



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2018/155

**OBJET : RÉVISION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION
DES TERRAINS DE LA ZAC DU SITE MONTESQUIEU**

Nombre de Conseillers Communautaire en exercice : 44

Nombre de Conseillers présents : 38

Nombre de Conseillers présents et représentés : 42

Quorum : 23

Date de convocation : 10 décembre 2018

Date d'affichage de la convocation au siège : 10 décembre 2018

Le 18 décembre de l'année deux mille dix-huit à 18h30

à St Médard d'Eyrans – Salle des Fêtes
 Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Montesquieu, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Christian TAMARELLE.

La séance est ouverte

NOM Prénom	Présents*	Excusés, procuration à	NOM Prénom	Présents*	Excusés, procuration à
TAMARELLE Christian (Président)	P		DANNÉ Philippe (Maire)	P	
BURTIN-DAUZAN Nathalie (Maire)	P		DUFRANC Michel (Maire)	E	Mme OHRENSSTEIN-DUFRANC
BOURGADE Laurence (Maire)	E	M. HEINTZ	FATH Bernard	P	
CONSTANT Daniel (Maire)	P		GAZEAU Francis (Maire)	P	
CLAVERIE Dominique (Maire)	P		LEMIRE Jean-André (Maire)	P	
CLÉMENT Bruno (Maire)	P		MAYEUX Yves (Maire)	P	
DARBO Benoît (Maire)	P		BOS Fabrice	P	
TALABOT Martine	P		CHENNA Nadine	P	
BARRÈRE Philippe	E	M. MAYEUX	EYL Muriel	P	
LAGARDE Valérie	P		FOURNIER Catherine	P	
BLANQUE Thierry	P		LABASTHE Anne-Marie	P	
CANADA Béatrice	P		MOUCLIER Jean-François	P	
BALAYE Philippe	P		POLSTER Monique	P	
BOUROUSSE Michèle	P		LACOSTE Benoit	P	
GACHET Christian	P		BROSSIER Jean-Marie	P	
ROUSSELOT Nathalie	P		BENCTEUX Laure	P	
DURAND Félicie	A		CHEVALIER Bernard	P	
LARRUE Dominique	P		HEINTZ Jean-Marc	P	
BETES Françoise	P		BORDELAIS Jean-François	P	
DE MONTESQUIEU Alexandre	E	M. DARBO	DEBACHY Maryse	P	
MARTINEZ Corinne	P		KESLER Jean	A	
OHRENSSTEIN-DUFRANC Sylvie	P				
AULANIER Benoist	P				

Sur proposition de Monsieur le Président, Mme CANADA est élu(e) secrétaire de séance

Le procès-verbal de la réunion du 13 novembre 2018 est adopté à l'unanimité

*** P = Présent / E = Excusé, procuration à. / A = Absent**



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2018/155

OBJET : RÉVISION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS DE LA ZAC DU SITE MONTESQUIEU

Vu les statuts de la CCM et notamment son article 3-1-1 sur les actions de développement économique ;

Vu l'arrêté préfectoral de création de la ZAC du Site Montesquieu du 20 janvier 1989 ;

Vu l'arrêté préfectoral concédant l'aménagement et les équipements de la ZAC à la SEM Bordeaux Technopolis ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2006 désignant la Communauté de Communes de Montesquieu comme bénéficiaire de la ZAC du Site Montesquieu ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2004/23 du 9 avril 2004 définissant les modalités d'aménagement et de commercialisation du Site Montesquieu ;

Considérant l'avis de la commission développement économique du 5 septembre et du 4 décembre 2018 ;

Considérant l'avis favorable du bureau,

EXPOSE

Le Département de la Gironde est à l'initiative de la ZAC Bordeaux Technopolis créé le 20 janvier 1989.

L'aménagement et les équipements de la zone ont été concédés par le Département à la SEM Bordeaux Technopolis et le cahier des charges de cession des terrains (CCCT) a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 novembre 1989.

Ce CCCT a pour but de maîtriser l'implantation, la forme et l'utilisation des terrains par les futurs acquéreurs. Il précise les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales propres à chaque lot.

La SEM Bordeaux Technopolis a été dissoute au profit du Syndicat mixte du site Montesquieu lui même dissout au profit de la Communauté de Communes de Montesquieu le 1^{er} janvier 2003.

Enfin, la Communauté de Communes de Montesquieu a été désignée par arrêté préfectoral du 15 décembre 2006, comme bénéficiaire de la ZAC.

Il convient de mettre en conformité le cahier des charges de cession de terrain existant avec la réglementation en vigueur et notamment le PLU de Martillac, par le biais d'un avenant.

Les modifications portent principalement sur:

- la suppression de toutes références à la SEM Bordeaux Technopolis et remplacement par la CCM
- la suppression de toutes références au PAZ et au RAZ et modifications en référence au PLU de la commune de Martillac
- la mise en conformité du CCCT avec le PLU de Martillac
- la suppression de la SHON et de la SHOB, remplacement par la SDP (surface de plancher) conformément au Code de l'Urbanisme
- la suppression du comité d'agrément au profit d'un comité technique
- la référence à la charte de paysage de la CCM
- la référence à la charte d'agrément définissant les critères d'acceptation des projets
- l'intégration de l'aspect environnemental dans les projets de constructions (choix des matériaux utilisés, récupération et traitement des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation, limitation de la pollution lumineuse,...)
- la modification du mode de calcul des charges : suppression de la valeur du point et calcul des charges en fonction des dépenses réelles liées au fonctionnement et à l'utilisation des équipements

L'ensemble des modifications proposées dans cet avenant visent à simplifier le document grâce à une meilleure lisibilité ainsi qu'à assurer le maintien d'une qualité environnementale.



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2018/155

OBJET : RÉVISION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS DE LA ZAC DU SITE MONTESQUIEU

Une concertation de tous les propriétaires de la ZAC a été entamée le 15 juin dernier afin d'intégrer d'éventuelles modifications.

La procédure de révision de ce CCCT est la suivante :

- Approbation du CCCT par délibération de la Communauté de Communes de Montesquieu
- Approbation de l'avenant au CCCT par le Préfet
- Approbation de l'avenant au CCCT par chaque propriétaire
- Publication au fichier immobilier des CCCT révisés
- Application du nouveau CCCT

Le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- Approuve l'avenant au cahier des charges de cession de terrain de la ZAC du Site Montesquieu.
- Demande aux notaires d'annexer le présent avenant du cahier des charges de cession de terrains aux actes de vente des terrains de la ZAC du Site Montesquieu.
- Autorise Monsieur le Président à signer les actes afférents à cette modification du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC du Site Montesquieu et à procéder à toutes les formalités afférentes.

