

De manière générale, la mise en place de panneaux photovoltaïques et de chauffe-eau solaires devra respecter les restrictions en termes d'impacts visuels. L'aménageur veillera également à ce que les éclairages disposés à proximité des installations ne génèrent pas de réflexion de nature à désorienter et attirer les oiseaux marins.

- Énergie solaire photovoltaïque :

Les installations de production d'électricité photovoltaïque pourront se faire de manière avantageuse sur les grandes surfaces de toitures industrielles ou commerciales ainsi que sur des couvertures de parkings.

- Biomasse :

La commune de Saint-Pierre étant principalement urbaine ou agricole (culture de canne à sucre principalement), le potentiel en biomasse est assez restreint comparé à d'autres communes de la C.I.V.I.S. Cependant, des ressources existent, dont la valorisation reste à envisager, notamment à partir de :

- Déchets verts et déchets ménagers ;
- Boues de STEP (en fonction des restrictions réglementaires) ;
- Effluents d'élevage ;
- Bois énergie ;
- Déchets de cantines.

- Energie éolienne :

Sur le secteur, du fait de la sensibilité paysagère et aéronautique, et conformément à l'étude du potentiel énergétique réalisé sur le territoire de la C.I.V.I.S., il conviendrait de s'orienter vers des petites éoliennes (faible puissance) à axe vertical. Les possibilités de couplage aux candélabres de l'éclairage public est à envisager, au même titre qu'une injection directe sur le réseau de production d'énergie ».

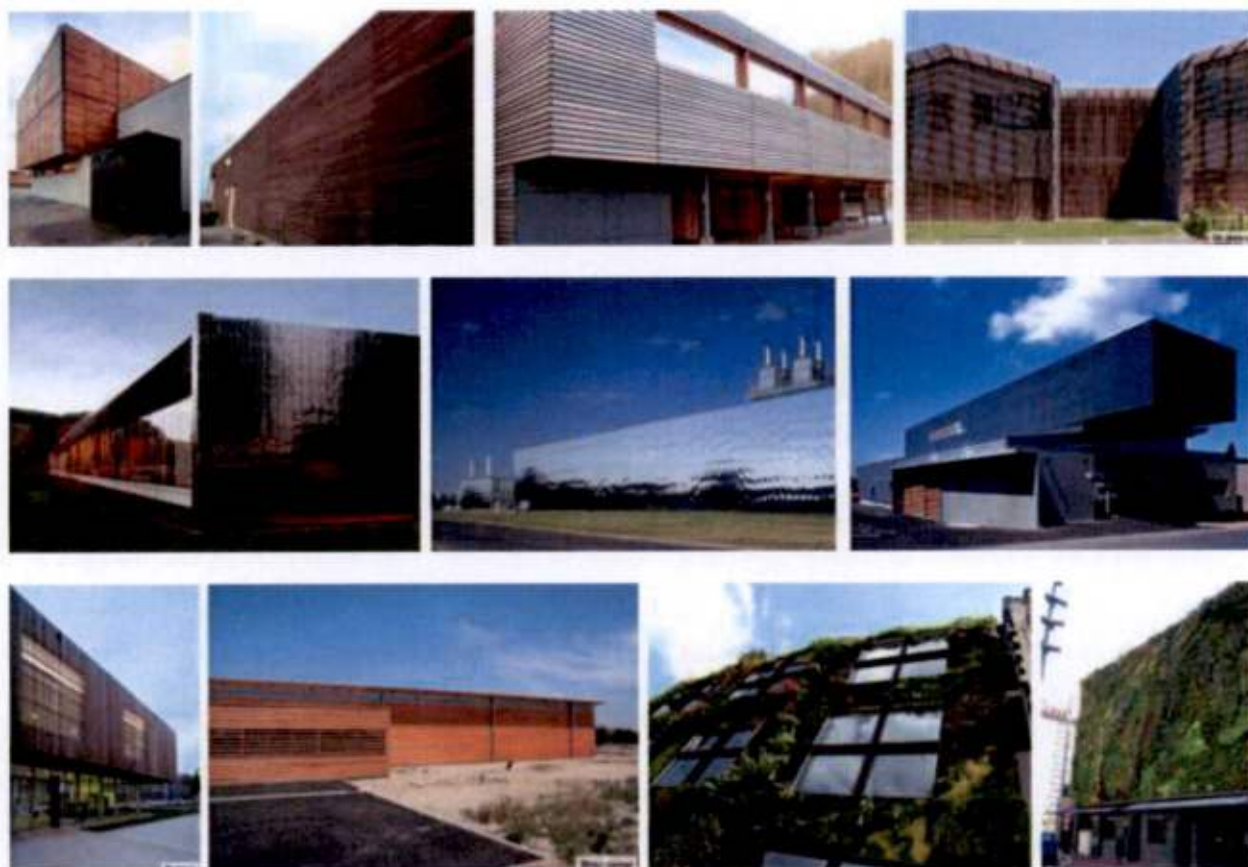
f- Matériaux

Le climat local est particulièrement corsif du fait de la proximité de l'océan combinée à l'action du vent. Par conséquent, les matériaux employés tant en couverture, qu'en façade, que pour les modénatures et les éléments techniques, devront être choisis pour leur résistance à l'air salin, et aux risques cycloniques.

L'emploi de matériaux naturels à faible impact environnemental est vivement recommandé, en particulier le bois qui, laissé naturel, offre une bonne résistance à la corrosion, et la pierre pour les éléments de soubassement, clôture etc...

A propos du béton : le béton est à l'heure actuelle dans le contexte réunionnais un matériau économique et présentant de bonnes qualités tant mécaniques que de résistance aux éléments extérieurs. Cependant, du point de vue de l'inertie thermique, son emploi engendre la surchauffe par absorption et réverbération. Par conséquent l'emploi du béton en façade sera conditionné à la réalisation de protections solaires efficaces des façades concernées.

Les bardages métalliques seront autorisés accompagnés d'une isolation thermique complémentaire.



g- Couleurs

Le type d'équipements pressenti sur la ZAC de Pierrefonds induit une architecture relativement impactante en termes de gabarits.

Les couleurs des façades et des toitures seront choisies obligatoirement dans une gamme de couleurs claires (gamme de gris-vert, de gris moyens, de gris-bleutés, ...). L'emploi de couleurs primaires et pasteltes est proscrié. L'emploi de couleurs vives peut être ponctuellement autorisé.

Le choix des couleurs tiendra compte également de la capacité de celles-ci à renvoyer une partie du rayonnement solaire de façon à ne pas créer de surchauffe.

Le bois pourra être utilisé sans traitement et laissé dans sa couleur naturelle.

h- Clôtures

Cf article 2. Les orientations urbaines/b- Traitement des clôtures, portails et entrées

i- Réduction des nuisances

L'aménagement de la ZAC aura un impact acoustique sur la commune de St Pierre mais sera aussi impactée de façon importante par la RN1.

Il sera donc prévu un isolement acoustique adapté respectant la réglementation en vigueur.

Une attention particulière sera apportée aux locaux de bureaux et à l'équipement public.

j- Enseignes

Les enseignes sont un support de communication essentiel dans une zone d'activité économique. Toutefois leur prolifération anarchique peut être source de confusion et rapidement saturer l'espace de signaux. C'est pourquoi elles devront répondre au cahier des charges suivant.

- **Nature** : Les enseignes seront réalisées en lettrage découpé de quelque nature que ce soit lumineuses ou non. Les logos, signes, dessins de toute nature seront intégrés dans le texte d'ensemble dans les limites de la dimension maximale. Les calssons compacts lumineux ne seront pas tolérés. Dans le cas de lettrage lumineux, ceux-ci seront éclairés par de faible puissance afin de limiter leur impact lumineux à la simple signalétique.
- **Dimensions** : Les enseignes feront 1 mètre de hauteur par 4 mètres de large au maximum.
- **Localisation** : Les enseignes devront s'implanter dans le gabarit construit du bâtiment et ne pas dépasser de son enveloppe. L'implantation sera limitée à une des façades du bâtiment. Pour les établissements ne nécessitant pas une visibilité très importante, elles pourront être apposées sur la clôture sous la forme d'un panneau rigide de 1 mètre carré au maximum.
- **Les mâts** : Les mâts de signalétiques sont autorisés sous la forme de drapeaux imprimés dans la limite de 8 mètres de hauteur pour le mât et 5 mètres de haut par 0.5 mètres de large pour les drapeaux. Les signalétiques lumineuses ne sont pas autorisées du fait du risque d'échouage des oiseaux protégés depuis les pentes de Cilaos.

k- Eclairage

Les sources d'éclairage devront utiliser des technologies basse consommation.

Les éclairages et mises en valeur nocturnes des bâtiments et parcelles devront suivre les recommandations inscrites dans la « CHARTRE SUR LA POLLUTION LUMINEUSE POUR L'ENVIRONNEMENT ». Cette charte est éditée par la SEOR (Société d'Etudes Ornithologiques de la Réunion).

Le matériel d'éclairage sera conçu en fonction des critères environnementaux et notamment les agressions du milieu (humidité, chaleur, vent et embruns). Le design restera simple avec une attention particulière portée sur l'intégration diurne ainsi qu'un allègement de la maintenance et de l'entretien. L'utilisation de projecteurs extensifs sur bâtiment est proscrite. Les abords des bâtiments seront soit balisés à l'aide de sources disposées à moins d'un mètre du sol, soit éclairés localement (quais de déchargement, accès ou entrée) à l'aide d'appliques sur façade ou candélabres à optique qui dirige la lumière vers le sol (ULOR+0). Le niveau d'éclairage ne devra pas être supérieur à 50 lux (sauf si la tâche visuelle impose un niveau spécifique) et devra être connectée à un système d'alarmage et d'extinction.

Rappel des mesures liées à la mise en lumière des espaces publics du site :

- L'adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surfaces et puissance) ;
- L'absence de diffusion de lumière vers le haut (ULOR 0) ;
- La mise en place d'un balisage des voies de circulation piétonnes notamment, lorsqu'il s'agit de marquer des limites de voies ou de signaler un aléa du parcours sans nécessiter un éclairage important, par exemple.
- L'utilisation d'une double source de lumière faisant varier les températures de couleur dans le spectre le moins impactant (jaune, vapeur de sodium), lors des périodes sensibles pour les oiseaux marins ;
- La gestion des éclairages d'ambiance conçus pour permettre leur extinction ou d'en diminuer l'intensité au cours de la nuit et lors des périodes sensibles.

5. Les orientations paysagères

La ZAC Pierrefonds Aéroport fait l'objet d'un « plan des principes d'aménagement paysager d'ensemble des espaces publics », dans le cadre du dossier de création de la ZAC.

En complément, le présent chapitre sur les orientations paysagères reprend en détail l'ensemble des orientations proposées aux aménagements des parcelles privées de la ZAC.

En outre, les aménagements internes privés devront prendre en considération les aménagements publics environnants et au maximum « résonner » avec eux afin de générer sur l'ensemble de la ZAC un paysage cohérent, générant des corridors écologiques (au sein et au-delà même des limites administratives de la ZAC), respectant les différents flux (hydrauliques, énergétiques, humains, faunistiques, etc.), favorisant les vues transversales vers le grand paysage (Océan, Les Hauts).

a- Orientations paysagères relatives aux îlots

Le traitement des espaces libres privés répondra dans sa géométrie et sa densité végétale aux intentions afférentes au projet d'aménagement paysager d'ensemble des espaces publics de l'opération.

1. Principes de traitements paysagers :

Les espaces internes privés des parcelles devront recevoir une attention particulière dans leur traitement paysager et notamment sur les points sensibles :

- Intégration des espaces peu qualitatifs (zone de stockage, aire technique, clôture, etc.) :
- Agrément et confort des espaces de travail et d'agréments extérieurs (ombrage et intégration des parkings, ombrage/protection/accompagnement des chemins piétons, marquage des entrées, espaces de détente et repos, etc.).

Les espaces végétalisés seront composés de plantations plus ou moins denses et variées d'arbres de haute-tige, accompagnés d'arbres en cèpées. Au sol, les massifs arbustifs plurispécifiques seront préférés aux ensemencements, d'une manière générale le rapport entre surface enherbée et surface plantée sera de 20 % engazonné et 80 % planté.

Les végétaux (essences, port, caractéristiques) seront choisis en cohérence avec les prescriptions paysagères et dans tous les cas adaptés au climat local de Pierrefonds de façon à limiter leur arrosage et entretien. L'accent est mis sur la restriction au maximum des mises en place de système d'arrosage automatique sur l'ensemble de la Z.A.C.

Les sols plantés seront perméables et protégés si besoin (paillage mulch, tissé biodégradable, etc.)

2. Traitement des limites privées :

L'implantation des bâtiments se fera à l'alignement ou en retrait conformément aux prescriptions du PLU.

Les retraits minimums (lorsqu'ils sont présents) seront des espaces 100% perméables et végétalisés pouvant intégrer des noues de collecte, des massifs arbustifs, des végétaux tapissants, des haies vives plurispécifiques, des arbres en alignement ou isolés. Les haies monospécifiques seront à proscrire ou fortement restreindre.

Tout autre traitement devra faire l'objet d'un argumentaire justificatif pointu.

3. Traitement des talus :

Les espaces en talus au sein des parcelles privées seront de deux natures :

- Talus de pente inférieure ou égale à 2b/1h : ils devront être perméable et recevoir un traitement végétal type arbustif ou tapissant visant au maintien des sols et à la végétalisation des limites des parcelles. Ils pourront être également recouverts en sus d'un paillage biodégradable.
- Talus de pente supérieure à 2b/1h : ils seront traités en mur de soutènement (gabion, pierre naturelle, moellon, etc.). Les murs de soutènement réalisés en béton et visibles depuis l'espace public recevront un traitement qualitatif en parement.

Exception :

La pente des talus végétalisés ne pourra être supérieure à 2bases/1hauteur. Si les contraintes l'obligent, les talus pourront aller jusqu'à une pente de 1b/1h mais devront alors être maintenu par paillage tissé biodégradable.

4. Traitement des aménagements disgracieux :

Les aménagements disgracieux visibles depuis les voies / espaces publics (aires techniques, aires de services, aires de stockage, bacs à ordures, etc.) seront camouflés et intégrés par la mise en œuvre de filtres visuels et odorants si besoin : plantations de haies vives ou boisements, pouvant être couplés à des murs « cache-vue » qualitatifs (bois, gabion, mur végétal).



Exemples de murs cache-vue qualitatifs

5. Force des végétaux au sein des parcelles privées :

Les arbres plantés à l'intérieur des îlots seront des arbres de deuxième et troisième grandeur, c'est à dire des végétaux dont la taille adulte n'excède pas 8,00 m de hauteur et ne dépasse pas le plafond des servitudes aéronautiques.

Les forces et densités seront les suivantes :

- arbres : tiges ramifiées ou cépées de force 12/14 à 14/16, à raison d'un sujet pour 75 m² de surface végétalisée (hors parking) ;
 - arbustes : touffes de force 40/60, à raison d'un sujet au m² de massif ;
 - ensemencement : surfaces fortement rationalisées, uniquement dédiées aux aires de détente et de jeux.
- L'interdistance entre les plants sera prévue en fonction du développement futur des arbres ou arbustes. Il faut donc anticiper la taille adulte et ne pas planter trop près des bordures de voirie et des bâtiments. La plantation de couvre-sols persistants est recommandée.

b- Orientations sur les palettes végétales

D'une manière générale, les végétaux plantés sur la ZAC devront être absents des listes rouge et noire de l'île de La Réunion.

Il est recommandé de prévoir la disponibilité des plants au moins un an avant la plantation.

Les modalités techniques de production de plants d'essences indigènes en pépinière sont de mieux en mieux maîtrisées, de nombreuses pépinières proposent aujourd'hui un catalogue d'espèces indigènes variées.

Un entretien est à prévoir sur une durée minimale de 5 ans car la croissance des essences indigènes est généralement très lente.

Les produits phytosanitaires devront être limités au maximum, et bénéficier en tous cas d'un label écologique reconnu.

Les végétaux plantés sur la ZAC seront sélectionnés au sein de la palette suivante, en respectant les préconisations associées aux différentes catégories :

NOM BOTANIQUE	FAMILLE	NOM VERNACULAIRE PRINCIPAL (Réunion)	Remarques	Avis
<i>Canavalia rosea</i>	Fabaceae	Patate cochon		
<i>Cassine orientalis</i> (Jacq.) Kuntze	Celastraceae	Bois rouge		
<i>Centella asiatica</i>	Apiaceae	Cochlaria		
<i>Clerodendrum heterophyllum</i>		Bois de chenille		
<i>Coptosperma borbonica</i>	Rubiaceae	Bois de pintade		
<i>Cassia pinnata</i> Comm. ex Lam.	Sapindaceae	Bois de judes		
<i>Cynodon dactylon</i>	Poaceae	Chiendent pied de poule		
<i>Dendrobium umbellatum</i>		Bois malgache		
<i>Dietyosperma album</i> (Bory) H. Wendl. et Drude ex Scheff	Arecaceae	Palmiste blanc		
<i>Dodonaea viscosa</i> (L.) Jacq.	Sapindaceae	Bois d'arnette		
<i>Dombeya acutangula</i>	Malvaceae	Mahof tantan		
<i>Doratoxylon apetalum</i> (Poir.) Radlk.	Sapindaceae	Bois de gaulette		
<i>Dracaena reflexa</i> Lam.	Ruscaceae	Bois de chandelle		
<i>Eugenia buxifolia</i> Lam.	Myrtaceae	Bois de Néfies à petites feuilles		
<i>Faetidia Mauribana</i>		Bois puant		
<i>Fernexia buxifolia</i> Lam.	Rubiaceae	Bois de balai		
<i>Heliotropium furthieranum</i>	Boraginaceae	Valoulier bord de mer		
<i>Heteropogon contortus</i>		Herbe poisson		
<i>Hibiscus tiliaceus</i>	Malvaceae	Mahof bord de mer		
<i>Ipomea pes-caprea</i>	Convolvulaceae	Patate a Durand		
<i>Latania lontaroides</i> (Gaertn.) H.E. Moore	Arecaceae	Latnier rouge	Espèce conseillée	A prioriser
<i>Olea europaea</i> subsp. <i>Africana</i>	Oleaceae	Bois d'olive noir		
<i>Pandanus utilis</i> Bory	Pandanaceae	Vacoa		
<i>Poupartia borbonica</i>		Bois blanc rouge		
<i>Pouzolzia laevigata</i> (Poir.) Gaudich.	Urticaceae	Bois de fièvre		
<i>Pittosporum senacia</i> Puff.	Pittosporaceae	Bois de joli cœur		
<i>Pleurostylia pachyphloea</i> Tul.	Celastraceae	Bois d'olive grosse peau		
<i>Plumbago zeylanica</i>	Plumbaginaceae	Pervenche à fleurs blanches		
<i>Portulaca oleracea</i>	Portulacaceae	Pourpier rouge		
<i>Scaevola taccada</i> (Gaertn.) Roxb.	Goodeniaceae	Manioc marron du bord de mer		
<i>Scutia myrtina</i> (Burm. f.) Kurz	Rhamnaceae	Bois de sînte		
<i>Securinega durissima</i> J.F. Gmel	Phyllanthaceae	Bois dur		
<i>Tephrosia purpurea</i>	Fabaceae	Lentille maronne		
<i>Thespesia populnea</i>	Malvaceae	Poncher		
<i>Trianthema portulacastrum</i>	Aizoaceae	Pourpier courant		
<i>Terminalia benzoides</i>	Combretaceae	Benjoin		
<i>Turraea thourarsiana</i> (Baill.) Cavaco & Keraudren	Meliaceae	Bois de quivi		
<i>Vepris lanceolata</i> (Lam.) G. Don	Rutaceae	Patte poule		
<i>Zoysia tenuifolia</i>	Poaceae	Gazon de bord de mer		

NOM BOTANIQUE	FAMILLE	NOM VERNACULAIRE PRINCIPAL (Réunion)	Remarques	Avis
<i>Albizia lebbekii</i> (L.) Benth.	Fabaceae	Bois noir		
<i>Albizia samana</i> (Jacq.) F. Muell.	Fabaceae	Arbre à la pluie		
<i>Alpinia purpurata</i> (Vahl.) K. Schum.	Zingiberaceae	Gingembre rouge		
<i>Alpinia zerumbet</i> (Pers.) B.L. Burtt et R.M. Sm.	Zingiberaceae	Gingembre coquille ou Larmes de la Vierge		
<i>Annona reticulata</i>	Annonaceae	Cœur de bœuf		
<i>Annona squamosa</i>	Annonaceae	Zatte		
<i>Artocarpus altilis</i> (Parkinson) Fosberg	Moraceae	Arbre à pain		
<i>Averrhoa bilimbi</i>	Oxalidaceae	Bilimbi		
<i>Averrhoa carambola</i>	Oxalidaceae	Carambole		
<i>Bauhinia variegata candida</i>	Fabaceae	Arbres aux orchidées		
<i>Bauhinia galpinii</i>	Fabaceae	Arbres aux orchidées		
<i>Bismarckia nobilis</i> Hildebr. et H. Wendl.	Areaceae	Palmer de Bismarck		
<i>Bougainvillea</i> Comm. ex Juss.	Nyctaginaceae	Bougainvillier		
<i>Caesalpinia pulcherrima</i> (L.) Sw.	Fabaceae	Petit flamboyant		
<i>Cananga odorata</i> (Lam.) Hook. f. et Thomson	Annonaceae	Ylang-Ylang		
<i>Carica papaya</i> L.	Caricaceae	Papaye		
<i>Cassia fistula</i> L.	Fabaceae	Cytise indien		
<i>Cassia javanica</i> L.	Fabaceae	Casse rosé de Java		
<i>Catharanthus roseus</i>	Apocynaceae	Pervenche de madagascar		
<i>Cestrum nocturnum</i>	Solanaceae	Jasmin de nuit		
<i>Chrysopogon zizanioides</i> (L.) Roberty	Poaceae	Vétiver		
<i>Coccoloba uvifera</i>	Polygonaceae	Reisnier du bord de mer		
<i>Cocos nucifera</i>	Areaceae	Cocotier		
<i>Codiaeum variegatum</i> (L.) A. Juss.	Euphorbiaceae	Croton		
<i>Cordia sebestena</i>	Boraginaceae	Sébastier		
<i>Cordyline fruticosa</i> (L.) A. Chev.	Laxmanniaceae	Cordyliné		
<i>Cymbopogon citratus</i>	Convulvaceae	Citronnelle		
<i>Citrus hystrix</i>	Rutaceae	Combava		
<i>Delonix regia</i> (Bojer ex Hook.) Raf.	Fabaceae	Flamboyant		
<i>Diospyros digyna</i> Jacq.	Ebenaceae	Sapotier noir ou Sapote		
<i>Eugenia uniflora</i>	Myrtaceae	Cerise à côtes		
<i>Etilingera elatior</i> (Jack) R.M. Sm.	Zingiberaceae	Rose de porcelaine		
<i>Eriobotrya japonica</i>	Rosaceae	Bibassier		
<i>Evolvulus glomeratus</i>	Convulvaceae	Blue days		
<i>Heliotropium</i> sp.	Boraginaceae	Héliotrope		
<i>Gossypium arboreum</i>	Malvaceae	Arbre à Coton		
<i>Hemigraphis alternata</i>	Acanthaceae	Hemigraphis		
<i>Inga laurina</i> (Sw.) Willd.	Fabaceae	Arbre à miel		
<i>Lagerstroemia speciosa</i> (L.) Pers.	Lythraceae	Grand goyavier fleur		
<i>Mangifera indica</i>	Anacardiaceae	Mangier		
<i>Manilkara zapota</i>	Sapotaceae	Sapotille		
<i>Murraya paniculata</i>	Rutaceae	Bus de chine		
<i>Pelltophorum pterocarpum</i>	Fabaceae	Flamboyant jaune		
<i>Phyllanthus acidus</i>	Euphorbiaceae	Grimbelle		
<i>Plumeria rubra</i> L.	Apocynaceae	Frangipanier		
<i>Pachira aquatica</i>	Bombacaceae	Pistache arbuste		
<i>Portula</i> sp.	Portulacaceae	Pourpier fleur		
<i>Saccharum officinarum</i> L.	Poaceae	Canne à sucre		
<i>Syzygium cumini</i>	Myrtaceae	Jambon		
<i>Tagetes patula</i>	Asteraceae	Œillet d'inde		
<i>Tamarindus indica</i>	Fabaceae	Tamarin pays		
<i>Vangueria madagascariensis</i>	Rubiaceae	Vavangue		
<i>Vitex trifolia</i>	Verbenaceae	Bois de Caméléon		
<i>Ziziphus zizyphus</i>	Rhamnaceae	Jujube		

Espèces
acclimatées et
non reconnues
envahissantes

A conseiller

NOM BOTANIQUE	FAMILLE	NOM VERNACULAIRE PRINCIPAL (Réunion)	Remarques	Avis
<i>Adenium obesum</i>	Apocynaceae	Rose du désert	Plantes non indigènes et/ou nécessitant un surcroît d'entretien	Usage restreint et/ou confiné dans les plantations en fosses
<i>Allamanda cathartica</i>	Apocynaceae	Coupe d'or		
<i>Aloe vera</i>	Aloaceae	Aloes		
<i>Aloysia citrodora</i>	Verbenaceae	Verveine citronnelle		
<i>Calliandra haematocephala</i>	Fabaceae	Arbres aux houppettes		
<i>Dyopsis lutescens</i> (H. Wendl.) Beentje et J. Dransf.	Arecaceae	Palmier multipliant		
<i>Plumbago auriculata</i>	Plumbaginaceae	Pervenche à fleurs bleues		
<i>Rhoeo discolor</i>	Commelinaceae	Rhoeo	Plantes non indigènes au risque d'invasibilité faible	
<i>Solenostemon scutellarioides</i>	Lamiaceae	Coleus / Vieux garçon		
<i>Tabebuia rosea</i>	Bignoniaceae	Calice du pepe		

NOM BOTANIQUE	FAMILLE	NOM VERNACULAIRE PRINCIPAL (Réunion)	Remarques	Avis
<i>Abutilon exstipulare</i>	Malvaceae	Mauve	Espèces protégées	Autorisé si les plants sont garantis issus de semenciers hors milieux naturels (localisation des semenciers demandée)
<i>Clerodendrum heterophyllum</i> (Poir.) R. Br.	Lamiaceae	Bois de chenilles		
<i>Croton mauritianus</i>	Euphorbiaceae	Petit Bois de senteur		
<i>Dombeya populnea</i>	Malvaceae	Bois de senteur bleu		
<i>Erythroxylum hypericifolium</i>	Erythroxylaceae	Bois d'huile		
<i>Foetidia mauritiana</i>	Lecythidaceae	Bois puant		
<i>Gastonia cutispongia</i> Lam.	Araliaceae	Bois d'éponge		
<i>Poupartia borbonica</i>	Anacardiaceae	Bois blanc rouge		
<i>Psadia refusa</i>	Asteraceae	Saliette		
<i>Ruzia cordata</i>	Malvaceae	Bois de senteur blanc		
<i>Sideroxylon majus</i> (C.F. Gaertn.) Baehni	Sapotaceae	Bois de fer		
<i>Stillingia lineata</i>	Euphorbiaceae	Tanguin pays		
<i>Tabernaemontana persicariifolia</i>	Apocynaceae	Bois de lait		

En aucun cas, les plantations pourront comprendre les espèces suivantes :

