



PRÉFET DE LA GIRONDE

**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS
DE LA GIRONDE**

RAA 33 N° 2015-098

Publié le 17 novembre 2015



PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer de la Gironde

Service Aménagement Urbain

ARRETE DU 2 - NOV 2015

Portant approbation de cahier des charges de cession de terrain sur la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier »

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L311-1 et L311-6;

VU l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2013 portant création de la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier »

VU la demande de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en date du 07 mai 2015 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain, pour un projet situé 17 rue du Commerce à Bordeaux, sur la parcelle BS 0033, autorisant au titre du lot 3.7 une surface de plancher de 1 563 m². Cette surface est destinée à la réalisation d'un programme immobilier à usage de bureaux, activités et logements.

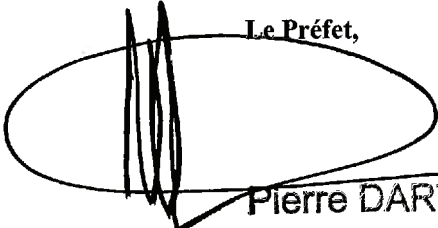
CONSIDERANT que le cahier des charges de cession de terrain proposé est conforme au PLU et au dossier de création de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier

SUR PROPOSITION du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

ARRETE

ARTICLE PREMIER : Est approuvé le cahier des charges de cession de terrain annexé

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture

Le Préfet,

Pierre DARTOUT

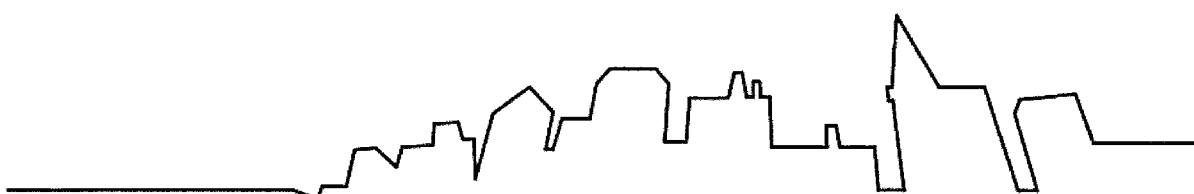
Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX

DÉCOUVREZ LA NOUVELLE ORGANISATION DE L'ÉTAT EN GIRONDE SUR WWW.GIRONDE.GOUV.FR

CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DES TERRAINS
(C.C.C.T.)
SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC BORDEAUX
SAINT JEAN BELCIER

LOT 3.7 / AXANIS

- Logements
- Bureaux



Etablissement Public d'Aménagement

bordeaux euratlantique

SOMMAIRE

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR.....	5

TITRE I

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION	6
ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION.....	6
ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.....	7
ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR	7
ARTICLE 7 – VENTE : MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES	7
ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX.....	8
ARTICLE 9 - NULLITE	8

TITRE II

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR	9
ARTICLE 11 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS	10
ARTICLE 12 – URBANISME ET ARCHITECTURE	10
ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES	10
ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 15 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR.....	11
ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS	11
ARTICLE 17 – AUTRES LOCAUX	15
ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES	
ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR.....	16
ARTICLE 20 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR.....	19

TITRE III

ARTICLE 21 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11	20
ARTICLE 22 – TENUE GENERALE	20
ARTICLE 23 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)	20
ARTICLE 24 – LITIGES ; SUBROGATION	21
ARTICLE 25- ASSURANCES	22
ARTICLE 26 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES	22

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Aux termes de l'article L321-14 du Code de l'urbanisme, l'Etat peut créer des établissements publics d'aménagement ayant pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère d'intérêt national.

Pour répondre à ces objectifs, les établissements publics d'aménagement ont pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de leur territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement. A cet effet, ils sont compétents pour réaliser pour leur compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, les opérations d'aménagement prévues par le Code de l'urbanisme au sein d'un périmètre dit « d'opération d'intérêt national ».

Le décret du 22 mars 2010 portant création de l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA) précise également que l'établissement est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement. Dès lors, dans le cadre de son périmètre d'opération d'intérêt national, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé par délibération du 30 mars 2012 le dossier de création de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier. La ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier a été créée par le Préfet le 29 janvier 2013, sur la base de l'article L311-1 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, l'EPA 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 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 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.

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.

Sauf disposition contraire prévues dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC.

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

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

- + D'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" 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 "l'EPA" ou "Aménageur" l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme précités ci dessus et du décret du 22 mars 2010 formant ses statuts.

Cela exposé, l'EPA entend diviser et céder les terrains de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier dans les conditions prévues ci-après :

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

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 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 c) du code de l'urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

La cession 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.

La présente cession est consentie en vue de la construction dans les conditions définies ci-dessous d'un projet immobilier qui s'implantera sur une parcelle à détacher des parcelles suivantes :

DESIGNATION CADASTRALE			
Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
BS	33	17 rue du Commerce, Bordeaux 33000	6 a 35 ca

La superficie du terrain cédé est de : **635 m²**

La surface de plancher des locaux que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle ci-dessus désignée est de : **1 563 m²**

Cette surface de plancher est destinée à la réalisation d'un projet immobilier à usage de :

- Bureau à hauteur de 688 m²
- Activité à hauteur de 70 m²
- Logement à hauteur de 805 m²

Le constructeur ne pourra déposer de demande de permis de construire modificatif (que cette demande augmente ou non la surface de plancher, qu'elle modifie ou non l'affectation des biens) qu'après accord préalable et exprès de l'aménageur et ce pendant toute la durée de réalisation de la ZAC BORDEAUX SAINT-JEAN BELCIER.

ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage sur des délais d'exécution stipulés dans chaque compromis de vente ou acte de cession. L'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

- 5.1** Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai telle que stipulée au sein de chaque compromis de vente ou acte de cession, 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 ou de la cause légitime de suspension de délai et la durée de l'empêchement sont à la charge du constructeur.
- 5.2** Des prolongations de délai sont également prévues dans chaque compromis de vente ou acte de cession.