Fait à Martillac, le 18 décembre 2018

Le Président de la CCM
Christian TAMARELLE

Document signé électroniquement

**ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
DU SITE MONTESQUIEU**

TECHNOPOLE BORDEAUX MONTESQUIEU

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
Article 1 - Dispositions générales.....	3
TITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE CESSIION DES TERRAINS.....	5
Article 2 - Division des terrains par l'aménageur.....	5
Article 3 - Objet de la cession.....	5
Article 4 - Comité technique.....	5
Article 5 - Délais d'exécution.....	6
Article 6 - Prolongation éventuelle des délais.....	6
Article 7 - Sanctions en cas d'inobservation des délais.....	7
Article 8 - Revente, location, morcellement des terrains acquis ou loués.....	8
Article 9 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.....	9
Article 10 - Nullité.....	9
TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR ET DE L'ACQUÉREUR PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX.....	10
Article 11 - Procédure de réalisation des projets.....	10
Article 11-1 Dossier Maître d'ouvrage.....	10
Article 11-2 Permis de construire.....	11
Article 11-3 Projet de construction de l'acquéreur.....	11
Article 12 - Obligations de l'aménageur.....	13
Article 12-1 Bornage.....	14
Article 12-2 Viabilisation.....	14
Article 13 - Obligations de l'acquéreur.....	18
Article 13-1 Assurance incendie.....	18
Article 13-2 - Travaux à la charge de l'acquéreur.....	19
Article 13-3 Prescriptions relatives au chantier.....	22
13-3-1) Démarrage de chantier.....	22
13-3-2) Installations de chantier.....	22
13-3-3) Suivi du chantier.....	23
Article 13-4 Architecture, clôture et abords des constructions.....	23
13-4-1) Architecture.....	24
13-4-2) Clôtures.....	24
13-4-3) Espaces libres et plantations.....	24
Article 14 - Obligations communes de l'aménageur et de l'acquéreur.....	24
TITRE III – RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL.....	25
Article 15 - Conditions de gestion des équipements et services communs.....	25
Article 15-1 Définitions.....	25
Article 15-2 Gestion des équipements communs.....	26
15-2-1) Gestion des réseaux.....	27
15-2-2) Gestion des voiries.....	27
15-2-3) Gestion des espaces verts communs.....	28
15-2-4) Gestion du mobilier urbain.....	28
15-2-5) Gestion des locaux communs.....	28
Article 15-3 Gestion des services communs.....	28
Article 15-4 Redevance de gestion des équipements et services communs.....	29
Article 15-5 Recouvrement des charges de gestion des équipements et services communs	30
Article 16 - Usage des espaces libres – servitudes.....	31
Article 17- Tenue générale des espaces privatifs.....	32
Article 18 - Nuisances.....	33
Article 19 - Sanctions.....	34
Article 20 - Contrat d'alarme.....	34
Article 21 - Modification et révision du cahier des charges.....	34

PRÉAMBULE

Article 1 - Dispositions générales

1-1) Créée par arrêté préfectoral du 20 janvier 1989, à l'initiative du Département de la GIRONDE, la ZAC dénommée ZAC DU SITE MONTESQUIEU, sise sur le territoire de la Commune de MARTILLAC, a pour vocation d'accueillir des activités économiques et d'offrir à des entreprises innovantes un environnement scientifique et technologique de haute qualité.

Après avoir été confié à la Société d'économie mixte de BORDEAUX TECHNOPOLIS, puis au Syndicat Mixte du Site de Montesquieu, l'aménagement de la ZAC dénommée ZAC DU SITE MONTESQUIEU a été transféré à la Communauté de communes de MONTESQUIEU (ci-après la CCM), par arrêté préfectoral du 15 décembre 2006.

Le présent cahier des charges de cession de terrains a pour objet d'unifier et de réviser le cahier des charges général de concession ou de cession des terrains de la 1^{ère} ZAC du site Montesquieu, approuvé par un arrêté préfectoral du 28 novembre 1989, ainsi que le cahier des charges de l'ensemble immobilier, tous deux publiés au fichier immobilier le 7 décembre 1990.

Le cahier des charges du 26 septembre 1989 déposé au rang des minutes de Me HOUZELOT le 3 juillet 1990 avec l'Arrêté de Monsieur le Préfet de la Gironde du 31 janvier 1989, le Plan d'Aménagement de la zone (PAZ), le Règlement d'Aménagement de la zone (RAZ), et le Traité de concession du 13 mars 1989, ont été publiés au service de la publicité foncière (SPF) de Bordeaux 3 le 23 août 1990 volume 1990 p n° 9318.

Le cahier des charges spécifique à certains lots du 7 décembre 1990 déposé le même jour au rang des minutes de Me HOUZELOT n'a pas quant à lui été publié au au service de la publicité foncière (SPF).

Le présent cahier des charges, approuvé par arrêté préfectoral, se substitue aux cahiers de charges visés ci dessus et est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles inclus dans le périmètre défini sur les plans annexés. Il devra être annexé à l'acte authentique de vente de chaque terrain de la ZAC, être publié au fichier immobilier et être rappelé dans tout acte translatif de propriété ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent cahier des charges, par reproduction

partielle ou, tout au moins, par références précises, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1-2) Le présent cahier des charges de cession de terrain est divisé en trois titres :

- le Titre I comprend les dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs des terrains, qu'il s'agisse du but de la cession, des conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations ;
- le Titre II définit les droits et obligations du vendeur et de l'acquéreur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments, en fixant, notamment, des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs – que ceux-ci soient propriétaires, locataires ou concessionnaires d'usage ;
- le Titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs ou locataires, à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, applicables, notamment, aux ouvrages collectifs.

1-3) Les Titres I et II comportent des stipulations purement bilatérales entre le vendeur et chaque acquéreur, qui deviendront caduques – sauf disposition contraire expresse – lors de la suppression de la ZAC. 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.

Le Titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, et ce, sans limitation de durée. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des stipulations de ce Titre III 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.

TITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE TERRAINS

Article 2 - Division des terrains par l'aménageur

Les terrains de la ZAC font 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 construits soit par l'aménageur, soit par des constructeurs, auxquels ces terrains auraient été cédés ou loués par l'aménageur.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens des dispositions du Code de l'urbanisme.

Article 3 - Objet de la cession

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

A ce titre, une charte technique définissant les critères d'acceptation des projets est mise en place par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Montequieu, la ZAC DU SITE MONTESQUIEU n'ayant vocation à accueillir que des constructions et installations dédiées à la recherche fondamentale ou appliquée et à usage industriels nécessaires aux activités de haute technologie. Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Plan local d'urbanisme de la Commune de MARTILLAC et de celles du Titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est précisé dans l'acte de cession ou de location.

Article 4 - Comité technique

Le Comité technique de la ZAC, garant de l'utilisation et de l'affectation des sols conformément aux prescriptions contenues dans le présent cahier des charges, sera chargé

d'approuver tout projet de construction envisagé dans le périmètre de la ZAC, tout projet de modification des constructions existantes, ainsi que tout projet de morcellement des terrains cédés par l'aménageur.

Le Comité technique comprendra :

- les représentants de la Communauté de Communes de Montesquieu (services compétents), en tant qu'aménageur
- le cas échéant, de toute personnalité qualifiée désignée par le Comité.