NOM BOTANIQUE	FAMILLE	NOM VERNACULAIRE PRINCIPAL (Réunion)	Remarques	Avis
<i>Acecia farnesiana</i>	Fabaceae	Cassia		
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	Agave américain		
<i>Antigonon leptopus</i> Hook	Polygonaceae	Liane corail		
<i>Ardisia crenata</i>	Myrsinaceae	Ardisia		
<i>Begonia cucullata</i> Willd	Begoniaceae	Begonia		
<i>Boehmeria penduliflora</i>	Urticaceae	Bois de chapelet		
<i>Caryota mitis</i> Lour.	Arecaceae	Palmier céleri multiple ou Palmier queue de poisson		
<i>Casuarina equisetifolia</i>	Casuarinaceae	Filao		
<i>Cinnamomum camphora</i>	Lauraceae	Camphrier ou arbre à camphre		
<i>Cikdenia hirta</i>	Melastomaceae	Tabac-bœuf		
<i>Colocasia esculenta</i>	Araceae	Taro Songe		
<i>Digitalis purpurea</i>	Plantaginaceae	Digitale pourpre		
<i>Duchesnea indica</i>	Rosaceae	Fraisier des Indes ou Fraise d'or		
<i>Eichhornia crassipes</i>	Pontederiaceae	Jacinthe d'eau		
<i>Erigeron karvinskianus</i>	Asteraceae	Vergereffe de Karvinski		
<i>Flacourtia indica</i>	Flacourtiaceae	Prune Malgache		
<i>Fuchsia magellanica</i> Lam	Onagraceae	Fuchsia de Magellan ou Ti zanneau		
<i>Hedychium coccineum</i>	Zingiberaceae	Longose à fleurs rouges		
<i>Hedychium flavescens</i>	Zingiberaceae	Longose jaune vanille		
<i>Hedychium gardnerianum</i>	Zingiberaceae	Longose à fleurs jaunes		
<i>Heliotropium amplexicaule</i>	Boraginaceae	Verveine marron ou Herbe bleue		
<i>Hiptage benghalensis</i>	Malpighiaceae	Liane papillon		
<i>Hydrangea macrophylla</i>	Hydrangeaceae	Hortensia		
<i>Hypochaeris radicata</i> L.	Asteraceae	Chicorée pays ou Lastron sauvage		
<i>Grevillea banksii</i> R. Br.	Proteaceae	Grévillaire rouge		
<i>Grevillea robusta</i> A. Cunn. ex R. Br.	Proteaceae	Grévillaire		
<i>Ipomea tuberosa</i>	Convolvulaceae	Rose des bois		
<i>Jatropha gossypifolia</i>	Euphorbiaceae	Médecinier sauvage ou médecinier rouge	Espèces reconnues envahissantes	A proscrire
<i>Lantana camara</i> L.	Verbenaceae	Cobelle d'or		
<i>Livistona chinensis</i> (Jacq.) R. Br. ex Mart.	Arecaceae	Palmier fontaine		
<i>Malvaviscus arboreus</i> Cav.	Malvaceae	Hibiscus piment		
<i>Michelia champaca</i> L.	Magnoliaceae	Champac		
<i>Melia azedarach</i> L.	Meliaceae	Grand lilas		
<i>Oxalis corniculata</i>	Oxalidaceae	Ti-Trâfle		
<i>Passiflora edulis</i>	Passifloraceae	Grenadille fruit de la passion		
<i>Passiflora mollissima</i>	Oxalidaceae	Grenadine banane		
<i>Passiflora suberosa</i>	Oxalidaceae	Grenadille à Fleurs pâles		
<i>Persicaria capitata</i>	Polygonaceae	Herbe corail		
<i>Pistia stratiotes</i>	Araceae	Laitue d'eau		
<i>Pithecolobium dulce</i>	Fabaceae	Tamann d'Inde		
<i>Plectranthus amboinicus</i>	Lamiaceae	Coleus		
<i>Pongamia pinnata</i> (L.) Pierre	Fabaceae	Pongame		
<i>Psidium cattleianum</i>	Myrtaceae	Goyavier fraise		
<i>Pueraria montana</i>	Fabaceae	Kudzu		
<i>Ravenala madagascariensis</i> Sonn.	Strelitziaceae	Ravenale		
<i>Rubus akkeifolius</i>	Rosaceae	Vigne marronne ou Raison marron		
<i>Schinus molle</i>	Anacardiaceae	Faux poirier		
<i>Senna x floribunda</i> (Cav.) H.S. Gwin et Bameby	Fabaceae	Cassia		
<i>Solanum auriculatum</i>	Solanaceae	Bringellier marron ou tabac marron		
<i>Solanum torvum</i> SW	Solanaceae	Fausse aubergine		
<i>Stachytarpheta jamaicensis</i>	Verbenaceae	Queue de rat		
<i>Syzygium jambos</i>	Myrtaceae	Jamrosal ou pomme rose		
<i>Tabebuia pallida</i> (Lindl.) Miers	Bignoniaceae	Poirier pays		
<i>Thevetia peruviana</i> (Pers.) K. Schum.	Apocynaceae	Laurier jaune		
<i>Triphasia trifoliata</i>	Rutaceae	Orangine		
<i>Zantedeschia aethiopica</i>	Araceae	Aném d'Éthiopie Calla		

NOM BOTANIQUE	FAMILLE	NOM VERNACULAIRE PRINCIPAL (Réunion)	Remarques	Avis
<i>Alphanea minima</i>	Arecaceae	Palmier chou piquant	Espèces peu connues	A éviter
<i>Archontophoenix alexandrina</i>	Arecaceae	Palmier d'Alexandre		
<i>Butia capitata</i>	Arecaceae	Palmier de Chine		
<i>Chassalia coralloides</i> (Cordem.) Verdc.	Rubiaceae	Bois de corail		
<i>Chorisia speciosa</i>	Bombacaceae			
<i>Clerodendrum laciniatum</i>	Lamiaceae	Bois cabri		
<i>Cordyline australis</i>	agavaceae			
<i>Dyopsis leptochelios</i>	Arecaceae			
<i>Eucalyptus bicostata</i>	Myrtaceae			
<i>Pittosporum tenuifolium</i>	Pittosporaceae	Pittosporum à petites feuilles		
<i>Plumbago</i> sp	Plumbaginaceae			
<i>Tabebuia heterophylla</i>	Bignoniaceae	Tabebuia hétérophylle		
<i>Terminalia mantaly</i>	Combretaceae			

Le travail de recensement réalisé actuellement par la D.E.A.L. Réunion et le Conservatoire Botanique National de Mascarin (CBNM), dans le cadre de la Démarche d'Aménagements Urbains à partir de Plantes Indigènes (DAUPI), permettra de définir si les itinéraires techniques de production sont opérationnels pour l'ensemble des plantes ci-après listées. Pour les plantes protégées, un partenariat étroit entre le CBNM et des autorisations du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) seront obligatoires.
 Contact DEAL / DAUPI : Mme Catherine JULLIOT (Catherine.JULLIOT@developpement-durable.gouv.fr)

6. Les obligations de l'aménageur et des constructeurs lors de la réalisation des travaux

Mesures liées aux travaux de défrichage et de requalification des espaces paysagers :

- La période de travaux devra tenir compte des périodes de sensibilité accrue pour la faune et borner leur réalisation entre la mi-avril et la fin du mois d'août (hors période de reproduction pour le plus grand nombre d'espèces).
- Les secteurs à défricher devront être délimités de façon précise pour limiter l'impact du débroussaillage aux seules zones strictement nécessaires (rubalise, piquetage, etc.).
- Les opérations de défrichage seront précédées d'un contrôle visuel servant à s'assurer de l'absence de nids au niveau des zones à défricher.
- Les travaux de défrichage seront réalisés progressivement afin de permettre aux espèces animales encore présentes de se déplacer vers des zones refuges encore végétalisées à proximité.
- Les produits du défrichage seront conservés sur site pendant au moins deux semaines, délai nécessaire et suffisant pour s'assurer de la migration des espèces éventuellement piégées dans les végétaux coupés ou arrachés.
- Les travaux de défrichage seront stoppés à la tombée de la nuit, lors des périodes sensibles pour ne pas créer d'impact sur les oiseaux marins survolant le site et sensibles aux émissions lumineuses.

Mesures liées à la végétalisation des parcelles et bâtiments (y compris pour les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales).

- Les travaux de végétalisation ou de revégétalisation seront réalisés avec des espèces indigènes ou endémiques à l'exception des espèces protégées par l'arrêté ministériel du 6 février 1987, tel que conseillé dans la palette végétale décrite plus haut.

Mesures liées à l'utilisation d'engins de chantier, l'avitaillement des engins et la logistique des plateformes de travail :

- Les engins feront l'objet d'un entretien régulier pour limiter les risques de pollution dus aux fuites d'huile et de carburant ou aux dépôts graisseux (respect du décret n°77-254 du 8 mars 1977) ;
- Les engins seront entreposés sur des zones de stationnement des véhicules de chantier, et les parties démontées déposées sur un géotextile (ou autre matière de fonction similaire permettant de limiter les risques de pollution par les carburants ou lubrifiants). Ces zones seront hors d'atteinte des crues. Conformément au PAE l'installation de bacs de rétention pour le stockage des produits polluants sera mise en œuvre ainsi que l'enlèvement régulier des bidons d'huile usagés. Les engins de chantiers seront avitaillés au moyen d'une pompe à arrêt d'urgence sur une aire étanche.
- Un dispositif d'assainissement provisoire du chantier pour la gestion des eaux pluviales devra comprendre des fossés amont aux installations de chantier, dimensionnés pour une pluie biennale, et des fossés aval aux plateformes de travail. Les eaux ainsi collectées seront décantées et filtrées par barrage filtrant en géotextile ou paille avant rejet dans le milieu naturel, sur une aire étanche.

7. Les obligations des constructeurs en termes de sécurité publique

Les entreprises s'implantant sur la zone devront respecter les prescriptions sûreté suivantes.

En cas de construction d'un ERP de 1ère ou 2ème catégorie sur la ZAC Pierrefonds Aéroport, une ESSP (Etude de Sûreté et de Sécurité Publique) sera conduite pour chaque établissement prévu.

Recommandations sur le choix des clôtures

Si la nature de l'activité le justifie (pas de stockage en extérieur), les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas contraire il importera d'assurer une certaine unicité sur le site. Les concepteurs devront s'orienter vers des panneaux grillagés d'une hauteur de 2 mètres minimum.

Les entreprises qui s'implanteront sur le site devront s'équiper des moyens techniques et humains de surveillance nécessaires pour assurer une sécurisation optimale des parcelles. Il est possible également de doubler la clôture par une haie plantée. Il sera donc tout à fait possible de mettre en place une haie défensive sur les secteurs les moins aisés à surveiller, afin de complexifier les tentatives d'intrusion.

Il est important de dissocier :

- les zones où la visibilité est importante et où une certaine transparence des limites doit être conservée afin de faciliter le travail de surveillance de la Police Nationale. De ce point de vue, la mise en place d'un barreaudage ou de panneaux grillagés en treillis soudés offre à la fois une excellente résistance, un fort effet dissuasif, une visibilité appréciable pour les Forces de l'Ordre et un aspect qualitatif valorisant pour l'entreprise. Dans le choix d'un barreaudage, il sera nécessaire de retenir les modèles n'offrant aucun appui horizontal permettant de faciliter le franchissement.
- les espaces hors champs de vision depuis l'espace public, et qui doivent en cela faire l'objet d'une sécurisation plus importante. Le recours à des haies défensives (treillis métallique doublé d'une plantation d'épineux) offre un bon niveau de sécurité tout en conservant un aspect naturel appréciable.



Exemples de clôture en barreaudage et en treillis soudé

Recommandations sur le positionnement des parkings internes

Il est important pour les différentes activités de privilégier un stationnement pour les visiteurs et les travailleurs à l'intérieur des parcelles d'activités. La prééminence des stationnements internes représente un point très positif en termes de sécurité dans la mesure où elle permet une moindre exposition des véhicules aux atteintes délinquantes, tout en limitant le stationnement sauvage sur le secteur.

Les parkings des entreprises qui s'implanteront devront avoir une capacité d'accueil suffisante pour stationner les véhicules des salariés et pour les visiteurs en vue d'éviter toute problématique liée au stationnement sauvage sur la

ZAC Pierrefonds Aérodrome. Ils devront également être sécurisés afin d'empêcher les vols d'accessoires sur les véhicules, et autres atteintes aux véhicules.

La distinction des flux livraison et des flux visiteurs/employés sera privilégiée dans l'aménagement des entrées principales des parcelles. La mise en sécurité des limites du parking est abordée aussi bien d'un point de vue architectural que d'un point de vue technique dans le cadre du projet, mais il convient d'appuyer cette sécurisation par une localisation adéquate des aires de stationnement à l'intérieur de chaque parcelle.

Idéalement, la surveillance naturelle doit être privilégiée en permettant une vue directe des places de stationnement depuis les locaux d'activité. Le contrôle direct des véhicules par les employés constitue un bon moyen de rassurer ces salariés tout en assurant un très bon niveau de surveillance et une mise en alerte immédiate.

Dans les marges de manœuvre encore possibles dans la construction des bâtiments d'activité, ce simple élément de configuration devra donc être privilégié.

Prévention des installations abusives

Les espaces ouverts ou accessibles des zones d'activité peuvent être l'objet d'installations abusives, qui peuvent se traduire par des dégradations importantes et des remises en état coûteuses, et engendrer une image particulièrement négative pour un site.

Les parkings des entreprises seront accessibles de préférence via un contrôle d'accès qui activera une barrière levante et/ou un portail coulissant et éventuellement gardiennés



Exemple de barrière levante

Recommandations sur les toitures des bâtiments

Les toitures des différents bâtiments ne seront pas accessibles au personnel présent dans les établissements. Seules les équipes techniques de maintenance auront l'autorisation d'accéder à ces espaces. Il n'existera aucune possibilité d'accéder aux toitures depuis les extérieurs des bâtiments, notamment via les façades. Les parois des bâtiments ne permettront pas l'escalade des bâtiments.

Préconisations architecturales

Tous les bâtiments d'activités de la ZAC Pierrefonds Aérodrome respecteront les normes XP CEN/TS 14383-4 dans la conception des bâtiments. De même en ce qui concerne la protection des façades et ouvrants des commerces particulièrement exposés par le risque d'attaque à la voiture bélier, il conviendra de mettre en place des bollards respectant les normes FD CEN/TR 14383-8. Ce dispositif devra également être mis en place pour protéger les mâts des caméras.

Recommandations générales sur les zones à vocation commerciale

Le centre commercial constituera un ERP de 1 catégorie et fera l'objet, au moment du dépôt de permis de construire, d'une étude de Sécurité et de Sécurité Publique. Son parking devra être équipé d'un système de vidéoprotection et d'une luminosité adéquate. L'entrée au parking sera interdite aux véhicules de plus de 2 mètres de hauteur.

Les zones à vocation commerciale ne contiendront aucun recoin ou zone isolée, les coursives seront également à éviter. L'entrée principale des magasins sera équipée contre les véhicules béliers (bomes, emmarchement, etc.) et contre tout stationnement sauvage.

Toutes les entreprises qui s'installeront sur ces zones devront prendre en compte les contraintes liées à la réglementation sur les transports de fonds (loi n° 2000-646 du 10 juillet 2000 et du décret n° 2000-1234 du 18 décembre 2000).

Recommandations sur la surveillance technique

Afin de lutter efficacement contre les installations abusives et contre toute tentative d'intrusion sur les espaces privés, l'emploi de moyens techniques reste la solution la plus fonctionnelle pour lutter contre ces installations. Il apparaît donc essentiel d'envisager la mise en œuvre d'un contrôle d'accès de bonne qualité et de doubler éventuellement les portails d'accès des véhicules par des dispositifs anti-intrusion (par exemple bomes escamotables, poutres motorisées, herses rétractables).

La nuit, les parcelles seront fermées par un portail asservi à un contrôle par badge ou à ouverture manuelle à clé et sous contrôle vidéo. Les façades (périmétrie du bâtiment) des bâtiments seront vidéoprotégées et équipées d'un éclairage sur détection de présence. Pour faciliter la surveillance de la périmétrie des bâtiments, les façades seront lisses, sans possibilité d'escalade et sans recoin.

Le choix des gestionnaires de chaque terrain sur les dispositifs les mieux adaptés se fera en cohérence avec les moyens de clôture des différentes parcelles.

Les entreprises potentiellement sensibles et le centre commercial qui s'installeront sur les différentes parcelles du site devront assurer leur propre surveillance vidéo (permettant notamment l'identification des plaques d'immatriculation et un enregistrement des images). Un système de vidéo-protection devra couvrir l'arrière des bâtiments construits.

Un système d'alarme anti-intrusion devra être installé dans les bâtiments (détecteur volumétrique, contacteur de porte, détecteur bris de choc pour les fenêtres du RDC donnant sur les espaces sensibles, etc.)

Recommandations lors de la phase chantier

Les éléments suivants sont avant tout des préconisations pour les différentes entreprises qui assureront les travaux, particulièrement sur les lots privés.

Les principes de visibilité sont donc très importants en matière de prévention des actes de délinquance acquisitive. Le recours à des clôtures en panneaux transparent permettra d'assurer une surveillance adéquate du chantier.

La vidéoprotection présente un intérêt en matière de sûreté et de protection : ce système est avant tout un élément de dissuasion et peut apporter des éléments d'identification qui maximisent les possibilités de poursuite judiciaires. Ce système pourrait être installé à des moments importants du chantier, comme lors de la livraison des marchandises dont la valeur marchande est la plus élevée (fil de cuivre, fenêtres, etc.).

La présence d'un gardiennage pourra être envisagée, notamment en fin de chantier, permettant ainsi de limiter les risques de retard dû aux actes déviants que pourraient subir le chantier. La présence d'un maître-chien sur le chantier pourrait avoir un effet dissuasif sur les délinquants.

Un système d'alarme anti-intrusion pourrait être installé avec report à une société de télésurveillance, cette dernière devra intervenir rapidement sur les lieux. Le système RFID pourra être mis en place en vue de limiter les risques de vols de matériaux (notamment les vols internes). Une seule entrée/sortie sera possible sur le chantier en vue de pouvoir contrôler toutes les possibles intrusions sur le secteur.

Il est conseillé de prendre contact avec le référent sûreté afin d'optimiser au mieux la prise en compte des risques et du déploiement des mesures nécessaires à la sécurisation du chantier.

**ZAC PIERREFONDS AERODROME
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS**

ANNEXE 3 :

ARRETE PREFECTORAL D'AUTORISATION (LOI SUR L'EAU)





Préfecture

Saint-Denis, le 17 avril 2013

Direction des Relations avec
les Collectivités Territoriales
et du Cadre de Vie

Bureau de l'Environnement

ARRÊTÉ N° 2013 – 519 /SG/DRCTCV

Enregistré le 17 avril 2013

**Portant autorisation au titre de l'article L 214-3 du Code de l'Environnement
de la ZAC Pierrefonds Aérodrôme**

LE PREFET DE LA REUNION
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 214-1 à L. 241-6 et R. 214-1 à R. 214-66 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code civil et notamment son article 640 ;

VU le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) de la Réunion approuvé par arrêté préfectoral du 07 novembre 2001 ;

VU le schéma de Gestion des eaux Sud de La Réunion approuvé par arrêté préfectoral du 19 juillet 2006 ;

VU le dossier de demande d'autorisation complet et régulier déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement reçu le 24 mai 2012 et complété sur demande du 14 juin 2012, présenté par la CIVIS, représentée par son Président M. Michel FONTAINE enregistré sous le numéro 2012-49 et relatif à la ZAC Pierrefonds Aérodrôme ;

VU l'enquête publique réglementaire qui s'est déroulée du 03 septembre 2012 au 24 septembre 2012 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur déposés le 06 novembre 2012 ;

VU le rapport et les conclusions du service de police de l'eau en date du 30 janvier 2013 ;

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des risques sanitaires et technologiques en date du 26 février 2013;

- 1 - 14

VU le projet d'arrêté porté le à la connaissance de l'exploitant le 08 mars 2013

VU les observations présentées par le demandeur en date du 28 mars 2013;

CONSIDERANT que les prescriptions du présent arrêté permettent de garantir une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture de La Réunion ;

ARRETE :

Article 1 : Objet de l'Autorisation :

Le pétitionnaire, la CIVIS, représenté par son président, est autorisé en application de l'article L. 214-3, L 123-1 et suivants du code de l'environnement, sous réserve des prescriptions énoncées aux articles suivants, à réaliser la ZAC Pierrefonds Aéroport sur la commune de Saint Pierre.

La rubrique définie au tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernées par cette opération est la suivante :

Rubrique	Intitulé	Régime
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)	Autorisation

Article 2 : Description des travaux :

L'objet de l'opération est l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée, ZAC Pierrefonds Aéroport, composée d'activités de différents types, d'équipements publics, de services et de commerces.

Le périmètre de cet aménagement est de 87 hectares situés au sud-ouest du territoire de la commune de Saint Pierre en aval de la route nationale n°1.

- Les installations, ouvrages, travaux et activités prévus dans le projet au regard de la loi sur l'eau consistent notamment en la mise en œuvre :

- des travaux d'aménagement des îlots de la ZAC y compris terrassement, à l'exclusion des affouillements relevant de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (livre V, titre I du code de l'environnement);

- de la réalisation du réseau viaire de la ZAC ;

- de la réalisation d'un réseau d'eaux pluviales ;

- des systèmes de rétention et de dépollution au niveau des exutoires vers le milieu naturel ;

- d'un réseau d'eaux usées raccordé au réseau communal ; d'un réseau enterré d'alimentation en eau potable.

Les principes d'aménagement retenus en matière de gestion des eaux pluviales, sont les suivants :

- collecte des eaux pluviales via des fossés jusqu'à des bassins de traitements avant rejet dans le milieu,
- fossés étanches au niveau des zones industrielles et au bord des voies poids lourds
- fossés perméable au niveau des bureaux et des activités,
- bassin de traitement des eaux pluviales de toutes les voiries.

2.1 Réseau d'eau pluviale (EP)

Le bassin intercepté par l'opération s'étend en amont de l'opération au-delà de la route nationale n°1, du fait de la présence d'ouvrages de transparence hydraulique sous l'infrastructure routière. La surface totale du bassin interceptée par l'opération de ZAC s'élève à 339,29 hectares. Les installations et le calibrage du réseau sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence vicennale.

Les eaux pluviales de chaque lot seront traitées par infiltration sur place au maximum. Un maximum de 70% d'imperméabilisation sera imposé dans le cahier des charges de cession de chaque lot.

Les eaux de voiries seront collectées par un réseau de fossés longitudinaux en bordure des emprises des voiries de la ZAC, imperméabilisés le long des voiries poids lourds et dans la zone industrielle conformément à la figure n°29 du dossier d'étude d'impact annexé au présent rapport (ANNEXE 1).

Les eaux issues des bassins versants amonts seront canalisées par trois transparences hydrauliques sous forme de noues situés le long de la RN1 et se prolongeant, quasi-perpendiculairement à la RN1, au sein de la ZAC par 3 couloirs paysagés, (ANNEXE 1).

- Les caractéristiques des noues sont les suivantes :

- transparence 1 : linéaire, 254 m le long de la RN1 et 335 m dans le couloir paysager. largeur en fond de 7 m, 1 m de profondeur, et pente de talus 3/2 (3 mètres en longueur pour 2 m en hauteur) ;

- transparence 2 : linéaire, 150 m le long de la RN1 et 350 m dans le couloir paysager. largeur en fond de 11 m, 1 m de profondeur, et pente de talus 3/2 ;

- transparence 3 : linéaire, 485 m le long de la RN1 et 425 m dans le couloir paysager. largeur en fond de 15 m, 1 m de profondeur, et pente de talus 3/2 ;

- les ouvrages hydrauliques prévus sur les noues liées au traitement des bassins versant amonts ont pour caractéristiques :

- transparence 1 : 2 chutes de 1,10 m, un ouvrage sous voirie TCSP en 2 travées de dalots de 2x2m, un ouvrage sous voirie poids lourds de 2 travées de dalot 2x1 m ;

- transparence 2 : 5 chutes de 1,50 m, un ouvrage sous voirie TCSP en 3 travées de dalots de 2x2m, un ouvrage sous voirie poids lourds de 3 travées de dalot 2x1 m ;

- transparence 3 : 5 chutes de 1,50 m, un ouvrage sous voirie TCSP en 3 travées de dalots de 2,5x2m, un ouvrage sous voirie poids lourds de 3 travées de dalot 2,5x1 m.

2.2 Système de rétention et de traitement des eaux pluviales

En complément, chaque lot disposera d'un bassin de rétention-infiltration dont le dimensionnement a été calculé pour des crues allant jusqu'à l'occurrence vicennale (Cf tableau n° 14 du dossier d'autorisation, annexe n° 2). Les débits de fuite de l'ensemble de ces ouvrages pour des crues allant jusqu'à l'occurrence vicennale seront drainés par le réseau d'assainissement des eaux pluviales des voiries de la ZAC (fossés).

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales des voiries de la ZAC draine à la fois les eaux de ruissellement des surfaces de voiries et annexes et les débits de fuite des fûts. Le projet définit 4 exutoires vers le milieu naturel pour ce réseau. Le débit de fuite autorisé au niveau des exutoires des 2 bassins BR1 et BR3 vers le milieu naturel sera le suivant :

- N°1 : situé au Nord Ouest de la ZAC : 1,27 m³/s
- N°3 : situé au Sud de la ZAC : 0,31 m³/s

Les débordements pour les crues d'occurrence supérieure à 20 ans se feront par surverse dans le respect du milieu récepteur et sans aggraver les risques pour les fonds inférieurs.

Les deux bassins BR2 et BR4 situés respectivement au Sud-Est et au Sud de la ZAC sont des bassins d'infiltration dimensionnés pour traiter l'intégralité des eaux pluviales de l'opération, donc sans débit de fuite vers le milieu naturel.

Les sur-verses des bassins de rétention-infiltration des fûts de la ZAC pour des crues d'occurrence supérieure à 20 ans seront collectées principalement par le réseau de noues traitant de la transparence hydraulique des bassins versants amonts de l'opération.

Les ouvrages de traitements qualitatifs des rejets d'eaux pluviales seront réalisés par l'aménageur de la ZAC au niveau de chacun des 4 exutoires de la ZAC vers le milieu naturel :

- BR1 : Bassin de rétention et d'infiltration de 930 m³ ;
complété d'un ouvrage de diffusion en ruissellement vers le milieu naturel suivant le mode de ruissellement préexistant ;

- BR2 : Bassin de rétention et d'infiltration de 7 840 m³, avec une profondeur de 2 m ;

- BR3 : Bassin de rétention et d'infiltration de 250 m³ ;

complété d'un ouvrage de diffusion en ruissellement vers le milieu naturel, suivant le mode de ruissellement préexistant ;

- BR4 : Bassin de rétention et d'infiltration à de 730 m³

L'ensemble des 4 bassins disposeront en fond d'un lit de sable d'au moins 80 cm.

Les dispositifs de décantation/infiltration seront équipés, en amont, de bassins étanches dimensionnés pour retenir une pollution accidentelle, a minima, permettant de retenir un volume de 50 m³.

Le schéma de principe de ces aménagements est présenté en annexe 3.

2.3 Réseau d'eaux usées (EU)

Le réseau est configuré avec la réalisation de deux postes de refoulement des eaux pour le renvoi des eaux usées de la ZAC Pierrefonds Aérodrome et de la ZAC Pierrefonds Village raccordée en amont vers la station de traitement des eaux usées de la commune de Saint Pierre située à Pierrefonds. L'ensemble du réseau sera réalisé en conduite PVC CRB ou en fonte en Dn 300 (diamètre extérieur), répondant aux normes NF T 54002 et NF EN 16.1110 (conditions LD).

2.4 Réseau d'alimentation en eau potable(AEP)

Le réseau sera raccordé au réseau existant en trois points. Le projet prévoit un dimensionnement calibré sur un besoin prévisionnel de la ZAC estimé à 1240m³/jour.

Le captage présent sur le périmètre de la ZAC n'a pas vocation à être utilisé pour l'approvisionnement en eau potable. Sa vocation restera agricole.

Le réseau AEP desservira également le réseau de défense incendie.

Article 3 : Mesures d'évitement et de réduction des effets négatifs :

3.1 En phase chantier

Les mesures d'évitement et de réduction d'impact mentionnées ci-dessous concerne le périmètre de la ZAC à l'exclusion des zones d'affouillements relevant de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

3.1.1 MILIEUX AQUATIQUES :

Afin de réduire et d'éviter les pollutions inhérentes aux travaux, les mesures suivantes seront mises en œuvre :

- Préalablement au lancement des travaux, une « charte chantier propre ou à faible nuisance » sera établie par un bureau d'études spécialisé en environnement. Cette charte aura pour but de présenter les enjeux environnementaux sur la ZAC, ainsi que les préconisations d'organisation du chantier, de réductions des nuisances et d'élimination des déchets.

- L'entreprise titulaire du marché principal rédigera un document dans lequel elle présentera les mesures qu'elle s'engage à mettre en œuvre notamment les dispositions du présent arrêté et d'une manière générale toute disposition de protection de l'environnement en corrélation avec l'ensemble des préconisations définies dans la charte.

- Un suivi sera réalisé par un bureau d'étude spécialisé en environnement pour s'assurer de la meilleure intégration des enjeux environnementaux tout au long du chantier :

- suivre le bon respect des prescriptions environnementales du présent arrêté
- limiter les risques et nuisances causés aux riverains du chantier
- limiter les risques sur la santé des ouvriers,
- limiter les pollutions de proximité,
- limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge.

Les travaux de terrassement se dérouleront de préférence hors périodes cycloniques et en tenant compte des alertes de fortes pluies.

