

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE

Envoyé en préfecture le 10/07/2023

Reçu en préfecture le 10/07/2023

Publié le

ID : 033-243301264-20230629-2023_118-DE



BORDEAUX TECHNOPOLES

CAHIER DES CHARGES GENERAL
DE CONCESSION OU DE CESSION
DES TERRAINS DE LA 1ERE ZAC
DU
SITE MONTESQUIEU

_____o_____

S O M M A I R E

	Pages
PREAMBULE.....	1
I - CONDITIONS GENERALES.....	3
Art. 1 : SEM Bordeaux Technopolis Comité d'Agrément Architecte en Chef.....	3
Art. 1.1 : SEM Bordeaux Technopolis...	3
Art. 1.2 : Le Comité d'Agrément.....	3
Art. 1.3 : L'Architecte en Chef.....	4
Art. 2 : REGIME GENERAL.....	4
Art. 3 : OBJET DE LA CESSIION.....	4
Art. 4 : ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR.....	5
Art. 5 : DELAIS D'EXECUTION ET SANCTIONS.....	5
Art. 5.1 : Délai d'exécution.....	5
Art. 5.2 : Prolongation éventuelle des délais.....	6
Art. 5.3 : Résolution en cas d'inobservation des délais..	7
Art. 6 : REVENTE-LOCATION-PARTAGE DES TERRAINS..	7
Art. 7 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX...	8
Art. 8 : SERVITUDES.....	9
II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX.....	10
Art. 9 : OBJET DU PRESENT TITRE.....	10
Art. 10 : CONTROLES.....	10
Art. 10.1 : Dossier Maître d'Ouvrage...	10
Art. 10.2 : Permis de construire.....	10
Art. 10.3 : Projet de l'acquéreur.....	12

Art. 11 : OBLIGATIONS DE LA SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS.....	14
Art. 11.1 : Travaux.....	14
Art. 12 : OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR.....	19
Art. 12.1 : Assurance Incendie.....	19
Art. 12.2 : Travaux à la charge de l'acquéreur.....	19
Art. 12.3 : Prescriptions relatives au chantier.....	23
Art. 12.4 : Architecture-Cloture-Abords	24
Art. 13 : OBLIGATIONS COMMUNES DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR.....	26
III - CONDITIONS DE GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS OBLIGATIONS PERMANENTES DE L'ACQUEREUR ET DE SES SUCESSEURS.....	27
Art. 14 : CONDITIONS DE GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS..	27
Art. 14.1 : Définition des parties communes et des ouvrages collectifs.....	27
Art. 14.2 : Gestion des éléments et services collectifs.....	28
Art. 14.3 : Gestion des réseaux.....	29
Art. 14.4 : Gestion des voiries.....	31
Art. 14.5 : Gestion des espaces verts.	31
Art. 14.6 : Gestion du mobilier urbain	31
Art. 14.7 : Gestion des locaux communs	31
Art. 14.8 : Gestion des services.....	32
Art. 14.9 : Consultation des occupants de la ZAC sur les problèmes de gestion.....	32
Art. 15 : OBLIGATIONS PERMANENTES DE L'ACQUEREUR ET DE SES SUCESSEURS.....	33
Art. 15.1 : Dispositions financières...	33
Art. 15.2 : Nuisances.....	34
Art. 15.3 : Entretien.....	35
Art. 15.4 : Sanctions.....	35
Art. 15.5 : Extension et modification des bâtiments.....	36
Art. 15.6 : Contrat d'alarme.....	36



IV - REVISION DU CAHIER DES CHARGES..... 37

Art. 16 : CONDITIONS DE REVISION OU DE MODIFICATION
DU CAHIER DES CHARGES..... 37

P R E A M B U L E

Le présent cahier des charges sera annexé à l'acte authentique de vente de chaque terrain de la ZAC 1 de BORDEAUX TECHNOPOLIS dénommée SITE MONTESQUIEU.

Il constitue la charte des rapports entre toutes les personnes physiques ou morales qui détiennent ou occupent, à quelque titre que ce soit, des terrains dépendant de la ZAC 1.

Les prescriptions contenues dans ce cahier des charges forment un tout indivisible avec le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ et RAZ), ainsi que le règlement et les statuts de l'Association Syndicale Générale de la ZAC 1 BORDEAUX TECHNOPOLIS.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de biens ou droits situés sur la ZAC par reproduction du texte complet ou par référence expresse si les textes en vigueur au jour dudit acte le permettent, qu'il s'agisse d'une première vente ou de reventes ou de locations successives.

Le présent cahier des charges sera publié au Bureau des Hypothèques compétent.

Tout constructeur devra, lorsqu'il entreprendra des travaux, faire prendre connaissance du présent cahier des charges à ses Architectes, Bureaux d'Etudes, Entrepreneurs, Artisans, etc... et faire constater par écrit ses dispositions. Ces techniciens seront eux-mêmes tenus aux mêmes obligations et sanctions que leurs clients.

Le Plan d'Aménagement de Zone et le Programme d'Equipements Publics du dossier de réalisation de la ZAC ont été approuvés par Monsieur le Préfet de la Gironde Préfet de la Région Aquitaine le 31 janvier 1989. La superficie totale de la ZAC est de 165 hectares.

Les terrains pouvant être cédés pour des opérations de construction de bureaux, d'activités de communication, de commercialisation, d'ateliers et de laboratoires orientés vers la recherche fondamentale ou appliquée, de bâtiments industriels nécessaires aux activités de haute technologie et des établissements d'enseignement, représentent une superficie de 137 hectares.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les droits et obligations de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS, aménageur de la ZAC et des acquéreurs ou des cessionnaires ultérieurs de terrains ou de droits à construire.

Toutefois ce cahier des charges ne concerne pas les cessions ou concessions de terrains à usage de réalisation de commerces qui feront l'objet d'un cahier des charges spécifique.

- I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : SEM BORDEAUX TECHNOPOLES - COMITE D'AGREMENT - ARCHITECTE EN CHEF

Article 1.1 : La SEM BORDEAUX TECHNOPOLES

Pour assurer la mise en oeuvre opérationnelle du projet BORDEAUX TECHNOPOLES, le Conseil Général de la Gironde a initié la création de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLES.