Article 5 - Délais d'exécution

Le constructeur s'engage à :

- commencer sans délais les études de la totalité des bâtiments autorisés, sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et à présenter au Comité technique son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire.
- déposer sa demande de permis de construire dans un délai de deux mois courant sauf disposition contraire de l'acte sous seing privé - à compter de la date de signature de l'acte sous-seing privé de cession ou de location ;
- entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire
- achever les travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire.

Article 6 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges 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 sont à la charge du constructeur, étant précisé :

- que les difficultés de financement ne constituent pas un cas de force majeure ;

- que sont considérés, à l'inverse, comme des cas de force majeure notamment la grève générale des entreprises travaillant sur le chantier, l'incident de chantier entraînant un arrêt de plus d'un mois de l'ensemble des travaux, les cataclysmes naturels ou artificiels, les moratoires décidés par voie législative, la guerre civile ou étrangère, la proclamation de l'état d'exception, la faillite d'une entreprise travaillant sur le chantier pour les lots de gros œuvre ou, enfin, tout autre cas du même ordre.

Article 7 - Sanctions en cas d'inobservation des délais

7-1) Passé le délai de six mois imparti au constructeur, par les stipulations de l'article 5, pour entreprendre les travaux à compter de la signature de l'acte authentique, l'aménageur aura droit, en cas de carence du constructeur et après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000^{ème} du prix de cession HT, par jour de retard, dans la limite de 10 % du prix de cession.

7-2) La vente pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier :

- lorsque le montant de l'indemnité de retard aura atteint 10 % du prix de cession ;

- en cas d'inobservation de l'un des autres délais fixés par les stipulations de l'article 5.

En contrepartie, le constructeur aura droit au versement d'une indemnité de résolution :

- si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au montant du prix de vente HT du terrain, déduction faite d'une somme égale à 10 % du montant HT de la vente, à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;

- si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus visée est soit diminuée de la moins-value, soit augmentée de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisés, étant précisé, d'une part, que la plus-value ou moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire – l'expert de l'aménageur étant

le Services des Domaines, celui du constructeur pouvant, désignation, être désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur requête de l'aménageur –, et, d'autre part, qu'en cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

Tous les frais sont à la charge du constructeur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 8 - Revente, location, morcellement des terrains acquis ou loués

Tout morcellement des terrains acquis, quelle qu'en soit la cause, est interdit, même après la réalisation des travaux prévus par le constructeur, sauf autorisation expresse de l'aménageur.

Aucune location des terrains acquis ne pourra être consentie tant que ces derniers n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Aucune vente des terrains acquis ne pourra être consentie tant que ces derniers n'auront pas reçu l'affectation prévue, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'aménageur ; ce dernier pouvant exiger soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

Le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé comme il est dit ci-dessus.

Pour le cas où l'acquéreur aurait bénéficié de concours de subventions, le Comité technique s'engage à formuler sa décision dans un délai maximum de 3 mois après que les organismes ayant accordé des subventions auront eux-mêmes fait connaître leur accord sur le transfert de ces subventions au nouvel acquéreur ou qu'auront été réglées les modalités de remboursement de ces subventions par le nouvel acquéreur.

Le nouvel acquéreur sera également soumis à l'ensemble des charges, qui devra être annexé à l'acte de vente, étant précisé qu'une copie de cet acte de vente devra être adressée à l'aménageur.

Article 9 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux

Après l'achèvement des travaux, le constructeur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des bâtiments construits sans en avoir demandé l'autorisation à l'aménageur, au moins deux mois à l'avance.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée d'un an et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé par le vendeur un acquéreur s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert du constructeur, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de grande instance sur requête de l'aménageur.

Si le changement d'affectation se révélait inéluctable, tous éléments devraient être fournis à l'aménageur, afin que ce dernier apprécie l'incidence de la nouvelle affectation tant sur l'ensemble de la zone que sur le voisinage immédiat des bâtiments concernés.

En aucun cas ce changement ne devra se faire au détriment du respect du PLU de la Commune de MARTILLAC et des clauses et annexes du présent cahier des charges. Si l'examen du dossier faisait apparaître que le changement d'affectation proposé est incompatible avec la vocation et la qualité de la zone, tant dans son ensemble qu'au voisinage immédiat des bâtiments concernés, l'aménageur exigera qu'une autre affectation soit recherchée.

Article 10 - Nullité

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 clauses contenues dans le Titre Ier du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet et non opposables à l'Aménageur.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMÉNAGEUR ET DE L'ACQUÉREUR PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX

Article 11 - Procédure de réalisation des projets

Article 11-1 Dossier Maître d'ouvrage

L'aménageur, assume la responsabilité de contrôler et de faire respecter la lettre et l'esprit du présent cahier des charges.

L'aménageur remettra à l'acquéreur le Dossier Maître d'ouvrage avec l'accord du Comité technique, comprenant :

- un plan de bornage où sont reportées les principales caractéristiques du terrain et de son environnement
 - un plan de coordination des voies et réseaux divers (VRD) avec les raccordements aux voiries et réseaux publics et les servitudes propres au terrain ;
 - le règlement du PLU de la Commune de MARTILLAC applicable au secteur concerné ;
 - une note descriptive des contraintes et obligations imposées à l'acquéreur.
- la charte de paysage de la zone.

L'acquéreur pourra faire réaliser une étude de sol et un relevé topographique complémentaire, à ses frais et avant la signature du compromis.

L'aménageur fournira seulement les points de raccordement voiries et réseaux en cote NGF situés sur le domaine public. L'acquéreur devra informer l'aménageur du nom et coordonnées de l'architecte du projet.

Les hommes de l'art chargés de la réalisation des différentes opérations devront respecter le présent cahier des charges, l'Architecte en chef de la ZAC pouvant intervenir auprès des architectes et constructeurs pour compléter les directives générales issues du présent cahier des charges.

Article 11-2 Permis de construire

Le contrôle effectué par l'aménageur sur le projet de construction de l'acquéreur ne se confond pas avec celui effectué par l'autorité administrative compétente au titre de la législation sur les permis de construire.

Afin de faciliter l'instruction de la demande de permis de construire par l'autorité administrative, le dossier de demande de permis de construire devra obligatoirement contenir les éléments requis au titre de l'article 11-3 ci-après et devra être visé par l'aménageur. Ce visa confirmera la conformité du dossier de demande avec le présent cahier des charges.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable de l'aménageur, l'acquéreur serait tenu d'apporter les modifications nécessaires à son projet sans délai.