Les travaux de terrassement seront effectués selon un phasage qui figurera dans l'autorisation relevant de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les travaux de terrassements les plus lourds seront effectués pendant l'hiver austral.

Un double réseau de fossé sera mis en œuvre sur le périmètre total de l'opération avant le démarrage des premiers travaux, à savoir :

Des fossés implantés en amont des installations de chantier et des zones de travaux, dimensionnés pour une crue biennale. Les eaux récoltées seront renvoyées vers le milieu naturel, sans être impactées par les travaux et ses éventuelles pollutions (MES, hydrocarbures ..).

Des fossés implantés en aval des plate-formes de travail, des installations de chantiers, des zones de stockages ou de parking. Les eaux récoltées seront décantées et filtrées avant rejet dans le milieu naturel.

Le stationnement, le ravitaillement, l'entretien des engins et du matériel de chantier et le stockage des matériaux seront effectués sur l'emprise des installations de chantier prévues à cet effet, et plus particulièrement sur des plate-formes étanches bien délimitées, entourées par un caniveau raccordé au réseau de fossés avais. Ces plates-formes seront aménagées sur des zones planes, peu vulnérables au ruissellement, éloignées le plus possible des cours d'eau, talwegs, zones d'écoulement, et hors de tout risque d'atteinte par les crues des zones humides et des périmètres de protection de captage. Elles permettront la mise en œuvre de mesures de confinement en cas d'incident et seront dotées de moyens de récupération et de traitement des eaux de ruissellement par passage dans un système de dé-pollution, avant rejet dans le milieu naturel. Ce système sera équipé d'un dispositif de blocage en cas de pollution.

Les entreprises réalisant les travaux disposeront sur les lieux même du chantier de moyens de récupération des produits polluants (huiles de carter, fluide flexibles, hydrocarbures...), tels que fûts de 200 litres, cuves étanches, produits absorbants permettant un arrêt rapide de toute fuite constatée, la récupération et l'évacuation des dits produits.

En cas de pollution accidentelle, l'entreprise réalisant les travaux devra procéder immédiatement au décapage, à la récupération des sols ou terrains souillés par des produits polluants (hydrocarbures, huiles, solvants...) et à leur évacuation vers un centre de traitement spécialisé.

Les matériaux dangereux ou polluants seront stockés sur des aires protégées par polyane, situées en dehors de zones potentiellement inondables, et donc éloignées des abords de la Rivière Saint-Étienne et des chenaux d'évacuation des eaux pluviales situés dans le prolongement des transparences hydrauliques sous la RN1, afin d'éviter tout risque de fuite et de pollution.

Le stockage sur le site des hydrocarbures ou des produits polluants ou toxiques susceptibles de contaminer la nappe souterraine et les eaux superficielles sera interdit en dehors des heures de travaux.

Les itinéraires d'accès des engins aux chantiers devront être fixés d'un commun accord entre les entreprises, le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et les riverains de façon à limiter les risques d'accidents, la gêne aux riverains et à la circulation en général.

Les émissions de poussières devront être contrôlées : durant la période des travaux de terrassement, l'entreprise devra arroser régulièrement les zones du chantier pouvant créer des émissions de poussières excessives susceptibles de gêner les riverains et/ou de polluer les cours d'eau.

Tous les matériaux apportés et non utilisés devront être retirés à la fin du chantier. Les zones d'installation des chantiers seront remis en l'état à la fin des travaux. Chaque chauffeur devra disposer dans son véhicule d'un kit absorbant. Les sanitaires seront localisés en dehors de toutes zones à risque pour l'environnement. La vidange régulière de leurs eaux usées sera assurée par une entreprise spécialisée. Une surveillance sera effectuée par le maître d'œuvre pendant les travaux, afin d'éviter que le projet ne soit l'occasion de travaux annexes d'emprunt ou de mises en dépôt de matériaux, préjudiciables aux milieux aquatiques.

Les dispositions suivantes seront prises afin de garantir la protection et la préservation des piézomètres ou captages listés ci-dessous et reportés sur la carte jointe au présent arrêté annexe 4) un constat sera établi par le pétitionnaire avant le début des travaux sur le site de chacun des ouvrages listés ci-dessous, en présence du maître d'œuvre et de ou

de(s) entreprises intervenantes, de l'Office de l'Eau de La Réunion, du propriétaire du terrain s'il est différent du pétitionnaire, et du propriétaire du forage (département de La Réunion). Ce constat précisera la localisation, la profondeur, le diamètre, l'équipement de l'ouvrage et la signalisation du site, le maintien en l'état des ouvrages sera garantie par le pétitionnaire pendant toute la durée du chantier ou, en cas d'impossibilité, l'obligation de remplacement des ouvrages détruits de façon visible ou non, pour l'emplacement, la profondeur, le diamètre, l'équipement de l'ouvrage, l'accès aux différents acteurs utilisateurs ou gestionnaires, agents de l'Office de l'eau et du département de La Réunion, sera garantie, et ce pour chacun des sites pendant toute la durée du chantier, afin de pouvoir poursuivre la prise de données sur les ouvrages, un constat en fin de travaux sera établi pour chaque phase de travaux concernant un ou plusieurs ouvrages listés ci-dessous, en présence du bénéficiaire du présent arrêté, de l'Office de l'Eau de la Réunion, du propriétaire du terrain, et du propriétaire de l'ouvrage (CG974). Ce constat établira un contrôle de la localisation, la profondeur, le diamètre, l'équipement de l'ouvrage, la signalisation du site et l'état de bon fonctionnement chaque ouvrage.

Nom de l'ouvrage	Indice BSS
Piézomètre S1 Caserne Pierrefonds	1228 BX-0153
Piézomètre S2 Caserne Pierrefonds	1228 BX- 0217
Piézomètre P12 Aérogare Chemin des pêcheurs	1228 BX- 0077
Forage F7 Pierrefonds 3	1228 BX-0071

3.1.2. DECHETS DE CHANTIER :

Concernant notamment la gestion des déchets de chantier, pendant toute la durée de celui-ci, les moyens suivants seront mis à disposition pour assurer sa propreté et limiter les pollutions :

- une démarche amont pour connaître les filières locales de traitement des déchets (gravats, ferrailles, végétaux, déchets industriels banals, des déchets industriels spéciaux ...) en favorisant la limitation à la source et le choix de produits peu ou non polluants, des critères de choix des entreprises qui engloberont les propositions de valorisation, d'anticipation des coûts de gestion des déchets, et d'intégration des prescriptions environnementales.

- une organisation du chantier par mise en place des outils nécessaires à la gestion des déchets (bennes identifiées avec des logotypes), en coordonnant les interventions pour favoriser la valorisation des matériaux et en formant les différents intervenants au tri sélectif.

- un suivi des actions engagées en évaluant les quantités réellement produites, en s'assurant de l'élimination conforme des déchets, en améliorant l'organisation des chantiers futurs et en vérifiant les coûts d'élimination (tenue d'un registre des déchets de chantier détaillant notamment la nature, le volume, le tonnage, la date de transport, la valorisation et le coût)

- une priorisation du traitement et de la valorisation sur place des déchets verts.

3.1.3. LA FLORE :

Les deux individus de Tamarin, espèce d'intérêt patrimonial, recensés sur le site seront conservés dans la mesure du possible et mis en valeur dans le cadre du projet.

Le nettoyage de la végétation ne donnera lieu à aucun brûlage sur le site.

Aucun désherbant chimique ne sera mis en œuvre, et les défrichements seront réalisés selon des méthodes douces (manuelles ou mécanisées).

Sous réserve du respect de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, les déchets végétaux produits par le nettoyage de la végétation devront être broyés sur place, puis transférés vers une plate-forme de compostage.

L'apport de terre extérieure au site susceptible d'apporter des semences d'essences exotiques sera interdit.

3.1.4 LA FAUNE

En l'absence d'inventaire fin des zones de nidification de l'Oiseau lunette gris (espèce protégée susceptible de nidifier dans la zone), la mesure d'évitement suivante sera mise en œuvre : les phases de préparation du terrain (débranchage) devront être réalisées durant la période s'étalant de mars à juillet, hors période de reproduction de l'Oiseau lunette gris.

Si le pétitionnaire souhaite adapter cette prescription, il lui appartiendra de faire les inventaires et les repérages permettant d'adopter les mesures de prévention localisées.

Afin de réduire la pollution lumineuse, en phase de travaux, le travail de nuit sera à exclure. Si un éclairage est requis, il sera strictement limité aux besoins (gardiennage de chantier) et suivra les recommandations techniques préconisées par la SEOR, de même pour l'éclairage définitif du site :

En-dehors des périodes de reproduction, préalablement aux débranchages, un naturaliste procédera à une visite approfondie des sites à débrancher afin de vérifier l'absence de nids occupés ou en construction, et également l'absence de caméléons.

Afin de limiter la destruction de la faune due au débranchage, il sera mis en place une zone de stockage temporaire des déchets verts produits avant leurs enlèvements, leurs destructions ou leurs éliminations, afin de laisser à la faune cachée dans ces déchets (herpétofaune, entomofaune ...) le temps de s'échapper et de reconquérir le site (48 heures au moins).

3.2 En phase d'exploitation

3.2.1 IMPACT SUR LA QUANTITE D'EAUX PLUVIALES REJETEES :

L'implantation des activités, industries et activités, allocataires des différents îlots, devra être impérativement accompagnée sans délai de la réalisation de installations de traitements qualitatifs et quantitatifs des eaux pluviales prévus dans le présent arrêté et devra respecter les conditions de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de la ZAC, d'eaux usées et d'eau potable prévus dans le dossier d'autorisation.

3.2.2 TRAITEMENT QUANTITATIF :

Afin de traiter quantitativement les rejets d'eaux pluviales, quatre bassins de rétention et/ou infiltration seront implantés sur le site. L'ensemble des eaux pluviales y transiteront avant rejet dans le milieu naturel.

Pour les quatre bassins de rétention-infiltration de la ZAC, ainsi que pour tous les bassins de rétentions prévus sur chaque îlot, le temps de vidange sera inférieur à 5 jours, période de développement des larves de moustiques.

Les eaux pluviales de chacun des îlots seront traitées à la parcelle, avec le maintien impératif des 30% minimum de surface perméable pour l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.

S'agissant des bassins BR2 et BR4 dont le dimensionnement est conçu pour infiltrer l'ensemble des débits collectés, le maître d'ouvrage devra assurer un suivi du fonctionnement et de la perméabilité du massif filtrant et adresser le bilan de fonctionnement à l'unité police de l'eau, tous les ans et après chaque événement important (occurrence supérieure à 10 ans, ou incident au droit de faire d'infiltration).

En cas de dysfonctionnement récurrent de ces ouvrages, leur conception devra être reprise et soumise à l'avis de l'unité police de l'eau.

3.2.3 TRAITEMENT QUALITATIF :

Le projet de Z.A.C. inclue des programmes potentiellement polluants (industries, services...) en plus de nouvelles infrastructures routières.

La pollution accidentelle est liée au risque de déversement de produits toxiques ou dangereux.

Dans le contexte de la ZAC Pierrefonds Aéroport, la mise en œuvre de protections particulières seront prises par les entreprises dans le cadre de leurs installations si elles présentent des risques de pollutions substantiels.

De plus, les dispositifs d'assainissement mis en place au niveau des voiries et des zones de stationnement de la voirie de la ZAC et de chaque îlot (ANNEXE 2) seront équipés de dispositifs de retenue des eaux afin de bloquer la pollution en cas d'accident ou d'incident.

Les dispositifs de décantation/infiltration seront équipés en amont de bassins étanches dimensionnés pour retenir une pollution accidentelle, a minima de 50 m³, selon le schéma de principe présenté en annexe 3.

Les ouvrages de dépollution mis en place au droit de chaque lot d'activité génératrice de produits polluants ou toxiques seront conçus pour une pluie d'une durée de 2 heures et pour une période de retour de 2 ans.

Ils traiteront les rejets des eaux pluviales de sorte de ne pas dépasser les valeurs figurant au tableau suivant :

Type de pollution	Valeurs maximum (mg/l)
MES	30
DCO	50
Hydrocarbures	5

Toute nouvelle activité sur la ZAC, devra s'engager à ne pas dépasser les valeurs figurant au tableau ci-dessus, s'appliquant aux rejets de ses eaux pluviales.

Des mesures de préservation des captages "Pierrefonds Aval" (1228-8X-0068) Pierrefonds III (1228 8X-0071) et du piézomètre "Aéroport" (1228-X8-0067) seront mises en place pendant toute la durée d'exploitation de la ZAC. Le libre accès à ces ouvrages devra être garanti pour les gestionnaires et utilisateurs.

Ces prescriptions devront figurer au cahier des charges de la ZAC pour les sociétés souhaitant s'y installer, le cahier des charges devra intégrer l'obligation faite aux sociétés de fournir les procédures suivantes :

dispositions prises pour prévenir une pollution accidentelle, y compris les mesures d'information,

entretien des séparateurs à hydrocarbures, et autres dispositifs de traitement (responsable de l'entretien, fréquence de nettoyage, cahier de suivi de l'exploitation de l'ouvrage).

Le présent arrêté sera annexé au cahier des charges de cession des terrains de la ZAC.

3.2.4 TRAITEMENT DES EAUX USEES :

Des tests d'étanchéité du réseau seront pratiqués par le gestionnaire du réseau tous les 5 ans minimum

3.2.5 LA FLORE :

Les espèces plantées dans le cadre du projet seront exclusivement des espèces indigènes. Les espèces retenues devront faire partie de la liste verte établie par le conservatoire Botanique national des Mascariens (CBNM). Une démarche Aménagement Urbains et Plantes Indigènes (DAUPI) sera mise en œuvre dans le prolongement de la liste verte.

Toutes les mesures seront prises afin d'éviter l'invasion par des espèces exotiques (entretien et lutte mécanique).

3.2.6 LA FAUNE :

Afin de limiter les risques d'échouages des juvéniles d'oiseaux marins à l'envol, les éclairages de la zone seront limités au maximum. Si toutefois des éclairages étaient indispensables, ils devraient répondre aux prescriptions de la SEOR (Société d'Études Ornithologiques de la Réunion), à savoir :

- éviter le sur-éclairage,
- orienter les lumières efficacement, en particulier vers le sol,
- éteindre les lumières quand elles ne sont plus utiles,
- préférer à toutes autres, les lampes à vapeur de sodium basse pression (Jaune monochromatique) qui sont les moins attirantes pour les jeunes pétrels et d'autres animaux nocturnes (comme certains insectes, les jeunes tortues...),
- éviter l'usage de lampes à vapeur de mercure haute pression ou à iodure métallique (lumière blanche) qui sont les plus attractives pour les pétrels,
- éviter les surfaces réfléchissantes.

Ces prescriptions seront intégrées dans le cahier des charges de cession des îlots de la ZAC.

Article 4 : Contrôle des mesures de suivi et d'entretien :

4.1 Moyens de surveillance et de contrôle en phase travaux

Le pétitionnaire confiera le suivi environnemental à un contrôleur extérieur aux entreprises en charge des travaux. Celui-ci vérifiera la bonne prise en compte par les

opérateurs en charge de l'aménagement de la ZAC des prescriptions figurant dans le présent arrêté.

Le pétitionnaire vérifiera, lors des réunions de chantier, que les entreprises titulaires des marchés de travaux et leurs sous-traitants appliquent effectivement les mesures édictées à l'article 3 du présent arrêté pendant toute la durée des travaux. Les mesures et précautions prévues notamment au travers des méthodes d'exécution des travaux et d'organisation du suivi environnemental pour garantir la maîtrise du risque de pollution de la nappe phréatique seront particulièrement contrôlées par le pétitionnaire.

4.2 Moyens de surveillance et de contrôle en phase exploitation

Les ouvrages hydrauliques et les aménagements connexes du projet devront être contrôlés et entretenus régulièrement (au moins une fois par mois en période cyclonique et une fois en période sèche) afin :

- de vérifier le taux d'encombrement (obstruction par des objets divers, dépôt de matériaux, végétation, etc.) , d'enlever les flottants (bouteilles PVC, papiers, branchages, etc.) et de curer pour enlever les dépôts ;

- de vérifier leur bonne tenue ou leur niveau d'usure et d'engager les réparations nécessaires.

Après chaque événement pluvieux important un contrôle sera effectué.

Les noues et le fond des bassins de rétention devront être entretenus pour maintenir les capacités d'écoulement et d'infiltration, a minima 2 interventions par an.

Les différents ouvrages concernés par le projet devront à tout moment être accessibles aux personnes habilitées au contrôle de la police de l'eau.

Les ouvrages de dépollution des eaux pluviales feront l'objet d'un entretien et d'une maintenance régulière.

Les boues et les sables accumulés ou contaminés seront éliminés conformément à la réglementation sur les déchets. Les bordereaux de suivi des déchets devront être joints au registre d'exploitation.

L'ensemble des mesures d'entretien devra être consigné dans un registre d'exploitation tenu par le pétitionnaire, et consultable à tout moment au siège de la CIVIS.

4.3 Moyens d'intervention en cas d'incident ou d'accident

4.3.1 POLLUTION ACCIDENTELLE

En cas de déversement accidentel de matières polluantes, les actions suivantes devront être réalisées :

- fermeture des dispositifs d'obturation,
- récupération des quantités piégés dans les dispositifs étanches.

Les polluants et les terres souillées seront récupérés et évacués vers une filière de traitement adaptée.

Le maître d'ouvrage élaborera et remettra un mois avant le début des travaux, un plan d'intervention en cas de pollution accidentelle.

En cas de pollution accidentelle, les services suivants seront immédiatement alertés :

- service de l'eau de la mairie de Saint Pierre,
- les agents d'exploitation du réseau AEP,
- les autorités sanitaires, l'ARS,
- l'unité police de l'eau de la DEAL.

4.3.2 ACCIDENT

Tous les moyens classiques d'intervention (SDIS – DEAL – autres secours) seront mis en œuvre en cas d'incident ou d'accident.

Article 5 : Durée de l'autorisation :

La présente autorisation est accordée pour une durée de trente ans à compter de sa notification au pétitionnaire.

Article 6 : Conformité au dossier et modifications :

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation doit être portée, avant sa réalisation à la connaissance du préfet, conformément aux dispositions de l'article R. 214-18 du code de l'environnement.

Article 7 : Début et fin des travaux – Mise en service :

Le pétitionnaire doit informer le service de police de l'eau instructeur du présent dossier des dates de démarrage et de fin des travaux et, le cas échéant, de la date de mise en service de l'installation.

Le référent environnemental du chantier informera le service de police de l'eau de la DEAL de tout incident ou accident ayant un impact notable sur l'eau et/ou l'environnement.

Le service de police de l'eau de la DEAL sera prévenu des dates de réunion de chantier et, avant réception définitive des ouvrages, il sera convié à une visite technique des ouvrages pour vérifier leur conformité au dossier.

Article 8 : Caractère de l'autorisation :

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révocable sans indemnité de l'État exerçant ses pouvoirs de police.

Faute pour le permissionnaire de se conformer dans le délai fixé aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et, prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du permissionnaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement de la sécurité et de la santé publique, sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives aux infractions au code de l'environnement.

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux mesures prescrites, le permissionnaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par cette présente autorisation, sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

Article 9 : Déclaration des incidents ou accidents :

Le permissionnaire est tenu de déclarer, dès qu'il en a connaissance, au préfet les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation, qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le préfet, le maître d'ouvrage devra prendre ou faire prendre les dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

Article 10 : Condition de renouvellement de l'autorisation :

Avant l'expiration de la présente autorisation, le pétitionnaire, s'il souhaite en obtenir le renouvellement, devra adresser au préfet une demande dans les conditions de délai, de forme et de contenu définis à l'article R214-20 du code de l'environnement.

Article 11 : Remise en état des lieux :

Si à l'échéance de la présente autorisation, le pétitionnaire décide de ne pas en demander le renouvellement, le préfet peut faire établir un projet de remise en état des lieux total ou partiel accompagné des éléments de nature à justifier celui-ci.

Article 12 : Accès aux installations :

Les agents chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés par la présente autorisation, dans les conditions fixées par le code de l'environnement. Ils pourront demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

Article 13 : Droit des tiers :

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article 14 : Autres réglementations :

La présente autorisation ne dispense en aucun cas le permissionnaire de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations, notamment celles relatives à l'urbanisme et à la conformité des activités qui seront implantées au sein de la ZAC, aux installations classées pour la protection de l'environnement (titre I, livre V du code de l'environnement) et à la gestion des déchets (titre IV, livre V du code de l'environnement).

Article 15 : Publication et information des tiers :

Un avis au public faisant connaître les termes de la présente autorisation sera publié à la diligence des services de la Préfecture de la Réunion et aux frais du demandeur, en

caractères apparents, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de La Réunion.

Une copie de la présente autorisation sera transmise pour information au conseil municipal de la commune de Saint-Pierre.

Un extrait de la présente autorisation énumérant notamment les motifs qui ont fondé la décision ainsi que les principales prescriptions auxquelles cette autorisation est soumise sera affiché dans les mairies dont la liste est annexée au présent arrêté pendant une durée minimale d'un mois.

Un exemplaire du dossier de demande d'autorisation sera mis à la disposition du public pour information à la Préfecture de La Réunion, ainsi qu'à la mairie de la commune de Saint-Pierre.

La présente autorisation sera à disposition du public sur le site Internet de la préfecture de la Réunion pendant une durée d'au moins 1 an.

Article 16 : Voies et délais de recours :

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent, conformément à l'article R.514-3-1 du code de l'environnement :

- par les tiers dans un délai d'un an à compter de la publication ou de l'affichage en mairie prévu au R.214-19 du code de l'environnement. Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage du présent arrêté, le délai de recours continue jusqu'à l'expiration d'une période de six mois après cette mise en service ;

- par le pétitionnaire dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle le présent arrêté lui a été notifié.

Dans le même délai de deux mois, le pétitionnaire peut présenter un recours gracieux. Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois sur la demande de recours gracieux emporte décision implicite de rejet de cette demande conformément à l'article R.421-2 du code de justice administrative.

Article 17 : Exécution :

Le secrétaire général de la préfecture de La Réunion, le sous-préfet de Saint-Pierre, le maire de la commune de Saint-Pierre, le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Réunion, le commandant du groupement de gendarmerie de la Réunion, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Réunion, et dont une copie sera tenue à la disposition du public dans la mairie de Saint-Pierre.

Le préfet,
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Xavier BRUNETIÈRE

État des risques et pollutions

à compléter, à l'exception des prescriptions, interdites, prévues par décret et avis d'urbanisme

1 Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2016-337 DEAL / SPRINR	du 06/07/2016	mis à jour le 27/12/2018
Adresse de l'immeuble 61 et 67 chemin Emilien Adam, de Villiers, Pierrefonds,	code postal ou Insee 97410	commune SAINT-PIERRE

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

<p>■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N prescrit <input type="checkbox"/> anticipé <input type="checkbox"/> approuvé <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : Inondations <input checked="" type="checkbox"/> autres <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés</p>	<p>¹ oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> date 01/04/2016</p> <p>Mouvements de terrain</p> <p>² oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
<p>■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N prescrit <input type="checkbox"/> anticipé <input type="checkbox"/> approuvé <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : Inondations <input type="checkbox"/> autres <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés</p>	<p>¹ oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> date 24/09/2018</p> <p>Recul du trait de côte et submersion marine</p> <p>² oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

<p>> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M prescrit <input type="checkbox"/> anticipé <input type="checkbox"/> approuvé <input type="checkbox"/></p> <p>³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : mouvement de terrain <input type="checkbox"/> autres <input type="checkbox"/></p> <p>> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés</p>	<p>³ oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> date</p> <p>⁴ oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
---	--

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

<p>> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à effet toxique <input type="checkbox"/> effet thermique <input type="checkbox"/> effet de surpression <input type="checkbox"/></p> <p>> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé</p> <p>> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement</p> <p>> L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés ⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.</p>	<p>⁵ oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p> <p>⁶ oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
---	---

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- zone 1 zone 2 zone 3 zone 4 zone 5
très faible faible modérée moyenne forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non

Information relative à la pollution des sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

*catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

CARTOGRAPHIES

SPL GRAND SUD bailleur date / Lieu VALORE preneur

Jour de signature / Saint-Pierre

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :

www.georisques.gouv.fr

Information des Acquéreurs et des Locataires IAL

Qui, quand et comment remplir l'état des risques et pollutions ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et des pollutions auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques et pollutions, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des risques et pollutions ?

• L'état des risques et pollutions est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols ;
6. dans une commune à potentiel radon de niveau 3.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Quels sont les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret ;
5. le zonage réglementaire à potentiel radon défini par décret.

Où consulter ces documents ?

- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
 - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, de modifications relatives à la sismicité ou au potentiel radon et lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
 - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
 - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, du potentiel radon, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques et pollutions ?

- L'état des risques et pollutions est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires .

Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques et pollutions mentionne la sismicité, le potentiel radon, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.
- Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.
- Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des risques et pollutions ?

- Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des risques et pollutions ?

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques et pollutions, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

information sur les risques majeurs et les pollutions... pour en savoir plus, consultez :

www.georisques.gouv.fr



DIRECTION DE
L'ENVIRONNEMENT, DE
L'AMÉNAGEMENT ET DU
LOGEMENT

Service Prévention des Risques
Naturels et Routiers

Unité prévention des risques naturels

ARRÊTÉ N° 2018 – 426 DEAL / SPRINR/UPRN du **12 7 DEC. 2018**
mettant à jour l'information des acquéreurs et des locataires de biens
immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la
commune de Saint-Pierre

LE PRÉFET
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 271-4 et
L. 271-5 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et
à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du
territoire français ;

VU l'arrêté ministériel du 16 août 2016 portant nomination de M. Jean-Michel MAURIN
directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Réunion ;

VU le décret n°2017-52 du 29 juin 2017 portant nomination du préfet de la région Réunion, préfet de L Réunion (hors classe) – Monsieur de SAINT-QUENTIN (Amaury) ;

VU l'arrêté préfectoral n°1472 du 10 juillet 2017 portant délégation de signature à M. Jean-Michel MAURIN directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Réunion ;

VU l'arrêté préfectoral n°1993 SG/DRCTCV du 19 décembre 2012, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs mis à jour par les arrêtés préfectoraux n° 3006 SG/DRCTCV du 13 mars 2014, n° 4283 SG/DRCTCV du 27 août 2014, n°2015-347 DEAL/SPRINR du 23 juillet 2015, n° 2016-062 DEAL/SPRINR du 12 février 2016, n° 2016-336 DEAL/SPRINR du 6 juillet 2016, n° 2017-076 DEAL/SPRINR du 15 mars 2017 et n°2018-070 /DEAL/SPRINR du 21 mars 2018 et n°2018-415 /DEAL/SPRINR du **27 DEC. 2018**

VU l'arrêté préfectoral n°446 du 7 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de Saint-Pierre, mis à jour par les arrêtés préfectoraux n°1550 SG/DRCTCV du 07 octobre 2011, n°2015-229 DEAL/SPRINR du 21 mai 2015, n°2016-337 DEAL/SPRINR du 6 juillet 2016 ;

CONSIDÉRANT l'arrêté préfectoral n° 2018-1793/SG/DCL/BU du 24 septembre 2018 approuvant le Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles relatifs aux phénomènes de recul du trait de côte et de submersion marine de la commune de Saint-Pierre ;

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture et du directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

ARRETE

ARTICLE 1

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de Saint-Pierre sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier communal d'informations comprend :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques majeurs auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire.
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- la cartographie des zones exposées.

- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune.

Ce dossier communal d'informations et les documents de référence mentionnés ci-dessus sont librement consultables en Préfecture, Sous-Préfecture et Mairie concernée.

Le dossier communal d'informations est accessible sur le site internet de la Préfecture de La Réunion.

ARTICLE 2

Ces éléments d'informations sont mis à jour au regard des situations mentionnées à l'article R. 125-25 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 3

L'information des acquéreurs et locataires des biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques retranscrite dans l'arrêté préfectoral n°2016-337 DEAL/SPRINR du 6 juillet 2016 est mise à jour le présent arrêté.

ARTICLE 4

Une copie du présent arrêté et le dossier communal d'information propre à la commune sont adressés à M. le Maire de Saint-Pierre et à la Chambre Départementale des Notaires.

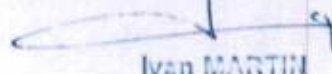
Le présent arrêté sera affiché en Mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 5

Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Saint-Pierre, le maire de Saint-Pierre et le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté dont copie leur sera adressée.

Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation
le Directeur de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement

Le Directeur Adjoint
Responsable des files de crise
Chef du Pôle Identities


Ivan MARTIN



Préfecture de La Réunion

Code postal
97410

Commune de Saint-Pierre

Code INSEE
97416

Fiche communale d'information risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Annexe à l'arrêté préfectoral
n° 2016-337 DEAL / SPRINR

du 06/07/16

mis à jour Par AP n°

n°2018-426/DEAL/SPRINR

du

27 DEC. 2018

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N
prescrit anticipé approuvé X

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations X autres Mouvements de terrain

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux
oui non X

■ La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N
prescrit anticipé approuvé X

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres Recul du trait de côte et submersion marine

> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux
oui non X

date 01/04/16
AP n°477/SG/DRCTCV

date 24/09/18
AP n°2018-1793/SG/DRCTCV

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

> La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M
prescrit anticipé approuvé

² Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain autres

> Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux
oui non

¹ oui non X
date | |

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

> La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit
³ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique effet thermique effet de surpression

> La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé
oui non X

> Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement
oui non

> Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements
⁴ oui non

⁴ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1
très faible

zone 2
faible X

zone 3
modérée

zone 4
moyenne

zone 5
forte

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

- > La commune est classée à potentiel radon de niveau 3 oui non X

Information relative à la pollution de sols

- > La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS) oui non X

Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

- > La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés
de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle nombre 14
de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique nombre

Pièces jointes *

Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Extraits de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R. 125-23, 24, 26 et R. 563-4

PPR inondation et mouvement de terrain approuvé le 01/04/16 : note de présentation, règlement, cartes du zonage réglementaire (consultable sur internet).

PPR recul du trait de côte et submersion marine approuvé le 24/09/18 : note de présentation, règlement, cartes du zonage réglementaire (consultable sur internet).

Cartographies relatives au zonage réglementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R. 125-23, 24, 26 et R. 563-4

Carte du zonage sismique de la France – consultable sur internet.

Carte du zonage réglementaire (PPR inondation et mouvement de terrain approuvé le 01/04/16) – consultable sur internet.

Cartes du zonage réglementaire (PPR recul du trait de côte et submersion marine approuvé le 24/09/18) – consultable sur internet.

date

27 DEC. 2018

le préfet de département,
pour le Préfet et par délégation,
le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement,
et du Logement,

Le Directeur Adjoint
Responsable Mission de crise
Chef du Pôle Risques

Ivan MARTIN









Rechercher une adresse

CR0950

- Open Street Map
- Fond aérien
- Fond sombre

55 4245 Lat: -21.3000

Précautions d'utilisation:

Les informations délivrées par ce site sont à titre indicatif, non contractuelles et non exhaustives pour faciliter la compréhension et la visualisation cartographique des données PPR par l'utilisateur.
 Les documents opposables aux tiers sont disponibles sur le site de la Préfecture de La Réunion à l'adresse suivante : www.reunion.pref.gouv.fr

- PPI approuvés
- Interdiction
- Prescription
- Aléas mouvement de terrain
- Fable
- Fable à modéré
- Modéré
- Moyen
- Élevé
- Très élevé
- Aléas inondation
- Fable
- Moyen
- Fort
- Résiduel fable
- Résiduel moyen
- Résiduel fort
- Résiduel fort aggravé
- PPR littoraux approuvés
- Interdiction
- Prescription
- Recul du trait de côte
- Fort
- Recul du trait de côte changement climatique
- Fort
- Submersion marine
- Fable
- Modéré
- Moyen
- Fort
- Submersion marine changement climatique
- Fable
- Modéré
- Moyen
- Fort
- Communes
- Sections cadastrales
- Parcelles cadastrales



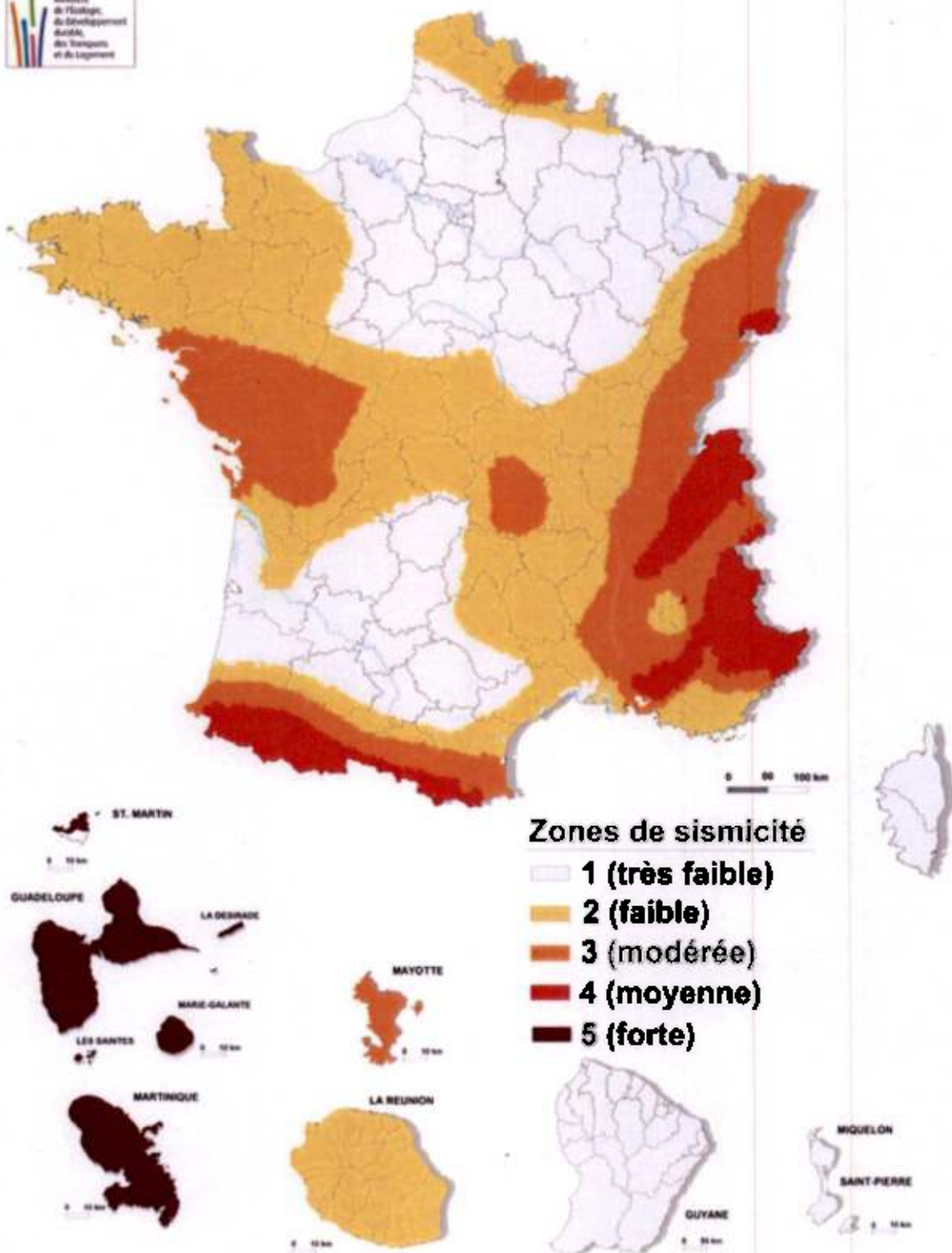


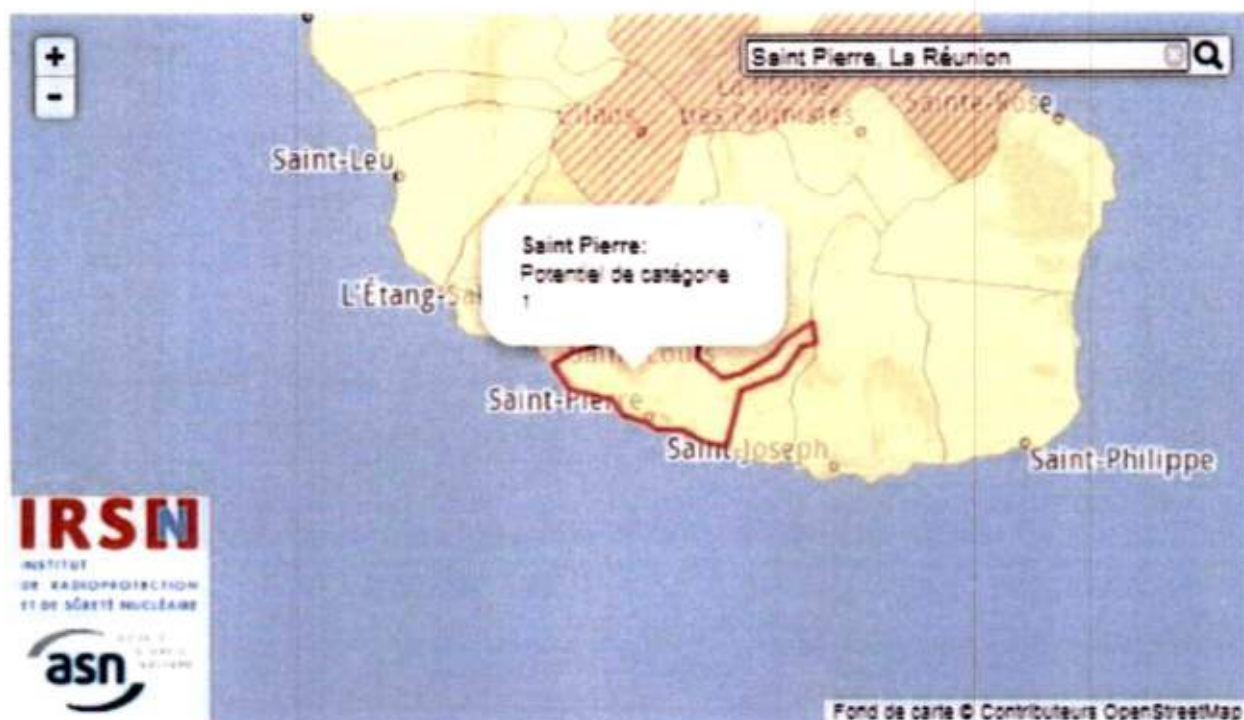






Nouveau zonage sismique de la France





La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories :

Catégorie 1

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la [campagne nationale de mesure](#) en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m^{-3} et moins de 2% dépassent 400 Bq.m^{-3} .

Catégorie 2

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Catégorie 3

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la [campagne nationale de mesure](#) en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m^{-3} et plus de 6% dépassent 400 Bq.m^{-3} .

Remarque : dans le cas des communes de superficie importante, comme c'est le cas en particulier pour certains Outre-Mer, les formations concernées occupent parfois qu'une proportion limitée du territoire communal. Dans ce cas, la cartographie par commune ne représente pas la surface réelle d'un territoire affectée par un potentiel radon élevé, en quelque sorte, la probabilité qu'il y ait sur le territoire d'une commune une source d'exposition au radon élevée, même très localisée. Afin de visualiser différentes zones au sein du territoire communal et de mieux apprécier le potentiel radon réel sur le territoire, il convient de se référer à la [cartographie regroupée selon les communes des formations géologiques](#).

[Aller directement au contenu](#)

[Accueil \(/\) >](#) [S'informer \(/\) >](#)

[Pollution des sols, SIS et anciens sites Industriels \(/risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels\) >](#)

[Accès aux données \(/risques/sites-et-sols-pollues/accueil\) >](#)

[Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service \(BASIAS\)](#)

Inventaire

historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

[← Retour \(/risques/sites-et-sols-pollues/accueil\)](#)

Accès aux données

[Préambule national \(https://www.georisques.gouv.fr/Files/Pgeneral.pdf\)](https://www.georisques.gouv.fr/Files/Pgeneral.pdf)

Rechercher un site par son identifiant

Saisir l'identifiant

?

[Ouvrir la fiche](#)

Se localiser..

REUNION • (974) (974)

SAINT-PIERRE (97416)

[Préambule départemental \(http://www.georisques.gouv.fr/Files/P974.pdf\)](http://www.georisques.gouv.fr/Files/P974.pdf)

Sélectionner une commune disparue

Activité principale

Toutes activités

Sélectionner une activité

Ajouter

Retirer

[Réinitialiser](#)



Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le

territoire de la commune de SAINT-PIERRE-DE-REIMS.

2021-02-09

[Voir carte \(/risques/basias/donnees/carte#/com/97416\)](#)

Télécharger [\(/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2021-02-09.csv?dept=974&commune=97416&activites=&isExport=true&start=0&size=0\)](#)

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
REU97400002	Sucrerie Basse Terre	Sucrerie Basse Terre	lieu dit Basse Terre	SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Pas de géolocalisation
REU97400003	Sucrerie Bassin Martin	Sucrerie Bassin Martin	lieu dit Bassin Martin	SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Centroïde
REU97400023	Sucrerie L'Asile	Sucrerie L'Asile		SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Centroïde
REU97400057	Sucrerie Mahavel	Sucrerie Mahavel	222 rue Hubert Delisle	SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Centroïde
REU97400060	Sucrerie Mon Caprice	Sucrerie Mon Caprice		SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Centroïde
REU97400062	Sucrerie	Sucrerie Mont-Vert		SAINT-PIERRE	C10	Activité terminée	Centroïde
REU97400076	Etablissement des engrais	Etablissement des engrais		SAINT-PIERRE	C20.1	Activité terminée	Pas de géolocalisation
REU97400086	Four à chaux Armanet	four à chaux Armanet		SAINT-PIERRE	C23.5	Activité terminée	Centroïde
REU97400087	Four à chaux Barre	Four à chaux Barre	lieu dit Le Bourg	SAINT-PIERRE	C23.5	Activité terminée	Centroïde
REU97400088	Four à chaux Caumes	Four à chaux Caumes	lieu dit Le Bourg	SAINT-PIERRE	C23.5	Activité terminée	Centroïde

« < 1 2 3 4 > »



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*
(<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr>)



(<https://www.georisques.gouv.fr>)



Géosciences pour une Terre durable

brgm

(<https://www.brgm.fr>)

Liens utiles

JS
(www.brgm.fr/alde/Georisques)

itemap)

API Géorisques (/doc-
api)

Mentions légales
(/mentions-legales)

Données personnelles
(/donnees-
personnelles)

Suivez nous !



(<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>)



(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)



(<http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire>)



(<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>)



(<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>)

[Aller directement au contenu](#)

[Accueil \(/\)](#) > [S'informer \(/\)](#) >

[Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels \(/risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels\)](#) >

Accès **aux** données (/risques/sites-et-sols-pollues/accueil) >

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Inventaire

historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

[← Retour \(/risques/sites-et-sols-pollues/accueil\)](#)

Accès aux données

[Préambule national \(https://www.georisques.gouv.fr/Files/Pgeneral.pdf\)](https://www.georisques.gouv.fr/Files/Pgeneral.pdf)

Rechercher un site par son identifiant

Saisir identifiant

?

[Ouvrir la fiche](#)

Se localiser...

[REUNION - \(974\) \(974\)](#)

[SAINT-PERRE \(97416\)](#)

[Préambule départemental \(http://www.georisques.gouv.fr/Files/P974.pdf\)](http://www.georisques.gouv.fr/Files/P974.pdf)

Sélectionner une commune disparue

Activité principale

Toutes activités

Sélectionner une activité

[Ajouter](#)

[Retirer](#)

[Réinitialiser](#)




Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le

territoire de la commune de Saint-Pierre

23/04/2021

[Voir carte \(/risques/basias/donnees/carte#/com/97416\)](#)

Télécharger  (/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2021-02-08.csv?dept=974&commune=97416&activites=&isExport=true&start=0&size=0)

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
REU97400092	Four à chaux Doders	Four à chaux Doders	lieu dit Le Bourg	SAINT-PIERRE	C23.5	Activité terminée	Centroïde
REU97400099	Sucrerie Bois d'Olives	Sucrerie Bois d'Olives		SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Centroïde
REU97400102	Sucrerie La Cafrine	Sucrerie La Cafrine		SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Centroïde
REU97400111	Four à chaux Chalmel	Four à chaux Chalmel	lieu dit Le Bourg	SAINT-PIERRE	C23.5	Activité terminée	Centroïde
REU97400150	Sucrerie Ravine Blanche	Sucrerie Ravine Blanche	105 Ligne Paradis Saint Pierre	SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Centroïde
REU97400159	Sucrerie Terre Rouge	Sucrerie Terre Rouge		SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Pas de géolocalisation
REU97400163	Sucrerie Vallée Orré	Sucrerie Vallée Orré	1 Chemin Badamer	SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Centroïde
REU97400172	Sucrerie Casernes	Sucrerie Casernes		SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Centroïde
REU97400173	Sucrerie Pierrefonds	Sucrerie Pierrefonds		SAINT-PIERRE	C10.7	Activité terminée	Centroïde
REU97400187	Station Service A7UP TOTAL	Station Service TOTAL rue des Bons Enfants	rue Bons Enfants (des)	SAINT-PIERRE	G47.302	Activité terminée	Centroïde



(<https://www.georisques.gouv.fr>)



Géosciences pour une Terre durable

brgm

(<https://www.brgm.fr>)

Liens utiles

IS
(www.brgm.fr/alde/Georisques)

API Géorisques (/doc-
api)

Itemap)

Mentions légales
(/mentions-legales)

Données personnelles
(/donnees-
personnelles)

Suivez nous !



(<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>)



(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)



(<http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire>)



(<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>)



(<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>)

[Aller directement au contenu](#)

[Accueil \(/\)](#) > [S'Informer \(/\)](#) >

[Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels \(/risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels\)](#) >

[Accès aux données \(/risques/sites-et-sols-pollues/accueil\)](#) >

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

[← Retour \(/risques/sites-et-sols-pollues/accueil\)](#)

Accès aux données

[Préambule national \(https://www.georisques.gouv.fr/files/Pgeneral.pdf\)](https://www.georisques.gouv.fr/files/Pgeneral.pdf)

Rechercher un site par son identifiant

Saisir identifiant

?

[Ouvrir la fiche](#)

Se localiser...

[RÉUNION - \(974\) \(974\)](#)

[SAINT-PIERRE \(97416\)](#)

[Préambule départemental \(http://www.georisques.gouv.fr/files/P974.pdf\)](http://www.georisques.gouv.fr/files/P974.pdf)

[Sélectionner une commune disparue](#)

Activité principale

Toutes activités

Sélectionner une activité

[Ajouter](#)

[Retirer](#)


[Réinitialiser](#)



Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

36 résultat(s)

Voir carte ([/risques/basias/donnees/centre#/com/9/41E](#))

Télécharger  ([/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2021-02-09.csv?dept=974&commune=97416&activites=&isExport=true&start=0&size=0](#))

N° identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
REU97400194 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400194)	Station Service SHELL Ravine Blanche	Station Service SHELL Ravine Blanche		SAINT-PIERRE	047.30Z	Activité terminée	Centroïde
REU97400289 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400289)	Commune de Saint-Pierre	Décharge d'ordures ménagères Rivière Saint-Etienne		SAINT-PIERRE	E3B.46Z	En activité	Centroïde
REU97400290 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400290)		Décharge d'ordures ménagères de Pierrefonds		SAINT-PIERRE	E3B.IIZ	Activité terminée	Centroïde
REU97400312 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400312)	GTOI	Centre de Contrôle d'enrobage GTOI La Saline	Chemin Badamier	SAINT-PIERRE	V89.01Z C23.51Z	Activité terminée	Centroïde
REU97400313 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400313)	SOREMA SARL	Société Réunionnaise de Mobilier et d'Ameublement	70 boulevard Hubert Delisle	SAINT-PIERRE	V89.01Z C31.0	Activité terminée	Centroïde
REU97400314 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400314)	Sucrerie Grands Bois	Sucrerie	rue De Gaulle (Général)	SAINT-PIERRE	C10.7 V89.01Z D35.44Z	Activité terminée	Centroïde
REU97400315 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400315)	SOFRAMA	Société Française de Matériel pour Automobiles	rue Salette (de la)	SAINT-PIERRE	C28.2 V89.07	Activité terminée	Pas de géolocalisation
REU97400316 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400316)	Établissements HUBERT DELISLE	Bâtiment de stockage de pneu des Établissements Hubert Delisle	Chemin Salette (de la)	SAINT-PIERRE	E38.37	Activité terminée	Centroïde
REU97400317 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400317)	ISAUTIER René	Minoterie et limonaderie ISAUTIER René	rue Poudrière	SAINT-PIERRE	C10.6	Activité terminée	Centroïde
REU97400318 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400318)	Société RADIA SOUD	Atelier de rénovation de radiateur RADIA SOUD	37 rue Four à Chaux (du)	SAINT-PIERRE	C25.6	Activité terminée	Centroïde

« ‹ 1 2 3 4 › »



Liberté
Égalité
Fraternité

(<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr>)

Liens utiles

[Accès à l'API](#) ([/doc-api](#))
<https://www.data.gouv.fr/fr/aide/georisques/>

[Mentions légales](#)
([/mentions-legales](#))

[Données personnelles](#)
([/donnees-personnelles](#))



(<https://www.georisques.gouv.fr>)



Géosciences pour une Terre durable

brgm

(<https://www.brgm.fr>)

Suivez nous !



(<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>)



(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)



(<http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire>)



(<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>)



(<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>)

[Aller directement au contenu](#)

[Accueil \(/\)](#) > [S'informer \(/\)](#) >

[Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels \(/risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels\)](#) >

[Accès aux données \(/risques/sites-et-sols-pollues/accueil\)](#) >

inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)

[← Retour \(/risques/sites-et-sols-pollues/accueil\)](#)

Accès aux données

[Préambule national \(https://www.georisques.gouv.fr/Files/Pgeneral.pdf\)](https://www.georisques.gouv.fr/Files/Pgeneral.pdf)

Rechercher un site par son identifiant

Saisir identifiant

?

[Ouvrir la fiche](#)

Se localiser...

REUNION - (974) (974)

SAINT-PIERRE (97416)

[Préambule départemental \(http://www.georisques.gouv.fr/Files/P974.pdf\)](http://www.georisques.gouv.fr/Files/P974.pdf)

Sélectionner une commune disparue

Activité principale

Toutes activités

Sélectionner une activité

Ajouter

Retirer

[Réinitialiser](#)



Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.

12/02/2021

[Voir carte \(/risques/basias/donnees/carte#/com/97416\)](#)

[Télécharger \(/webappReport/ws/basias/sitesdetails/detailsites_2021-02-09.csv?dept=974&commune=97416&activites=&isExport=true&start=0&size=0\)](#)

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(a) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
REU97400319 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400319)	Réunion Radiateurs Service	Atelier de rénovation de radiateur Réunion Radiateurs Service	6 rue Luc Lorion	SAINT-PIERRE	C25.6	Activité terminée	Centroïde
REU97400320 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400320)	Marcel SANGUIER SA	Atelier de mécanique et peinture auto SANGUIER	82 rue Archimbaud	SAINI-PIERRE	G45.21B G45.21A	Activité terminée	Centroïde
REU97400321 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400321)	SEKAR MIKO SA	Atelier de fabrication de glace MIKO	ruo Poudrière (de la)	SAINT-PIERRE	D35.44Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
REU97400322 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400322)	CORRE marc Ginot	Garage automobile CORRE (ligne des 400	rue Desserte (de la)	SAINT-PIERRE	G45.21A G45.21B V89.01Z	Activité terminée	Centroïde
REU97400323 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400323)	SCMR	Minoterie de la SCMR	233 rue Marius et Ary Leblong	SAINI-PIERRE	V89.01Z C10.6	Activité terminée	Centroïde
REU97400331 (https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/REU97400331)	FRANCO TELECOM	Central Téléphonique de Saint-Pierre	186 rue Marius et Ary Leblong	SAINT-PIERRE	D35.44Z	Activité terminée	Centroïde

« < 1 2 3 4 > »



Géosciences pour une Terre durable

brgm

(<https://www.brgm.fr>)

Liens utiles

us
tance.brgm.fr/aide/Georisques)

'sitemap)

API Géorisques (/doc-api)

Mentions légales
(/mentions-legales)

Données personnelles
(/donnees-personnelles)

Suivez nous !



(<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>)



(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)



(<http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire>)



(<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>)



(<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>)

Aller directement au contenu

Accueil (/) > S'informer (/) >

Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels (/risques/pollutions-sols-sis-anciens-sites-industriels)

> Accès aux données (/risques/sites-et-sols-pollues/accueil) >

Rechercher un terrain présentant une potentielle pollution

Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

[← Retour \(/risques/sites-et-sols-pollues/accueil\)](/risques/sites-et-sols-pollues/accueil)

Rechercher un terrain présentant une potentielle pollution

Catégorisation

BASOL

Secteurs d'information sur les Sols (SIS)

Sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Localisation :

LA REUNION

LA REUNION

SAINT-PIERRE

[Réinitialiser](#)

3 résultat(s)

Nom du site	Commune principale	Adresse du site
<a href="http://fiches-
risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP000793901">SITE SOFRAMA (http://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP000793901)	97410 SAINT- PIERRE	Z.I. N°2 RUE DE LA SALETTE
<a href="http://fiches-
risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP001105101">décharge d'ordures ménagères de Pierrefonds (Cap Rond) (http://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP001105101)	97410 SAINT- PIERRE	
<a href="http://fiches-
risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP001198601">STATION TOTAL SAINT-PIERRE CENTRE (http://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP001198601)	97410 SAINT- PIERRE	174 RUE MARIUS ET ARY LEBLOND



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

([https://www.ecologie-
solidaire.gouv.fr](https://www.ecologie-
solidaire.gouv.fr))

GÉORISQUES

(<https://www.georisques.gouv.fr>)



Géosciences pour une Terre durable

brgm

(<https://www.brgm.fr>)

Liens utiles

[n.fr/aide/Georisques](https://www.georisques.gouv.fr/aide/Georisques) API Géorisques
([/doc-api](https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv)) (<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>)

Suivez nous !

Mentions

légales  (http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)
(/mentions-
legales)

Donnée  ([http://www.linkedin.com/company/ministere-
personnelles](http://www.linkedin.com/company/ministere-personnelles))
(/donnees-
de-la-transition-ecologique-et-solidaire)
personnelles)



(<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>)



(<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>)

[Aller directement au contenu](#)[Accueil \(/\)](#) > [S'informer \(/\)](#) > [Installations classées \(/risques/installations\)](#) > **Accès aux données**

Installations classées

[← Retour \(/risques/installations\)](#)

Accès aux données

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité).

Dernière mise à jour de la base de données : 08/02/2021

Vous pouvez saisir votre préfecture de département ou la DREAL de votre région (service en charge de la prévention des risques technologiques) pour toute demande d'informations spécifiques à un site donné.

Nom de l'établissement ⁽¹⁾

Localisation

Activité principale

Rubrique nomenclature IC

Régime en vigueur de l'établissement ⁽²⁾

Statut SEVESO

Sélectionner un statut ▾

Priorité nationale

IFD-MTC (3)

Déclaration annuelle émission

Réinitialiser



N° 97416

Voir carte (/risques/installations/donnees/carte#/admin/com/97416)

Télécharger (/webappReport/ws/installations/sitesdetails/detailsites_2021-02-09.csv?etablissement=&region=04&departement=974&commune=97416&activite=&nomenclature=&regime=&statut=&prioNational=&red=&declaration=)

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
3.TI (MIZA)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
A3TN	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
AA DISTRIBUTION	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
ALAGUISSAMY CARPAYS	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
ALBIONA SAINT PIERRE	97445	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
ARMAEVD	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
ATHA-LAGARRIGUI	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
BANGUI	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
BAIMENTS TRAVAUX OCLAN INDIEN	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
Camière SCPR Pierrefonds 2	97432	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso

« < 1 2 3 4 5 6 7 > »

(1) En application des dispositions du RGPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier

(3) Établissements relevant du chapitre II de la Directive n°2010/75/UE du 24/11/2010 relative aux émissions industrielles



Liberté
Égalité
Fraternité

(<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr>)



(<https://www.georisques.gouv.fr>)



Géosciences pour une Terre durable

brgm

(<https://www.brgm.fr>)

Liens utiles

API Géorisques
(<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/aide/Georisques>)

API Géorisques (/doc-api)

(/sitemap)

Mentions légales
(/mentions-legales)

Données personnelles
(/donnees-personnelles)

Suivez nous !



(<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>)



(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)



(<http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire>)



(<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>)



(<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>)

[Aller directement au contenu](#)[Accueil \(/\)](#) > [S'informer \(/\)](#) > [installations classées \(/risques/installations\)](#) > **Accès aux données**

Installations classées

[← Retour \(/risques/installations\)](#)

Accès aux données

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité).

Dernière mise à jour de la base de données : 08/02/2021

Vous pouvez effectuer des recherches par nom d'établissement, par adresse, par commune, par département, par région, par activité principale, par rubrique nomenclature IC, par régime en vigueur de l'établissement, par localisation.