La SEM BORDEAUX TECHNOPOLES est concessionnaire, pour le compte du Département de la Gironde, de la ZAC 1 de BORDEAUX TECHNOPOLES. A ce titre, elle a la charge de l'aménagement, de la coordination, de la vente des parcelles de la ZAC, ainsi que du contrôle de la conformité de la totalité des travaux qui y seront réalisés.

Article 1.2 : Le COMITE D'AGREMENT

Le Comité d'Agrément comprendra notamment les représentants :

- du Département de la Gironde, Initiateur de la ZAC et Maître d'Ouvrage des Equipements Publics,
- de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLES, Aménageur,
- de l'Architecte en Chef, Cabinet Petuaud Letang
- du Maître d'Oeuvre des infrastructures secondaires, Cabinet Serete,
- ainsi que des diverses personnalités qualifiées désignées par lui-même.

Le Comité d'Agrément est le garant de l'affectation et de l'utilisation des sols conformément au Plan d'Aménagement de Zone.

Article 1.3 : L'ARCHITECTE EN CHEF

L'Architecte en chef assure la coordination et l'harmonisation des différents projets d'implantation mis en oeuvre sur la ZAC 1 BORDEAUX TECHNOPOLIS. Il établi le dossier Maître d'Ouvrage.

ARTICLE 2 : REGIME GENERAL

La construction et l'aménagement des immeubles, l'entretien des équipements et installations seront, notamment, soumis aux prescriptions des textes législatifs et réglementaires régissant l'urbanisme et la construction ainsi qu'à celles du Code de la Santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

Les services administratifs des communes sur lesquelles est située la ZAC, le Département ou l'Etat conservent leurs prérogatives.

La SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS ne se substitue en rien à eux, mais facilite les liaisons et la nécessaire coordination.

ARTICLE 3 : OBJET DE LA CESSION

Chaque propriétaire est responsable de plein droit de la propriété qu'il aura acquise. Toutefois, s'imposent à tous les acquéreurs, constructeurs et utilisateurs, oeuvrant à l'intérieur du périmètre de la ZAC 1 BORDEAUX TECHNOPOLIS, les prescriptions incluses, tant dans les conventions de cessions de terrains que dans le Règlement du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC et dans le présent cahier des charges.

Les cessions devront être constatées par un acte authentique.

Préalablement à toute cession, la situation du terrain, objet de la vente, et sa superficie seront déterminées d'un commun accord entre la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS et l'acquéreur, en fonction des besoins particuliers de l'utilisateur.

~~La surface de plancher développée hors oeuvre nette des locaux que l'acquéreur est autorisé à construire, sera précisée dans l'acte de cession.~~

ARTICLE 4 : ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

L'acceptation de l'achat d'un terrain engage l'acquéreur à :

- a) respecter le règlement du plan d'aménagement de la ZAC et le présent cahier des charges ; un exemplaire de chacun de ces deux documents sera obligatoirement annexé à l'acte de vente d'un terrain ;
- b) établir son projet conformément aux directives et contraintes fixées dans le dossier Maître de l'Ouvrage établi par l'Architecte en Chef,
- c) terminer les travaux dans un délai de deux ans à dater de la déclaration d'ouverture du chantier ;
- d) participer aux frais de gestion, conservation, entretien, exploitation, surveillance, police visés à l'article 15 et selon les modalités définies dans les articles suivants.

ARTICLE 5 : DELAIS D'EXECUTION ET SANCTIONS

Article 5.1 : DELAIS D'EXECUTION

L'Acquéreur s'engage à :

- 1) 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 d'Agrément son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire. Le projet de permis de construire devant être établi par l'acquéreur en liaison étroite avec l'Architecte en Chef de la ZAC.
- 2) Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de trois mois, à dater de

l'acte de cession ou de location, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte SSP (sous seing privé) qui est prise en considération à ce titre.

- 3) Entreprandre les travaux de construction dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance du permis de construire. Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS, aura droit au versement d'une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000ème du prix de cession, hors taxes, par jour de retard, avec un maximum de 10 %.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après à l'Article 5.3.

Article 5.2 : PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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 l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Seront considérés comme cas de force majeure :

- la grève générale des entreprises travaillant sur le chantier,
- l'incident de chantier tel qu'il entraîne 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 oeuvre,
- ou tout autre cas du même ordre.

Article 5.3 : RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La vente pourra être résolue par décision de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

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

- 1) 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 20 % du montant HT de la vente à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- 2) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus 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'oeuvre utilisée.

La plus value (ou moins value) sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné par le Président du Tribunal Civil sur la requête de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS.

Tous les frais sont à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L.21.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 6 : REVENTE - LOCATION - PARTAGE DES TERRAINS ACHETES

Tout morcellement des terrains achetés, quelle qu'en soit la cause, est interdit même après la réalisation des travaux prévus, sauf autorisation expresse du Comité d'Agrément.

Aucune location des terrains achetés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Aucune vente des terrains achetés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue, sauf accord écrit du Comité d'Agrément.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance du présent article seraient nuls.

Pour le cas où l'acquéreur aurait bénéficié de concours de subventions, le Comité d'Agrément s'engage à formuler sa décision dans un délai maximum de 30 jours 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 dispositions du présent cahier des charges (cf article 3).

En particulier, l'acte de vente intervenant devra obligatoirement comprendre un exemplaire du règlement d'aménagement de la ZAC et un exemplaire du présent cahier des charges. Une copie de cet acte de vente sera adressée à la SEM BORDEAUX TECHNOPOLES.

ARTICLE 7 : OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation des bâtiments construits sans en avoir avisé le représentant qualifié de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLES, au moins deux mois à l'avance. La SEM BORDEAUX TECHNOPOLES pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de un an et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fond s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil à la requête de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLES.

Si le changement d'affectation se révélait inéluctable, tous éléments devraient être fournis à la SEM BORDEAUX TECHNOPOLES, afin qu'elle 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 des règles de respect de clauses du présent cahier des charges, ainsi que du Règlement d'Aménagement de la Zone.

Si l'examen du dossier faisait apparaître que le changement d'affectation proposé est incompatible avec la qualité de la zone tant dans son ensemble qu'au voisinage immédiat des bâtiments concernés, la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS exigera qu'une autre affectation soit recherchée.