Article 11-3 Projet de construction de l'acquéreur

Les documents suivants devront être remis à l'aménageur en version numérique, de préférence (format pdf).

a) au stade des études préliminaires :

- un plan de masse orienté à l'échelle minimale du 1/2000, traduisant la mise au point du programme pour les bâtiments et les aménagements de leurs abords (circulation, aires diverses, espaces verts, raccordement...);
- des esquisses donnant une représentation générale des bâtiments, des parcs de stationnement couverts et non couverts et des espaces verts ;
- une notice sommaire indiquant :

- les servitudes de vue en raison du caractère particulier des propriétés voisines ;
- les raisons fonctionnelles qui ont conduit au plan de masse proposé ;
- sommairement, les caractéristiques architecturales et techniques du ou des partis retenus, ainsi que le procédé constructif choisi ;
- le calcul approximatif des surfaces bâties et de la surface des espaces verts ;
- les besoins en fluides et énergie ;
- la nature des rejets autres que domestiques et leur mode de stockage et d'évacuation.

b) au stade de l'avant-projet :

- un mémoire justifiant les modifications éventuellement apportées au plan de masse initial ;

- un plan d'ensemble à l'échelle du 1/500 et comportant, outre les bâtiments :

- les cotes principales du nivellement projeté rattachées au cotes NGF décrites ci-dessus (voiries, réseaux ,...), le tracé de la viabilité, les espaces libres ;
- les réseaux et branchements de toute nature avec indication des côtes fil d'eau, pente, diamètre et qualité des réseaux posés (ex, canalisation PVC CR8 en diamètre 200mm posé à 3mm/m) ;
- Regard diamètre 1000 en béton préfa, cote fil d'eau 52,37 NGF ;
- Les réseaux posés seront repérés sur un plan de récolement en x,y et z ;
- les galeries de service ou caniveaux de service entre les bâtiments ;
- l'implantation des foyers lumineux extérieurs ;
- l'implantation du ou des postes de transformation et des postes de comptage « gaz » ;

- le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle de 1/200 (fondations, sous-sols, rez-de-chaussée, étages, combles, terrasses), avec l'indication de la surface au sol de chaque local ainsi que la cote finie du plancher en niveau NGF ;

- les plans des façades à l'échelle du 1/100 ;

- l'indication de la surface de plancher du projet ;

- un devis descriptif sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales, la nature et la couleur des matériaux divers constituant les façades, les toitures et tous les éléments visibles de l'extérieur ;

- une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux et, notamment, le système de collecte, de drainage et d'évacuation des eaux pluviales, le traitement de la régulation des eaux pluviales avant rejet, la note de calcul du dimensionnement du ou des ouvrage(s), les plans au 1/200e, les croquis permettant la compréhension du système et la qualité des matériaux utilisés.

- un plan d'aménagement paysager à l'échelle minimale du 1/500, accompagné d'une note décrivant la nature et la quantité des végétaux conservés et à planter, la taille ou force des végétaux, les moyens mis en œuvre pour l'entretien des espaces verts.

c) en vue de l'approbation définitive du projet par l'aménageur :

- la demande de permis de construire ;

- une note comportant l'engagement du pétitionnaire de maintenir et/ou de créer des espaces verts et d'assurer l'entretien de ces espaces ;

- une note technique précisant :

- le modelé du sol et les mouvements de terre nécessaires ;
- les définitions et fonctions techniques des aires diverses ;
- les justifications architecturales des dispositions projetées.

Article 12 - Obligations de l'aménageur

L'aménageur s'engage à réaliser, selon les modalités prévues ci-après, l'ensemble des travaux nécessaires à la desserte des parcelles.

Article 12-1 Bornage

Le bornage du terrain est réalisé par l'aménageur du site, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Un plan de bornage est remis à l'acquéreur avant la signature du compromis de vente.

Article 12-2 Viabilisation

a) Terrassements

Aucun travail de terrassement ne sera exécuté par l'aménageur sur l'emprise de la parcelle faisant l'objet de la vente.

b) Voiries et réseaux divers

L'aménageur communiquera à l'acquéreur, pour la parcelle concernée, les tracés en plan, profils en long, caractéristiques, cotes des divers réseaux principaux (assainissement, eau, gaz, électricité, télécommunications...) implantés dans les emprises des voies principales et la position des points particuliers de raccordement au format .dwg.

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par l'aménageur et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Les branchements ne pourront en aucun cas être déplacés ou modifiés sans un accord préalable du gestionnaire du réseau (y compris les nouveaux raccordements dans les regards).

Le principe retenu est que les conditions générales d'établissement des réseaux et des branchements soient conformes aux dispositions législatives et réglementaires, ainsi qu'aux prescriptions édictées par les services gestionnaires ou concessionnaires.

Plus particulièrement, les aménagements, situés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments, intéressant la distribution d'énergie électrique, l'éclairage, le chauffage, l'utilisation du gaz combustible, le stockage et l'utilisation de produits pétroliers, la

protection contre l'incendie seront réalisés conformément aux dispositions réglementaires contenues, notamment, dans le Code de l'urbanisme et le Code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des réseaux divers et des différents branchements sera traité ainsi qu'il suit :

Voirie publique

La programmation et la réalisation sont à la charge de l'aménageur.

Eaux pluviales

L'acquéreur devra résoudre le problème du recueil des eaux pluviales à l'intérieur des parcelles acquises.

Les eaux de pluie des bâtiments et des voiries internes seront soit infiltrées sur la parcelle, soit retenues sur les linéaires, avant d'être régulées, collectées et ramenées en un ou plusieurs branchements sur un collecteur en attente en limite de parcelle (regard de branchement non compris). Les possibilités d'infiltration sur place étant limitées, l'acquéreur réalisera des stockages au niveau de sa parcelle avec restitution d'un débit régulant équivalent à 3 l/s/ha.

Les eaux pluviales issues de surfaces étanches (parking, chaussées) devront être récupérées et traitées avec un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans l'ouvrage de régulation.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, il est préconisé un traitement naturel des eaux pluviales par le biais d'aménagements tels que réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

Eaux usées domestiques

Une canalisation de diamètre 200 mm sera laissée en attente (regard de branchement non compris) en limite de la parcelle acquise pour l'évacuation des eaux usées domestiques.

L'acquéreur sera tenu de se conformer aux dispositions du Règlement sanitaire départemental.

La demande de branchement des eaux usées domestiques présentée par chaque établissement sera soumise au service gestionnaire du réseau.

Les eaux industrielles et polluantes seront stockées dans des cuves étanches sur les parcelles. Les dispositifs de pré-traitement, de stockage et d'évacuation seront établis et entretenus en parfait état de fonctionnement par les soins de chaque utilisateur.

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

- Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux d'eaux pluviales.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eau potable

Le réseau de distribution général d'eau potable est réalisé par l'aménageur.

Le branchement au réseau d'eau potable sera réalisé aux frais de l'acquéreur à partir du réseau de distribution indiqué sur le plan VRD du dossier Maître d'ouvrage, étant précisé que, pour des raisons pratiques, l'aménageur assurera les branchements jusqu'à la limite de propriété.

Défense incendie

La défense incendie de l'ensemble de la ZAC, en dehors des parcelles privatives, est assurée par des poteaux incendie raccordés sur la canalisation de distribution d'eau potable, une canalisation spécifique ou le bassin de stockage.

Électricité

La distribution électrique de la ZAC consiste en la réalisation d'un réseau enterré moyenne tension 15 KV alimentant des postes de transformation « public » et de type « abonné ».