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 **et leurs annexes**, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts dans les conditions suivantes :

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 30 jours ouvrés.
- ⊕ Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 15/100 (15 %).

ARTICLE 7 – VENTE : MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser par écrit l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

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 elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par 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.

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

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

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.

Tout regroupement de lots individuels sera interdit.

ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après l'achèvement des travaux, le constructeur est tenu de ne pas modifier l'affectation administrative du bâtiment telle que définie au permis de construire sans avoir préalablement obtenu l'agrément de l'aménageur et ceci pendant toute la durée de la ZAC. L'affectation du bâtiment est définie à l'article 3 ci-dessus.

A cette fin, il devra informer l'aménageur par courrier recommandé avec accusé de réception au moins deux mois à l'avance.

En tout état de cause, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que s'il est conforme à la destination de la zone.

ARTICLE 9 - 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

CHAPITRE I

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

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur exécutera, en accord avec le dossier de réalisation, le programme des équipements publics et leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, de réseaux et d'aménagement des espaces publics autres destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges.

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 :

- ⊕ Les travaux de réseaux à sa charge pour permettre au constructeur de réaliser les branchements de ses bâtiments **6 mois** avant la réception de ceux-ci. Afin de permettre à l'aménageur ou au concessionnaire de tenir cet engagement, le constructeur devra libérer les abords de son bâtiment (emprise chantier, zone stockage chantier) sur lesquels s'implanteront les réseaux dans un délai de **10 mois** avant la réception du bâtiment et à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre l'aménageur et le constructeur à la demande de ce dernier.

L'opérateur s'engage à exécuter les travaux de branchements de son bâtiment **4 mois** avant la réception de ceux-ci. Afin de permettre au constructeur de réaliser ses travaux de branchements, l'aménageur s'engagera à libérer les emprises foncières nécessaires.

Les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à l'aménageur si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries ou en cas de force majeure. La preuve de la force majeure étant à la charge de l'aménageur.

Par ailleurs les délais prévus ci-dessus pourront être adaptés préalablement à la phase chantier après accord réciproques de l'aménageur et de l'opérateur à travers la signature d'une convention d'occupation précaire ou de mise à disposition de terrains appartenant à l'aménageur.

ARTICLE 11 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

11.1 Établissement des projets – Coordination des travaux

L'acquéreur devra communiquer à l'aménageur les projets concernant le programme en matière de réseaux et le plan de synthèse, les voiries de desserte, les parcs de stationnement et les espaces libres afin que l'aménageur et son urbaniste puissent s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec l'utilisation future, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage).

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé par l'aménageur si les ouvrages de raccordement de la construction aux réseaux publics ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

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

En aucun cas l'EPA ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages extérieurs au périmètre de l'opération concernée et qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

Les acquéreurs seront tenus de rester dans les limites des terrains qui leur sont cédés.

CHAPITRE II

TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS

ARTICLE 12 – URBANISME ET ARCHITECTURE

12.1 PLU

Le constructeur et l'aménageur s'engagent à respecter les dispositions du PLU. Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que son règlement et les documents graphiques associés sont notamment 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.

ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES

13.1 L'aménageur procédera, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme.

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.

Le constructeur maintiendra en l'état la clôture posée par ses soins, autour de son terrain dès la signature de l'acte authentique et assurera l'entretien de son terrain (fauchage des herbes, ramassage d'épaves, d'ordures, etc).

ARTICLE 14 – 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 15 – BRANCHEMENTS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité intéressée ou aux concessionnaires, le constructeur devra se brancher à ses frais sur les canalisations ou ouvrages d'eau potable et pluviale, d'eaux usées, de gaz, de réseau de chauffage urbain, d'électricité, ..., existants ou établis par l'aménageur et suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire.

Le cas échéant, il aura le droit d'ouvrir des tranchées, après demande d'autorisation à l'aménageur (ou à la collectivité dans le cas de réseaux existants), 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.

En outre, en cas d'installation spécifique des concessionnaires à réaliser à l'intérieur du bâtiment du constructeur, ce dernier s'engage à prendre tous les contacts nécessaires avec les concessionnaires intéressés afin que ces installations soient réalisées dans le respect des normes spécifiques imposées par lesdits concessionnaires.

Il fera son affaire personnelle de toutes demandes de raccordements, contrats et abonnements à passer avec les services publics et les concessionnaires.

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

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

15.1 Assainissement : eaux usées et eaux pluviales

Les installations situées à l'amont des points de raccordements devront respecter les lois, normes et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître, notamment le règlement des travaux d'assainissement de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Dans chaque construction, la séparation des réseaux devra être assurée entre les eaux pluviales (EP) et les eaux usées (EU). La séparation des réseaux EP/EU devra également être assurée par le constructeur pour les branchements se raccordant sur des réseaux publics d'assainissement qu'ils soient unitaires ou séparatifs.

L'évacuation des EP vers le réseau public de collecte au moyen d'un dispositif de pompage est interdite. Le débit est rejeté gravitairement au réseau public et limité à 3L/s/ha par la mise en œuvre de solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les constructeurs doivent traiter, à la parcelle, les EP provenant de leur parking ou de leur voirie interne avant rejet dans les réseaux communautaires (séparateur hydrocarbure,...) conformément à la législation en vigueur

15.2 Eaux potable

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable. Le constructeur doit se référer au règlement du service public de l'eau qui définit les conditions et modalités suivants lesquelles est accordé l'usage de l'eau potable. Il doit veiller à ce que les réseaux intérieurs des constructions et installations soient réalisés selon les normes en vigueur.

Les terrains sont desservis par un réseau situé sous la voirie publique et dimensionné pour assurer la défense incendie. Dans le cadre du dossier de permis de construire, le constructeur soumettra à l'aménageur et à la collectivité les plans des rez-de-chaussée ainsi que les notices relatives à la défense incendie. Ces documents permettront à la collectivité d'implanter, suivant la réglementation et les prescriptions du SDIS33, les bornes incendie.