ARTICLE 8 : SERVITUDES

Les terrains objets du présent cahier des charges, sont grevés des servitudes générales affectant l'ensemble de la ZAC, sauf dispositions particulières des présentes et de l'acte de vente.

Certains terrains sont également grevés de servitudes particulières (réseaux divers) qui sont indiquées sur le Plan d'Aménagement de Zone et rappelées dans le dossier Maître d'Ouvrage établi par l'Architecte en Chef.

- II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR
PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX

ARTICLE 9 : OBJET DU PRESENT TITRE

Article 9.1 : Les principales dispositions techniques énoncées dans les pages suivantes ont pour but de définir les conditions selon lesquelles l'acquéreur devra s'acquitter des tâches lui incombant. Elles fixent également les obligations imposées à la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS, aménageur, ainsi que la nature des prestations fournies par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS.

Article 9.2 : Les clauses contenues dans le présent titre ne sont applicables que pendant la durée de réalisation de la zone.

Article 9.3 : La construction que doit recevoir le terrain vendu étant située dans la ZAC, les contraintes résultant des dispositions propres à celle-ci sont évidemment applicables. Les dispositions du présent dossier se réfèrent au Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) contenu dans le dossier de Z.A.C. approuvé par Monsieur le Préfet en date du 31 janvier 1989.

ARTICLE 10 : CONTROLES

Article 10.1 : Dossier Maître d'Ouvrage

La SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS aura la responsabilité de contrôler et de faire respecter la lettre et l'esprit du présent cahier des charges. Elle sera, pour ce faire, assistée par l'Architecte en Chef, le Paysagiste, le Bureau d'Etudes Techniques.

La SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS remettra à l'acquéreur le Dossier Maître d'Ouvrage établi par l'Architecte en Chef avec l'accord du Comité d'Agrément comprenant :

- Un plan de masse où seront reportées les principales caractéristiques du terrain et de son

- environnement (cotes, bois, constructions, sondages) ;
- Un plan de coordination des VRD avec les raccordements aux voiries et réseaux publics et les servitudes propres au terrain.
 - Un plan de bornage du terrain
 - Le plan d'aménagement paysager de la zone et des directives sur les aménagements paysagers à respecter
 - Une note descriptive des contraintes et obligations imposées à l'acquéreur.

L'acquéreur devra informer les représentants de la SEM BORDEAUX TECHNOPSIS de la composition de son équipe et en particulier des noms et coordonnées du chef de projet sur place, des architectes, des bureaux d'études et des directeurs de travaux.

Les hommes de l'art chargés de la réalisation des différentes opérations devront respecter aux différents stades de l'étude, le présent cahier des charges. L'architecte en chef interviendra auprès des architectes et des constructeurs pour compléter éventuellement les directives générales relevant de la mission de coordination de l'ensemble pour le compte de la SEM BORDEAUX TECHNOPSIS.

Article 10.2 : Permis de construire

Le contrôle effectué par les représentants de la SEM BORDEAUX TECHNOPSIS ne se confond pas avec celui effectué par les différentes administrations dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

Pour éviter toutes discordances et faciliter les instructions et les liaisons avec les divers services administratifs, les dossiers de demandes de permis de construire concernant chaque opération devront obligatoirement contenir les éléments requis au titre de l'Article 10.3 ci-après, et seront visés par la SEM BORDEAUX TECHNOPSIS.

Ce visa confirmera la conformité avec le présent cahier des charges.

Les copies des permis de construire obtenus seront adressées par les pétitionnaires à la SEM BORDEAUX TECHNOPSIS dans un délai de 15 jours avec le calendrier d'exécution de l'opération.

Article 10.3 : Projet de l'acquéreur

Les documents suivants seront remis à la SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS en trois exemplaires.

a) au stade des études préliminaires

- 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...).
- Esquisses donnant une représentation générale des bâtiments, des parkings couverts et non couverts, et, des espaces verts.
- Notice sommaire indiquant :
 - . les servitudes de vues en raison du caractère particulier des propriétés voisines,
 - . les raisons qui ont conduit au plan de masse proposé avec les conditions fonctionnelles qui en découlent,
 - . sommairement, les caractéristiques architecturales et techniques du ou des partis et la définition du procédé constructif,
 - . le calcul approximatif des surfaces bâties et de la surface d'espaces verts,
 - . les besoins en fluides et énergie,
 - . la nature des rejets autre que domestiques et leur mode de stockage et d'évacuation.

b) au stade de l'avant-projet :

- Mémoire justifiant les modifications éventuellement apportées au plan de masse initial ;
- Plan d'ensemble à l'échelle du 1/500 et comportant, outre les bâtiments :
 - . les cotes principales du nivellement projeté, le tracé de la viabilité, les espaces libres,
 - . les réseaux et branchements de toute nature,
 - . 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"

- Plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle de 1/200 (fondations, sous-sols, rez-de-chaussée, étages, combles, terrasses) avec indication des surfaces hors et dans oeuvre pour chaque local ;
- élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100 ;
- Note donnant le calcul précis du SHON ;
- 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 ;
- Notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux et notamment le système de collecte, drainage et d'évacuation des eaux pluviales ;
- Plan d'aménagement paysager à l'échelle minimale du 1/500 accompagné d'une note sur les aménagements décrivant :
 - . la nature et la quantité des végétaux conservés,
 - . la nature et la quantité des végétaux à planter,
 - . la taille ou force des végétaux,
 - . les moyens mis en oeuvre pour l'entretien des espaces verts.

c) En vue de la prise en considération et de l'approbation définitive

- La demande de permis de construire
- Une note à caractère administratif rappelant :
 - . l'engagement de maintien ou de création d'un espace vert,
 - . l'engagement d'assurer l'entretien de l'espace vert,
- Une note à caractère technique précisant :
 - . le modelé du sol et les mouvements de terre nécessaires,
 - . les définitions, fonctions et techniques des aires diverses,
 - . les justifications architecturales des dispositions projetées.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS DE LA SEM BORDEAUX TECHNOPOLE

Article 11.1 : TRAVAUX

La SEM BORDEAUX TECHNOPOLE s'engage à réaliser (selon les modalités exposées ci-après) l'ensemble des travaux nécessaires à la desserte des parcelles.