Ces postes de transformation seront réalisés au fur et à mesure des besoins et raccordés sur le réseau moyenne tension disposé sur les axes principaux desservant les zones constructibles.

Suivant les puissances nécessaires, les utilisateurs seront alimentés en basse tension soit à partir d'un poste public équipé par le concessionnaire, soit par l'intermédiaire d'un poste « abonné » à charge de l'utilisateur.

L'équipement de chaque parcelle prévoit une puissance comprise entre 18 et 36 KVA. Au-delà, l'alimentation est à la charge de l'acquéreur, en conformité avec l'étude d'ENEDIS.

L'acquéreur bénéficiera donc d'un câble B.T. enterré en limite de propriété et prendra à sa charge la liaison entre ce point et le compteur électrique du bâtiment.

La mise en place de l'ensemble des réseaux d'électrification basse tension interne à la ZAC, ainsi que les constructions maçonnées nécessaires à l'installation des postes « public » sont à la charge de l'aménageur.

L'acquéreur prendra à sa charge l'alimentation électrique nécessaire aux constructions qu'il envisage de réaliser sur sa parcelle.

Tous les réseaux seront souterrains.

Le raccordement de chaque établissement au réseau d'alimentation en énergie électrique s'opérera en respectant les règles générales suivantes, en accord avec les services du concessionnaire compétent :

- les transformateurs implantés par l'acquéreur, qui peuvent être regroupés avec d'autres locaux annexes, seront soit inclus aux bâtiments en respectant le parti architectural de ceux-ci, soit enterrés, intégrés dans les aménagements paysagers ;
- les projets d'implantation et de construction de ces transformateurs, qui devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire de l'opération qu'ils desservent, seront préalablement soumis à l'accord du Comité technique.
- les emplacements des parcelles privées sur lesquels seront réalisés les postes de transformation de distribution publique d'électricité seront occupés à titre définitif par le concessionnaire du réseau électrique, l'acquéreur devant concéder à ce dernier, à titre de servitude, le droit d'occupation en cause.

Gaz

Le gaz sera disponible sur chaque terrain commercialisé de la ZAC. L'acquéreur prendra entièrement à sa charge, le cas échéant, les frais afférents à l'installation de ses propres réseaux et de son raccordement au réseau de distribution de gaz.

Réseau télécommunication et fibre optique

L'origine du réseau de distribution de la ZAC est le sous-répartiteur général situé dans le Centre de Ressources.

La fibre optique peut alimenter les terrains de la ZAC par le réseau existant.

Il appartient à chaque acquéreur de se raccorder à la fibre optique à ses frais.

L'acquéreur prendra à sa charge les liaisons enterrées entre l'ensemble de ces réseaux et les bâtiments concernés.

Eclairage

L'éclairage des voies structurantes à l'intérieur de la ZAC est réalisé par l'aménageur au fur et à mesure de la réalisation des voies.

L'alimentation générale ou l'éclairage public sera réalisé depuis un ou plusieurs postes de transformation installés par l'aménageur.

Le réseau d'alimentation des appareils d'éclairage sera constitué de câbles souterrains en accotement des voies.

Aménagement des espaces publics

Les aménagements des voies d'accès et voies structurantes de la ZAC, ainsi que des espaces publics extérieurs aux terrains commercialisés, seront réalisés par l'aménageur.

Article 13 - Obligations de l'acquéreur

Article 13-1 Assurance incendie

L'acquéreur s'engage à garantir auprès d'une compagnie d'assurances solvable le recours éventuel des autres propriétaires de la ZAC en cas d'incendie.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas intégralement payé, l'aménageur aura le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Article 13-2 - Travaux à la charge de l'acquéreur

13-2-1) Nature du sous-sol – Travaux de terrassement

A la signature de l'acte authentique de vente de la parcelle, l'acquéreur sera réputé avoir pris lui-même connaissance des lieux, sol et sous-sol notamment par suite de l'étude de sol dont il est fait mention à l'article 11-1. Sa responsabilité sera pleine et entière, notamment en ce qui concerne les sondages à effectuer, les fondations à prévoir et, d'une manière générale, la bonne tenue des bâtiments et ouvrages.

Après signature de l'acte authentique, l'acquéreur fera son affaire des déblaiements, remblaiements et reconstitutions éventuelles, ainsi que des rabattements de la nappe phréatique, sous l'assiette des constructions nécessaires à la réalisation de son projet.

Dans l'hypothèse où les chaussées des voies de desserte seraient surélevées par rapport au terrain faisant l'objet de l'acquisition, l'aménageur pourra, le cas échéant, exiger que l'acquéreur réalise un apport de remblais, afin d'amener tout ou partie du projet au niveau des chaussées adjacentes. Cette obligation devra être indiquée dans le dossier Maître d'ouvrage et le permis de construire.

L'acquéreur devra, au préalable, assurer le décapage de la terre végétale, afin de la réutiliser pour la création des espaces plantés.

Dans l'hypothèse où des déblais se trouveraient en excédent sur le terrain d'assiette, ces derniers devraient être évacués à la charge de l'acquéreur.

13-2-2) Raccordement des voiries

Les rayons de raccordement aux voiries sont définis dans le règlement de PLU.

Les voies de raccordement auront une largeur minimum de 6 mètres à la limite de propriété.
Le raccordement à une voirie principale pourra être jumelé pour deux parcelles voisines.
Les raccordements à la voirie principale ont été prédéfinis et regroupés ; le déplacement de ces raccordements est interdit au vu des branchements situés de part et d'autre des accès.
Le renforcement de l'emprise publique entre la chaussée et le lot, la protection des réseaux existants qui peuvent être demandés par l'aménageur, seront à la charge de l'acquéreur.

Des ponceaux et des attentes de réseaux sont mis en place par l'aménageur pour le franchissement des fossés à des endroits prédéterminés et indiqués dans les plans VRD du dossier Maître d'ouvrage. Ces ponceaux devront être utilisés comme accès sur les parcelles. Dans le cas où un accès différent serait demandé par l'acquéreur, sa réalisation serait effectuée à la charge de l'acquéreur, après justification et accord du gestionnaire de la voirie.

13-2-3) Branchements

L'acquéreur aura à sa charge les travaux relatifs aux raccordements aux réseaux divers en limite de sa propriété. Aucun réseau aérien d'électricité et de télécommunication ne sera admis.

L'acquéreur conclura directement tout contrat et abonnement à passer avec les exploitants et concessionnaires de réseaux.

Les rejets directs sur le réseau d'eaux usées ne seront admis qu'après accord des services techniques gestionnaires de ce réseau.

Dans le cas où les services techniques gestionnaires du réseau d'assainissement des eaux usées le jugeraient nécessaire :

- l'acquéreur devra installer à ses frais, avant tout rejet des eaux usées et des eaux vannes, les ouvrages nécessaires tels que dégraisseurs, station de pré-traitement, l'entretien de ces ouvrages lui incombant ;
- les eaux usées industrielles seront stockées sur place et évacuées selon la filière agréée, conformément aux normes en vigueur.