Nom de l'établissement ⁽¹⁾

Saisir un nom d'établissement

Localisation

LA REUNION

LA REUNION

SAINT-PIERRE

Activité principale

Sélectionner une activité principale

Rubrique nomenclature IC

Toutes nomenclatures

Sélectionner une nomenclature IC

Ajouter

Retirer

Régime en vigueur de l'établissement ⁽²⁾

Sélectionner un régime

Statut SEVESO

Sélectionner un statut ▼

Priorité nationale

IED-MTD (3)

Déclaration annuelle émission

Réinitialiser



70 résultat(s)

voir carte (/risques/installations/donnees/carte#/admin/com/97416)

Télécharger (/webapp/repport/ws/installations/sitesdetails/detailites_2021-02-09.csv?etablissement=&region=04&departement=974&commune=97416&activite=&nomenclature=&regime=&statut=&prioriteNational=&ied=&declaration=)

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
Chane Hive (/risques/installations/donnees/details/0071.00515)	97416	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
CHU Réunion - site du GHSB (/risques/installations/donnees/details/0071.00537)	97448	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
Ciments de Bourbon (/risques/installations/donnees/details/0071.00684)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
Claude Fontaine (/risques/installations/donnees/details/0071.02217)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
CORPAC (/risques/installations/donnees/details/0071.00076)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
COMMUNAUTÉ INTERCOM VILLES SOLIDAIRES (/risques/installations/donnees/details/0597.60241)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
COMPAGNIE LAITIÈRE DES MASCARIGNES (/risques/installations/donnees/details/0071.00360)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
CORETAB (/risques/installations/donnees/details/0071.00078)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
COULOUICHY Transports (/risques/installations/donnees/details/0071.01920)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
DEPANN'410 (/risques/installations/donnees/details/0071.02395)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso

« < 1 2 3 4 5 6 7 > »

(1) En application des dispositions du RGPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : Le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier arrêté préfectoral de l'établissement, des évolutions de la nomenclature des installations classées qui s'appliquent de plein droit

(3) établissements relevant du chapitre 8 de la Directive n°2010/75/UE du 24/11/2010 relative aux émissions industrielles



Liberté
Égalité
Fraternité

(<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr>)

Liens utiles

[FAQ](https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/ressources/faq)
(/faq)

[\(/sitemap\)](#)

[API Géorisques \(/doc-api\)](#)

[Mentions légales](#)
(/mentions-legales)

[Données personnelles](#)
(/donnees-personnelles)



(<https://www.georisques.gouv.fr>)



Géosciences pour une Terre durable

brgm

(<https://www.brgm.fr>)

Suivez nous !



(<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>)



(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)



(<http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire>)



(<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>)



(<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>)

[Aller directement au contenu](#)[Accueil \(/\)](#) > [S'informer \(/\)](#) > [Installations classées \(/risques/installations\)](#) > **Accès aux données**

Installations classées

[← Retour \(/risques/installations\)](#)

Accès aux données

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité).

Dernière mise à jour de la base de données : 08/02/2021

Vous pouvez saisir votre préfecture de département ou la DREAL de votre région (service en charge de la prévention des risques technologiques) pour toute demande d'informations spécifiques à un site donné.

Nom de l'établissement ⁽¹⁾

Saisir un nom d'établissement

Localisation

LA REUNION

LA REUNION

SAINT-PIERRE

Activité principale

Sélectionner une activité principale

Rubrique nomenclature IC

Toutes nomenclatures

Sélectionner une nomenclature IC

Ajouter

Retirer

Régime en vigueur de l'établissement ⁽²⁾

Sélectionner un régime ▾

Statut SEVESO

Sélectionner un statut ▼

Priorité nationale

IED-MTD (3)

Déclaration annuelle (1) (2)

Réinitialiser



Rechercher

[Voir carte \(/risques/installations/donnees/carte#/admin/com/97416\)](#)

Télécharger (/webappReport/ws/installations/sitesdetails/detailsites_2021-02-08.csv?etablissement=&region=04&departement=974&commune=97416&activite=&nomenclature=&regime=&statut=&prioNationalj=&led=&declaration=)

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
Distillerie SAUTIER (/risques/installations/donnees/details/00710010)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
EARL HKC (ex HEW KIAN CHONG Laurent) (/risques/installations/donnees/details/059700452)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
EARL Le MACADAMIA (Ex FERRERE RITO) (/risques/installations/donnees/details/059700461)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
ECOPORC (EARL) (/risques/installations/donnees/details/059700432)	97410	SAINT-PIERRE	Inconnu	Non Seveso
ECOPORC (EARL) (/risques/installations/donnees/details/059700439)	97432	SAINT-PIERRE	Inconnu	Non Seveso
Entreprise LARRIEU Pascal (/risques/installations/donnees/details/007101758)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
EXFORMAN (/risques/installations/donnees/details/007100652)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
EXFORMAN (/risques/installations/donnees/details/007101488)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
GENERAL AUTOS RECYCLAGE (/risques/installations/donnees/details/007102037)	97410	SAINT-PIERRE	Inconnu	Non Seveso
Huet Jean Guy Claude (/risques/installations/donnees/details/007102419)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso

« < 1 2 3 4 5 6 7 > »

(1) En application des dispositions du RGPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier arrêté préfectoral de l'établissement, des évolutions de la nomenclature des installations classées qui s'appliquent de plein droit

(3) Établissements relevant du chapitre II de la Directive n°2010/75/UE du 24/11/2010 relative aux émissions industrielles

[Aller directement au contenu](#)[Accueil \(/\)](#) > [S'informer \(/\)](#) > [Installations classées \(/risques/installations\)](#) > [Accès aux données](#)

Installations classées

[← Retour \(/risques/installations\)](#)

Accès aux données

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en

Dernière mise à jour de la base de données : 09/02/2021

Vous pouvez saisir votre préfecture de département ou la DREAL de votre région (service en charge de la prévention des risques

Nom de l'établissement ⁽¹⁾

Localisation

Activité principale

Rubrique nomenclature IC

Régime en vigueur de l'établissement ⁽²⁾

Statut SEVESO

Sélectionner un statut ▼

Priorité nationale

IED-MTD (3)

Déclaration annuelle émission

Réinitialiser



70 résultat(s)

[Voir carte \(/risques/installations/donnees/carte#/admin/com/97416\)](#)[Télécharger \(/webappReport/ws/installations/sitesdetails/detailsites_2021-02-09.csv?etablissement=®ion=04&departement=97416&commune=97416&activite=&nomenclature=®ime=&statut=&prioNational=&ied=&declaration=\)](#)

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
ILEVA (/risques/installations/donnees/details/0071.00759)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
ILEVA (/risques/installations/donnees/details/0071.00063)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
ISOPLAST (/risques/installations/donnees/details/0071.00540)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
LOGISTISUD (/risques/installations/donnees/details/0071.01265)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
Monsieur APAYA Fernand (/risques/installations/donnees/details/0071.02444)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
Monsieur Jimmy NASSIBOU (/risques/installations/donnees/details/0071.02200)	97410	SAINT-PIERRE	Inconnu	Non Seveso
MONSIEUR LUDGER FONTAINE (/risques/installations/donnees/details/0071.02216)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
MOUSSA Ibrahim I. (ex SCI HAW DOCK DIAN) (/risques/installations/donnees/details/0071.02234)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
ONZE RECYCLE (/risques/installations/donnees/details/0071.01985)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
PRÉFABLOC Agrégats (/risques/installations/donnees/details/0071.01939)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso

« < 1 2 3 4 5 6 7 > »

(1) En application des dispositions du RGPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : Le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier arrêté préfectoral de l'établissement, des évolutions de la nomenclature des installations classées qui s'appliquent de plein droit

(3) établissements relevant du chapitre II de la Directive n°2010/75/UE du 24/11/2010 relative aux émissions industrielles



Liberté
Égalité
Fraternité

(<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr>)



(<https://www.georisques.gouv.fr>)



Géosciences pour une Terre durable

brgm

(<https://www.brgm.fr>)

Liens utiles

[Aide](#)
<https://www.brgm.fr/aide/Georisques>

[API Géorisques \(/doc-api\)](#)

[Mentions légales](#)
(/mentions-legales)

(/sitemap)

[Données personnelles](#)
(/donnees-personnelles)

Suivez nous !



(<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>)



(http://www.twitter.com/Ecologia_Gouv)



(<http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire>)



(<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>)



(<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>)

[Aller directement au contenu](#)[Accueil \(f\)](#) > [S'informer \(f\)](#) > [Installations classées \(/risques/installations\)](#) > [Accès aux données](#)

Installations classées

[← Retour \(/risques/installations\)](#)

Accès aux données

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité).

Dernière mise à jour de la base de données : 08/02/2021

Vous pouvez saisir votre préfecture de département ou la DREAL de votre région (service en charge de la prévention des risques technologiques) pour toute demande d'informations spécifiques à un site donné.

Nom de l'établissement ⁽¹⁾

Localisation

Activité principale

Rubrique nomenclature IC

Sélectionner une nomenclature IC

Régime en vigueur de l'établissement ⁽²⁾

Statut SEVESO

Sélectionner un statut ▾

Priorité nationale

IED-MTD (3)

Déclaration annuelle d'émission

Réinitialiser



Voir carte (/risques/installations/donnees/carte#/commune/com/97416)

Télécharger (/webappReport/ws/installations/sites/details/detailsites_2021-02_09.csv?

stabilissement=&region=04&departement=974&commune=97416&activite=&nomenclature=&regime=&statut=&prioriteNational=Aled=&declaration=)

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
REGION REUNION (/risques/installations/donnees/details/0071.01535)	97410	SAINT-PIERRE	Inconnu	Non Seveso
SA. AISOONS DE BOURBON (/risques/installations/donnees/details/0597.00424)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
SARL Garage AÉIF (/risques/installations/donnees/details/0071.01824)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
SARL GARAGE BACHELIER (/risques/installations/donnees/details/0071.01482)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
SARL MAMBA 1 (/risques/installations/donnees/details/0071.02103)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
SHEL (/risques/installations/donnees/details/0071.00825)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
SCÉA DU COTE (/risques/installations/donnees/details/0597.60231)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
SCÉA LES SABLES (/risques/installations/donnees/details/0597.00155)	97437	SAINT-PIERRE	Inconnu	Non Seveso
SCPR (/risques/installations/donnees/details/0071.01878)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
SCPR (/risques/installations/donnees/details/0071.02203)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso

« < 1 2 3 4 5 6 7 > »

(1) En application des dispositions du RGPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : Le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier arrêté préfectoral de l'établissement, des évolutions de la nomenclature des installations classées qui s'appliquent de plein droit

(3) Établissements relevant du chapitre II de la Directive n°2010/75/UE du 24/11/2010 relative aux émissions industrielles



Liberté
Égalité
Fraternité

(<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>)



(<https://www.georisques.gouv.fr/>)



Géosciences pour une Terre durable

brgm

(<https://www.brgm.fr/>)

Liens utiles

[Tous les liens utiles](#)
([/aide/Georisques](#))

([/sitemap](#))

[API Géorisques](#) ([/doc-api](#))

[Mentions légales](#)
([/mentions-legales](#))

[Données personnelles](#)
([/donnees-personnelles](#))

Suivez nous |



(<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>)



(http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv)



(<http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire>)



(<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>)



(<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>)

[Aller directement au contenu](#)[Accueil \(/\)](#) > [S'informer \(/\)](#) > [Installations classées \(/risques/installations\)](#) > [Accès aux données](#)

Installations classées

[← Retour \(/risques/installations\)](#)

Accès aux données

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en

Dernière mise à jour de la base de données : 08/02/2021

Vous pouvez saisir votre préfecture de département ou la DREAL de votre région (service en charge de la prévention des risques technologiques) pour toute demande d'informations spécifiques à un site donné.

Nom de l'établissement ⁽¹⁾

Saisir un nom d'établissement

Localisation

LA REUNION

LA REUNION

SAINT-PIERRE

Activité principale

Sélectionner une activité principale

Rubrique nomenclature IC

Toutes nomenclatures

Sélectionner une nomenclature IC

Ajouter

Retirer

Régime en vigueur de l'établissement ⁽²⁾

Sélectionner un régime ▼

Statut SEVESO

Sélectionner un statut ▼

Priorité nationale

IFD-MTD (3)

Déclaration annuelle émission

Réinitialiser



53 résultats

Voir carte (/risques/installations/donnees/carte#/admin/com/97416)

Télécharger (/webapp/report/ws/installations/leadetails/details/les_2021-02-09.csv?etablissement=&region=04&departement=974&commune=97416&activite=&nomenclature=&regime=&statut=&priorite_nationale=&led=&declaration=)

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
SCPR (/risques/installations/donnees/details/007100880)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
SICA D'ABATTAGE (/risques/installations/donnees/details/059700425)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
SOCIETE CIVILE AGRICOLE DE L'OUEST (/risques/installations/donnees/details/059700356)	97432	SAINT-PIERRE	Inconnu	Non Seveso
SOCIETE CIVILE D'EXPLOITATION DE LA RIV (/risques/installations/donnees/details/059700441)	97432	SAINT-PIERRE	Inconnu	Non Seveso
Société STS (/risques/installations/donnees/details/007501267)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
SODERR (/risques/installations/donnees/details/007101117)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
SOFRAMA (/risques/installations/donnees/details/007100097)	97410	SAINT-PIERRE	Inconnu	Non Seveso
SONARO LOTO (/risques/installations/donnees/details/007101058)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
SORECO (/risques/installations/donnees/details/007101374)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
SORECO (/risques/installations/donnees/details/007101369)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso

« < 1 2 3 4 5 6 7 > »

(1) En application des dispositions du RGPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : Le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier arrêté préfectoral de l'établissement, des évolutions de la nomenclature des installations classées qui s'appliquent de plein droit

(3) Établissements relevant du chapitre II de la Directive n°2010/75/UE du 24/11/2010 relative aux émissions industrielles



Liens utiles

[ious](#)
[stance.brgm.fr/aide/Georisques](https://www.brgm.fr/aide/Georisques)

[\(/sitemap\)](#)

[API Géorisques \(/dac-api\)](#)

[Mentions légales](#)
[\(/mentions-legales\)](#)

[Données personnelles](#)
[\(/donnees-personnelles\)](#)

Suivez nous |



<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>



http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv



<http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire>



<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>



<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>

[Aller directement au contenu](#)[Accueil \(/\)](#) > [S'informer \(/\)](#) > [Installations classées \(/risques/installations\)](#) > [Accès aux données](#)

Installations classées

[← Retour \(/risques/installations\)](#)

Accès aux données

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité).

Dernière mise à jour de la base de données : 08/02/2021

Vous pouvez saisir votre préfecture de département ou la DREAL de votre région (service en charge de la prévention des risques technologiques) pour toute demande d'informations spécifiques à un site donné.

Nom de l'établissement ⁽¹⁾

Saisir un nom d'établissement

Localisation

LA REUNION

LA REUNION

SAINT-PIERRE

Activité principale

Sélectionner une activité principale

Rubrique nomenclature IC

Toutes nomenclatures

Sélectionner une nomenclature IC

Ajouter

Retirer

Régime en vigueur de l'établissement ⁽²⁾

Sélectionner un régime

Statut SEVESO

Sélectionner un statut ▼

Priorité nationale

IED-MTO (3)

Déclaration annuelle émise en

Réinitialiser



70 résultat(s)

Voir carte (/risques/installations/donnees/carte#(indm/cmn/97416))

Télécharger (/webappReport/ws/installations/sitesdetails/detailsites_2021-02-08.csv?

etablisement=&region=04&departement=974&commune=97416&activite=&nomenclature=&regime=&statut=&riskNational=&ed=&declaration

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
SORICO (/risques/installations/donnees/details/007100065)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
SPHR (/risques/installations/donnees/details/007100563)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
STROCI (/risques/installations/donnees/details/007102463)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
STP-OL (/risques/installations/donnees/details/007102178)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
SUD TRAITEMENT SERVICES (/risques/installations/donnees/details/007102212)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
TERALTA Granulat Béton Réunion (/risques/installations/donnees/details/007102102)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
TERALTA Granulats Bétons Réunion (/risques/installations/donnees/details/007101308)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso
THIEN AH KOON André (/risques/installations/donnees/details/007102465)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
UNIVERS MOTO (/risques/installations/donnees/details/007101833)	97410	SAINT-PIERRE	Enregistrement	Non Seveso
VEOLIA EAU (/risques/installations/donnees/details/007100061)	97410	SAINT-PIERRE	Autorisation	Non Seveso

« < 1 2 3 4 5 6 7 > »

(1) En application des dispositions du RRPD, les noms de personnes physiques ne sont pas diffusés

(2) Régime en vigueur de l'établissement : Le régime en vigueur d'un établissement correspond au régime de l'établissement avec prises en compte, depuis le dernier arrêté préfectoral de l'établissement, des évolutions de la nomenclature des installations classées qui s'appliquent de plein droit

(3) établissements relevant du chapitre II de la Directive n°2010/75/UE du 24/11/2010 relative aux émissions industrielles



Liberté
Égalité
Fraternité

<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>



<https://www.georisques.gouv.fr/>



Géosciences pour une Terre durable

brgm

<https://www.brgm.fr/>

Liens utiles

[licence-brgm.fr/alde/georisques](https://www.licence-brgm.fr/alde/georisques)

[\(/sitemap\)](#)

[API Géorisques \(/doc-api\)](#)

[Mentions légales \(/mentions-legales\)](#)

[Données personnelles \(/donnees-personnelles\)](#)

Suivez nous !



<https://www.facebook.com/Ecologie.Gouv>



http://www.twitter.com/Ecologie_Gouv



<http://www.linkedin.com/company/ministere-de-la-transition-ecologique-et-solidaire>



<http://www.youtube.com/user/developpementdurable>



<https://www.georisques.gouv.fr/flux-rss>

19785002
LB/BV
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE

Maitre Laurent BARET, Notaire Associé soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral Par Actions Simplifiée dénommée " LES NOTAIRES DU FRONT DE MER", titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à SAINT-PIERRE (Réunion), 3 rue du Four à Chaux,

Avec la participation de Maître Marie-Josée AH-FENNE, notaire à SAINT DENIS (REUNION), assistant le PRENEUR.

RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant :

BAIL A CONSTRUCTION

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée SPL GRAND SUD, Société Publique Locale au capital de 1.500.000,00 €, dont le siège est à SAINT-PIERRE (97410), 13 chemin Bureaux Pleinefonds, identifiée au SIREN sous le numéro 533699278 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

D'UNE PART

- "PRENEUR" -

La Société dénommée VALORE, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à SAINT-PIERRE (97410), 20 chemin de l'Aérodrome

Pierrefonds, identifiée au SIREN sous le numéro 813995032 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-PIERRE (REUNION).

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **SPL GRAND SUD** est représentée à l'acte par à l'acte par à l'acte par Monsieur Eric **DESSE**, Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date à SAINT PIERRE (Réunion) du 25 avril 2014 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date à SAINT PIERRE (Réunion) du 27 décembre 2012 concernant la convention de concession relative à l'opération d'aménagement de la « ZAC de PIERREFONDS AERODROME ». Les copies des extraits des procès-verbaux des conseils d'administration du 27 décembre 2012 et du 25 avril 2014, sont demeurées ci-annexées après mention.

- La Société dénommée **VALORE** est représentée à l'acte par la société dénommée **HC INVESTISSEMENTS**, société par actions simplifiée dont le siège se situe à SAINT PIERRE (97432), 7 lotissement How Choong, Ligne des Bambous et immatriculée au Registre du commerce et de sociétés de SAINT PIERRE (REUNION) sous le numéro 444272330, agissant en sa qualité de Présidente de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de la collectivité des associés en date du 11 juin 2021 dont la copie demeure annexée aux présentes après mention.

La société dénommée **HC INVESTISSEMENTS** est elle-même représentée à l'acte par Monsieur Gérard **HOW-CHOONG**, né à PETITE-ILE (REUNION) le 30 juillet 1954, agissant en sa qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

CAPACITE

Les parties attestent pour elles-mêmes et pour leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que sauf mention en tête des présentes, elles sont régies par le droit français ;
- que leur situation fiscale telle que mentionnée aux présentes est exacte ;
- qu'elles ne sont pas, ou ne sont pas en instance d'être en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne sont soumises à quelque titre que ce soit, à une mesure ou un état pouvant restreindre leur capacité ou leur pouvoir ;
- que les pouvoirs de leurs mandataires tels que mentionnés en tête des présentes sont exacts, ont été valablement constitués et n'ont pas été révoqués ;

- qu'elles ont, ainsi que leurs représentants, la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux, et le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter les obligations résultant des présentes ;

- que la formation et l'exécution des présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elles sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements résultant des présentes.

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

1) Propriété du terrain

Le BAILLEUR est propriétaire d'un terrain situé à SAINT PIERRE (97410), Pierrefonds, d'une superficie apparente de 19.188 m², qui sera plus amplement désigné ci-après.

2) ZAC « PIERREFONDS AERODROME »

2.1 Description de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ « PIERREFONDS AERODROME »

I- Par délibération de son Conseil Communautaire n° 121218_42 en date du 18 décembre 2012, la **COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE DES VILLES SOLIDAIRES** en abrégé C.I.V.I.S., Etablissement public de coopération intercommunale, situé dans le département de LA REUNION, ayant son siège à SAINT-PIERRE (97410), Pierrefonds, 29 route de l'ENTRE DEUX, identifiée au SIREN sous le numéro 249740077, a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « PIERREFONDS AERODROME ».

II- Par délibération de son Conseil Communautaire n° 121218_43 en date du 18 décembre 2012, la C.I.V.I.S. a désigné la **SPL GRAND SUD** en qualité de Concessionnaire d'aménagement et décidé de lui confier, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement.

III- Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 28 décembre 2012, la C.I.V.I.S. et la **SPL GRAND SUD** ont établi une convention relative aux conditions d'aménagement et d'équipement de la ZAC « PIERREFONDS AERODROME ».

IV- La modification du P.L.U. qui définit les bases générales de l'opération d'aménagement de la ZAC a été approuvée par le Conseil Municipal de la **COMMUNE DE SAINT-PIERRE** le 26 février 2013 par délibération n°45/2653.

V- Par délibération de son de son Conseil Communautaire n° 131021_09 en date du 21 octobre 2013, la C.I.V.I.S. a approuvé le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « PIERREFONDS AERODROME ».

2.2 Dépôts de pièces

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARET Notaire à SAINT PIERRE (Réunion), en date du 4 mars 2015, le représentant de la SPL GRAND SUD a es qualités déposé au rang des minutes du notaire soussigné les pièces suivantes concernant la ZAC « PIERREFONDS AERODROME » :

1. Délibération du Conseil Communautaire de la CIVIS n° 121218_42 en date du 18 décembre 2012 reçue par la Sous-Préfecture de SAINT PIERRE (Réunion) le 21 décembre 2012 approuvant le dossier de création de la ZAC « PIERREFONDS AERODROME ».
2. Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC
3. L'Etude d'impact
4. Arrêté Préfectoral n° 14-3816/SG/DRCTCV4 en date du 23 juin 2014 déclarant d'utilité publique les acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC « PIERREFONDS AERODROME »
5. La convention de concession d'aménagement suivant acte sous seing privé en date du 28 décembre 2012 transmis en Sous-Préfecture de SAINT PIERRE (Réunion) le 28 décembre 2012
6. Une copie de la délibération du Conseil Communautaire de la C.I.V.I.S n° 121218_43 en date du 18 décembre 2012, portant désignation de la SPL GRAND SUD comme concessionnaire de la ZAC PIERREFONDS AERODROME, transmise en Sous-Préfecture de SAINT PIERRE (Réunion) le 19 décembre 2012
7. Le dossier de réalisation comprenant :
 - o La note de présentation
 - o Le programme des équipements publics
 - o Le programme global des constructions
 - o Les modalités prévisionnelles de financement
 - o L'étude d'impact complétée :
 - annexe 1 : avis de l'autorité environnementale concernant le projet de réalisation de la ZAC Pierrefonds Aéroport sur la Commune de Saint Pierre en date à SAINT DENIS du 15 novembre 2012
 - annexe 2 : Diagnostic de l'Etude Potentiel Energie renouvelable
 - annexe 3 : Etat initial du milieu naturel
 - annexe 4 : Palettes végétales
8. L'estimation des dépenses : Lois 1, 2 et 3 ; tranches 1 et 2.
9. La reprise du projet : note explicative.
10. Différents plans (Affaire : 13-13):
 - o Plan général de la ZAC PIERREFONDS – Planche 1 – Tranche 1 – en date du 19 mars 2013 échelle : 1/2000
 - o Plan de terrassement – Planche 1 – Tranche 1 – en date du 16 septembre 2013 échelle 1/750
 - o Plan de terrassement – Planche 2 – Tranche 1 en date du 16 septembre 2013 échelle 1/750
 - o Plan de terrassement Planche 3 – Tranche 1- en date du 16 septembre 2013 échelle 1/750
 - o Plan de revêtements de surfaces Planche 1 – Tranche 1 – en date du 16 septembre 2013 échelle 1/750
 - o Plan de revêtements de surfaces Planche 2 – Tranche 2 – en date du 16 septembre 2013 échelle 1/750
 - o Plan de revêtements de surfaces Planche 3 – Tranche 1 – en date du 09 août 2013 échelle 1/750

- o Plan des réseaux des eaux usées, eaux pluviales et « TR hydro» , planche 1 – Tranche 1 en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- o Plan des réseaux des eaux usées, eaux pluviales et « TR hydro» , planche 2 – Tranche 1 en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- o Plan des réseaux des eaux usées, eaux pluviales et « TR hydro» , planche 3 – Tranche 1 en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- o Plan des réseaux « AEP/FT/ÉCP/Saphir/Feux Tricolores » planche 1 – Tranche 1 – en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- o Plan des réseaux « AEP/FT/ÉCP/Saphir/Feux Tricolores » planche 2 – Tranche 1 – en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- o Plan des réseaux « AEP/FT/ÉCP/Saphir/Feux Tricolores » planche 3 – Tranche 1 – en date du 16 septembre 2013, échelle 1/750
- o Plan des profils en longs – planche 1 – tranche 1 – en date du 16 septembre 2013 échelle 1/1000
- o Lot n°1 – VRD – carnet de profils en travers – tranche 1 - en date du 16 septembre 2013
- o Lot n°1 VRD Carnet de détail – tranche 1 – en date du 16 septembre 2013
- o Lot n°1 Détail poste de refoulement – tranche 1 en date du 16 septembre 2013
- o Lot n°1 VRD Signalisation lumineuse, travaux préparatoires, terrassement et VRD, tranche 1 en date du 16 septembre 2013
- o Lot n°2 : Plan réseaux électricité et éclairage public, planche 1 – tranche 1 échelle 1/500
- o Lot n°2 : Plan réseaux électricité et éclairage public, planche 2 – tranche 1 échelle 1/500
- o Lot n°2 : Plan réseaux électricité et éclairage public, planche 3 – tranche 1 échelle 1/500
- o Lot n°2 : Plan réseaux électricité et éclairage public, planche 4 – tranche 1 échelle 1/500
- o Lot n°2 : Plan réseaux électricité et éclairage public, planche 5 – tranche 1 échelle 1/500
- o Plan des plantations – planche 1 – tranche 1, en date du 06 septembre 2013, échelle 1/500
- o Plan des plantations – planche 2 – tranche 1, en date du 06 septembre 2013, échelle 1/500
- o Plan des plantations – planche 3 – tranche 1, en date du 06 septembre 2013, échelle 1/500
- o Plan des plantations – planche 4 – tranche 1, en date du 06 septembre 2013, échelle 1/500
- o Plan des réseaux d'arrosages – planche 1 – tranche 1, en date du 16 septembre 2013, échelle 1/500
- o Plan des réseaux d'arrosages – planche 2 – tranche 1, en date du 16 septembre 2013, échelle 1/500
- o Plan des réseaux d'arrosages – planche 3 – tranche 1, en date du 16 septembre 2013, échelle 1/500
- o Plan des réseaux d'arrosages – planche 4 – tranche 1, en date du 16 septembre 2013, échelle 1/500
- o Lot n°3 – Espaces verts – Carnet de détails des plantations, espaces verts, arrosage, entretien, jeux et mobilier, en date du 16 septembre 2013

11. Une copie de la délibération du Conseil Communautaire de la C.I.V.I.S n° 131021_08 en date du 21 octobre 2013, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC PIERREFONDS AERODROME, transmise en Sous-Préfecture de SAINT-PIERRE (Réunion) le 25 octobre 2013
12. Copie du Cahier des Charges de Cession de Terrains type (CCCT) et annexes approuvées par délibération du conseil communautaire de la C.I.V.I.S n° 121218_42 en date du 18 décembre 2012,
13. Statuts de l'association syndicale libre de la ZAC « PIERREFONDS AERODROME »
14. Le CD ROM contenant l'ensemble des pièces ci-dessus relatées.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARET, Notaire à SAINT PIERRE (Réunion), en date du 3 mai 2016, le représentant de la SPL GRAND SUD a, es qualités, déposé au rang des minutes du notaire soussigné les pièces suivantes concernant la ZAC « PIERREFONDS AERODROME » :

- La Délibération motivée du Conseil Municipal de la Commune de SAINT-PIERRE (Réunion) en date du 05 avril 2016 (affaire n°17/821) reçue en Sous-Préfecture de SAINT-PIERRE (Réunion) le 14 avril 2016, approuvant les modalités de réalisation des réseaux EUIAEP/BT-HTA de la ZAC Pierrefonds Aérodrôme, et la remise de ces réseaux à la ville de SAINT-PIERRE (Réunion) dès leur achèvement.
- la Délibération motivée du Conseil Communautaire Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) en date du 07 avril 2016 (délibération n°160407_37) transmise à la Sous-Préfecture de SAINT-PIERRE (Réunion) le 13 avril 2016, approuvant le dossier de réalisation modifié de la ZAC Pierrefonds Aérodrôme comprenant le programme des équipements publics modifié. Le dossier de réalisation modifié formant l'annexe n°1 de ladite délibération.
- la Délibération motivée du Conseil Communautaire Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) en date du 07 avril 2016 (délibération n°160407_38) transmise à la Sous-Préfecture de SAINT-PIERRE (Réunion) le 13 avril 2016, approuvant le projet d'avenant n°5 à la concession d'aménagement de la ZAC Pierrefonds Aérodrôme, formant l'annexe n°1.
- l'avenant n°5 à la concession d'aménagement de la ZAC Pierrefonds Aérodrôme signé entre la Communauté Intercommunale des Villes Solidaires (CIVIS) et la SPL Grand Sud en date des 15 et 18 avril 2016.
- Le Cahier des Charges de Cession ou de Location de Terrains modifié en date du 02 novembre 2015.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de ces éléments et s'oblige à respecter l'ensemble des documents organiques de la ZAC PIERREFONDS AERODROME.