Article 11.1.1 : Bornage

La SEM BORDEAUX TECHNOPOLE procédera au bornage de la parcelle lors de la remise des terrains à l'acquéreur. Après quoi, si nécessaire, l'acquéreur pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé, à ses frais, et contradictoirement, acte de cette opération.

Il disposera d'un délai de trente jours à dater de la remise du terrain, pour adresser à la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE toute réclamation concernant la non conformité des dimensions ou de la surface des terrains bornés avec le plan joint à la convention. Passé ce délai, aucune réclamation ne sera reçue par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE, l'acquéreur faisant alors son affaire des manques ou excédents de surfaces qui pourraient exister.

L'acquéreur sera responsable du maintien en place et du rétablissement des bornes ainsi que des piquets qui pourraient être implantés sur le périmètre de ces terrains à dater du jour de leur remise.

Article 11.1.2 : VIABILISATION

a) Terrassements

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

b) Voiries et réseaux divers

La SEM BORDEAUX TECHNOPOLE communiquera aux acquéreurs, 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.

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définis par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE 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.

Le principe retenu est que les conditions générales d'établissement des réseaux et des branchements soient conformes aux stipulations des textes réglementant les réseaux publics et 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 textes législatifs réglementaires du Code de l'Urbanisme, du Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier, du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

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 la SEM BORDEAUX TECHNOPODIS.

Eaux pluviales

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

Sur les parcelles, les eaux de pluies des bâtiments et des voiries internes seront soit infiltrées, soit retenues sur les linéaires avant d'être 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 il réalisera des stockages au niveau des parcelles avec restitution d'un débit régulant équivalent à 3 l/s/ha.

Eaux usées domestiques

Une canalisation de diamètre 200 mm sera laissée en attente (regard de branchement non compris) en limite des parcelles achetées 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 à l'agrément du Comité d'Agrément et à l'accord du service gestionnaire du réseau.

Les eaux industrielles et polluantes seront stockées en 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.

Eau potable

Le réseau de distribution général d'eau potable est réalisé par la SEM BORDEAUX TECHNOLIS.

Le branchement d'eau potable nécessaire aux besoins du bâtiment sera à réaliser aux frais de l'acquéreur à partir du réseau de distribution indiqué sur le plan VRD du dossier Maître de l'Ouvrage.

Cependant pour des raisons pratiques la SEM BORDEAUX TECHNOLIS assurera les branchements jusqu'à la limite de propriété, l'acquéreur s'engageant à rembourser les frais afférents à cette alimentation.

Défense incendie

La défense incendie de l'ensemble de la ZAC, en dehors des parcelles privatives, sera assurée par des poteaux Incendie raccordés sur la canalisation de distribution d'eau potable.

Electricité

La distribution électrique de la ZAC consistera en la réalisation d'un réseau enterré moyenne tension 15 KV susceptible d'alimenter 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 EDF, soit par l'intermédiaire d'un poste "abonné" à charge de l'utilisateur.

Pour des puissances comprises entre 36 KVA et 250 KVA, tarif jaune EDF, un précâblage des parcelles a été prévu par l'aménageur. 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 comptage EDF du bâtiment.

La mise en place de l'ensemble des réseaux d'électrification secondaire interne à la ZAC ainsi que les constructions maçonnées nécessaires à l'installation des postes nécessaires "public" seront à la charge de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS.

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 de l'E.D.F. :

Les transformateurs implantés par l'acquéreur seront soit inclus aux bâtiments en respectant le parti architectural de ceux-ci, soit enterrés ne dépassant pas une hauteur de 0,80 m par rapport au terrain naturel et insérés, dans ce dernier cas, dans l'espace paysager. Leur implantation sera soumise à l'accord du Comité d'Agrément. Ils peuvent aussi être regroupés avec d'autres locaux annexes.

Les projets de construction de ces transformateurs seront soumis préalablement à l'accord de l'Architecte en chef et devront figurer dans le dossier de demande de permis de construire de l'opération qu'ils desservent.

Les emplacements des parcelles privées sur lesquels seront réalisés les postes de transformation de distribution publique d'électricité seront occupés à titre définitif par EDF. EDF ne sera pas propriétaire du terrain, mais l'acquéreur devra concéder à titre de servitude le droit d'occupation cité ci-dessus.

GAZ

Le gaz sera disponible sur chaque terrain commercialisé de la première ZAC. L'acquéreur engagera avec GDF des négociations pour son alimentation éventuelle et prendra entièrement à sa charge les frais afférents à l'installation de ses propres réseaux et de son raccordement.

Téléphone - Téléx

L'origine du réseau de distribution de la ZAC sera le sous répartiteur général situé dans le Centre de Ressource, à l'emplacement du futur Central téléphonique.

Conformément au plan d'équipement, il sera mis en place le long des voies principales un réseau principal permettant le raccordement conformément aux normes PTT.

Parallèlement, un réseau de 4 fourreaux 42/45, en attente d'une utilisation ultérieure définie par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS, sera mis en place, et sera accessible en limite de parcelle.

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 prévu et réalisé par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS 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 la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS.

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

L'aménagement de la zone a prévu l'éclairage extérieur des façades des bâtiments en bordure des voies raccordé à un réseau d'éclairage public spécifique du Site. A cet effet, une puissance de 5KW est mis à la disposition de l'acquéreur dans un regard type LIT situé en limite de propriété. L'acquéreur prendra à sa charge la liaison entre ce regard et ses installations techniques d'éclairage extérieur.

Aménagement des espaces publics

Les aménagements des voies d'accès et voies structurantes de la ZAC seront réalisés par la SEM Bordeaux Technopolis.

L'aménagement des espaces publics extérieurs aux terrains commercialisés sera réalisé par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Article 12.1 : ASSURANCE INCENDIE

L'acquéreur d'un terrain situé à l'intérieur de la ZAC, s'il ne s'agit pas de l'administration, 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, la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS aura le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Article 12.2 : TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

Article 12.2.1 : Nature du sous-sol - Travaux de terrassement :

A la signature des actes authentiques d'appropriation du sol, l'acquéreur sera réputé avoir pris lui-même connaissance des lieux, sol et sous-sol, et sa responsabilité sera pleine et entière, notamment en ce qui concerne les sondages à effectuer, les fondations à prévoir, et, d'une manière générale, la bonne tenue des bâtiments et ouvrages.