15.3 Télécommunications

Tous les immeubles neufs de plus de 12 logements ou locaux à usage professionnel dont le permis de construire a été déposé après le 1er avril 2012 ont une obligation d'équipement en fibre optique : Article 11 de l'arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de l'article R.111-14 du Code de la construction et de l'habitation.

L'équipement intérieur des nouveaux bâtiments devra être réalisé conformément aux recommandations en vigueur sur l'équipement en fibre optique des immeubles neufs émises par le comité d'experts de l'ARCEP de façon à permettre une desserte des logements et des locaux à usage professionnel par tous les opérateurs.

Le constructeur s'engage en outre à consentir aux exploitants des services (antenne / service universel / opérateur d'immeuble) tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ce local, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages toute infrastructure de raccordement aux réseaux, le libre accès à tout moment de leur personnel et celui de leurs entreprises aux infrastructures et locaux, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Pour toutes les dispositions relatives à l'aménagement numérique des immeubles, les promoteurs pourront utilement se référer au « Guide pratique Immeubles neufs » édité par le consortium Objectif Fibre en Septembre 2012.

15.4 Énergie

a/ Réseau de chaleur (Chauffage et eau chaude sanitaire)

Un réseau de chaleur (Chauffage et Eau Chaude Sanitaire) valorisant les calories issues de l'incinération des ordures ménagères de l'usine de la Communauté Urbaine de Bordeaux situé à Bègles (UIOM) alimentera la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier.

Toute construction ou installation devra se raccorder obligatoirement au réseau de chaleur mis en œuvre sur la ZAC.

La chaleur nécessaire à la couverture des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire sera produite dans des unités centralisées puis acheminée jusqu'aux utilisateurs, qui se définissent comme étant "abonnés" aux services, au moyen de réseaux de tuyauteries enterrées cheminant essentiellement par les voies du domaine public.

La livraison de chaleur aux abonnés se fait alors dans leurs locaux au moyen de sous-stations d'échange. Une sous-station d'échange est constituée principalement de la partie terminale du réseau primaire exploité par l'exploitant, soit :

- ✓ les tuyauteries primaires,
- ✓ les organes de commande, de contrôle, d'isolement, de comptage et de régulation,
- ✓ l'échangeur à plaques.

Le local dans lequel sera installée la sous-station sera mis gratuitement à la disposition de l'exploitant par l'abonné. Il sera conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions relatives aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public :

- ✓ au DTU 65.3.
- ✓ au cahier des charges du délégataire
- ✓ à l'arrêté du 23 juin 1978
- ✓ à l'arrêté du 30 novembre 2005

Les agents de l'exploitant devront avoir en permanence libre accès à la sous-station.

En synthèse, les prestations à la charge du constructeur seront les suivantes:

- Prise en charge des droits de raccordements qui correspondent à l'amenée de l'énergie depuis le réseau jusqu'au local de sous-station y compris l'échangeur.
- le génie civil de la sous-station avec ses accès et ses ventilations
- le réseau de desserte intérieur, y compris son raccordement sur les brides secondaires de l'échangeur de chaleur.

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 délégataire. En conséquence, cet organisme 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.

La fiche de lot définit pour le réseau de chaleur, les limites de prestations concernant la réalisation des travaux réalisés par l'aménageur, le délégataire et ceux devant être réalisés par le constructeur.

b/ Gaz

Dans la mesure où l'acquéreur souhaiterait se raccorder au réseau de gaz, il aurait à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz moyenne pression installé par le concessionnaire, frais comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison.

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au concessionnaire, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux "ad hoc", nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

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 concessionnaire. En conséquence, cet organisme 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.

c/ Electricité

L'EPA a réalisé auprès d'ErdF une demande de raccordement à l'échelle de la ZAC et pour l'ensemble des programmes immobiliers ou équipements publics prévisionnels. Cette demande de raccordement a abouti à la réalisation d'un schéma de desserte électrique de la ZAC.

Afin de vérifier la cohérence avec ce schéma de desserte électrique le promoteur aura pour obligation de communiquer, dans les 2 mois qui précède le dépôt du permis de construire, le bilan des puissances électriques lié à son opération.

En cas d'incohérence entre les puissances prévisionnelles indiquées dans le schéma et le bilan de puissance du programme, des échanges entre le concessionnaire,

l'aménageur et le constructeur devront avoir lieu afin de mesurer les incidences sur le schéma de desserte électrique de la ZAC.

En fonction des types de programme, ce schéma pourra imposer l'implantation d'un poste d'abonné privé. Par ailleurs, ce poste pourra être jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus par le concessionnaire sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique, les terrains ou les locaux nécessaires au titre des dispositions du décret du 20 mars 1970. L'implantation et les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service. Une isolation par rapport aux ondes électromagnétiques sera exigée.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet d'une convention de servitude établie entre ERDF et le propriétaire du terrain. Cette convention précise les accès à maintenir pendant la durée d'exploitation de l'ouvrage. Son enregistrement auprès du notaire est à la charge du Demandeur.

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

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

ARTICLE 16 – AUTRES LOCAUX

16.1 Déchets

Les déchets professionnels (commerces, Bureaux, Hôtels):

La collecte des déchets professionnels sera assurée en « porte à porte » par la mise en place de bacs roulants grandes capacités qui devront être stockés dans des locaux en pieds d'immeubles, si possible mutualisés à l'îlot.

Selon l'application de la loi de 1993 relative au financement du service public, deux solutions s'offrent au gestionnaire du futur programme immobilier concernant la collecte et le traitement de ses déchets professionnels.

- soit faire appel au service public (Communauté Urbaine de Bordeaux) via une souscription à un contrat de redevance spéciale
- soit faire appel à un prestataire privé. C'est le prestataire retenu qui fournira alors les bacs de collecte et prendra en charge leur ramassage

Il appartiendra au constructeur de se rapprocher du prestataire de son choix pour définir les dispositifs à mettre en œuvre concernant le local.

Les déchets ménagers - (logements) :

La collecte des déchets ménagers sera assurée par la collectivité (Communauté Urbaine de Bordeaux) selon des modalités à définir avec elle. Ainsi, en lien avec les services de la CUB, le constructeur définira en fonction de la typologie prévisionnelle des logements, le gabarit et l'accessibilité du local de stockage des déchets ménagers, et les conditions de leur collecte.