La pente des réseaux situés sur le terrain acquis devra être suffisante pour permettre un écoulement normal des effluents et devra être précisée dans le dossier de demande de permis de construire.

13-2-4) Chauffage

La production de chaleur pour chaque établissement, qui devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sera réalisée par chaufferie individuelle fonctionnant exclusivement soit au gaz, soit à l'électricité, soit, grâce à une source d'énergie renouvelable, l'emploi d'une source d'énergie renouvelable devant faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite auprès de l'aménageur, qui dispose d'un délai de trois mois pour statuer sur cette demande.

13-2-5) Sécurité

L'acquéreur devra se conformer à la réglementation applicable en matière de prévention et de lutte contre les incendies, ainsi qu'aux prescriptions émises, le cas échéant, par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde à l'occasion du projet de demande de permis de construire établi par l'acquéreur.

13-2-6) Eclairage

D'une façon générale, l'éclairage extérieur, soit en applique sur les constructions, soit directement lié à la structure des bâtiments, soit installé sur le terrain d'assiette du projet, sera à la charge de l'acquéreur.

Il devra être étudié de façon à limiter la pollution lumineuse.

Ces installations, à prévoir au stade du dossier de demande de permis de construire, seront réalisées conformément au dossier Maître d'ouvrage, en accord avec l'Architecte en chef. Dans le cas contraire où de telles installations n'auraient pas été initialement prévues, l'implantation d'un éclairage extérieur devra faire l'objet d'un accord préalable du Comité technique et, le cas échéant, d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire auprès des services compétents.

13-2-7) Moyens de télécommunication

L'acquéreur prendra entièrement à sa charge les frais afférents à la desserte téléphonique et internet de son projet.

13-2-8) Signalisation publique et enseignes

L'aménageur est seul habilité à réaliser la signalisation sur le site de la ZAC. Toute signalisation dont il n'aurait pas la maîtrise d'ouvrage est donc interdite.

Concernant les enseignes, elles sont réglementées par le PLU et le Règlement Local de Publicité de la commune, le cas échéant.

13-2-9) Equipements de services divers

L'implantation sur les parcelles d'équipements du type poubelles ou containers à ordures, l'emplacement des boîtes aux lettres et leur dimensionnement respecteront les préconisations initiales du Comité technique.

Article 13-3 Prescriptions relatives au chantier

13-3-1) Démarrage de chantier

La déclaration de commencement de travaux devra être adressée à l'aménageur.

Aucun démarrage de chantier ne devra être entrepris sans l'autorisation expresse de l'aménageur et sans le retour des déclarations d'intention de commencement de travaux (DICT) envoyées aux gestionnaires de réseaux.

13-3-2) Installations de chantier

Le chantier sera clôturé sur tout son périmètre, grâce à une clôture constituée d'un grillage type HERAS fermée d'une hauteur de deux mètres environ. La pose de palissades en bois pourra être exigée par l'aménageur sur tout ou partie du chantier.

Les installations de chantier, les matériaux, les matériels nécessaires aux constructions ne pourront en aucun cas être déposés à l'extérieur de la parcelle. Sur la parcelle, aucun local

autre que bureaux de chantier, hangars de stockage ou bâtiments assimilés ou logements de personnel ne sera toléré.

Les accès au chantier seront déterminés après concertation et accord écrit de l'aménageur et éventuellement de l'Architecte en chef.

Les représentants qualifiés de l'aménageur pourront pénétrer sur le chantier de construction, accompagnés d'une personne responsable du chantier considéré, sans pouvoir donner d'instruction aux entreprises intervenant pour l'acquéreur.

La conservation en bon état, l'entretien et la restitution en l'état d'origine des différents accès, aires de travail et autres plate-formes propres au chantier demeureront à la charge de l'acquéreur jusqu'à l'achèvement des travaux.

L'acquéreur fera son affaire du respect et de l'application de ces règles pour lui comme pour les intervenants sur le chantier. L'acquéreur restera seul responsable des dégâts ou dommages de toute nature causés par les tiers, intervenant pour son compte, sur les ouvrages existants, même situés à l'extérieur du terrain d'assiette du projet. Les remises en l'état éventuelles incomberont à l'acquéreur. En aucun cas la défaillance d'un entrepreneur ne pourra dégager l'acquéreur de ses obligations, sauf cas de force majeure, tels qu'indiqués à l'article 6 du présent cahier des charges.

L'acquéreur devra faire procéder au nettoyage des voiries d'accès suite au constat de salissures dues à sa construction et sur simple demande de l'aménageur.

13-3-3) Suivi du chantier

L'acquéreur devra informer trimestriellement l'aménageur de l'état d'avancement du chantier et de toute modification apportée, le cas échéant, au calendrier initial.

Les procès-verbaux de chantier seront éventuellement transmis, pour information, à l'aménageur.

Article 13-4 Architecture, clôture et abords des constructions

13-4-1) Architecture

Les constructions devront respectées les dispositions applicables à la zone UY du PLU en vigueur.

Les projets seront soumis à l'accord du Comité technique, qui se réservent la possibilité de demander des modifications après examen avec l'acquéreur.

Aucune modification même mineure ne devra être apportée à l'aspect extérieur des bâtiments édifiés sans l'accord du Comité technique.

Toute construction annexe au bâtiment principal devra être de qualité égale et sera soumise à l'accord du Comité technique.

13-4-2) Clôtures

Pour donner à la zone un aspect de parc paysager, il n'est pas souhaitable d'implanter des clôtures en limite de propriété.

Des clôtures seront autorisées par l'aménageur pour des terrains nécessitant une non-accessibilité (protection militaire, secret industriel...). Si elles sont autorisées, elles devront être conformes aux dispositions du règlement de la zone UY du PLU.

L'installation d'un système de détection d'intrusion sur la parcelle, soit par câbles sensibles enterrés, soit par câbles capteurs enterrés, demeure autorisée.

13-4-3) Espaces libres et plantations

Les espaces libres et les plantations à réaliser sont définis par le PLU.

Article 14 - Obligations communes de l'aménageur et de l'acquéreur

A l'achèvement des différentes phases, les représentants de l'aménageur procéderont
contradictoirement avec l'acquéreur aux constats nécessaires :

- à la mise à disposition de l'acquéreur des terrains après bornage ;
- au démarrage du chantier de construction ;
- à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Ces constats contradictoires donneront lieu à l'établissement de procès-verbaux signés par les deux parties et notifiés, par pli recommandé avec accusé de réception, dans les quinze jours suivant la date de déplacement sur les lieux.

Chacune des parties préviendra l'autre par écrit quinze jours à l'avance des dates prévues pour l'établissement des constats énoncés ci-dessus.

A tout moment, l'une ou l'autre des parties pourra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception toute observation émise aussi bien à propos du déroulement de l'un ou l'autre des chantiers, qu'à propos des différentes mises à disposition ou réception des ouvrages.

