



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

**BORDEAUX METROPOLE  
ZAC « BASTIDE NIEL »**

**B 106**

**Extension des archives Métropolitaines**

## **SOMMAIRE**

### **PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES**

#### **TITRE I – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

*Article 1 – BENEFICIAIRE DE LA CESSION*

*Article 2 – OBJET DE LA CESSION*

*Article 3 – OBLIGATION DE MAINTENIR L’AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX*

*Article 4 - NULLITE*

#### **TITRE II – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D’EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

*Article 5 – REGLEMENTATION ET PLAN LOCAL D’URBANISME*

*Article 6 – BORNAGE - CLOTURES*

*Article 7 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES*

*Article 8 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS*

*Article 9 – ETABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX*

*Article 10 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE OPERATEUR*

*Article 11 – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE*

#### **TITRE III – PRESCRIPTIONS URBAINES ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

#### **TITRE IV – REGLES ET SERVITUDES D’INTERET GENERAL**

*Article 12 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES*

*Article 13 – TENUE GENERALE*

*Article 14 – ASSURANCES*

*Article 15 – MODIFICATIONS*

*Article 16 – LITIGES - SUBROGATION*

#### **ANNEXES**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DES TERRAINS  
DE LA Z.A.C. « BASTIDE NIEL »  
COMMUNE DE BORDEAUX**

**PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Aux termes d'un traité de concession en date du 7 Juillet 2014 reçu en Préfecture le 8 juillet 2014 passé en application de l'article L 321-1 du Code de l'Urbanisme, approuvé par délibération n°2014/0270 du Conseil de Communauté du 23 mai 2014, la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX a concédé à la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT (B.M.A.), mandataire du groupement solidaire composé de la SAEML BMA, de l'office public de l'habitat AQUITANIS et de la société anonyme d'habitation à loyer modéré DOMOFrance, l'aménagement et l'équipement de la Zone d'Aménagement Concerté « Bastide Niel » à Bordeaux. Ce groupement a constitué, pour cette opération, la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL dont les statuts ont été publiés le 5 février 2015 et qui est subrogée dans l'ensemble des droits et obligations du groupement conformément à l'article 5.1.2.1 du traité de concession.

Le présent cahier des charges de cession, de location, de bail réel solidaire, ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement objet de la présente convention est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment à l'article L.311-6.

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

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

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable d'« opérateur » tous les assujettis au présent C.C.C.T., qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, opérateur, locataire, concessionnaire d'usage, etc...

- d'autre part, on désignera sous le vocable général «acte de cession», tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent C.C.C.T., que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc... et par «location» ou «bail», tout acte transférant la jouissance d'un terrain ou d'un immeuble situé dans ledit périmètre, que ce soit un bail conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, un bail réel solidaire ;

- Enfin, on désignera sous le vocable « aménageur » la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL concessionnaire, chargée de réaliser l'opération.

Cela exposé, la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL entend diviser et céder les terrains de la ZAC « Bastide Niel » à Bordeaux dans les conditions prévues ci-dessous :

L'îlot objet du présent cahier des charges représentent une superficie totale d'assiette d'environ 2.647 m<sup>2</sup>, 2544 m<sup>2</sup> appartenant à l'aménageur. Son aménagement doit permettre l'extension des archives métropolitaines, sises rue de la Rotonde à BORDEAUX.

Conformément aux dispositions de l'article 14.1 de la convention de concession du 7 juillet 2014, la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL a établi le présent cahier des charges de cession en vue de le faire approuver par le Président de BORDEAUX METROPOLE puis de le joindre lors de chaque cession ou concession d'usage de terrains.

Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :

**LE TITRE I :**

Il comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux opérateurs et aux utilisateurs des terrains ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations.

**LE TITRE II :**

- Il définit les droits et obligations réciproques de la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL et de l'opérateur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments.
- il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux opérateurs.

**LE TITRE III :**

Il fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions, aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par une convention avec la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL ;

Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce Titre III à l'encontre des autres assujettis, la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL déclarant, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

**LE TITRE IV :**

Le titre IV présente les règles et servitudes d'intérêt général.

Les deux premiers Titres sont constitués de dispositions purement bilatérales entre la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL et chaque contractant. Ces clauses ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que l'opérateur ait le droit de s'y opposer.