La Collecte du verre:

La collecte du verre sera assurée par la mise en œuvre de « Bornes d'apport volontaires » sur l'espace public et qui desserviront plusieurs programmes immobiliers.

Le Ratio retenu est de 1 bac pour 500 habitants.

La fourniture et la pose seront à la charge de l'aménageur.

L'exploitation, l'entretien et le renouvellement seront assurés par les services de la CUB

ARTICLE 17 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES

La politique de mobilité au sein de l'OIN retient le principe de développement du stationnement mutualisé. Il s'agit en effet de reconsidérer la place de la voiture dans l'espace public et de favoriser les changements de comportements en faveur des modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

L'économie générale de ces parcs de stationnement mutualisés repose essentiellement sur les amodiations attachées aux terrains à construire à proximité, et sur le niveau de foisonnement potentiel entre les programmes immobiliers concernés, la mixité bureaux-logements étant la plus favorable.

La déclinaison opérationnelle effective de ce principe nécessite donc la disponibilité foncière permettant de planifier de façon concomitante la programmation des constructions avec celle de leur parking de rattachement.

La dimension programmatique et architecturale de ces parkings doit aussi être en adéquation avec la qualité urbaine recherchée et les besoins précis des projets immobiliers. Le volume d'un parking silo a en effet un impact important dans le paysage urbain.

Enfin, pour l'implantation réussie d'un projet, il ne peut être exclu un panachage entre des places réalisées sur le terrain d'assiette du projet et dans le parking mutualisé de proximité.

Pour ces raisons, au sein de la ZAC Bordeaux St Jean Belcier, l'EPA définit les conditions de satisfaction des obligations réglementaires de stationnement, à la fois sur le plan fonctionnel et financier. De façon circonstanciée en fonction du contexte géographique et temporel, l'EPA arrête pour chaque projet immobilier la répartition entre

les places réalisées sur la parcelle et celles réalisées en dehors dans un parking mutualisé.

L'interdiction de construire tout ou partie des places de stationnement réglementaires sur sa parcelle au motif de la politique d'intérêt général de stationnement de la ZAC est une condition de vente de l'EPA, et constitue une servitude d'usage, valant impossibilité urbanistique au sens de la Circulaire n°2001-56 UHC/DU/16 du 27 Juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le pétitionnaire pourra s'en prévaloir lors du dépôt de son permis de construire pour justifier, conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme qu'il ne peut réaliser lui-même tout ou partie de ses places réglementaires.

Pour le présent projet, les places réglementaires au titre du PLU seront satisfaites en totalité sur la parcelle du projet à hauteur de 16 places.

ARTICLE 18 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR

18.1 Coordination des études

La désignation de la maîtrise d'œuvre du constructeur s'effectuera en étroite coordination avec l'EPA.

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

La nature du contrat passé entre le constructeur et son maître d'œuvre devra permettre à ce dernier d'assurer pleinement sa mission de conception et de maîtrise du projet architectural, depuis la phase de programmation de l'opération jusqu'à son complet achèvement.

D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine (socle, entrée, couronnement ou toiture...).

L'architecture du bâti devra s'intégrer dans l'environnement du quartier. Le constructeur devra soumettre pour accord à l'EPA son projet architectural et son plan de principe de traitement des espaces libres. Le traitement des limites de propriété, de même que le choix des matériaux, devront faire l'objet d'une coordination avec l'EPA.

L'EPA 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 vendus ou non encore vendus.

Le constructeur, hors lots individuels, s'engage à faire apposer, sur la façade principale, ou au droit de l'entrée principale de l'immeuble, ou du groupe d'immeubles, une plaque en matériau pérenne, mentionnant la date de réalisation ainsi que les noms du maître d'ouvrage et de l'architecte d'opération.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu du compromis de vente,

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.

18.2 Coordination des travaux

Composition du dossier voirie et raccordement aux réseaux divers :

Un dossier est constitué par l'acquéreur et sera transmis à l'aménageur. Il comprendra les éléments décrits ci-après.

Pour les voiries et aménagements du sol:

Les côtes finies des entrées des bâtiments, des accès et des dalles parkings en cohérence avec l'existant. Il est expressément précisé que le projet immobilier de l'acquéreur devra respecter les côtes de seuils Existantes.

Pour les réseaux & branchements définitifs:

Assainissement : les niveaux des fils d'eau au droit des branchements sur les réseaux mis en œuvre par l'aménageur ou existants.

AEP : Les débits nécessaires et les points de branchements

Electricité : les puissances nécessaires, les plans des postes de distribution publique, les points de branchements.

Réseau de chaleur: les puissances nécessaires et les puissances souscrites, les plans des sous stations, les points de branchements

Télécommunication : les points de branchements

Plans de récolement

L'acquéreur sera tenu de fournir à l'aménageur un support informatique sous format DWG et PDF les plans conformes à l'exécution concernant :

- principaux aménagement de surface et altimétrie
- réseaux enterrés
- fondations
- constructions au niveau du sol
- construction en surplomb

Ces documents sont à fournir au plus tard lors de la remise par l'acquéreur à l'aménageur des espaces environnant son opération, pour que ce dernier puisse réaliser les travaux d'aménagement extérieur autour de l'opération si besoin est au regard du programme de travaux envisagé par l'aménageur dans le secteur concerné.

Planning des travaux :

Sauf mention spéciale prévue aux termes de l'acte de vente, afin de permettre à l'aménageur de respecter ses obligations fixées par le présent CCCT, l'acquéreur fournira deux mois au plus tard après l'ouverture de ses chantiers, un échéancier d'exécution de ses travaux faisant apparaître en particulier les dates :

- des raccordements et des branchements
- de la libération des sols extérieurs à son terrain, éventuellement mis à disposition par l'aménageur et qui pourraient être nécessaires notamment au passage des réseaux de l'aménageur
- de l'exécution des travaux extérieurs sur son terrain et des clôtures permettant l'aménagement des espaces publics riverains si besoin est au regard du programme de travaux envisagé par l'aménageur dans le secteur concerné.