TITRE III – RÈGLES ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Article 15 - Conditions de gestion des équipements et services communs

Article 15-1 Définitions

Il existe dans la ZAC des lots privés et des lots réservés pour l'édification d'équipements et de services communs pouvant appartenir soit à l'aménageur, soit à des collectivités publiques ou concessionnaires de service public.

Les équipements communs, dont les charges de fonctionnement et d'entretien sont mises à la charge des propriétaires des lots dans les conditions prévues à l'article 15-4 du présent cahier des charges, comportent, notamment :

- les voies et allées créées par l'aménageur, jusqu'en limite des parcelles privatives, dès lors qu'à défaut d'incorporation de ces voies dans un réseau de voies publiques, celles-ci constitueront des voies privées appartenant à l'aménageur, mises à la disposition des propriétaires des lots ;
- les retenues d'eau et lagunages ;
- l'éclairage public ;
- les espaces verts communs et leur réseau d'arrosage souterrain ;
- la signalétique ;
- le réseau incendie ;
- les équipements décoratifs et, de façon générale, tout autre équipement ou aménagement profitant à plusieurs fonds appartenant à des propriétaires différents.

Les charges d'entretien de ces équipements communs doivent être distinguées :

- de celles donnant lieu à une facturation directe par le service propriétaire ou gestionnaire du réseau ;
- de celles résultant de l'usage, le cas échéant, par les propriétaires des lots, de certains services communs (collecte des déchets industriels banaux, gardiennage et surveillance du site, entretien des espaces verts privatifs, salle de conférence...), qui donneront lieu à une facturation spécifique.

Article 15-2 Gestion des équipements communs

15-2-1) Gestion des réseaux

La gestion et l'entretien du réseau d'eau seront assurés par le gestionnaire compétent, qui facturera les consommations aux abonnés.

La gestion et l'entretien des réseaux d'électricité et de gaz seront assurés par les concessionnaires compétents.

La gestion et l'entretien du réseau d'assainissement des eaux usées seront assurés par le gestionnaire compétent.

L'aménageur fera installer une vanne de fermeture sur le branchement et, en cas de rejet d'effluents non conformes au règlement sanitaire, il pourra, après mise en demeure restée sans effets pendant 48 heures, isoler les installations du réseau public d'assainissement, de façon à garantir le bon fonctionnement du lagunage.

La gestion et l'entretien du réseau d'éclairage public seront assurés par l'aménageur, les consommations afférentes étant intégrées dans les charges communes.

La gestion et l'entretien du réseau de téléphone seront assurés par le gestionnaire compétent. Dans l'hypothèse où l'aménageur développerait sur le site un réseau de télécommunications à valeur ajoutée, il pourrait être géré par l'aménageur.

Tout autre réseau qui pourrait être installé dans la zone à la seule initiative de l'aménageur serait géré et entretenu par lui selon les modalités de son choix.

Dans l'hypothèse où des réseaux seraient installés à l'initiative conjointe de l'aménageur et de tout ou partie des acquéreurs (réseau de distribution de chaleur etc...), leur gestion et leur entretien feraient l'objet d'une convention spéciale passée entre l'aménageur et les intéressés.

15-2-2) Gestion des voiries

Jusqu'à leur remise aux collectivités territoriales compétentes, toutes les voiries situées dans la zone, mais en dehors des parcelles privatives ou cédées à bail à construction, seront gérées et entretenues par l'aménageur, qui les maintiendra en bon état de propreté et qui en assurera

la réfection partielle ou éventuellement totale, dès qu'ap seraient incompatibles avec la qualité de la zone.

15-2-3) Gestion des espaces verts communs

Tous les espaces verts situés dans la zone mais en dehors des parcelles privatives ou cédées à bail à construction seront gérés et entretenus par l'aménageur, avec faculté de substitution.

L'aménageur ou son substitut maintiendra les plantations en bon état, en assurera éventuellement le renouvellement et effectuera régulièrement l'arrosage, la tonte des espaces enherbés et l'évacuation des feuilles mortes.

15-2-4) Gestion du mobilier urbain

Le mobilier urbain situé sur les espaces publics sera maintenu en bon état de conservation par l'aménageur ou tout organisme désigné par lui, toute dégradation devant faire l'objet d'une remise en état la plus rapide possible.

15-2-5) Gestion des locaux communs

Les locaux communs que l'aménageur pourrait être amené à construire pour la gestion de la zone seront maintenus par lui en bon état de conservation et d'entretien, s'ils n'ont pas été remis à un tiers, auquel cas une convention serait conclue avec l'occupant qui devrait reprendre les obligations de l'aménageur.

Article 15-3 Gestion des services communs

La collecte des déchets industriels banaux est assurée par l'aménageur ou un autre organisme désigné par lui.

Un service de surveillance générale de la zone est envisagé par l'aménageur et sera mis en place en fonction du niveau d'occupation de la zone et en concertation avec les premiers occupants.

Dans la mesure où le partage des coûts en permettrait la création, l'aménageur pourra créer d'autres services sur la zone, comme, par exemple, une navette de transports en commun destinée à assurer la liaison avec les lignes régulières, ou tout autre moyen de transport alternatif. L'aménageur se réserve le droit, toutefois, de supprimer de tels services, dans l'hypothèse où leur gestion apparaîtrait déficitaire.

Article 15-4 Redevance de gestion des équipements et services communs

Les dépenses liées au fonctionnement et à l'utilisation des équipements et des services communs comprennent notamment (fonctionnement et investissement) :

- la consommation d'eau des équipements du type base vie appartenant à la l'aménageur
- l'éclairage public
- l'entretien des espaces verts communs
- la signalétique du site, ainsi que la signalétique au profit des entreprises (ainsi que l'entretien), mises en œuvre par l'aménageur
- la collecte des déchets (papiers / cartons, déchets industriels banaux)
- l'entretien des fossés, noues communes
- l'entretien du portail (et son renouvellement le cas échéant) à l'entrée du site
- l'entretien de la borne interactive à l'entrée du site
- la prestation de gardiennage du site
- les taxes foncières
- les dépenses afférentes à l'arbre de Noël (part entreprises)
- les dépenses afférentes à la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques (entretien compris)
- les dépenses afférentes à la mise en place d'abris pour bicyclettes (et entretien)
- l'entretien (et travaux nécessaires) du système d'arrosage desservant les parties communes et parcelles privées

La contribution de chacun des acquéreurs aux charges communes exposées par l'aménageur sera calculée de la façon suivante :

chaque propriétaire d'un terrain se verra attribué un nombre de points ainsi déterminé :

- 1 point par 100 m² de terrain à compter de la signature de l'acte de vente
- 1 point par 20 m² de surface de plancher
 - à compter de la signature de l'acte de vente lorsqu'il s'agit du premier bâtiment construit sur l'ensemble parcellaire ;

-à compter de l'obtention du permis lorsque le projet agit de l'extension d'un bâtiment ou de la construction d'un autre bâtiment sur l'ensemble parcellaire ;

Le montant des charges définies à l'article 15-4 sera reparti suivant le nombre de points attribué à chaque propriétaire.