2.3 Cahier des charges de cession de terrains

Les conditions de la présente location de terrain compris dans le périmètre de la ZAC « PIERREFONDS AERODROME » sont définies par un Cahier des Charges établi par le Concessionnaire.

Un exemplaire de ce Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et de ses annexes est demeuré ci-joint et annexé.

Il résulte de ce cahier des charges que la surface de plancher constructible attaché au BIEN objet des présentes est de 70 % de la surface du terrain objet des présentes, soit 13.431,60 m².

Le PRENEUR s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions de ce cahier des charges et de son avenant.

2.4 Subrogation en fin de concession.

Comme il est indiqué ci-dessus, le bien objet des présentes est situé dans la ZAC « PIERREFONDS AERODROME » qui a fait l'objet d'une concession confiée par la CIVIS à la SPL GRAND SUD.

En conséquence, à la fin de cette concession, la CIVIS (ou le propriétaire du bien à la fin de la concession) sera subrogée dans tous les engagements résultant des présentes.

3) Constructions projetées

Le projet immobilier du PRENEUR qui s'inscrit dans la conclusion d'un bail à construction, conformément aux dispositions des articles L251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation est le suivant : le PRENEUR se propose de faire édifier sur le terrain loué des bâtiments industriels pour ses activités de traitement, valorisation, recyclage et éliminations des déchets avec notamment un bâtiment d'une surface d'environ 102 m² pour l'administratif et l'accueil de la clientèle, une zone de stockage d'environ 2.445 m² et une zone de tri et de broyage.

La construction devant être édifiée par le PRENEUR devra être consacrée par ce dernier aux activités de « valorisation de biodéchets en compost, des broyats de palettes-bois en pellets pour l'énergie et les litières animales » et ce, conformément à l'agrément CIVIS en date du 24 juillet 2019, ci-après évoqué.

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan de masse et un jeu de plans, coupes et élévations figurant dans le dossier de demande de permis de construire.

Un exemplaire des plans certifiés par le BAILLEUR et le PRENEUR sont demeurés annexés aux présentes après mention.

4) Caractéristiques techniques de la construction projetée

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, devront être conformes à la notice descriptive ci-après évoquée au point 5), au prévisionnel du coût de la construction établi par le PRENEUR et annexé aux présentes et au projet de construction que le PRENEUR a présenté au BAILLEUR en vue de la réalisation des présentes.

OU

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif et estimatif devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le PRENEUR avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction de l'immeuble et de ses équipements extérieurs.

Une copie dudit descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération a été annexé aux présentes.

5) Agrément du PRENEUR par la CIVIS

Le terrain d'assiette du BIEN objet des présentes est situé dans le secteur de la ZAC PIERREFONDS AERODROME dont l'aménagement et la commercialisation ont été concédés au BAILLEUR par la CIVIS, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Un comité d'agrément a été constitué au sein de la CIVIS pour définir les activités susceptibles d'être exercées dans la ZAC PIERREFONDS AERODROME, et d'agrément les personnes physiques ou morales candidates à l'implantation dans la ZAC PIERREFONDS AERODROME.

Le **PRENEUR** a présenté un avant-projet sommaire et la notice descriptive sommaire de la construction qu'il envisage de réaliser à la CIVIS.

Le **PRENEUR** et son projet ont été agréés par le Comité d'agrément de la CIVIS aux termes d'un procès-verbal en date du 24 juillet 2019 dont la copie est ci-après annexée.

6) Subvention du FEDER

Il est précisé que le **BAILLEUR** a sollicité des subventions publiques (FEDER et Région de la Réunion) au titre de la mesure 4.13 « zones d'activités » du programme opérationnel FEDER 2007-2013 pour la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC PIERREFONDS AERODROME.

Conformément aux termes des conventions de subventions, l'octroi desdites subventions :

- oblige le **BAILLEUR** à louer le terrain, objet de la présente promesse, à des entreprises de production, de transformation ou de services aux entreprises sur une période de 25 ans, à un loyer annuel de 3,24 € HT/m² de surface de terrain loué. (Base 2014).

- interdit au **BAILLEUR** de céder l'investissement subventionné pendant une durée de 25 ans à compter de son achèvement.

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance des différentes obligations découlant de l'octroi des subventions et s'engage à les respecter sous peine de devoir reverser aux financeurs publics les subventions attribuées

Une copie de l'agrément FEDER en date du 27 septembre 2019 demeure ci-joint et annexée aux présentes après mention.

7) Permis de construire

Avec l'accord du **BAILLEUR**, le **PRENEUR**, a déposé une demande de permis de construire de l'ensemble immobilier projeté

Le Maire de la commune de SAINT-PIERRE (Réunion) a délivré un arrêté de Permis de Construire le ++++++ sous le numéro ++++++++ dont une copie demeure annexée aux présentes.

Ce permis autorise la construction d'un bâtiment à usage de « bureaux + industrie » d'une surface plancher de ++++++ et l'aménagement de +++++ places de stationnement extérieur.

Précision étant ici faite que le **PRENEUR** a obtenu de la Préfecture de la Réunion une autorisation préfectorale au titre de la réglementation en matière d'Installations classées pour la protection de l'environnement (Loi 76-663 du 19 juillet 1976, codifiée aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, complétée par le décret 77-1133 du 21 septembre 1977, texte modifié de nombreuses fois) pour l'exploitation des activités ci-dessus définies. Une copie de l'arrêté en date du +++++ demeure annexée aux présentes après mention.

Le notaire soussigné informe le **PRENEUR** sur les points suivants :

- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier

jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-cœuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

- * d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
- * d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

Le PRENEUR déclare avoir respecté la réglementation en vigueur concernant l'affichage du permis de construire. Constat de cet affichage régulier a été dressé par Maître ++++++ Huissier de justice à ++++++, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux demeurés ci-annexés.

Le PRENEUR déclare en outre que cet arrêté n'a fait l'objet dans les délais légaux :

- d'aucun recours contentieux, gracieux ou hiérarchique ;

Le PRENEUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de la réglementation en vigueur à ce sujet.

OU

Le PRENEUR s'engage à respecter la réglementation en vigueur concernant l'affichage du permis de construire.

Le PRENEUR déclare en outre que cet arrêté n'a fait l'objet :

- d'aucun recours contentieux, gracieux ou hiérarchique ;

Le PRENEUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de la réglementation en vigueur et faire son affaire personnelle des éventuels recours et d'un éventuel retrait que pourra faire l'objet ledit permis de construire.

Ceci exposé, il est passé au **BAIL A CONSTRUCTION**, objet des présentes.

BAIL A CONSTRUCTION

Le **BAILLEUR**, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles 1 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, au **PRENEUR**, ici présent et qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-PIERRE (RÉUNION) (97410), 61 et 67 chemin Emilian Adam, de Villiers, Pierrefonds,

Un terrain d'une superficie apparente de 19.188 m², formant les îlots 2 et 2ter de la ZAC Pierrefonds Aéroport, d'après le plan de bornage Indice A dressé par le Cabinet SCP Joëlle DECLERCK le 9 octobre 2019 dont la copie demeure ci-jointe et annexée après mention et d'après le plan de bornage indice D dressé par le Cabinet

Commenté [B11]: Ou

Commenté [B12]: ou

SCP Joëlle DECLERCK le 7 mai 2020 dont la copie demeure ci-jointe et annexée après mention.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CR	805	2 CHE GRAND FONDS	00 ha 23 a 16 ca
CR	940	PIERREFONDS	00 ha ** a ** ca
CR	944	PIERREFONDS	00 ha 08 a 45 ca
CR	945	2 CHE GRAND FONDS	00 ha 59 a 53 ca
CR	947	2 CHE GRAND FONDS	00 ha 58 a 39 ca
CR	950	PIERREFONDS	00 ha 00 a 14 ca
CR	1031	PIERREFONDS	00 ha 12 a 02 ca
CR	1095	PIERREFONDS	00 ha 12 a 57 ca
CR	1148	PIERREFONDS	00 ha 16 a 30 ca

Total surface : ** ha ** a ** ca

Telle que ladite parcelle figure sur les documents d'arpentage ci-après annexés.

Le BAILLEUR déclare que la parcelle objet des présentes ne comporte aucune construction, ni encombrant et ne fait l'objet d'aucune location ou occupation.

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

BORNAGE

Le BAILLEUR déclare que la description du bien loué résulte d'un bornage qui a été établi par la SCP JOEL DECLERCK, cabinet de Géomètre-Expert à SAINT-PIERRE (REUNION), le 3 décembre 2015 et d'un bornage qui a été établi par la SCP JOEL DECLERCK, cabinet de Géomètre-Expert à SAINT-PIERRE (REUNION), le 21 juin 2019.

Les plans de bornage sont annexés aux présentes après mention.

DIVISION CADASTRALE PREALABLE PAR GEOMETRE - RAPPEL

Le BIEN est désigné sous ses références cadastrales sur les documents d'arpentage sus-évoqués.

→ La parcelle cadastrée section CR numéro **** provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section CR numéro 910 lieudit « PIERREFONDS » pour une contenance de onze ares et cinquante-six centiares (00 ha 11 a 56 ca), dont le surplus restant appartenir au BAILLEUR est désormais cadastré :

- section CR numéro 1187 lieudit PIERREFONDS pour une contenance de vingt-cinq ares cinquante-deux centiares (00 ha 25 a 52 ca),

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé au format numérique par Monsieur Joël DECLERCK, géomètre-expert à SAINT PIERRE (REUNION), le 25 juillet 2019 sous le numéro 13536 U.

Ledit document d'arpentage a été déposé préalablement aux présentes par voie de réquisition de division par le géomètre-expert susnommé, et est en cours de publication au Service de la publicité foncière de SAINT PIERRE (REUNION)

DIVISION DU SOL – DISPENSE D'AUTORISATION

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est une division effectuée par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

Le notaire informe que la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

EFFET RELATIF

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CR numéros 944, 945, 947 et 950 :

Echange suivant acte reçu par Maître Sihem LOCATE, notaire à SAINT DENIS (REUNION) le 31 octobre 2014, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 1er décembre 2014, volume 2014P, numéro 5210.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CR numéros 1096 et 1031 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION) le 30 décembre 2014 et le 31 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 30 janvier 2015, volume 2015P, numéro 455.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CR numéros 805 et 1148 :

Echange suivant acte reçu par Maître Patrick VALERY, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION) le 29 juillet 2016, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE-DE-LA-REUNION le 12 août 2016, volume 2016P, numéro 3552.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section CR numéro 1095

1/ **Ordonnance d'expropriation** rendue par le Juge des Expropriations du Tribunal Judiciaire de SAINT DENIS (REUNION), le 9 septembre 2016 sous le numéro 1640002.

1bis/ **Dépôt de l'ordonnance d'expropriation sus-évoquée** suivant acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION), le 19 juin 2020 en cours de publication au Service de la publicité foncière de SAINT PIERRE (REUNION).

2/ **Adhésion quittance** suivant acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION) le 8 août 2018 et le 26 septembre 2018.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles du cahier des charges de cession de terrains de la ZAC, et celles éventuellement indiquées au présent acte.

RAPPEL DE SERVITUDES

1/ Aux termes de l'acte reçu par Maître Frédéric AUBERT, notaire à SAINT-PIERRE (Réunion) le 29 mars 2011 publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE le 8 avril 2011, volume 2011P, numéro 1768, il a été créé une servitude de passage temporaire, dont la teneur est ci-après relatée :

« Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée Commune de SAINT-PIERRE (Réunion) section CR numéro 674, restant appartenir au VENDEUR d'avoir accès à la voie publique, il est par les présentes constitué, une servitude de passage à titre réel, en tous temps, pour toute personne et pour tout véhicule, sur la parcelle cadastrée section CR numéro 675, objet des présentes

Il est rappelé que ce droit de passage, s'exercera sur une bande de terrain d'une largeur constante de TROIS METRES CINQUANTE CENTIMETRES (3,50 m) de large traversant de part en part la parcelle cadastrée section CR numéro 675 le long de sa borne NORD en limite avec les parcelles 559 et 567 sur une longueur de QUARANTE HUIT METRES (48m) tel que figuré en teinte bleue sur le plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Il est d'ores et déjà expressément convenu et accepté par chacune des parties que cette servitude de passage est temporaire et s'éteindra lorsque le solde du terrain restant appartenir au vendeur sera desservi par une voie d'accès équivalent à celle concédée aux présentes.

FONDS SERVANT

Sur la Commune de SAINT-PIERRE (Réunion) la parcelle figurant au cadastre est la suivante :

Section CR numéro 675 lieudit « Pierrefonds » pour une contenance cadastrale de 1 hectare 20 ares 88 centiares

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme « FONDS SERVANT »

FONDS DOMINANT

Sur la Commune de SAINT-PIERRE (Réunion) la parcelle figurant au cadastre est la suivante :

Section CR numéro 674 lieudit Pierrefonds pour une contenance cadastrale de 99ares 08centiares

Cette servitude réelle est consentie par l'acquéreur qui accepte au profit de l'immeuble ci-dessus désigné sous le terme « FONDS DOMINANT »

EFFET RELATIF

- FONDS SERVANT

Cette parcelle appartient à l'acquéreur par suite de l'acte objet des présentes, dont la publication au bureau des hypothèques de SAINT-PIERRE sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

- FONDS DOMINANT

Cette parcelle appartient à l'ancien propriétaire en vertu d'acte dont les références de publication ont été énoncées ci-dessus.

BESOINS DU FONDS DOMINANT

Cette servitude de passage est consentie pour les besoins suivants : passage à titre réel, en tout temps, et droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées et de toutes lignes souterraines (eau, électricité, téléphone, câble et autres) et pour tout véhicule et tout piéton.

Il est toutefois précisé que toutes les améliorations apportées par le fonds dominant resteront acquises au fonds servant dès extinction de la servitude dans les conditions ci-dessus énoncées.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à CINQ CENTS EUROS (500 euros)

Le vendeur s'engage irrévocablement à régulariser par acte authentique l'annulation pure et simple de la présente servitude, lorsque le solde du terrain restant lui appartenir sera desservi par une voie d'accès équivalent à celle concédée aux présentes. »

Le BAILLEUR déclare que cette servitude temporaire s'est éteinte, le fonds dominant disposant dorénavant d'une voie d'accès au moins équivalente à la servitude

Il Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION), le 24 juillet 2009, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de SAINT PIERRE (REUNION) le 4 août 2009, volume 2009P numéro 3574, il a été constitué une servitude de divers réseaux sur la parcelle alors cadastrée section CR numéro 343 (fonds servant, ayant été divisé en deux parcelles cadastrées section CT numéros 807 et 808 elles-mêmes subdivisées) au profit des parcelles cadastrées section CR numéros 473, 477, 562 et 564 (fonds dominant).

*** DESIGNATION DES BIENS**

- I - FONDS DOMINANT

Bien appartenant à la "SOCIETE REUNIONNAISE DE PRODUITS PETROLIERS" en abrégé "S.R.P.P."

DESIGNATION

A SAINT-PIERRE 97410 Pierrefonds.

Un ensemble de bâtiments à usage de station-service, sis sur le territoire de ladite Commune, Lesdites constructions consistant en une surface d'exploitation, une boutique de 150 m², une zone de stockage de 55 m², un centre de lavage, deux abris indépendants

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
CR	562	5000F N 1	00 ha 24 a 03 ca
CR	473	Pierrefonds	00 ha 25 a 67 ca
CR	564	Pierrefonds	00 ha 02 a 47 ca
CR	477	Pierrefonds	00 ha 02 a 21 ca

Total surface : 00 ha 54 a 58 ca

Effet Relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel BARET, Notaire à SAINT PIERRE le 26 février 2008 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT PIERRE, le 4 avril 2008 volume 2008P, numéro 2056.

Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Michel BARET, Notaire à SAINT PIERRE le 27 mai 2008 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT PIERRE, le 28 mai 2008 volume 2008P, numéro 3069.

- II - FONDS SERVANT

Bien appartenant à Monsieur Henri YU-CHAK

DESIGNATION

A SAINT PIERRE 97410 Pierrefonds.

UN TERRAIN sis sur le territoire de ladite Commune,
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CR	343	Pierrefonds	01 ha 06 a 15 ca

Effet Relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître André ESPARDON, Notaire à SAINT PIERRE le 24 avril 1989 dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT PIERRE, le 31 mai 1989 volume 2738, numéro 20.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

PROPRIETAIRE FONDS DOMINANT

LA SOCIETE REUNIONNAISE DE PRODUITS PETROLIERS, en abrégé
"S.R.P.P."

PROPRIETAIRE FONDS SERVANT

Monsieur Henri YU-CHAK

Servitude de passage de divers réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de trois mètres à prendre le long de la borne SUD-EST du terrain cadastré section CR N° 343 sur une longueur de soixante neuf mètres.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part de la borne SAPHIR située à l'angle Nord de la parcelle cadastrée section CR N° 473 pour aboutir à la parcelle cadastrée section CR N° 473.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Les parties conviennent que si cette servitude devait être déplacée, les nouveaux branchements se feront alors aux frais du propriétaire du fonds dominant. »

Pour la bonne compréhension des présentes il est ici précisé que :

La parcelle cadastrée section CR numéro 1148 provient de la division de la parcelle qui était cadastrée section CR numéro 807, qui provient elle-même de la parcelle anciennement cadastrée section CR numéro 343.

Les parcelles cadastrées section CR numéros 947 et 950 proviennent de la division de la parcelle qui était cadastrée section CR numéro 808, qui provient elle-même de la parcelle anciennement cadastrée section CR numéro 343.

CONDITIONS GENERALES

1) - Le PRENEUR prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol.

Etant précisé que le preneur déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

2) - Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le **BAILLEUR** déclare :

- qu'il n'a personnellement créée ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire sus visé ;
- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur ;
- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

SITUATION LOCATIVE

Le **BAILLEUR** déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun panneau d'affichage ou publicitaire sur le terrain.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de trente-cinq (35) années qui a commencé à courir à compter du ++++++ pour se terminer le

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

CONDITIONS PARTICULIERES

1) - Remise du terrain

Le terrain d'assiette est remis ce jour par le **BAILLEUR** au **PRENEUR**, nu et libre

Au cas où il existerait dans le sol des constructions ou des réseaux désaffectés, leur démolition éventuelle sera à la charge du **PRENEUR**

Le **PRENEUR** s'engage à clôturer le terrain et à le maintenir en bon état de propreté ; il veillera, par ailleurs, au bon état d'entretien des palissades de chantier. Il se garantira de tous les risques inhérents à l'occupation et à l'utilisation de ce terrain.

Il devra respecter impérativement les prescriptions des services municipaux en matière d'usage du domaine public.

Le **PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune diminution du loyer défini ci-après, que ce soit du fait de fondations spéciales éventuelles, rendues nécessaires par l'état du terrain, de reprises de sous œuvres de travaux de V.R.D. ou de travaux imprévisibles de toute autre nature.

Il est par ailleurs précisé que le **PRENEUR** ou ses ayant cause, demeurant seuls responsables des troubles de toute nature causés aux tiers ou au **BAILLEUR** par ses constructions et ouvrages, ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grues ...) notamment en ce qui concerne les troubles dans la réception des émissions de radio ou de télévision et ce, nonobstant le fait que le programme ou le plan des constructions ou des travaux résulte d'une obligation imposée par les présentes.

Etat des lieux :

Préalablement à la prise de possession un état des lieux contradictoire a été établi entre les comparants aux présentes.

Il résulte notamment de cet état des lieux que les compteurs posés, que les bordures de la voirie et les trottoirs ont été réalisés au droit de la parcelle objet des présentes.

A l'achèvement des constructions que le preneur doit réaliser sur la parcelle objet des présentes il sera réalisé un nouvel état des lieux.

S'il était constaté des dégradations du fait du PRENEUR ou de ses préposés, aux travaux d'aménagement de la ZAC au droit de la présente parcelle le preneur s'oblige à effectuer à ses frais les travaux de remise en état dans un délai de deux (2) mois à compter du deuxième état des lieux.

Lesdits états des lieux seront à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige expressément.

A défaut de remise en état dans le délai sus-indiqué le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à MILLE EUROS (1.000,00 EUR) par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

2) - Engagement de construction

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes au permis de construire, aux plans et aux devis descriptifs analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le PRENEUR aura la qualité de maître d'ouvrage des travaux d'édification ; il pourra, pour ce faire, soit exécuter lui-même ces travaux, soit déléguer la maîtrise d'ouvrage, soit conclure un contrat d'entreprise générale ou un contrat de promotion immobilière, sans possibilité pour lui de pouvoir consentir un sous-bail à construction ou un bail emphytéotique.

Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Pendant toute la durée de la construction le preneur s'oblige à maintenir les lieux constamment propres et à gérer et traiter tous les déchets de construction qui devront être enlevés au fur et à mesure de l'édification.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction para-sismiques et para-cycloniques.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

En aucun cas les constructions ne pourront être démolies en cours de bail sans l'autorisation écrite du BAILLEUR.

3) - Délai d'exécution des travaux

Le PRENEUR s'oblige à commencer les travaux au plus tard dans un délai de SIX (6) mois à compter des présentes, et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard dans un délai de VINGT QUATRE (24) mois à compter des présentes.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption conformément au planning de travaux, sauf cependant en cas de survenance d'un ou plusieurs des événements suivants, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux :

- les intempéries au sens de l'article L 5424-8 du Code du Travail confirmées par le Maître d'œuvre ou ce bureau de contrôle attestant que lesdites intempéries ont eu une incidence sur l'avancement du chantier. Il est rappelé que l'article L 5424-8 du Code du Travail énonce que : « Sont considérées comme intempéries, les conditions atmosphériques et les inondations lorsqu'elles rendent dangereux ou impossible l'accomplissement du travail eu égard soit à la santé ou à la sécurité des salariés, soit à la nature ou à la technique du travail à accomplir ».

- la grève du secteur d'activité ou d'un service de transport qui affecte notablement le cours du chantier.

- les cas de force majeure auxquels est entendu un événement imprévisible, irrésistible, insurmontable et extérieur au débiteur de l'obligation tels notamment les troubles résultant d'émeute, d'hostilités, de guerre civile, de cataclysme affectant directement le chantier.

- les retards non imputables au PRENEUR dans l'octroi d'aides publiques.

- en cas d'injonction administrative ou judiciaire qui n'aurait pas pour origine une négligence ou une faute du PRENEUR.

- la mise en liquidation judiciaire de l'entreprise en charge des travaux de constructions. Dans ce cas les travaux devront reprendre dans un délai de 6 mois suite à la liquidation de l'entreprise en charge des travaux de construction.

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

Il est convenu entre les parties que la preuve de l'événement et de la durée de l'empêchement sont à la charge du PRENEUR.

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans les délais précités, le cas échéant différés en vertu de ce qui précède, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de clause pénale non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR) par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

4) - Détermination de l'achèvement

L'obligation d'achever l'immeuble qui incombe au preneur comporte pour ce dernier, celle d'adresser en main le déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme et ce **dans un délai de un (1) mois à compter dudit achèvement.**

Le preneur en justifiera au bailleur par la remise d'une copie.

Nonobstant la date de ladite déclaration, il est expressément convenu entre bailleur et preneur, que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments

d'équipement qui sont indispensables à la utilisation, conformément à la destination, de l'immeuble.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou à défaut d'accord par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficultés sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble sur la seule requête de la partie la plus diligente n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renoncement au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

5) - Détermination de la conformité

Le **PRENEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative aux autorisations d'urbanisme.

Le **PRENEUR**, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des constructions projetées.

Il devra requérir du maître d'œuvre, auquel il aura confié la conception et le contrôle des travaux, un avis relatif à la conformité du résultat avec les plans et descriptifs ci-dessus énoncés définissant son obligation. Cet avis devra être fourni au **BAILLEUR** aussitôt après son élaboration et au plus tard dans le mois après l'achèvement constaté de la manière décrite ci-dessus.

Le **PRENEUR** devra faire parvenir au **BAILLEUR** le rapport final d'un Bureau de Contrôle Technique, lequel aura les missions courantes selon les conventions réglementaires et exigées par la compagnie d'assurance couvrant le chantier.

Pour vérifier la conformité, avec les prévisions du contrat, le **BAILLEUR** disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la constatation de l'achèvement déterminée dans les conditions ci-dessus exposées.

Au cours de ce délai, le **BAILLEUR** pourra notifier au **PRENEUR** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du **BAILLEUR** tous recours et actions contre le **PRENEUR** en revanche, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le **BAILLEUR** ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Le Preneur s'oblige, pour lui et ses ayants-droits, ainsi, savoir :

(i) Déposer dans les 30 jours de l'achèvement de l'immeuble une « déclaration attestant l'achèvement des travaux et la conformité des travaux » conformément à l'article L. 462-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, au paragraphe relatif à l'achèvement des travaux ;

(ii) Communiquer une copie de la déclaration susvisée au (i), dans les délais ci-dessus indiqués au **BAILLEUR** ;

(iii) Transmettre au **BAILLEUR** toute éventuelle décision de l'autorité compétente suite au dépôt de la déclaration susvisée, dans un délai maximal de quinze (15) jours;

(iii) à défaut de décision de l'autorité compétente dans le délai visé à l'article R. 462-6 du Code de l'Urbanisme (trois mois ou cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7 du Code de l'Urbanisme), solliciter dans un délai de quinze (15) jours, une attestation auprès de l'autorité compétente certifiant que la conformité des travaux avec l'autorisation accordée n'a pas été contestée ;

(iv) en cas de silence ou de refus de l'autorité compétente, au-delà d'un délai de quinze (15) jours à compter de la demande visée au (iii) ci-dessus, requérir, dans les meilleurs délais, ladite attestation auprès du préfet, conformément à l'article R. 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Le **PRENEUR** s'oblige à remettre au **BAILLEUR** une copie des pièces sus énoncées.

5) - Destination des constructions / Transformation

Le **PRENEUR** ou ses ayants droit ne pourra faire effectuer des modifications des constructions réalisées ou des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement pour la protection de l'environnement mentionnées aux présentes, qu'après obtention d'un accord exprès et préalable du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** s'engage à répondre à toutes demandes d'autorisation dans un délai maximal d'un (1) mois à compter de la réception du dossier de demande y afférent.

Dans l'hypothèse du silence conservé par le Bailleur au terme du délai d'un mois susvisé, ce silence vaudra acceptation tacite par le Bailleur des modifications des constructions sollicitées.