Après la remise du terrain, 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 construction de ses bâtiments.

Eventuellement, si les chaussées sont surélevées par rapport au terrain faisant l'objet de l'acquisition, la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS pourra si elle le juge nécessaire, exiger que l'acquéreur fasse 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.

Il devra au préalable assurer le décapage de la terre végétale afin de la réutiliser pour la création des espaces plantés.

Si par contre, les déblais se trouvaient en excédent, ils devraient être évacués à la charge de l'acquéreur.

Article 12.2.2 : Raccordement des voiries

Comme il est indiqué dans le Règlement d'Aménagement de Zone, article 3.3, les rayons de raccordement à la voirie principale seront au minimum de 10 m.

Les voies de raccordement auront une largeur minimum de 6 m à la limite de propriété. Le raccordement à une voirie principale pourra être jumelé pour deux parcelles voisines.

Le renforcement de l'emprise publique entre la chaussée et le lot, la protection des réseaux existants qui peuvent être demandés par les Services techniques, 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 entrées sur les parcelles.

Dans le cas où un accès différent serait demandé par l'acquéreur, sa réalisation sera faite par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS à la charge de l'acquéreur.

Article 12.2.3 : 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 télécommunications ne sera admis.

L'acquéreur conclura directement tous contacts et abonnements à passer avec les services concessionnaires.

Les rejets directs sur le réseau d'eaux usées ne seront admis qu'après accord des services techniques habilités et de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS.

Si lesdits services techniques le jugeaient nécessaire, l'acquéreur devrait 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 ultérieurement.

Si lesdits services techniques le jugeaient nécessaire les eaux usées industrielles seraient stockées sur place en respect des règles nationales et évacuées par des sociétés habilitées.

La pente des réseaux situés sur le terrain acquis devra être suffisante pour permettre un écoulement normal des effluents.

Article 12.2.4 : Chauffage

La production de chaleur devra répondre en particulier aux prescriptions des lois et textes réglementaires sur la réglementation et la maîtrise de l'énergie.

La production de chaleur pour chaque établissement sera réalisée par chaufferie individuelle fonctionnant exclusivement soit au gaz, soit à l'électricité en raison du caractère non polluant de ces sources d'énergie.

Trois mois au moins avant d'arrêter définitivement les dispositions techniques des installations, le pétitionnaire, après accord de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE, transmettra pour avis des caractéristiques principales (emplacement, puissance, consistance, source d'énergie envisagée, consommateur possible) au Directeur Interdépartemental de l'Industrie.

L'utilisation des sources d'énergies nouvelles (solaire, géothermie...) peut être envisagée ; elle devra faire l'objet d'une demande motivée adressée à la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE pour accord.

Article 12.2.5 : Sécurité

L'acquéreur devra se conformer à la réglementation en vigueur dans le département de Gironde édictée par les services de sécurité. Dès le stade de l'avant-projet, tous les plans de construction devront être soumis, pour accord, aux services départementaux de lutte contre l'incendie, à l'intérieur comme à l'extérieur des terrains, quelles qu'en soient les contraintes de réalisation.

Article 12.2.6 : Eclairage

L'aménagement de la zone a prévu l'éclairage extérieur des façades des bâtiments en bordure des voies, raccordé à un réseau d'éclairage public spécifique du Site. En ce qui concerne cette partie de l'éclairage extérieur, l'accord du Comité d'Agrément sera requis.

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 acquis, sera à la charge de l'acquéreur.

Ces installations seront réalisées conformément au dossier Maître d'Ouvrage en accord avec l'Architecte en Chef. Elles devront être prévues dans le dossier de demande du permis de construire.

Dans le cas contraire, une demande d'autorisation devra être déposée auprès de la mairie concernée, le dossier ayant obtenu l'accord préalable du Comité d'Agrément.

Article 12.2.7 : Téléphone

L'acquéreur fera son affaire des négociations avec la DOT de Bordeaux et prendra entièrement à sa charge les frais afférents à la desserte téléphonique des constructeurs.

Article 12.2.8 : Signalisation publique et enseignes

La SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS est seule habilitée à réaliser la signalisation sur le Site Montesquieu (ZAC 1 BORDEAUX TECHNOPOPOLIS).

Toute signalisation dont elle n'aura pas la maîtrise d'ouvrage est interdite.

Pour assurer une unité parfaite d'aspect :

- toutes installations de panneaux, enseignes et pré-enseignes publicitaires au profit des constructeurs, commerçants et professionnels dépendant de la ZAC, seront conçues et mises en place par l'aménageur aux frais des acquéreurs ou investisseurs.
- toute publicité au profit d'annonceurs extérieurs à la ZAC est interdite sauf dérogation exceptionnelle de la SEM.

Article 12.2.9 : Equipements de services divers :

L'implantation sur les parcelles d'équipements de type poubelles ou containers à ordures, l'emplacement des boîtes à lettres et leur dimensionnement seront soumis au préalable à l'avis de l'Architecte en Chef.

Article 12.3 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU CHANTIER

Article 12.3.1 : Autorisation et délais

Aucun démarrage de chantier ne devra être entrepris sans autorisation expresse de la SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS et jamais avant que l'accord du Comité d'Agrément, sur dossier le du Maître d'Ouvrage, n'ait été donné.

Article 12.3.2 : Installation de chantiers

Le chantier sera clôturé sur tout son périmètre. La clôture sera constituée d'un grillage type "grillage à poules" d'une hauteur de deux mètres environ. Des palissades en bois pourront être demandées sur tout ou partie du chantier.

En aucun cas, les installations de chantiers, les matériaux, les matériels nécessaires aux constructions ne pourront être déposés à l'extérieur de la parcelle. A l'intérieur de l'emplacement réservé aux installations de chantier sur cette parcelle, aucun local, autre que bureaux de chantiers, hangars de stockage ou bâtiments assimilés ou logements de personnel ne sera toléré.

Les accès au chantier seront déterminés en accord avec la SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS et l'Architecte en Chef.