Toute réactualisation de cet échéancier devra faire l'objet d'un accord exprès de l'aménageur.

ARTICLE 19 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par 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.

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.

Les entrepreneurs du constructeur devront réaliser leur chantier en respectant les clauses de la charte de « chantier propre » annexée au compromis de vente.

TITRE III

ARTICLE 20 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L’OBJET DE L’ARTICLE 11

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 21 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants.

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

ARTICLE 22 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

22.1 Il pourra être créé, si nécessaire, et à l'initiative de l'aménageur, entre tous les propriétaires de fonds situés dans la ZAC, à l'exception des Administrations pour leurs bâtiments, une ou plusieurs associations syndicales libres.

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

Dans le cas d'une telle création, chaque propriétaire fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve son fonds. Au cas où le propriétaire céderait ses droits à construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance, à faire partie de l'association en lieu et place de son bailleur.

En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente adhère définitivement à la dite association syndicale.

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

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

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle sera propriétaire sans les avoir offerts préalablement et gratuitement à la Commune ou à l'établissement public compétent (district, communauté urbaine...).

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

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

Les voix sont réparties :

- + En ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs.
- + En ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m² de planchers hors œuvre nette construits.

- 22.3** La ou les association(s) syndicale(s), selon le cas, pourra(ont) être constitué(es) à l'initiative de l'aménageur par la première vente ou location par l'aménageur d'une parcelle située à l'intérieur du périmètre syndical.

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

Les statuts devront, en outre, stipuler qu'en cas de défaillance d'un syndicaire dans le paiement, à leur date, des charges lui incombant, les autres syndicaire(s) devront faire l'avance des fonds nécessaires pour parer aux conséquences de cette défaillance.

L'association ne pourra aliéner les biens immobiliers du "centre de vie" sans en avoir proposé l'achat, auparavant, à l'EPA.

L'association syndicale sera constituée dès qu'il y aura deux constructeurs dans le périmètre. Les statuts de cette association syndicale, auxquels chaque acquéreur sera réputé adhérer purement et simplement du seul fait de son acte seront insérés dans l'acte de cession.

ARTICLE 23 – LITIGES ; SUBROGATION

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

L'aménageur 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.

ARTICLE 24- 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.

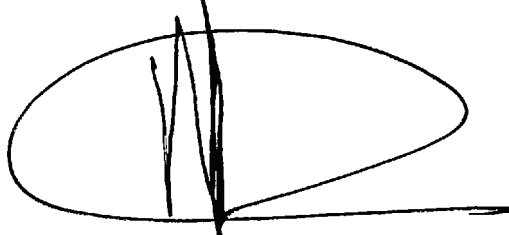
ARTICLE 25 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Lu et approuvé,

A Bordeaux, le **02 NOV. 2015**

Monsieur le Préfet de la Gironde,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized oval shape with several vertical lines extending upwards from the center, and a horizontal line extending to the right from the bottom right corner.

Pierre DARTOUT



PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer de la Gironde

Service Aménagement Urbain

ARRETE DU 30 OCT. 2015

**Portant approbation de cahier des charges de cession de terrain sur la zone d'aménagement
concerté des quais de Floirac**

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L311-1 et L311-6,

VU les dossiers de création et de réalisation de la ZAC modifiés en date du 24 novembre 2006,

VU la demande de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 19 octobre 2015 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain, pour un projet situé sur l'îlot M2 de la ZAC, avenue Jean Alfonséa (parcelle AX 128), autorisant une surface de plancher maximale de 13 700 m². Cette surface est destinée à la réalisation d'un programme immobilier à usage de clinique pour 9 500m² et à usage de maison médicale pour 4 200m².

CONSIDERANT que le cahier des charges de cession de terrain proposé est conforme au PLU et au dossier de réalisation de la ZAC des quais de Floirac.

SUR PROPOSITION du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

ARRETE

ARTICLE PREMIER : Est approuvé le cahier des charges de cession de terrain annexé

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture

Le Préfet,
Pour le Préfet
Le Secrétaire général par intérim

Cité Administrative – B.P. 90 – 33090 BORDEAUX CEDEX 03 **Dominique CHRISTIAN**

DÉCOUVREZ LA NOUVELLE ORGANISATION DE L'ÉTAT EN GIRONDE SUR WWW.GIRONDE.GOUV.FR

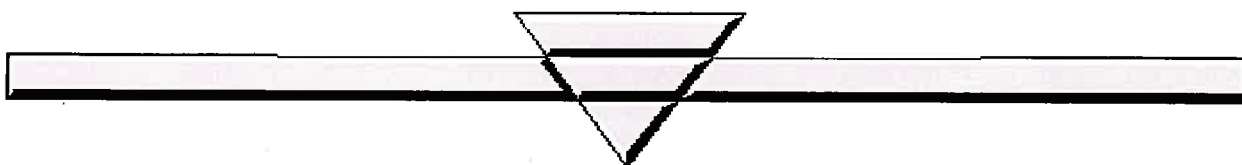


BORDEAUX METROPOLE

VILLE DE FLOIRAC

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES QUAIS

ÎLOT M2



**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS
(C.C.C.T.)**

SOMMAIRE

PRÉAMBULE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

Article 1 – BÉNÉFICIAIRE DE LA CESSION

Article 2 – OBJET DE LA CESSION

Article 3 – STATIONNEMENT

TITRE II – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 4 – PLAN LOCAL D'URBANISME

Article 5 – BORNAGE - CLÔTURES

Article 6 – DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Article 7 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Article 8 – CONCEPTION DU PROJET

Article 9 – PHASE TRAVAUX

Article 10 – TENUE DU CHANTIER - CHARTE CHANTIER PROPRE

TITRE III – PRESCRIPTIONS URBAINES ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

TITRE IV – RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Article 11 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Article 12 – TENUE GÉNÉRALE

Article 13 – ASSOCIATION SYNDICALE

Article 14 – ASSURANCES

Article 15 – MODIFICATIONS

Article 16 – LITIGES - SUBROGATION

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS DE LA ZAC DES QUAIS

VILLE DE FLOIRAC

PRÉAMBULE - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 l'opération d'aménagement objet de la présente convention est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment à l'article L.311-6.