À titre de convention spéciale, le **PRENEUR** s'engage, en son nom et au nom de ses ayant droits à maintenir la destination du bâtiment dont la construction est envisagée pendant la durée du bail à construction, à l'exclusion de toute autre, même temporairement, sauf accord écrit du **BAILLEUR** ou de ses ayant droits.

a) Engagement

Le Bailleur interdit formellement au Preneur qui s'y oblige l'exercice dans les lieux objets des présentes, de toute activité de commerce ou de service aux particuliers (de quelque sorte qu'elle soit) et de stockage (autre que celle liée à son activité).

À défaut de respect de cette interdiction par le Preneur, et un mois (1) après une mise en demeure de faire cesser l'activité proscrite, le présent Bail sera résolu de plein droit, sans indemnité de la part du Bailleur.

Le Preneur devra en outre rembourser au Bailleur l'intégralité de la subvention perçue au titre de la bonification du loyer de sa parcelle.

Le tout conformément à ce qui est énoncé au paragraphe résiliation ci-après.

La construction devant être édifiée par le **PRENEUR** devra être consacrée par ce dernier à l'exploitation de l'activité principale de valorisation de biodéchets en compost, des broyats de palettes-bois en pellets pour l'énergie et les litières.

animales et préparation des déchets végétaux en alimentation pour insecte en vue d'une bio conversion en protéine et à titre accessoire, stockage de matériaux et marchandises liés à l'activité principale, vente et distribution en gros de produits finis et exploitation d'une centrale photovoltaïque .

À l'exclusion de toute autre même temporairement sauf accord écrit du BAILLEUR ou de ses ayant droits.

En cas de non-respect de l'une des présentes obligations, le BAILLEUR pourra demander la résiliation des présentes, ainsi qu'il sera explicité ci-après, sous réserve de l'appréciation du juge.

LOCATION : Le PRENEUR pourra louer les lieux objets des présentes, en tout ou en partie, sous le contrôle du BAILLEUR à peine de nullité des locations consenties au mépris de cette clause et de la résiliation des présentes.

En tout état de cause la location devra respecter les prescriptions des subventions FEDER susvisées à peine de nullité et plus généralement toutes les conditions et engagements résultant des présentes, notamment la condition d'activité.

b) Condition relative au renforcement du réseau électrique

Le BAILLEUR informe le PRENEUR que la parcelle louée bénéficie d'une puissance électrique de ****KVA.

Le PRENEUR s'oblige à faire réaliser à ses frais tous travaux de renforcement du réseau électrique si son exploitation exige une plus grande capacité.

Il reconnaît expressément avoir été averti de ces obligations et de ces charges lui incombant en conséquence et s'oblige à n'engager aucune action ni recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

c) Condition relative à la gestion des eaux pluviales

Le BAILLEUR informe le PRENEUR qu'il devra tout mettre en œuvre de manière à gérer l'évacuation des eaux pluviales.

Le PRENEUR est informé par le BAILLEUR qu'en tout état de cause aucune conduite ni réseau ne sera mis en œuvre par le BAILLEUR pour récupérer les eaux pluviales des parcelles, et ce conformément aux éléments du dossier Loi sur l'Eau.

En conséquence le PRENEUR s'oblige à prévoir à ses frais les ouvrages nécessaires à l'évacuation desdites eaux pluviales, et reconnaît en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le BAILLEUR.

7) - Constitution et acquisition de droits réels

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus. Le preneur devra, dans le délai de trois (3) mois à

compter de la délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus, rendre compte au bailleur conformément à l'article 1983 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

8) - Entretien des constructions

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le PRENEUR devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le preneur s'engage expressément à faire traiter ses déchets d'activité par des filières spéciales.

Le bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le preneur ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

9) - Souscription des assurances

Assurance « Dommages-Ouvrages »

En application des articles L. 243-2 du Code des Assurances, le PRENEUR déclare qu'il a souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages" relative aux ouvrages qu'il entend faire édifier sur le terrain, auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le PRENEUR a remis au BAILLEUR ce jour, savoir :

- une copie des conditions particulières et générales de ce contrat d'assurance
- un certificat d'acquit des primes provisionnelles

Le PRENEUR s'oblige à acquitter les primes restant à échoir à bonne date et à en justifier au BAILLEUR au plus tard dans les six (6) mois de la réception définitive.

Le preneur déclare que ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels auront la qualité d'assurés

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un (1) an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, le **PRENEUR** devra en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations réciproques des parties" de l'annexe II à l'article L 241-1 du Code des Assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq (5) jours imposé par cet alinéa.

D'une manière générale, le Preneur observera strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police souscrite.

Assurance de responsabilité

Le Preneur déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des Assurances, il souscritra auprès d'une Compagnie notoirement solvable, des contrats de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs" et "Assurance Tous Risques Chantiers".

Le **PRENEUR** a remis ce jour au **BAILLEUR**, savoir :

- une copie des conditions particulières et générales de ces contrats d'assurance
- un certificat d'acquit des primes provisionnelles.

Le **PRENEUR** s'oblige à acquitter les primes restant à échoir à bonne date et à en justifier au **BAILLEUR** au plus tard dans les six (6) mois de la réception définitive.

Le **PRENEUR** s'engage à remettre au **BAILLEUR**, dès qu'il en aura la complète connaissance, la liste des entreprises et maîtres d'oeuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

Dispositions générales

Le **PRENEUR** sera ainsi tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le **PRENEUR** justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au **PRENEUR** pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le **PRENEUR** ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le **PRENEUR** devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre du bâtiment édifié pendant la durée du bail, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

Et pour assurer au **BAILLEUR** l'exécution par le **PRENEUR** des engagements

ainsi sousscrits. celui-ci délègue et transporte, au profit du bailleur, le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet de transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le **PRENEUR** devra obtenir les autorisations administratives nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

1- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du **PRENEUR** ou son crédit-preneur comme l'accession du **BAILLEUR** à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le **PRENEUR** ou son crédit-preneur au **BAILLEUR** sera réduite proportionnellement.

2- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard huit (8) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le **BAILLEUR** reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (**BAILLEUR** et **PRENEUR**) dans les proportions suivantes :

- le **BAILLEUR** aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;

- le **PRENEUR** aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

Dans le cas exceptionnel prévu ci-dessus au paragraphe VI, dernier alinéa, où la reconstruction de l'immeuble reste facultative pour le **PRENEUR**, l'indemnité allouée sera remise à un tiers séquestre désigné conformément, à ce qui est précisé ci-dessus, dans l'attente d'une décision amiable ou judiciaire sur les conditions de la résiliation du bail ou de sa continuation.

Il est ici précisé que le **PRENEUR** aura la charge des réparations des dégâts causés par lui-même, ses ayants droit ou ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, aux réseaux divers et d'aménagement général éventuellement exécutés par le **BAILLEUR**. Pendant la durée de la réalisation de ses installations, les matériaux nécessaires à cette réalisation ne pourront, en aucun cas, être déposés en dehors des limites du terrain loué sauf accord préalable du **BAILLEUR**.

10) - Cession - apport en société

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garant jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitués, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

11) - Locations

Le Preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

La durée du contrat de location ainsi consenti par le PRENEUR ne pourra excéder la durée restant à courir du présent bail à construction.

Les locataires seront tenus des mêmes obligations que le PRENEUR, lequel s'engage à ne pas leur conférer plus de droits qu'il n'en délient lui-même au titre du présent bail à construction.

A l'expiration du bail à construction, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques, y compris les contrats de franchise, consentis par le PRENEUR ou ses ayants droit prendront fin de plein droit.

Il en est de même des Baux que le preneur aura pu signer pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture des bâtiments édifiés. Ces baux prendront également fin de plein droit et le preneur s'oblige dès à présent à enlever lesdites installations à l'expiration du présent bail.

A l'expiration du bail à construction, le PRENEUR ou ses locataires ou ses ayants droit ne pourra invoquer le droit à la propriété commerciale.

12) - Contributions

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

13) - Résiliation

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le

commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revende de l'immeuble entre temps ;

- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

14) - Propriété des constructions

- **Au cours du bail :**

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- **A la fin du bail :**

À l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

En tout état de cause, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels ou marchandises, justification devra être apportée par le PRENEUR au BAILLEUR du paiement de tous impôts, taxes et redevances mis à sa charge.

Une fois ces justifications apportées, les mobiliers, matériels ou marchandises devront être évacués aux frais du PRENEUR dans un délai d'un (1) mois.

À l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les installations classées pour la protection de l'environnement qui seront alors ou auront été exploitées par le PRENEUR ou son prédécesseur en cas de cession du présent droit au bail, devront faire l'objet d'une déclaration de cessation d'activité auprès de l'autorité administrative compétente.

Le PRENEUR devra alors assumer à ses frais l'ensemble des prescriptions imposées par l'autorité administrative compétente et notamment tous travaux éventuels de dépollution qui pourraient être prescrits dans le cadre de la remise en état du site.

La réalisation de ces prescriptions résultera du quitus de l'autorité administrative estimant alors que ses prescriptions ont été respectées et d'un rapport d'un bureau de contrôle mandaté par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR, concluant également en ce sens.

Ces démarches ne dispenseront pas le PRENEUR de son obligation générale de remise en état du site en fin de bail à raison de toutes activités polluantes non soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation qu'il aurait exploitées sur l'assiette du BIEN.

Il s'oblige en conséquence à remettre en fin de bail au BAILLEUR un rapport d'étude environnemental confirmant l'absence de pollution résiduelle du fait de son exploitation dans le BIEN, le cas échéant.

Le BAILLEUR pourra toutefois dispenser le PRENEUR de cette obligation en fin de bail, s'il estime que l'activité exercée par ce dernier n'a pas été de nature à porter atteinte à la protection de l'environnement.

Il est ici précisé par le notaire soussigné que, conformément aux dispositions de l'article 33 ter du Code général des impôts, que le transfert gratuit au BAILLEUR des constructions édifiées par le PRENEUR génère au profit du BAILLEUR un supplément de loyer imposable en fin de bail. Le revenu imposable est calculé d'après le prix de revient de construction.

Néanmoins, cette règle comporte cependant deux assouplissements :

- lorsque la durée du bail à construction est au moins égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition ;

- Lorsque la durée d'un bail à construction est comprise entre dix-huit et trente ans, le revenu brut foncier correspondant à la valeur des constructions remises sans indemnité au bailleur en fin de bail est égal au prix de revient de ces constructions, sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième (article 2 sexies de l'annexe 3 du Code général des impôts).

Pour l'établissement de l'impôt, le BAILLEUR peut demander que le revenu ainsi déterminé soit réparti sur l'année en cours de laquelle les biens lui ont été attribués et les quatorze années suivantes.

15) - Cession de l'immeuble - Pacte de préférence au profit du Preneur

Le BAILLEUR consent au profit du PRENEUR qui accepte un pacte de préférence sur le bien objet du présent bail à construction.

Ce droit de préférence ne bénéficiera à son titulaire qu'en cas de non exercice de tout droit de préemption organisé par la loi et seulement dans l'hypothèse d'une aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers formant le bien objet du présent bail à construction par le BAILLEUR ou ses ayants-droit, pendant la durée dudit bail et durant une période de DIX (10) années à l'expiration du présent bail, ce que le PRENEUR accepte expressément.

Par conséquent, le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préférence sur tout candidat pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués à son domicile par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations des présentes, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas ; le PRENEUR devant informer le BAILLEUR de tout changement de domicile le cas échéant et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut, la notification faite à l'ancien domicile fera courir le délai ci-après convenu.

Le PRENEUR disposera alors d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et

faire connaître au cédant son refus d'acquiescer ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais restera librement transmissible aux ayants-droit à titre gratuit du PRENEUR.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication volontaire ou judiciaire, le BAILLEUR sera tenu, dix (10) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au PRENEUR de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, heure, et lieu fixés pour l'adjudication. Le PRENEUR sera invité à assister à l'adjudication. Pour pouvoir exercer son droit de préemption, le PRENEUR devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. En ce cas, il sera déclaré adjudicataire au prix résultant de la dernière enchère : à défaut, le droit de préférence sera définitivement purgé s'il survient une surenchère.

Ce droit de préférence constitue une condition essentielle du présent bail à construction, et non dissociable de la convention : à défaut du droit de préférence qui lui est ainsi accordé, le PRENEUR n'aurait pas contracté le bail.

Les parties conviennent qu'en cas de mise en vente du BIEN au prix estimé par le service des Domaines, le BAILLEUR s'oblige à proposer le bien à l'amiable et en priorité au PRENEUR qui pourra alors proposer les conditions, charges et modalités de son offre. A défaut d'accord du BAILLEUR sur ces conditions, charges et modalités, il sera libre de rechercher un autre acquiesseur et devra ensuite purger le présent pacte de préférence, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Les PARTIES requérant le service de la publicité foncière de SAINT PIERRE (REUNION) de bien vouloir annoter le fichier immobilier de la présente clause au titre de l'information des tiers.

Pour le versement de la contribution de sécurité immobilière le présent pacte est évalué à 150,00 euros.

15) - Location de l'immeuble à la fin du bail - droit de préférence du preneur

Dans la mesure où le bailleur déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'immeuble dont il s'agit, il s'engage à conférer au preneur aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le bailleur devra alors notifier au preneur, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le preneur disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le bailleur au preneur a les caractéristiques suivantes :

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à trois (3) années à compter du jour où le bailleur est devenu propriétaire des constructions ;
- il deviendra caduque en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du bailleur sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au preneur.

17) - Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.I.U):

Le preneur s'engage à remettre à première demande au bailleur après la réception des travaux, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L. 4532-16 du Code du travail.

Le bailleur déclare que la remise de ce dossier constitue pour lui l'une des obligations essentielles du preneur.

18) - Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

CONDITIONS FINANCIERES**LOYER**

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel** calculé de la manière suivante :

Pour toute la durée du contrat : le loyer annuel hors taxe sera de **SOIXANTE-DEUX MILLE CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET DOUZE CENTIMES (62 169,12 EUR HT)** calculé sur la base de 3,24 EUROS hors taxe le m² de surface apparente (qui sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur).

Le montant de la Taxe sur la valeur ajoutée calculé sur le loyer de base s'élève à **CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES (5 284,37 EUR)**.

Le loyer annuel Taxé sur la valeur ajoutée comprise au taux actuel de 8,50% s'élève donc à **SOIXANTE-SEPT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES (67 453,49 EUR TTC)**.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer sus indiqué au BAILLEUR en son siège social en **QUATRE (4)** termes trimestriels égaux et d'avance de **SEIZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES (16 863,37 EUR TTC)**.

Il est ici précisé qu'il s'agit d'un loyer établi par référence à la mesure 4.13 du Programme Opérationnel 2007-2013 FEDER en date du 4 juillet 2013 portant le plafond de loyer à 3,24 euros HT/m² de surface de terrain loué. (Base 2014).

INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, ayant comme base de référence l'indice du ++++ trimestre de l'année ++++ qui s'élève à ++++ points.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui qui sera publié le jour de la prise d'effet du présent contrat.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Toute contestation relative à la révision du loyer devra être portée devant le président du tribunal de grande instance, ainsi que le prévoit le quatrième alinéa de l'article L. 251-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de retard dans le paiement d'un seul terme, le loyer échu portera intérêt de plein droit au profit du Bailleur au taux d'escompte de la BANQUE DE FRANCE augmenté de deux (2) points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul des intérêts.

DISPARITION DE L'INDICE

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail à construction, et si l'INSEE publie un nouvel indice du coût de la construction destiné à se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouvera de plein droit révisé en fonction de ce nouvel indice, et le passage de l'ancien au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de rapprochement nécessaire.

Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national, ou à défaut dans le département du lieu de situation du terrain.

À défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés par Monsieur le Président du tribunal de grande instance du lieu de la situation du terrain.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra être nommé par le même Président sur simple requête de la partie la plus diligente.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA ZAC

Le Cahier des charges de cession de terrains concernant la Zone d'aménagement concertée dans lequel se situe le bien objet des présentes et ci-après littéralement retranscrit :

« PREAMBULE

- ARTICLE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 *Aux termes d'une concession d'aménagement en date du 27 DECEMBRE 2012 passée en application des articles L.300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, la CIVIS a confié à l'aménageur désigné par sa raison sociale SPLA Grand Sud, l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de PIERREFONDS AÉRODROME. Conformément aux dispositions de l'article 14-111 de la convention publique d'aménagement et de l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur 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.*

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 l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC 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 quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. 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 l'aménageur 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.
- 1.4 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. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.
- 1.5 Seule disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.
- 1.6 A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur 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.
- 1.7 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.

1.8 Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

• D'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, **BENEFICIAIRE** 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 biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.

• Enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "Société" ou "Aménageur" la Société chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.9 Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14 de la concession

d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la ZAC de PIERREFONDS AÉRODROME dans les conditions prévues ci-dessous :

- ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMÉNAGEUR

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

Cette division ne constitue pas un lotissement et ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R.442-1 du code de l'urbanisme.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- 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 PLU et du titre II ci-après.

Un avenant au présent CCCT précisera pour chaque parcelle louée ou cédée la surface de plancher dont la construction est autorisée sur ladite parcelle (en m2).

- ARTICLE 4- DELAI D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1) *Présenter à l'approbation de l'aménageur l'esquisse architecturale de son projet de construction sur la totalité de la parcelle cédée ou louée. Le cas échéant, présenter en même temps un programme échelonné de réalisation par tranches. Le constructeur pourra être amené à présenter son projet devant une commission réunissant l'aménageur, des représentants de la CIVIS, de la commune de Saint Pierre et des financeurs de la ZAC, ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France.*

2) *Dès la signature du compromis de vente de droits à construire, commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments envisagés sur le terrain qui lui est cédé ou loué*

3) *Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 6 mois maximum à dater de la transmission par l'aménageur d'un avis favorable sur l'esquisse du projet de construction. 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.*

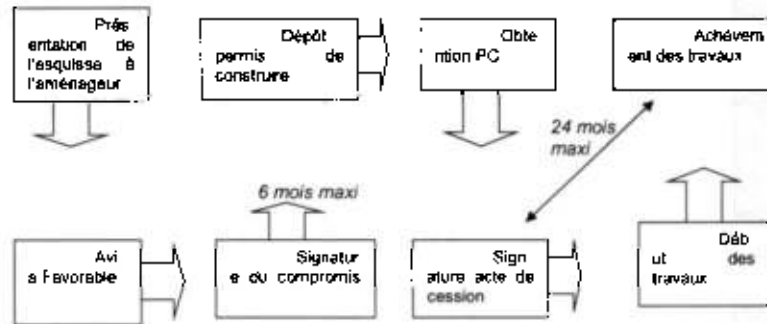
4) *Entreprendre les travaux de construction dans un délai renseigné à l'acte de cession à compter de la délivrance du permis de construire. Ce délai sera prorogable, le cas échéant, jusqu'à la livraison de la voirie provisoire de desserte de la parcelle prévue, ainsi qu'en cas de recours à rencontre du permis.*

5) *Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire. Ce délai sera prorogable, le cas échéant, du temps de retard de la livraison de la voirie provisoire de desserte. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur et d'un certificat de conformité*

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de

location. L'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Le schéma ci-dessous illustre le processus décrit à l'article 4.



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.

5.3. 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 d'aides publiques. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

- ARTICLE 6 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location et leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

6.1 Dommages-intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais du § 1^{er}, 2^e et 3^e ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

6.2 Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur 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 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après

6.3 Résolution de la cession

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, 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 par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des tranches 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 CCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

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

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, 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.

- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

6.5 La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur 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 l'aménageur. En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties. En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

6.6 Résiliation de l'acte de location

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

6.7 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.

6.8 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

7.1 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 **BENEFICIAIRE** de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

7.2 L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

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

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 cède le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

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

7.4 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 Ier 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 l'aménageur ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DU CONSTRUCTEUR

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

9.1 L'aménageur exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au 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.

Les limites de prestations dues à ce titre par l'aménageur sont définies dans le « cahier des limites de prestations » joint en annexe 1 au présent CCOT.

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

- * Dans les 12 mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

- * Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.

- * La voirie définitive dans un délai de 6 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

9.3 L'aménageur a l'obligation de mettre en place une Mission de Coordination Environnementale pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures édictées dans les dossiers réglementaires et les Arrêtés Préfectoraux relatifs à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée Pierrefonds Aérodrome. Le coordonnateur Environnement veillera par tous les moyens à l'organisation du suivi environnemental des travaux et l'atteinte des objectifs fixés.

9.4 Utilisation et Entretien :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à un organisme concessionnaire, l'aménageur 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 personnel public compétente conformément à la loi.

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR

10.1 Chaque constructeur est tenu de communiquer à l'aménageur son planning général de travaux au plus tard lors du dépôt du dossier de permis de construire afin d'assurer la bonne coordination des interventions de chaque partie prenante.

10.2 Utilisation et Entretien des réseaux, voies et places publiques :

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée ou à un organisme concessionnaire, 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 afférant.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher des édifices construits "hors eau" sur la parcelle cédée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone.

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 sera dit à l'article 17 ci-après.

10.3 La ZAC de Pierrefonds Aéroport réponde aux dispositions du SDAGE pour ce qui concerne la gestion des ressources. Les constructeurs auront obligation de respecter les dispositions suivantes :

- Respect du débit de fuite mentionné dans l'arrêté préfectoral pris au titre de la Loi sur l'Eau et annexé au présent CCCT ;
- Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des terrains.
- Les dispositions du chapitre 3.2.3 de l'arrêté préfectoral loi sur l'eau en annexe du présent CCCT.

10.4 L'aménageur s'est par ailleurs engagé dans un « plan lumière » visant à réduire la pollution lumineuse, grâce notamment à la bonne mise en œuvre des précisions suivantes :

- Ajustement des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surfaces et puissance) ;
- Absence de diffusion de lumière vers le haut (LILOR 0) ;
- Mise en place d'un balisage des voies de circulation piétonnes notamment, lorsqu'il s'agit de marquer des limites de voies ou de signaler un aisé de parcours sans nécessiter un éclairage important, par exemple ;
- Utilisation d'une double source de lumière faisant varier les températures de couleur dans le spectre le moins impactant (jaune, vapeur de sodium), lors des périodes sensibles pour les oiseaux marins ;
- Gestion des éclairages d'ambiance conçus pour permettre leur extinction ou d'en diminuer l'intensité au cours de la nuit et lors des périodes sensibles. A ce titre, le constructeur devra mettre en place des équipements optimisés, économes, et efficaces. Il devra par ailleurs réaliser une étude de sécurité s'il souhaite installer des panneaux photovoltaïques, et la présenter à la DGAC.

10.5 Dans le cadre du suivi environnemental de la ZAC, les constructeurs devront faciliter dans tous les cas l'accès à leurs données de consommation en eau et en électricité au coordinateur environnemental.

- ARTICLE 11 - UTILISATION ET ENTRETIEN DES TERRAINS ET EQUIPEMENTS APRES INCORPORATION A LA VOIRIE OU AUX ESPACES PUBLICS

11.1 Dès leur remise à la collectivité publique intéressée ou à un organisme concessionnaire, celle-ci ou celui-ci en assurera l'entretien et prendra en charge les dépenses afférentes

ARTICLE 12 - URBANISME ET ARCHITECTURE

12.1 PLU

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, 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 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 l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

12.2 Prescriptions urbaines, architecturales et environnementales

Le constructeur est tenu de respecter les prescriptions contenues dans l'annexe 2 « cahier des prescriptions urbaines, architecturales et

environnementales ».

L'aménageur s'assure du respect de ces prescriptions lors de l'élaboration de chaque projet de construction, grâce à la mise en œuvre d'une procédure de suivi et d'assistance confiée à un intervenant spécifique, chargé de veiller à la poursuite de l'application des principes dits d'Approche Environnementale de l'Urbanisme qui ont guidé l'élaboration du projet de ZAC.

Cet assistant AEU fournira un avis sur chaque projet de construction :

- Au stade esquisse : document établi par le maître d'œuvre choisi par le constructeur, qui comprendra

o Un plan masse de l'opération envisagée faisant apparaître clairement le parti d'implantation des constructions et le respect des servitudes d'urbanisme,

o Les plans et coupes permettant de juger du respect du programme fixé dans l'acte de cession, o Les dispositions envisagées afin de se conformer aux prescriptions environnementales du présent CCT

o Une esquisse des façades et si nécessaire tout document permettant d'apprécier le projet (vues perspectives, silhouettes d'ensemble, etc...)

- Au stade permis de construire : avant le dépôt du dossier de PC en mairie de Saint Pierre, le constructeur soumettra à l'aménageur les pièces suivantes :

o Plans (topographique avec indication des limites parcellaires et servitudes, plan de masse sur fond topographique avec toitures et pentes, raccordements voirie/réseaux, aménagement des abords, plantations avec cotes d'altitude, coupes terrain / construction, dessins des façades avec aménagement des abords jusqu'en limite de parcelle, plan coté + élévation + descriptif détaillé des clôtures et plantations d'accompagnement, volet paysager du PC)

o Pièces écrites (descriptif du projet, surfaces, nombre de places de stationnement, aspect extérieur, matériaux, couleurs, dispositions à l'égard des contraintes et prescriptions environnementales)

Les avis seront transmis au constructeur de chaque projet pour suite à donner. L'agrément de l'assistant AEU devra accompagner chaque demande de permis de construire déposé en mairie de Saint Pierre.

- ARTICLE 13 - BORNAGE ; CLOTURES

13.1 L'aménageur 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.

13.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contigue à des lots non encore cédés par l'aménageur 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 15 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDES OU LOUÉS

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un "cahier des limites de prestations" en annexe 1 au présent

CCOT.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la CIVIS, conformément aux prescriptions du PLU de la commune de Saint Pierre et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 16 - SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMÉNAGEUR

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

ARTICLE 17 - BRANCHEMENTS AUX RESEAUX D'EAU ET CANALISATIONS

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, égouts, etc., établis par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

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

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 l'aménageur, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Rejet des eaux industrielles

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

Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages... etc), 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 l'aménageur les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera au constructeur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur. Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de l'aménageur vaudra accord.

- ARTICLE 18 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'ELECTRICITE ET POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE

18.1 Le constructeur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles MT ou BT installés, frais comprenant notamment la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la

construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier en bordure des voies et desserte. Le constructeur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

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

Le réseau électrique devra, compte tenu du contexte climatique et paysager de la ZAC être enterré. Il n'y aura pas de desserte aérienne.

18.2 Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs constructeurs, les constructeurs devront mettre gratuitement à la disposition du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec le gestionnaire. Cette mise à disposition fera l'objet de conventions particulières entre le gestionnaire du réseau public de distribution et le constructeur.

Dans le cas où le constructeur met à disposition du gestionnaire du réseau public un local adéquat, le constructeur aura droit à une indemnité versée par le gestionnaire du réseau et dont le montant est fixé par les textes réglementaires.

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

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

18.3 Les engagements du constructeur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du gestionnaire du réseau public de distribution. En conséquence, ce dernier pourra s'en prévaloir pour obliger directement le constructeur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages-intérêts.

ARTICLE 19 - BRANCHEMENT AU RESEAU DE GAZ

Il n'est pas prévu de raccordement GAZ dans la ZAC de Pierrefonds aérodrome.

ARTICLE 20 - TELECOMMUNICATIONS

L'aménageur réalisera jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure de télécommunication composée de plusieurs fourreaux en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts, conformément à l'article 9 du présent CCCT. Il appartient au constructeur de poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus. Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure du bâtiment.

ARTICLE 21 - ETABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR ; COORDINATION DES TRAVAUX

21.1 Etablissement des projets du constructeur.

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

L'aménageur pourra également établir des esquisses de plans-masse, qu'il fournira au constructeur, assorties des estimations comparatives sommaires pour les infrastructures correspondantes et de la définition graphique des limites physiques des prestations, conformément à l'annexe 1 du présent CCCT ;

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et lui communiquer le projet définitif pour accord préalable, dans le délai fixé à l'article 4 ci-dessus. Il devra par ailleurs dialoguer avec l'Architecte des Bâtiments de France pour assurer la protection des monuments historiques présents sur le périmètre ou dont le périmètre de protection couvre la ZAC.

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

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie de l'esquisse de son projet, puis du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4.2 ci-dessus, pour que l'aménageur 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). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

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

21.2 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, l'aménageur ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Le constructeur communiquera à l'aménageur dès le dépôt du permis de construire son planning prévisionnel de travaux, puis son PGC et son plan de phasage, pour examen conjoint par le maître d'œuvre et le CSPS de la ZAC

- ARTICLE 22 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

22.1 Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 4-ci-dessus, afin que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent de maintenir une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte, et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage, ...). L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone, et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce point de vue.