Les représentants qualifiés de la SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS pourront pénétrer sur les chantiers 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 plateformes 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 prestataires de services et les entreprises travaillant sur son chantier. Il devra les avertir de ces obligations et charges en introduisant dans ses marchés les clauses nécessaires à une parfaite compréhension de ces règlements. Il les avertira également des mesures de police réglementaire que la SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS pourrait lui imposer. Il leur imposera de souscrire une assurance concernant les risques de chantier et la responsabilité décennale.

L'acquéreur restera toutefois 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 des terrains achetés. Les remises en 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 5.2.

Par dérogation au présent article, pendant la période de travaux d'infrastructure secondaire, l'utilisation d'une "base vie commune" sera privilégiée.

Article 12.3.3 : Suivi du chantier

L'acquéreur devra informer, mensuellement, la SEM BORDEAUX TECHNOPODIS de l'état d'avancement du chantier et de toutes modifications apportées à l'échéancier initial.

Les procès verbaux de chantier seront systématiquement transmis pour information à l'Architecte en Chef et à la SEM BORDEAUX TECHNOPODIS.

Article 12.4 : ARCHITECTURE - CLOTURE - ABORDS

Article 12.4.1 : Architecture

Les constructions projetées devront s'intégrer dans le paysage en utilisant les ressources d'une architecture fonctionnelle dans un choix judicieux des matériaux et des couleurs.

Les constructions devront répondre à des impératifs de qualité.

Les critères qui permettront d'apprécier l'intégration des constructions dans cet ensemble, seront principalement les matériaux, l'opportunité de leur utilisation et la qualité de leur mise en oeuvre.

Les projets seront soumis à l'avis de l'Architecte en Chef et à l'accord du Comité d'Agrément 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 sans

l'avis de l'Architecte en Chef et l'accord du Comité d'Agrément.

Tout bâtiment annexé, dans la mesure où il est justifié, devra être de qualité égale au principal et sera soumis à l'avis de l'Architecte en Chef et à l'accord du Comité d'Agrément.

Article 12.4.2 : Clôtures

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

Dans le cas de clôtures, celles-ci seront limitées à une maçonnerie de 20 cm de haut par rapport au terrain naturel.

Des clôtures seront autorisées pour des terrains nécessitant une non accessibilité (protection militaire, secret industriel...). Si elles existent, elles seront à la limite de la zone non aedificandi sur voie et seront dissimulées par une haie ou une couverture végétale placée à l'extérieur.

Par contre, l'installation de tout système de détection d'intrusion sur la parcelle, soit par câbles sensibles enterrés, soit par câbles capteurs enterrés, est autorisée.

Article 12.4.3 : Abords

Le boisement étant une caractéristique du site, il est impératif de conserver cette qualité et donc, les implantations de bâtiments, de voies, de parkings sont faites en fonction des plantations existantes.

Les règles d'implantation pourront être interprétées et des dérogations partielles pourront être accordées en fonction d'arbres et de massifs boisés particuliers.

Les marges de recul en bordure des voies seront engazonnées et largement plantées. Les arbres existants dans ces espaces seront conservés. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres d'alignement, à raison d'un arbre de haute tige toutes les deux travées de parking simple ou double.

Les végétaux seront choisis parmi les essences indigènes, en fonction de la nature du sol, et en harmonie avec les plantations existantes ou prévues dans le cadre de la rénovation forestière.

Le dossier du Maître d'Ouvrage comportera le plan de paysagement de la zone et les recommandations du paysagiste pour la plantation des abords de parcelles prévues.

Après accord du Comité d'Agrément, le projet de plantation sera joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS COMMUNES DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR

A l'achèvement des différentes phases, les représentants de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLEIS procéderont contradictoirement avec l'acquéreur aux constats nécessaires :

- Mise à disposition de l'acquéreur des terrains après bornage
- Démarrage du chantier de construction du bâtiment
- Déclaration d'achèvement des travaux et constat de conformité tant du bâtiment que des abords.

Cet ensemble de constats contradictoires donnera lieu à l'établissement de procès verbaux signés par les deux parties et notifiés, par pli recommandé avec accusé de réception, dans les 15 jours suivant la date de déplacement sur les lieux.

Chacune des parties préviendra l'autre par écrit 15 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, toutes personnes ou observations émises 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.

III - CONDITIONS DE GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES
OUVRAGES COLLECTIFS
OBLIGATIONS PERMANENTES DE L'ACQUEREUR ET DE SES
SUCESSEURS

ARTICLE 14 : CONDITIONS DE GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES
OUVRAGES COLLECTIFS

Article 14.1 : Définition des parties communes et des
ouvrages collectifs :

Il existe dans la ZAC des lots privés et des lots réservés pour l'édification d'éléments d'intérêt collectif (voies, réseaux, installations diverses...) pouvant appartenir soit à la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS, soit à des collectivités ou services publics (dans ce dernier cas, soit en raison d'une construction directe par eux, soit d'une remise par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS après exécution).

Ces éléments d'intérêt collectif, s'ils n'entrent pas dans la catégorie des "parties communes" au sens de la législation sur la copropriété, constituent, néanmoins, des parties "d'usage commun".

A défaut de classement des voies dans un réseau de voies publiques, les voies constitueront des voies privées appartenant à la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS, mises par cet organisme à la disposition des propriétaires de lots, qui devront assurer les frais de conservation, entretien, police et éclairage de cette voirie. Les dépenses seront réparties conformément à la réglementation définie ci-après (Article 15.1). Il s'y ajoute un certain nombre de services qui constituent, pour tous les occupants, à la fois un droit et une obligation (fonctionnement des retenues d'eau, fonctionnement des lagunages, éclairage des voies publiques, sécurité, ramassage des ordures, entretien des espaces verts de la signalétique, de l'information, etc...)

Il n'y a évidemment pas lieu de comprendre dans cette liste la plupart des services prévus dans les lots des services communs dont l'usage supposera, dans chaque cas, une décision particulière du client et la facturation correspondante (hôtel, restaurant, salles de conférence et de travail, postes, agences, banques) ou certains services extérieurs (entretien

des espaces verts destinés à un lot privatif, par exemple).