Sauf stipulations particulières, le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains s'impose à tous les Constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou d'immeubles, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit et ce, pendant la durée de vie de la ZAC.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété, des terrains ou des constructions, de droits à construire ou concession de droits d'usage, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « Constructeur » tous les assujettis au présent Cahier des Charges de Cession des Terrains, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc :

- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession », tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc et par « location » ou « bail », que ce soit un bail conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique :

- enfin, on désignera Bordeaux Métropole sous les vocables « Bordeaux Métropole » ou « l'Aménageur ».

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession est fixé par l'Aménageur. Ce prix figurera dans l'acte de cession.

TITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

Article 1 – BÉNÉFICIAIRE DE LA CESSION

La cession, objet du présent cahier des charges de cession des terrains, est consentie au profit de la société CARDINAL INVESTISSEMENT, représentée par Monsieur Stéphane RUBI, agissant en qualité de président, dont le siège social est situé à LYON (69 286) , 42 quai Rambaud.

Article 2 – OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie en vue de la construction exclusive d'un programme de bâtiments destinés à une polyclinique et à sa partie consultations (polyclinique du Tondu), qui seront édifiés conformément aux dispositions des chapitres suivants.

L'objet de la cession est une emprise de terrain à bâtir d'une superficie approximative de 14 422 m² environ, sise sur la commune de Floirac, avenue Jean Alfonséa, délimitée au nord par l'avenue de la Garonne, au sud par l'avenue Jean Alfonséa, à l'est par la rue des Carrelets, à l'ouest par un futur espace public (séparant l'îlot M2 de l'îlot M1), formant l'îlot M2 de la ZAC des Quais.

Cette emprise d'une superficie approximative de 14 423 m² est à détacher de la parcelle cadastrée de la manière suivante :

- section AX numéro 128, lieu-dit « Avenue Jean Alfonséa », d'une contenance de 15 597 m².

Le Constructeur sera autorisé à réaliser un programme de 13 700 m² de surface de plancher (SDP) totale se décomposant comme suit :

- clinique: environ 9 500 m²,

- maison médicale destinée aux consultations : environ 4 200 m².

Le Constructeur est autorisé à augmenter la surface de plancher à réaliser indiquée jusqu'à 10 % maximum, soit une surface de plancher maximale autorisée de 15 070 m².

La construction de surfaces complémentaires de 6 000 m² SDP maximum, destinées à l'extension de la clinique et à l'accueil d'activités relevant strictement du champ médical, paramédical ou des services à la personne pourra être autorisée.

La construction de logements, de locaux d'activités de type PME/PMI, de locaux relevant de l'hôtellerie/restauration, d'établissement d'hébergement pour personnes âgées (dépendantes ou non) ne sera pas autorisée dans ces surfaces complémentaires.

Il en résulte donc une surface maximale autorisée sur cet îlot de 21 070 m² de surface de plancher.

Article 3 – STATIONNEMENT

Dans le cadre de la réalisation du projet, une centaine de places de stationnement sera réalisée sur l'îlot M2, destinée aux visiteurs, patients et médecins.

Les places complémentaires pour le personnel se situeront dans le parc de stationnement public de l'îlot J1 de la ZAC des Quais. La polyclinique du Tondu négociera avec le gestionnaire du parc de stationnement public le nombre et les conditions d'utilisation de ces places complémentaires.

TITRE II – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 4 – PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Constructeur s'engage 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) et en particulier les dispositions du règlement de la zone ainsi que toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

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 Bordeaux Métropole ne pourra être engagée en raison de dispositions du PLU ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelque soit leur date.

Article 5 – BORNAGE – CLÔTURES

L'Aménageur procédera, préalablement à l'acte authentique, au bornage et à l'arpentage du terrain. Les frais de bornage et le document d'arpentage seront à la charge de l'Aménageur qui désignera un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement l'acte de cette opération.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'Aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen 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 6 – DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

L'Aménageur s'engage à assurer la desserte des terrains vendus en ce qui concerne la voirie publique et les réseaux divers tels qu'ils sont prévus au programme des équipements publics de la ZAC.

1) desserte provisoire : le cas échéant, l'Aménageur pourra réaliser au droit du terrain à céder une desserte voirie provisoire nécessaire au déroulement du chantier.

2) desserte définitive : l'Aménageur s'engage, conformément au programme des équipements publics de la ZAC, à réaliser à ses frais, et à l'extérieur des terrains en lots vendus, la voirie définitive et l'ensemble des réseaux publics.

L'Aménageur s'engage à ne réaliser que les réseaux prévus dans le dossier de création/réalisation de la ZAC, tout renforcement de réseaux sera à la charge du Constructeur.

Article 7 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'au versement des ouvrages à la Commune, à Bordeaux Métropole et aux sociétés concessionnaires, le Constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans de réseaux divers validés par la conduite d'opération, se brancher à ses frais sur les canalisations de gaz, d'électricité, etc réalisées par l'Aménageur.

Pour le réseau d'assainissement et d'adduction d'eau potable, l'Aménageur prendra à sa charge, au minimum 1 branchement et au maximum 2 branchements. Tout branchement complémentaire sera à la charge du Constructeur.

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 les 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. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux. Le Constructeur fera son affaire personnelle de la remise en état des sols et revêtements à l'identique, après l'exécution des travaux.

a) branchements aux réseaux d'assainissement

Dans chaque construction, 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 pré-traitement 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 pré-traitement, avant tout commencement des travaux ; l'Aménageur donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du Constructeur. Les propositions de modification devront être faites dans le délai d'un mois à compter de l'envoi des plans.

b) branchements aux réseaux électriques

Le Constructeur aura à sa charge les frais de branchements sur les câbles MT (moyenne tension) ou BT (basse tension) installés par l'Aménageur, frais comprenant 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.