-L'aménageur suivra le sort commun pour les bâtiments édifiés sur les terrains lui appartenant.

-La redevance sera due par l'acquéreur à compter de la signature de l'acte de vente authentique et sera calculée au prorata temporis, à compter du premier jour du mois suivant la signature de l'acte authentique.

L'aménageur percevra de l'acquéreur une redevance annuelle.

Cette redevance annuelle sera réglée à l'aménageur, sur demande de celui-ci, en deux versements semestriels.

-L'acquéreur restera redevable de tous les impôts et taxes résultant de la législation fiscale et des redevances lui incombant auprès des différents services et concessionnaires chargés des réseaux d'eau, d'assainissement etc...

Article 15-5 Recouvrement des charges de gestion des équipements et services communs

La gestion des équipements et services communs et, par conséquent, la ventilation et le recouvrement des charges, sera assurée par l'aménageur ou tout autre organisme désigné par lui, avec faculté de substitution, tant que l'ensemble des lots de la ZAC n'auront pas été commercialisés.

Des réunions périodiques seront organisées entre les représentants de l'aménageur et des représentants des occupants du site, afin d'examiner les difficultés soulevées, le cas échéant, par l'entretien de la zone et la gestion des équipements et services communs.

Dès que l'ensemble des surfaces commercialisables de la ZAC auront été cédées à des acquéreurs et, au plus tard, au jour de la suppression de la zone par le Préfet de Gironde,

l'aménageur s'engage à constituer une association syndicale chargera de la gestion des équipements et services communs qui ne seraient pas transférés à une collectivité publique, du recouvrement des charges afférentes et de l'application des stipulations de droit privé contenues dans le Titre III du présent Cahier des charges.

Chaque acquéreur de lot aura l'obligation de faire partie de cette association. La signature de l'acte authentique de vente implique donc l'engagement d'adhésion à cette association.

L'association établira ses statuts conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

Article 16 - Usage des espaces libres – servitudes

16-1) Les parties non construites des terrains qui font l'objet du Titre II du présent cahier des charges, sauf, d'une part, celles cédées pour la construction d'équipements publics non intégrés à un bâtiment, et, d'autre part, les espaces privatifs expressément désignés dans l'acte de cession ou de location, seront réservées à l'usage commun de tous les occupants de la zone et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les acquéreurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de passage sur toutes les parties non construites de tous les terrains concernés.

Chacun des propriétaires sera donc réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus, sans indemnité de part ni d'autre.

16-2) Chaque propriétaire de lot conservera le droit, toutefois, d'édifier sur son terrain toutes les constructions qui pourront être autorisées ultérieurement par les autorités compétente, après accord préalable du Comité technique.

Dans les cas où les constructions édifiées seraient susceptibles de grever le fonds voisin de servitude de prospect ou de vue, de telles servitudes pourront être créées dans la mesure où elles se révéleront indispensables à la réalisation de la construction projetée.

16-3) Les propriétaires seront tenus de subir sans indemnité par le passage sur leur terrain et, éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, chauffage urbain etc..., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur ou les concessionnaires de réseaux.

Un plan de bornage faisant apparaître les servitudes propres au terrain sera remis à l'acquéreur.

16-4) Toutes les servitudes constituées par les présentes auront un caractère réel et non personnel, elles profiteront à tous les fonds et les grèveront sans distinction.

Toutefois, la durée de ces servitudes en sera expressément limitée :

- pour celles profitant spécialement à certains bâtiments, telles notamment les servitudes non aedificandi pour assurer prospect et vue, à la durée même de ces bâtiments, sauf reconstruction à l'identique ;

- pour toutes autres, de caractère plus général, à la durée de celui des bâtiments de la zone qui sera le dernier démoli.

Article 17- Tenue générale des espaces privatifs

17-1) Pour assurer une continuité d'aspect et de propreté à l'ensemble de la ZAC et pour minimiser les risques d'incendie, l'entretien des espaces verts privatifs (taille, soin, arrosage, sarclage, entretien divers) sera obligatoire.

Cet entretien pourra, en cas de défaillance, être effectué par l'aménageur ou tout autre organisme désigné par lui, aux frais de l'intéressé, après mise en demeure infructueuse d'exécuter les travaux dans un délai maximum de quinze jours.

17-2) Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la ZAC ne s'en trouve pas altérés.

Il sera procédé :

- au moins tous les dix ans, au ravalement des ouvrages en maçonnerie et des revêtements des murs ;

- au moins tous les trois ans, au lessivage et à la peinture des ouvrages peints, vernis ou naturels, à la réparation et à la révision des stores ;

- à une remise en état régulière des parkings.

Ces travaux d'entretien ne pourront avoir pour effet de modifier les couleurs et matériaux d'origine, sans l'accord de l'aménageur et éventuellement l'avis de l'Architecte en chef.

Article 18 - Nuisances

L'acquéreur devra prendre toutes les précautions nécessaires à l'élimination d'éventuelles nuisances, quel qu'elles soient, liées ou non au caractère spécifique de son activité.

Sont donc interdits, sauf accord préalable de l'aménageur :

- tout dépôt quel qu'il soit à l'extérieur des bâtiments ;

- toute excavation ;

- toute installation provisoire (auvent, chapiteau, podium ...), sauf, bien entendu, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien ;

- tout stationnement prolongé de véhicules en mauvais état d'entretien ;

- tout stationnement de véhicules sur le domaine public, en dehors des emplacements prévus à cet effet.

Toute occupation du domaine public (stationnement, chapiteau....) sera soumise à l'accord préalable de l'aménageur et devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le Maire.

Article 19 - Sanctions

En cas de non-respect des stipulations des articles 17 et 18 ci-dessus, l'aménageur pourra doubler le montant de la redevance de l'année en cours, tel qu'elle est prévue à l'article 15-4 ci-dessus, après mise en demeure préalable restée sans effet pendant deux mois, pour l'entretien des bâtiments, et, pendant quinze jours, pour l'entretien des espaces libres privés et les nuisances.

Article 20 - Contrat d'alarme

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou ses successeurs seraient amenés à conclure avec une société spécialisée des contrats en vue d'exploiter des signaux d'alarme, l'aménageur devra en être informé.

Article 21 - Modification et révision du cahier des charges

Pendant la durée de l'aménagement de la ZAC, l'aménageur pourra réviser, modifier ou compléter le présent cahier des charges.

Les nouvelles dispositions devront faire l'objet d'une concertation avec les copropriétaires de la zone.

Après révision, les modifications intervenues devront faire l'objet d'un avenant aux cahiers des charges imposés aux copropriétaires ayant acquis leur terrain antérieurement à la révision.

A l'achèvement de la ZAC, les stipulations contenues dans le Titre III du présent cahier des charges pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de cahier des charges de lotissement.

Fait à MARTILLAC, le ...

Le Préfet de la Gironde

L'acquéreur ou son représentant

ANNEXE / CHARTE D' AGREMENT

PROJET