Dans les éléments d'intérêt collectif, trois cas sont à envisager :

- a) Collectivité ou Service Public propriétaire de l'élément ou gestionnaire du service :
 - en ce cas, un contrat direct est passé entre la Collectivité ou le Service Public et chaque acquéreur (par exemple, gaz-électricité) ou perception d'une taxe par la collectivité ; il ne se pose alors aucun problème de répartition des charges.
- b) Même catégorie de propriétaire ou gestionnaire, mais celui-ci ne veut avoir à faire pour l'exécution et le règlement d'un service donné qu'à un seul interlocuteur pour l'ensemble de la ZAC.
- c) La SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS ou un organisme créé de façon spécifique est propriétaire de l'élément ou gestionnaire du service.

Dans les cas b) et c), il est nécessaire de procéder à une ventilation des charges correspondantes.

Article 14.2 : Gestion des éléments et services collectifs

Dans une première phase qui se terminera au plus tard avec l'achèvement des travaux d'équipement visés par le plan d'aménagement de la ZAC, cette gestion sera effectuée par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS ou un autre organisme désigné par lui, avec faculté de substitution.

La SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS ou cet organisme, procédera à la ventilation et au recouvrement de ces charges.

Dès que l'achèvement des travaux d'équipement ou que la moitié des surfaces commercialisables de la ZAC seront cédées à des acquéreurs, la SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS s'engage à constituer une association foncière urbaine régie par la loi 85-729 du 18 juillet 1985 (Article 26-XXI et 2) et concernée en particulier par l'article L 322-2 paragraphe 3 du Code de l'Urbanisme.

Les acquéreurs d'une parcelle de la ZAC auront l'obligation de faire partie de cette association. La signature de l'acte de vente impliquera, en conséquence, l'engagement d'adhésion à ce syndicat.

L'association établira ses statuts, conformes aux stipulations de la loi, et selon le modèle des statuts de l'Association syndicale libre annexé au présent cahier des charges.

La SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS ou l'organisme désigné par lui, assurera les fonctions de syndic.

Article 14-3 : Gestion des réseaux

Article 14.3.1 : La gestion du réseau d'eau sera assurée par le Syndicat intercommunal compétent qui facturera les consommations aux abonnés.

Article 14.3.2 : Réseau de distribution d'énergie électrique

La gestion et l'entretien du réseau d'énergie électrique seront assurés par Electricité de France à qui le réseau sera concédé.

Article 14.3.3 : Réseau de distribution de gaz

La gestion et l'entretien de ce réseau seront assurés par Gaz de France.

Article 14.3.4 : Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement et ses installations annexes seront gérés et entretenus par le Syndicat intercommunal compétent.

Les redevances d'assainissement étant proportionnelles aux mètres cubes d'eau consommés, l'acquéreur pourra, s'il le souhaite, faire installer deux compteurs d'eau ; l'un pour l'arrosage, l'autre pour les usages autres que l'arrosage. Dans ce cas, la redevance d'assainissement sera basée sur les consommations autre que l'arrosage.

L'acquéreur devra alors accepter de la part du Syndicat compétent tout contrôle qu'il jugerait bon d'effectuer sur les installations après compteur.

La SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS 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 de façon à garantir le bon fonctionnement du lagunage.

Article 14.3.5 : Réseau d'éclairage public

Le réseau d'éclairage public sera géré et entretenu par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS qui utilisera pour ce faire les moyens qui lui paraîtront le plus appropriés. Les consommations afférentes à cet éclairage public feront partie des charges communes.

Article 14.3.6 : Réseau P.T.T.

Le réseau PTT sera géré et entretenu par France Télécom. Si la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS développe sur le Site un réseau de télécommunications à valeur ajoutée, il pourra être géré par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS en accord avec France Télécom.

Article 14.3.7 : Autres réseaux

Tout autre réseau qui pourrait être installé dans la zone à la seule initiative de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS sera géré et entretenu par elle selon les modalités de son choix.

Si des réseaux étaient installés à l'initiative conjointe de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS et de tout ou partie des acquéreurs (réseau de distribution de chaleur, etc...) sa gestion et son entretien feraient l'objet d'une convention spéciale passée entre la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS et les intéressés.

Article 14.4 : 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 la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS qui les maintiendra en bon état de propreté et qui en assurera la réfection partielle ou éventuellement totale dès qu'apparaîtront des dégradations qui seraient incompatibles avec la qualité de la zone.

Article 14.5 : Gestion des Espaces Verts

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 la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS ou un autre organisme désigné par elle, avec faculté de substitution.

La SEM ou son substitut maintiendrait les plantations en bon état, et en assurerait éventuellement le renouvellement ; ils effectueront régulièrement l'arrosage et la tonte des espaces engazonnés ; ils assureront l'évacuation des feuilles mortes.

Pour assurer cette gestion, la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS ou un autre organisme désigné par elle pourra utiliser les moyens qui lui paraîtront les plus appropriés.

Article 14.6 : Gestion du mobilier urbain

Le mobilier urbain situé sur les espaces publics sera maintenu en bon état de conservation par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS ou tout organisme désigné par elle. Toute dégradation devra faire l'objet d'une remise en état la plus rapide possible.

Article 14.7 : Gestion des locaux communs

Les locaux communs que la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS pourrait être amenée à construire pour la gestion de la zone seront maintenus par elle 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 la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE.

Article 14.8 : Gestion des services

Article 14.8.1 : Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères et autres sera assurée par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE ou un autre organisme désigné par elle à charge pour la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE d'en répercuter le coût sur les charges communes.

Article 14.8.2 : Service de surveillance de nuit

Un service de surveillance générale de la zone est envisagé par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE. Il sera mis en place en fonction du niveau d'occupation de la zone, et en concertation avec les premiers occupants.

Article 14.8.3 : Autres services

Dans la mesure où le partage des coûts en permettra la création, la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE 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.

Pour ces services, la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE se réserve le droit de les supprimer si leur gestion apparaissait déficitaire.

Article 14.9 : Consultation des occupants de la ZAC sur les problèmes de gestion

Conformément à l'article 14.2 ci-dessus, avant qu'une Association Foncière Urbaine ne soit créée, la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE, sera seule responsable de la gestion des parties communes et des services de la ZAC. Néanmoins, des réunions périodiques seront organisées entre les représentants de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLE et des représentants des occupants du Site, afin d'examiner en commun les problèmes posés

par l'entretien de la zone et la gestion des équipements et services collectifs.