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

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront nécessaires sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les Constructeurs devront mettre les terrains ou les locaux nécessaires à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service. Leur emprise sera cédée gratuitement à ERDF sur demande.

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

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

c) réseaux très haut débit de télécommunications

1 - Objectif

Les réseaux de télécommunications très haut débit peuvent contribuer à plusieurs titres au succès de l'opération d'aménagement :

- ils donneront une visibilité à l'opération ;
- ils permettront de valoriser l'habitat par l'attribution d'un label multimédia ;
- ils participeront de la qualité du site pour les investisseurs qui y construiront des immeubles ;
- ils pourront servir de support à l'affirmation d'une filière numérique, trouvant son expression dans l'implantation de sociétés du secteur (SSII, sociétés de télécommunications, de marketing direct,...) ou de micro sociétés ;

- ils permettront des progrès notables dans les services et la gestion des espaces sur le site :
 - dans la communication sur les événements (par exemple : communication sur les événements qui se produiront dans la zone aménagée),
 - dans la communication des services (par exemple : aide au déplacement par une information des usagers sur les services publics),
 - dans la sécurité (par exemple : surveillance vidéo, système de télé et vidéosurveillance),
 - dans la gestion des immeubles (par exemple : gestion technique centralisée),
 - etc.

Il s'agit d'envisager de manière organisée la prise en compte des réseaux très haut débit de télécommunications et des usages qu'ils permettent d'offrir aux habitants et aux entreprises.

Le développement des technologies de l'information et de la télécommunication à l'échelle urbaine, s'inscrit dans un ensemble de dynamiques sociales, économiques et spatiales des villes.

Le projet d'aménagement intégrera donc dans toutes ses composantes la dimension numérique qui lui permettra de s'ouvrir plus favorablement vers l'avenir. Il doit, à cet égard, être aussi un projet exemplaire d'agglomération numérique.

Au cours de ces dernières années, le Gouvernement a pris un certain nombre de dispositions de nature à développer la fibre optique jusqu'à l'administré, et jusqu'à l'entreprise. Ainsi, la Loi de Modernisation de l'Économie impose le fibrage optique dans tout nouvel immeuble construit.

Le cadre réglementaire pour le Très Haut Débit, ainsi que le Plan National Très Haut Débit, sont également en train de prévoir les diverses modalités de mise en œuvre de la fibre optique jusqu'à l'abonné.

2 - Moyens à mettre en œuvre

Il est demandé au bénéficiaire de la cession de prendre les dispositions nécessaires permettant à l'ensemble des opérateurs de télécommunication (France Télécom pour le service universel téléphonique, Numéricable pour le réseau câblé ainsi que tous les opérateurs de réseaux FTTH... etc.) de pouvoir desservir les immeubles construits afin d'y activer les fibres optiques qui y seront déployées par les Constructeurs conformément à la réglementation en vigueur.

Dans la mesure où un établissement communal serait construit dans la zone aménagée, il appartiendra au bénéficiaire de la cession de consulter par ailleurs les services de la mairie en vue de connaître leurs besoins en matière de raccordement dans le cadre de leur réseau de télécommunications indépendant des réseaux des opérateurs.

Les opérateurs consultés y compris celui en charge du réseau indépendant de la mairie devront pouvoir utiliser des infrastructures passives mutualisées mises en place dans la zone aménagée et lors de la construction des immeubles sur les différents îlots afin d'y déployer leurs réseaux.

Ces infrastructures seront constituées de fourreaux, chambres de tirage et locaux techniques intégrés dans les immeubles et les voiries restructurées.

Bordeaux Métropole pourra confier la gestion de ces différentes infrastructures à la société Inolia, Délégué de Bordeaux Métropole en charge du réseau métropolitain haut débit de télécommunication, dans le cadre d'une convention d'occupation qui sera proposée par la Direction du Numérique de Bordeaux Métropole.

Inolia sera alors chargé de l'exploitation des infrastructures et de leur commercialisation auprès des opérateurs de manière équitable et non discriminatoire, selon des tarifs encadrés par Bordeaux Métropole.

Les plans de recollement de tous les ouvrages de télécommunications confiés en gestion à Inolia devront être annexés à la convention d'occupation. Les plans au format électronique dwg devront être remis à Inolia qui les intégrera dans la base de données du réseau métropolitain très haut débit de télécommunications.

Le dimensionnement des infrastructures de télécommunications devra résulter d'un schéma d'ingénierie des réseaux de télécommunications. Celui-ci sera élaboré par une société qualifiée en concertation avec Inolia et

les opérateurs de télécommunications. Il permettra de situer la position des ouvrages et leur dimensionnement.

Le Bénéficiaire de la cession pourra s'adresser à la Direction du Numérique de Bordeaux Métropole afin d'obtenir copie de la mission type « Assistance à l'élaboration d'un schéma d'ingénierie des réseaux de télécommunications dans une zone aménagée ».

Le bénéficiaire de la cession sera tenu d'imposer aux Constructeurs d'immeubles les spécifications techniques des ouvrages de télécommunications telles qu'elles résulteront du schéma d'ingénierie. Ainsi, les Constructeurs pourront être amenés à prévoir des locaux techniques dédiés aux réseaux de télécommunications. Il pourra se rapprocher de la Direction du Numérique de Bordeaux Métropole afin d'obtenir des informations concernant le développement des réseaux de télécommunications très haut débit dans les immeubles afin de les mettre à disposition des Constructeurs.

Le bénéficiaire de la cession sera tenu d'inviter les opérateurs de télécommunications qui déploient sur le territoire de Bordeaux Métropole des réseaux FTTH (fibre jusqu'à l'habitation) à étendre leur réseau en vue de desservir la zone aménagée.

Dans la mesure où aucun opérateur ne serait en mesure de raccorder à court terme la zone, le bénéficiaire de la cession sera tenu de prendre en charge les frais de raccordement de la zone au réseau métropolitain haut débit de télécommunications Inolia pour un linéaire maximum de réseau de 100 m.