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme

du respect de ses obligations.

Le constructeur devra veiller au respect du code du travail, et des dispositions collectives du bâtiment auprès de toutes les entreprises qu'il fera intervenir pour la réalisation de son projet.

22.2 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 l'aménageur. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

22.3 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 des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

22.4 Des némalités environnementales devront être définies et inscrites dans les DCE des marchés de travaux.

En accord avec la volonté de la CIVIS de faire de cette ZAC une ZAC exemplaire en termes de développement durable et de qualité environnementale, les entrepreneurs du constructeur devront rédiger un Plan d'Assurance Environnementale définissant les mesures qui seront prises afin de limiter les impacts et les nuisances au voisinage pendant la phase de chantier, ainsi qu'un SOPAE et un SOGED pour organiser l'intégration environnementale du chantier, dont les activités bruyantes et la tri des déchets.

22.5 Par ailleurs, le constructeur s'engage à faire prendre à ses entrepreneurs les mesures suivantes pour limiter les impacts de leurs travaux en phase chantier :

• Mesures générales :

- Stocker la terre végétale décapée sur le lieu du chantier et la réutiliser pour éviter les démantèlements inutiles,
- Limiter la surface des surfaces décapées,
- Construire des bassins de décantation pour recueillir les eaux de chantier et éviter la pollution des eaux superficielles,
- Bâcher et lessiver les engins de chantiers, arroser les terres, pour éviter le dépôt de poussières,
- Mettre en place un dispositif d'assainissement provisoire du chantier pour la gestion des eaux pluviales, qui devra comprendre des fossés amont aux installations de chantier, dimensionnés pour une pluie biennale, et des fossés aval aux plateformes de travail. Les eaux ainsi collectées seront décantées et filtrées par barrage filtrant en géotextile ou paille avant ruissel dans le milieu naturel, sur une aire étanche.

• Mesures liées aux travaux de défrichage et de requalification des andains :

- La période de travaux devra tenir compte des périodes de sensibilité accrue pour la faune et bannir leur réalisation entre le mi-avril et la fin du mois d'août (hors période de reproduction pour la plus grand nombre d'espèces).

• Mesures liées à la végétalisation des parcelles et bâtiments (y compris pour les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales).

- Les travaux de végétalisation ou de revégétalisation seront réalisés avec des espèces indigènes ou endémiques à l'exception des espèces

protégées par l'arrêté ministériel du 6 février 1987, tel que conseillé dans la palette végétale jointe à l'étude d'impact.

• Mesures liées à l'utilisation d'engins de chantier, ravitaillement des engins et la logistique des plateformes de travail

o Les engins feront l'objet d'un entretien régulier pour limiter les risques de pollution dus aux fuites d'huile et de carburant ou aux dépôts graisseux (respect du décret n°77-254 du 8 mars 1977 relatif à la réglementation du déversement des huiles et lubrifiants dans les eaux superficielles et souterraines).

Les engins seront entreposés sur des zones de stationnement des véhicules de chantier, et les parties démontées déposées sur un géotextile (ou autre matière de fonction similaire permettant de limiter les risques de pollution par les carburants ou lubrifiants). Ces zones seront hors d'atteinte des crues. Conformément au PAE l'installation de bacs de rétention pour le stockage des produits polluants sera mise en œuvre ainsi que l'enlèvement régulier des bidons d'huile usagés. Les engins de chantiers seront ravitaillés au moyen d'une pompe à arrêt d'urgence sur une aire étanche

TITRE III REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE

ARTICLE 23 - 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 24 : RÉALISATION DU TERRASSEMENT ET DES TALUS

L'aménageur réalisera l'ensemble des terrassements et talus avant prise des parcelles par les constructeurs.

ARTICLE 25 - USAGE DES ESPACES LIBRES ; SERVITUDES

25.1 Les parties non construites des terrains qui font l'objet du chapitre II du titre II du présent cahier des charges de cession de terrain, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie . . . 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.

25.2 Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés, sous réserve des exclusions précisées à l'alinéa ci-dessus.

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

25.4 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, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ...etc, telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute

autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

ARTICLE 26-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 autres que ceux affectés à usage commercial. La société pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

ARTICLE 27 - 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 28 - 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 23), ne pourront être modifiées que par l'aménageur avec l'accord formel de la collectivité concédente. 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 29 - 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 et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause. »

Le président de la CIVIS a établi un avenant audit Cahier des charges de cession de terrains spécifique au bien objet des présentes. Une copie dudit avenant demeure annexée aux présentes après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES AU BIEN LOUES

CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'Information

Un certificat d'urbanisme d'information relatif à la parcelle cadastrée CR numéro ++++ dont est issue la parcelle objet des présentes a été délivré le +++++ sous le numéro CU 97416 +++++.

L'original dudit certificat demeure annexé aux présentes après mention.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties est ci-après littéralement retranscrit par extrait :

*** DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain SPLA GRAND SUD

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain de la demande est situé dans un périmètre de servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Pierrefonds approuvé par arrêté ministériel du 15 décembre 2016.

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Application du Plan local d'urbanisme approuvé du 26 octobre 2005 modifié par DCM du 24 mars 2017 et de la ZAC Pierrefonds Aérodrome.

Zone : AUzp (ZAC Pierrefonds Aérodrome)

REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme

TAXES Les contributions seront assises et liquidées après délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager ou une non opposition à une déclaration préalable

- Taux de la part départementale de la Taxe d'Aménagement : 2,5 %
- Taux de la redevance d'archéologie préventive 0,4%

PARTICIPATIONS Les contributions en gras ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire, une autorisation d'aménager ou une non opposition à une déclaration Préalable

Participations pour les équipements publics exceptionnels.

Participation au programme d'aménagement d'ensemble

Participation au projet Urbain Partenarial

Participation du constructeur en ZAC.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Par délibération du conseil municipal de la ville de Saint-Pierre, il a été prescrit le 27 septembre 2012, affaire N°42/2436 la révision du Plan Local d'Urbanisme et la création d'un Eco P.L.U.

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, il peut être sursis à statuer sur une demande de Permis de Construire, d'Aménager ou une déclaration Préalable.

Le terrain de la demande est concerné par l'Emplacement réservé N 226 inscrit au PLU en vigueur (cf. plan annexé au CU) destiné à la réalisation d'une voie secondaire de ZAC Pierrefonds Aérodrome d'un collecteur d'eau usée (section parallèle à la voie primaire : emprise 11 mètres et 16 mètres) au bénéfice de la CIVIS.

Le PRENEUR :

- fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée de ce certificat d'urbanisme,

Commenté [B13]: à compléter en fonction des dispositions du CU à recevoir

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de la Réunion le 19 décembre 2012 sous le N°1993 SG/DRCTCV, modifié par arrêté en date du 27 août 2014 portant le numéro 4263/SG/DRCTCV, et par arrêté en date du 23 juillet 2015 portant le numéro 2015-347/DEAL/SPRINR. La commune de SAINT-PIERRE (REUNION) sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

État des risques (C. env., art. L. 125-5 I)

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de SAINT-PIERRE (REUNION), des plans de prévention des risques suivants :

- PPR approuvé de mouvement de terrain
- PPR approuvé d'inondation
- PPR prescrit d'érosion du trait de côte et submersion marine.

Le BAILLEUR déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que le bien loué :

- Est inclus dans le périmètre mouvement de terrain en zone d'alés faible à modéré,
- N'est pas inclus dans le périmètre inondation,
- N'est pas inclus dans le périmètre d'érosion du trait de côte,
- N'est pas inclus dans le périmètre de submersion marine.

Ces plans avec l'indication de la situation de l'immeuble demeures annexés aux présentes après mention.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement est également ci-annexé.

Déclarations relatives aux sinistres (C. env., art. L. 125-5 IV)

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

SISMIÇITE

Une nouvelle délimitation des zones de sismicité du territoire français est entrée en vigueur à compter du 1er mai 2011 en application des décrets n°s 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux nouvelles zones de sismicité.

En application des articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, tout acquéreur d'un bien immobilier doit être informé de l'existence des risques auxquels le bien est exposé.

En conséquence, il est précisé ici que tout le département de la Réunion est situé en zone 2, savoir niveau faible.

RADON

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie zone 1

Une copie de cette cartographie et de la définition des trois catégories est annexée.

ENVIRONNEMENT

Installations classées

Il est ici rappelé que l'article L. 125- du Code de l'environnement dispose ce qui suit :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le BIEN loué n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution du site selon les prescriptions administratives.

Le PRENEUR informe le BAILLEUR que son projet de construction est soumis à la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et à ce titre devra justifier du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE).

En cas de modification ou de cessation de l'exploitation par le PRENEUR, ce dernier fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue auprès de l'Administration.

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le BAILLEUR doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les BIENS loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le PRENEUR s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le rédacteur des présentes informe les parties des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque la coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

RAPPEL DES OBLIGATIONS LOCATIVES DU LOCATAIRE

Le **PRENEUR** souscrit l'engagement contractuel de respecter l'ensemble des dispositions des articles L 541-1 et suivants du code de l'environnement pendant la durée de son exploitation

Le **PRENEUR** conservera la propriété et la garde des déchets.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

4°) La consultation de la base de donnée GEORISQUES.

Une copie des recherches est demeurée ci-jointe aux présentes après mention.

DECLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bailleur déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat. Un état hypothécaire délivré par le Service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (REUNION) le ++++++++ ne révèle l'existence d'aucune inscription

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

**EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTREES SECTION CR
NUMEROS 805 ET 1148 (ISSUE DE LA DIVISION DE 807) :**

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ IMMÉDIATE

Les parcelles cadastrées section CR numéros 805 et 1148 appartiennent au **BAILLEUR**, pour l'avoir reçu avec d'autres biens, en échange des parcelles cadastrées section CR, numéros 880 et 878, de :

-Monsieur Henri **YU-CHAK**, agriculteur, demeurant à SAINT LOUIS (97450) 36 Rue Léonus Bénard.

Né à SAINT LOUIS (97450) le 20 novembre 1955.

- Monsieur Jean-François Henn **BAILLIF**, commerçant, demeurant à SAINT-LOUIS (97450) 36 Léonus Bénard.

Né à SAINT-LOUIS (97450) le 10 avril 1982.

-Madame Marie Sylvie **BAILLIF**, gendarme, demeurant à SAINT-LOUIS (97450) rue 36 rue Léonus Bénard.

Née à SAINT-LOUIS (97450) le 8 avril 1980.

-Et de Monsieur Warren Alexandre **YU-CHAK**, étudiant, demeurant à SAINT-LOUIS (97450) 36 rue Léonus Bénard

Né à SAINT-LOUIS (97421) le 8 juillet 1990

Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick VALÉRY, notaire associé à SAINT-PIERRE (Réunion) le 29 juillet 2016, publié au Service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (REUNION) le 12 août 2016, volume 2016P, numéro 3552.

Audit acte les parcelles cadastrées section CR numéros 805 et 807 (dont est issue la parcelle 1148) ont été évaluées à CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (195.375,32 EUR).

Ledit échange a généré une soule de de CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TRENTE EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (183.030,92 EUR) à la charge du **BAILLEUR**, payée comptant et quittancé audit acte.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

L'origine de propriété plus antérieure des parcelles cadastrées section CR numéros 805 et 807 est ci-après littéralement retranscrite de l'acte d'échange reçu par Maître Patrick VALÉRY, notaire à SAINT-PIERRE (REUNION), en date du 29 juillet 2016, évoqué ci-dessus :

* - EN CE QUI CONCERNE LES BIENS APPARTENANTS AUX CONJUGES YU-CHAK BAILLIF SECOND ECHANGISTE -

Originellement ce bien appartenait à Monsieur Henri YU-CHAK, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite, en même temps que d'autres biens, de Monsieur Daniel Aïx HOSTEING, né à SAINT LOUIS LA RIVIERE (97421) le 25 novembre 1957 et de Madame Marie Guilaine GERARD, née à SAINT LOUIS LA RIVIERE (97421) le 5 août 1962, son épouse.

Aux termes d'un acte reçu par Maître André ESPARON, Notaire associé à SAINT PIERRE (Réunion) le 24 avril 1989 et une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT PIERRE (Réunion) le 31 mai 1989, volume 2738 numéro 20.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Siham LOCATE, Notaire associé à SAINT-DENIS (Réunion) le 19 juin 2012.

Monsieur Henri YU-CHAK a fait donation à titre de partage anticipé à ses trois enfants reconnus : Mademoiselle Marie Sylvie BAILLIF, Monsieur Jean François Henri BAILLIF et Monsieur Warren Alexandre YU-CHAK,

Des droits indivis de soixante-six pour cent (66%) en pleine propriété dans les terrains figurant alors au cadastre de la commune de SAINT PIERRE sous les références section CR numéros 12, 248, 340 et 343 pour une contenance totale de 4ha 75e 10ca forment ensemble la lot unique de la masse à partage, évalué quatre cent-

soixante-dix-sept mille neuf cent soixante-quinze euros (477.975,00 euros) revenant à chacun pour un tiers en pleine propriété

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (Réunion) le 23 juillet 2012 volume 2012P numéro 3601.

Précision est ici faite :

-qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Sihem LOCATE en date du 31 octobre 2014 publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (Réunion) le 01 décembre 2014 volume 2014P numéro 5210, le terrain section CR numéro 340 a été divisé en deux parcelles section CR numéros 805 et 806 et le terrain section CR numéro 343 en deux parcelles nouvelles section CR numéros 807 et 808. »

EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTREES SECTION CR NUMEROS 944, 945, 947 ET 950

ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Les parcelles cadastrées section CR numéros 944, 945, 947 et 950 appartiennent au BAILLEUR, pour les avoirs reçus alors que ces parcelles formaient un plus grand ensemble en échange de la parcelle cadastrée section CR, numéro 809 de :

-Monsieur Henri YU-CHAK, agriculteur, demeurant à SAINT LOUIS (97450) 36 Rue Léonus Bénard.

Né à SAINT LOUIS (97450) le 20 novembre 1955.

- Monsieur Jean-François Henri BAILLIF, commerçant, demeurant à SAINT-LOUIS (97450) 36 Léonus Bénard.

Né à SAINT-LOUIS (97450) le 10 avril 1962.

-Madame Marie Sylvie BAILLIF, gendarme, demeurant à SAINT-LOUIS (97450) rue 36 rue Léonus Bénard.

Née à SAINT-LOUIS (97450) le 8 avril 1990.

-Et de Monsieur Warren Alexandre YU-CHAK, étudiant, demeurant à SAINT-LOUIS (97450) 36 rue Léonus Bénard.

Né à SAINT-LOUIS (97421) le 8 juillet 1998.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sihem LOCATE, notaire associé à SAINT-DENIS (Réunion) le 31 octobre 2014, publié au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (REUNION) le 1er décembre 2014, volume 2014P, numéro 5210.

Audit acte les parcelles cadastrées section CR numéros 806 et 808 et d'autres parcelles échangées ont été évaluées à un total de SIX CENT QUARANTE-NEUF MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (649.589,76 EUR)

Ledit échange a généré une soule de CINQ CENT VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (523.356,84 EUR) à la charge du BAILLEUR aux présentes, payée comptant et quittance audit acte.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété plus antérieure des parcelles cadastrées section CR numéros 806 et 808 est ci-après littéralement retranscrite de l'acte d'échange reçu par Maître Sihem LOCATE, notaire associé à SAINT-DENIS (Réunion) le 31 octobre 2014, évoqué ci-dessus :

Le BIEN appartient indivisément aux consorts YU-CHAK et BAILLIF dans les proportions ci-après :

- à Monsieur Henri YU-CHAK, en pleine-proprété à concurrence de 34 %,
 - à Madame Marie Sylvie BAILLIF, Monsieur Jean-François Henri BAILLIF, commerçant, Monsieur Warren Alexandre YU-CHAK en pleine propriété à concurrence de 22% chacun par suite des faits et acte suivants :

Acquisition par Monsieur Henri YU-CHAK

Aux termes d'un acte reçu par Maître André ESPARON, notaire à SAINT-PIERRE (97410) le 24 avril 1989.

Monsieur Henri YU-CHAK a acquis de Monsieur Daniel Aïx HOSTEING, agriculteur, et Madame Marie Guilaine GERARD, sans profession, son épouse, demeurant à SAINT-LOUIS, 82 rue Monseigneur de Beaumont, nés à la RIVIERE SAINT-LOUIS, Monsieur le 25 novembre 1957 et Madame le 5 août 1962.

Le tènement immobilier dont est issu le BIEN vendu, alors cadastré : CR 201 pour 1ha09a97ca, CR 203 pour 2ha67a61ca, CR 248 pour 12a50ca et CR 12 pour 96a50ca.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000,00 FRF) soit une contre-valeur aujourd'hui de QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (91.489.41 EUR). Ce prix a été payé comptant et quittance dans l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (Réunion) le 31 mai 1989, volume 2738, numéro 20.

Antériorité le tènement immobilier appartenait à Monsieur et Madame Daniel Aïx HOSTEING, ci-dessus nommés, pour l'avoir acquis de la SOCIETE AMENAGEMENT FONCIER & D'ETABLISSEMENT RURAL DE LA REUNION "S.A.F.E.R", aux termes d'un acte reçu par Maître Paul LEMERLE, lors notaire à SAINT-DENIS (97400) le 11 septembre 1981.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (Réunion) le 21 octobre 1981, volume 2227, numéro 35.

Donation-partage

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sihem LOCATE notaire à SAINT-DENIS (Réunion), le 19 juin 2012,

Monsieur Henri YU-CHAK a fait donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, à ses seuls enfants :

Mademoiselle Marie Sylvie BAILLIF, Monsieur Jean François Henri BAILLIF et Monsieur Warren YU-CHAK, donataires et présomptifs héritiers, qui ont accepté expressément,

De la toute propriété de SOIXANTE SIX POUR CENT (66%) du tènement immobilier dont est issu le BIEN vendu, cadastré section CR 12, CR 248, CR 340 et CR 343.

Audit acte la toute propriété des 66% de l'immeuble a été évaluée à la somme de QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (477.975 EUR) soit 1/3 de la masse des biens donnés et à partager : CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TROIS CENT VINGT-CINQ EUROS (159.325 EUR).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage et notamment les réserves ci-après :

- interdiction d'aliéner et d'hypothéquer
- réserve du droit de retour,
- action révocatoire,

- clause d'exclusion de communauté.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE (Réunion) le 23 juillet 2012, volume 2012P, numéro 3601. »

**EN CE QUI CONCERNE LES PARCELLES CADASTREES SECTION CR
NUMEROS 1031 (ISSUE DE LA 679) ET 1096 (ISSUE DE LA 910)**

ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

Les parcelles cadastrées section CR numéros 1031 et 1096 appartiennent au BAILLEUR pour l'avoir acquis d'un plus grand ensemble de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA REUNION, en abrégé EPF REUNION, Etablissement public administratif local à caractère industriel et commercial, dont le siège est à SAINTE MARIE (97436), La Mare, 7 rue André Lardy Bâtiment A, identifiées au SIREN sous le numéro 444704977

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARET, notaire à SAINT PIERRE (Réunion) les 30 et 31 décembre 2014 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de SAINT-PIERRE (Réunion) le 30 janvier 2015 volume 2015P numéro 456.

Moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS DEUX CENT DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SIX EUROS (2 218.486,00 EUR) dont l'acte contient quittance.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est ci-après littéralement rétranscrite de l'acte reçu par Maître Michel BARET, Notaire associé à SAINT PIERRE (Réunion) les 30 et 31 décembre 2014, ci-dessus plus amplement analysé :

« Origine immédiate

Ce bien appartient à l'EPF Réunion pour l'avoir acquis avec plus grand ensemble de

Monsieur Rainier Denis Bruno THOMAS, né à LES AVIRONS (97425) le 12 décembre 1956

Et Madame Jeanne Yvette HOARAU, née à L'ENTRE DEUX (Réunion) le 28 août 1955

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric AUBERT notaire associé à SAINT-PIERRE (Réunion) le 29 mars 2011,

Moyennant le prix principal de SIX CENT MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (600.760,00 euros) stipulé payable à terme conformément aux décret 2003.30 du 2 avril 2003 relatif au modalités de paiement des collectivités publiques, et payé depuis ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE le 8 avril 2011, volume 2011P, numéro 1768.

Renonciation au pacte de préférence

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 15 mars 2011 les conditions de la vente ont été portées à la connaissance de la SAFER. Par courrier du 28 mars 2011 la SAFER a renoncé à exercer son droit de préférence.

Origine antérieure

1 - Lesdits biens faisaient partie d'un plus grand ensemble appartenant aux conjoints THOMAS - HOARAU pour l'avoir acquis de la SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER et D'ETABLISSEMENT RURAL « SAFER » dont le siège est à SAINT

DENIS (Réunion) lieu-dit Montgaillard, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SAINT DENIS (Réunion) sous le numéro 74B176

Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul LEMERLE, notaire associé à SAINT DENIS (Réunion) le 1^{er} août 1989

Moyennant le prix principal de deux cent trois mille six cent soixante-dix-huit francs (203.678,00 Frs) monnaie légale de l'époque, dont l'acte contient quittance

(Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT PIERRE (Réunion) le 29 septembre 1989 volume 2776 numéro 16

2 - Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 20 janvier 1997 publiée au service de la publicité foncière de SAINT-PIERRE le 22 janvier 1997 volume 1997P numéro 286 contenant division de la parcelle cadastrée section CR numéro 4 devenue section CR numéros 375 et 376

3 - Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 29 avril 1992 et expropriation publiée au service de la publicité foncière de SAINT PIERRE le 9 septembre 1992 volume 1992P numéro 3381 et 3797 contenant division de la parcelle cadastrée section CR numéro 206 devenue section CR numéros 344 et 345

4 - Dépôt de pièces d'un document d'arpentage suivant acte reçu par Maître Michel BARET, notaire associé à SAINT PIERRE (Réunion) le 19 juin 2003 publié au service de la publicité foncière de SAINT PIERRE le 22 juillet 2003 volume 2003P numéro 3711, contenant division :

- de la parcelle cadastrée section CR numéro 375 devenue section CR numéros 473 et 474

- de la parcelle cadastrée section CR numéro 374 devenue section CR numéros 475 et 476

- de la parcelle cadastrée section CR numéro 376 devenue section CR numéros 477 et 478

5 - Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 22 décembre 2005 publié au service de la publicité foncière de SAINT PIERRE (Réunion) le 27 décembre 2005 volume 2005P numéro 7830 contenant division de la parcelle cadastrée section CR numéro 5 devenue section CR numéros 515 et 516

6 - Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 20 mars 2008 publié au bureau des hypothèques de SAINT PIERRE (Réunion) le 25 mars 2008 volume 2008P numéro 1884, contenant division de la parcelle cadastrée section CR numéro 476 devenue section CR numéros 565 et 567 »

EN CE QUI CONCERNE LA PARCELLE CADASTREE SECTION CR NUMEROS 1095 (ISSUE DE 823)

ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE

La parcelle cadastrée section CR numéro 1086 appartient au **BAILLEUR** par suite des faits et actes suivants :

1- Ordonnance d'expropriation :

Suivant ordonnance rendue par le Juge des Expropriations du Tribunal Judiciaire de SAINT-DENIS (Réunion) le 9 septembre 2016 sous le numéro 16/00002 Monsieur Rainier Denis Bruno THOMAS, né à LES AVIRONS (97425), le 12 décembre 1956, Madame Jeanne Yvette HOARAU, née à L'ENTRE DEUX (97414), le 28 août 1955 et Mademoiselle Coralie Florence THOMAS née à SAINT-PIERRE (97410) ont été expropriés de la parcelle alors cadastrée section CR numéro 823 dont est issue la

parcelle aujourd'hui cadastrée section CR numéro 1095 au profit du BAILLEUR aux présentes.

Cette ordonnance a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT PIERRE (REUNION), le 19 juin 2020, lequel acte de dépôt est en cours de publication au Service de la publicité foncière de SAINT PIERRE (REUNION).

2- Adhésion quittance :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARET, alors notaire à SAINT-PIERRE (REUNION) le 26 septembre 2018, les expropriés ci-dessus nommés ont déclaré accepter le transfert de propriété opéré par le jugement d'expropriation sus évoqué et ont consenti à la vente d'utilité publique des parcelles concernées par ledit jugement moyennant une indemnité évaluée à CINQUANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS (54.889,00 EUR) dont le règlement a été stipulé fait par datation en paiement par la remise de divers biens immobiliers, ainsi qu'il a été constaté dans l'acte.

Par suite de ce paiement les expropriés ont consenti au BAILLEUR quittance du paiement de l'indemnité convenue.

FISCALITE - FORMALITES

TVA – SOUMISSION

Le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article 260-5 du Code général des impôts, opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable de cette taxe lors de l'encaissement des loyers. La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266-5 du Code général des impôts, est constituée par la valeur du droit de reprise de l'immeuble qui doit revenir au bailleur, déduction faite du montant des loyers.

DROIT D'ENREGISTREMENT- TAXE DE LA PUBLICITE FONCIERE - EXONERATION

Le présent bail à construction est exonéré du droit d'enregistrement de bail, conformément à l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du même Code.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour le bail à construction :

La contribution de sécurité immobilière doit être perçue, pour le bail à construction sur :

- la valeur cumulée des loyers (soit deux millions trois cent soixante mille huit cent soixante-douze euros et quinze centimes (2 360 872,15 eur) euros),
- et la valeur résiduelle des constructions en fin de bail, (soit sur un montant de ++++++ euros),
- soit un total de ++++++ euros

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	+++++	0,10%	+++++ euros

Pour le pacte de préférence :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	150,00	0,10%	0,15 euros.

Le minimum de perception de 15 euros sera versé.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent bail à construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du preneur. Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription(s) grevant le terrain présentement loué du chef du bailleur ou des précédents propriétaires, le bailleur devra rapporter les mainlevées et justificatifs de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état contenant la ou les inscriptions.

POUVOIRS

Pour l'accomplissements des formalités de publicité foncière, les comparants ~~à~~-qualités, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, notamment pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux de l'état civil, et rectifier, s'il y a lieu, toute désignation et toute origine de propriété.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 8 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cll@notaires.fr.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

POINT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DES PRESTATIONS

SOUMISES A HONORAIRE

Les tarifs sont exprimés toutes taxes comprises (TTC)

<ul style="list-style-type: none"> - Annullation de compromis par les deux parties et/ou établissement d'un projet d'acte non régularisé 1.000 EUR - Certification de signature avec lecture et explication de l'acte liés à la procuration 150 EUR - Certification simple de signature client 50 EUR - Compte de répartition entre le vendeur et l'acquéreur : <ul style="list-style-type: none"> - Procés-verbaux fiscaux uniquement (½ vendeur et ½ acquéreur) 50 EUR - Procés-verbaux de taxes foncières et de statut copropriété et/ou vente avec locataire (½ vendeur et ½ acquéreur) 100 EUR - Consultation sur les modalités d'acquisition (démembrement, droit d'usage et d'habitation, recours à la technique sociétaire) TH* - Conventions portant sur une réserve de droit d'usage et d'habitation, jouissances anticipée ou différée 100 EUR - Copie d'acte, plan ou autres (frais de copie en sus) 50 EUR - Copie certifiée conforme 50 EUR - Déclaration de des mensual (rédaction) 300 EUR - Délivrance de toutes attestations ou déclarations 50 EUR - Demandes de renseignements complexes ou répétitives TH* - Déplacement en extérieur, visite 100 EUR - Exploit d'habiter (demande) 100 EUR 	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion d'un locataire / maître : communication de pièces, analyse et rédaction appropriée de clauses TH* - Gestion d'une division du foncier ou de mise en copropriété avant vente TH* - Gestion et/ou convocation d'un tracteur 150 EUR - Interrogation de créanciers aux hypothécaires 100 EUR - Mission de signature 300 EUR - Ordre irrévocable de paiement (rédaction et gestion) 100 EUR - Plus-values complexes 300 EUR - Prêt sous sinis privé (obtention de l'affre de prêt, situation d'origine des fonds, appel de fonds...) 100 EUR - Procédure en cours (communication de documents, analyse...) TH* - Procuration sous sinis privé ou délégation de pouvoir (facturée par procuration à la charge de la partie concernée) 50 EUR - Rédaction de projet d'Assemblée Générale de société 100 EUR - Règlement de facture, paiement des tiers (VIOLIA, CASUD, diagnostics, impôts, etc...) 50 EUR - Transfert / réalisation de contrats ou échéances des fournisseurs d'énergie (notamment pour le chauffage central) 100 EUR
---	--

* TH : 7 ans horaires, soit 250 EUR TTC par heure.