La SEM BORDEAUX TECHNOLIS examinera avec attention tout problème qui lui serait posé directement par un des occupants de la ZAC.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS PERMANENTES DE L'ACQUEREUR ET DE SES SUCESSEURS

Article 15.1 : Dispositions financières

Article 15.1.1 : Redevances pour gestion des parties communes des ouvrages collectifs et des services

La ventilation des charges se fera suivant le processus suivant, la surface des éléments d'intérêt collectif étant exclue :

Chaque organisme propriétaire d'un lot se verra apporter un nombre de points ainsi déterminé :

- d'une part, 1 point par 100 m² de terrain à compter de la signature de l'acte de vente.
- d'autre part, 1 point par 20 m² de plancher, à compter de l'obtention du permis de construire correspondant.

La SEM BORDEAUX TECHNOLIS pour les terrains lui appartenant et les bâtiments édifiés sur eux, à l'exception des éléments d'intérêt collectif (voiries, bassins de retenue, lagunage...) suivra le sort commun.

Les charges définies ci-dessus seront réparties au prorata du nombre de points de chacun.

La redevance annuelle sera réglée à la SEM BORDEAUX TECHNOLIS en deux versements semestriels, l'un au premier juillet, l'autre au 31 décembre de l'année en cours.

Toutefois, la redevance afférente à l'année de la vente (la date de référence étant celle du jour de la signature de l'acte authentique) sera à verser en un règlement unique au 31 décembre. Son montant sera calculé au prorata temporis, la date de départ étant le premier jour du mois qui suit celui de la signature de l'acte authentique.

Article 15.1.2 : Impôts et Taxes

L'acquéreur restera redevable de tous les impôts et taxes résultant de la législation fiscale.

Article 15.1.3 : Autres redevances

L'acquéreur devra acquitter aux différents organismes chargés des réseaux ou des services, les redevances d'eau, d'assainissement, etc..., lui incombant.

Article 15.1.4 : Limitation des redevances

A l'exclusion des redevances indiquées à l'article 15.1.1, la SEM BORDEAUX TECHNOPOLES ne pourra demander à l'acquéreur ou à ses successeurs aucune autre redevance, sauf accord réciproque sur des dispositions contraires.

Article 15.2 : Nuisances

Conformément aux dispositions du PAZ, l'acquéreur devra prendre toutes les précautions nécessaires à l'élimination d'éventuelles nuisances liées ou non au caractère spécifique de son activité. Le terme de nuisance devra être pris dans son sens le plus large. Il inclut notamment les nuisances visuelles.

En conséquence, sont interdits, sauf accord préalable de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLES, :

- tout dépôt quel qu'il soit, à l'extérieur des bâtiments
- toute excavation
- toute installation provisoire (auvent, chapiteau, podium, etc...)
- tout stationnement prolongé de véhicules en mauvais état d'entretien.

Bien entendu, la SEM BORDEAUX TECHNOPOLES autorisera l'installation des échafaudages nécessaires aux travaux de l'entretien.

Article 15.3 : Entretien

Article 15.3.1 : Entretien des plantations

Pour assurer une continuité d'aspect et de propreté et de tenue à l'ensemble de la ZAC et pour minimiser les risques d'incendie, l'entretien des espaces verts (taille, soin, arrosage, sarclage, entretiens divers) sera obligatoire. Il pourra, en cas de défaillance, être effectué par la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS ou tout autre organisme désigné par elle, aux frais des intéressés, après mise en demeure d'exécuter les travaux dans un délai maximum de 15 jours.

Article 15.3.2 : Entretien des constructions et voiries

Les bâtiments et les terrains quelle que soit leur destination doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la ZAC ne s'en trouvent pas altérés.

Les précisions suivantes sont apportés. Il sera procédé :

- a) au minimum, tous les 10 ans, au ravalement des ouvrages en maçonnerie et de revêtement des murs.
- b) au minimum, tous les 3 ans au lessivage et à la peinture des ouvrages peints, vernis ou naturels, à la réparation et révision des stores.
- c) à une remise en état régulière des parkings.

Lors de ces travaux d'entretien, les couleurs et matériaux d'origine ne devront pas être modifiés sans l'avis de l'Architecte en Chef et l'accord de la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS.

Article 15.4 : Sanctions

En cas de non respect des articles 15.2 et 15.3 ci-dessus, la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS pourra doubler le montant de la redevance de l'année en cours tel quel et stipulé à l'article 15.1.1 du présent titre après mise en demeure préalable restée sans effets pendant deux mois pour l'entretien des bâtiments, et pendant 15 jours, pour l'entretien des abords et pour les nuisances.

Article 15.5 : Extension et modification des bâtiments

Les dispositions du titre relatives à la construction des bâtiments seront maintenues même en dehors de la durée de la ZAC pour toute extension ou modification des bâtiments.

Article 15.6 : Contrat d'alarme

Si l'acquéreur ou ses successeurs sont amenés à conclure avec une société spécialisée des contrats en vue d'exploiter des signaux d'alarme, la SEM BORDEAUX TECHNOPOPOLIS devra en être informée.

IV - REVISION DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 16 : CONDITIONS DE REVISION OU DE MODIFICATION DU
CAHIER DES CHARGES

Pendant la durée de l'aménagement de la ZAC 1 la SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS pourra réviser, modifier ou compléter les dispositions du présent cahier des charges. Afin que les nouvelles dispositions puissent être applicables à tous, celles ci feront l'objet d'une concertation avec les copropriétaires de la zone qui auront acquis leur terrain antérieurement à la révision envisagée.

Après révision, les modifications intervenues feront l'objet d'un avenant au Cahier des Charges des copropriétaires sus-visés.

Fait à Bordeaux, le 26 Septembre 1989

LE PRESIDENT DE LA SEM BORDEAUX TECHNOPOLIS
Philippe MADRELLE

L'ACQUEREUR OU SON REPRESENTANT
Monsieur

Envoyé en préfecture le 10/07/2023

Reçu en préfecture le 10/07/2023

Publié le



ID : 033-243301264-20230629-2023_118-DE