Dans la mesure où le réseau métropolitain serait situé à plus de 100 m de la zone aménagée, la Direction du Numérique de Bordeaux Métropole se rapprochera de son délégataire Inolia en vue d'étudier l'opportunité d'étendre le réseau pour desservir la dite zone.

Article 8 – CONCEPTION DU PROJET

1- Mise au point du permis

Le Constructeur établira son projet sur la base des prescriptions urbaines et architecturales élaborées par l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC.

Des réunions de mise au point du permis de construire seront organisées (4 au minimum), associant la maîtrise d'ouvrage de la ZAC, les services instructeurs de la Ville de Floirac, l'architecte-urbaniste coordonnateur, le Constructeur et son maître d'œuvre.

Le Constructeur ne pourra déposer son permis de construire qu'après avoir obtenu l'avis favorable de l'architecte-urbaniste coordonnateur (pour les aspects architecturaux et l'insertion du projet) et l'Aménageur (pour les aspects techniques du projet).

Le Constructeur donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes, bureaux d'études techniques et autres hommes de l'art et devra supporter toutes les conséquences de tous les retards, erreurs ou dommages qui pourraient survenir pour lui ou pour les tiers, de l'inobservation de ses clauses.

Le Constructeur fera son affaire personnelle de toutes les demandes nécessaires pour l'obtention du permis de construire.

Le Constructeur devra communiquer à l'Aménageur d'une part et à l'architecte urbaniste coordonnateur, d'autre part, une copie conforme du dossier complet de demande de permis de construire.

Lorsque le permis sera délivré, le Constructeur en informera **immédiatement l'Aménageur par transmission d'une copie de l'arrêté de permis de construire.**

Tout permis de construire modificatif devra être soumis à l'accord de l'architecte urbaniste coordonnateur et de l'Aménageur avant son dépôt.

2- Phase Projet et DCE

Le Constructeur présentera à l'Aménageur son projet d'exécution, à l'occasion d'une réunion et lui fera part des éventuelles modifications du projet susceptibles de faire l'objet d'un permis de construire modificatif et pour lesquelles l'avis favorable de l'Aménageur devra être obtenu.

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

Le Constructeur communiquera à l'Aménageur un modèle numérique 2D/3D du projet architectural, compatible avec Autocad.

Article 9 – PHASE TRAVAUX

1- Démarrage des travaux

Avant le démarrage du chantier, un constat de l'état des espaces publics bordant l'ilot sera dressé par l'Aménageur et transmis au Constructeur.

2- Travaux en cours

Durant le chantier, l'Aménageur pourra se faire communiquer, à tous moments, toutes pièces descriptives ou graphiques qu'il jugera nécessaires au contrôle de l'exécution.

3- Livraison/réception des travaux

6 mois avant la livraison des bâtiments, une réunion sur les modalités et la coordination des derniers travaux de finition autour de l'ilot M2 avec l'Aménageur sera organisée.

Article 10 – TENUE DU CHANTIER - CHARTE CHANTIER PROPRE

Le Constructeur, jusqu'à la réalisation du programme, a l'obligation de maintenir en état de propreté l'assiette du terrain acquis.

A l'intérieur du périmètre de la zone, le Constructeur aura la charge des réparations des dégâts causés par lui ou par ses entrepreneurs, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'Aménageur ou classés dans le domaine public. Le Constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance, le Constructeur devra acquitter dans les trois mois les sommes qui lui sont réclamées par l'Aménageur au titre des dégâts causés par lui ou ses entrepreneurs.

A l'extérieur du périmètre de la zone, les entrepreneurs du Constructeur seront tenus de maintenir les voies publiques extérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. Le Constructeur est tenu solidairement des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

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

Dans le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale engagés tout au long de la conception du projet, le Constructeur se devra d'être respectueux de la charte « chantier propre », annexée au présent document.

TITRE III – PRESCRIPTIONS URBAINES ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Document annexé

TITRE IV - RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Article 11 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le Constructeur devra entretenir les 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. Les espaces dits privatifs (quand il y en a), seront définis dans l'acte de cession et leur entretien est de la responsabilité de chaque Constructeur.

Article 12– TENUE GÉNÉRALE

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 modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucune antenne ou parabole particulière de radiotélévision extérieure ne sera admise, lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne ou parabole communautaire. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes ou paraboles collectives, avec un maximum d'une antenne ou parabole par immeuble, les antennes ou paraboles individuelles étant formellement prohibées.

La conception et la définition des enseignes commerciales (style, dimensions, fonctionnement...) devront faire l'objet d'un accord préalable avec l'Aménageur.

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

Article 13 – ASSOCIATION SYNDICALE

Il sera éventuellement créé entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la ZAC, à l'exception des administrations pour leurs constructions à usage administratif, une ou plusieurs associations syndicales libres. Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'Aménageur au fur et à mesure de l'avancement de la zone.

En cas de constitution d'une association syndicale, chaque Constructeur fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve un terrain. Dans l'hypothèse où le propriétaire céderait ses droits de construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance à faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur. En conséquence, le Constructeur, par le seul fait de la vente (ou du bail), adhère définitivement à ladite association syndicale.

L'association aura pour objet : la propriété, la gestion, l'administration et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même.

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'Aménageur et que ce dernier n'aurait pas, soit cédés aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle est propriétaire sans les avoir auparavant offert préalablement et gratuitement à Bordeaux Métropole.

Article 14 – 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.

Article 15 – MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains pourront être adaptées dans les conditions de majorité prévues notamment en matière de modifications des cahiers des charges de lotissement. En outre, en respect du principe de parallélisme des formes, cette modification sera approuvée par le Préfet de la Gironde.

Article 16 – LITIGE - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains feront loi tant entre l'Aménageur et le Constructeur qu'entre les différents autres Constructeurs.

L'Aménageur subroge, en tant que de besoin, le Constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon à ce que tout Constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

À Bordeaux, le 30 OCT. 2015

Monsieur le Préfet de la Gironde

Pour le Préfet
Le Secrétaire général par intérim



Dominique CHRISTIAN