**TITRE I – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

### **Article 1 – BENEFICIAIRE DE LA CESSION**

La cession des droits à construire exclusivement attachés à la parcelle de 2544 m<sup>2</sup>, propriété de l'aménageur, objet du présent cahier des charges de cession des terrains, est consentie au profit de BORDEAUX METROPOLE, établissement public de coopération intercommunale, Esplanade Charles de Gaulle, 33045 BORDEAUX, prise en la personne de son Président.

### **Article 2 – OBJET DE LA CESSION**

La cession porte sur un ensemble foncier de 2.544 m<sup>2</sup> environ constitué de l'îlot B 106 (qui sera complété par une parcelle propriété de BORDEAUX METROPOLE d'environ 103 m<sup>2</sup>), sis entre les rue de la Rotonde/ rue Xavier Védère/ rue Françoise Sagan, ayant pour assiette principale un terrain à bâtir conformément aux prescriptions du projet urbain de la ZAC « Bastide Niel » (voir annexe 1).

Elle est consentie en vue de la construction d'un programme d'extension des archives métropolitaines, défini au regard des objectifs programmatiques globaux de la ZAC et arrêté pour cet îlot en accord entre le concessionnaire et l'opérateur qui sera défini par un permis de construire et édifié conformément aux dispositions du PLU et des chapitres suivants du présent cahier des charges.

La capacité constructive initialement prévue pour l'îlot B 106 est d'environ 7.920 m<sup>2</sup> de surface de plancher, exclusivement attachés à la parcelle appartenant à l'aménageur.

Les éléments prévisionnels de surface, de programme et de gabarit sont susceptibles d'ajustements en lien avec l'aménageur de la ZAC, en ateliers avant dépôt du permis de construire et pourront faire l'objet d'un cahier des conditions de cession de terrain modificatif.

Le projet d'extension des archives n'étant pas défini au jour du présent cahier, il sera élaboré et validé en atelier BASTIDE NIEL.

L'opérateur devra accepter, sans indemnité, que des locaux ou des constructions de dimensions suffisantes soient éventuellement réservés sur son îlot, pour l'installation d'ouvrages annexes tels que transformateur, sous-station du réseau de chaleur, relais téléphonique, commande d'éclairage public.

Le choix de ces locaux ou emplacements sera effectué d'un commun accord entre l'opérateur, les services concessionnaires et la SAS d'Aménagement BASTIDE NIEL.

### **Article 3 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX**

Après l'achèvement des travaux, l'opérateur est tenu de ne pas modifier l'affectation administrative du bâtiment telle que définie au permis de construire sans avoir préalablement obtenu l'agrément de l'aménageur et ceci jusqu'à l'achèvement de la ZAC. Cette affectation est définie à l'article 2 du présent cahier des charges.

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

En tout état de cause, le changement d'affectation ne pourra être autorisé que s'il est conforme à la destination de l'îlot et ne modifie pas l'équilibre général du programme de construction approuvé par les collectivités publiques compétentes.

### **Article 4 – NULLITE**

Les actes de vente, de partage, de location, bail réel solidaire ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par les opérateurs ou leurs ayants-cause, en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1<sup>er</sup> du présent cahier des charges seraient nulles et

de nul effet. Cette nullité pourra être évoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte, par Bordeaux Métropole ou l'aménageur, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

**TITRE II – CONDITIONS D’EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION  
ET DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **Article 5 – REGLEMENTATION ET PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

L'opérateur s'engage à respecter la loi (code civil, code de l'urbanisme, code de la construction et de l'habitation), la réglementation en vigueur et l'ensemble des normes techniques et professionnelles applicables à son projet.

L'opérateur s'engage à respecter les dispositions du P.L.U. en vigueur dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques) ainsi que toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé, à ce sujet, que le P.L.U. est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme. En aucun cas, la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison de dispositions du PLU ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quel que soit leur date.

L'opérateur devra respecter les prescriptions de l'architecte urbaniste et du paysagiste de la ZAC afin que le projet de construction soit bien intégré et en cohérence avec le parti architectural, urbanistique, paysager, environnemental et technique tels qu'inscrits dans la fiche de prescriptions du titre III du présent cahier des charges.

Le projet urbain de la ZAC Bastide Niel, approuvé par Bordeaux Métropole, prévoit que le stationnement automobile soit mutualisé dans des parcs silos. **Les destinations développées par l'acquéreur n'imposent réglementairement aucune place de stationnement.**

**L'ilot objet du présent cahier des charges ne prévoit, en principe, pas de stationnement intégré. Néanmoins, si l'acquéreur devait opter pour un stationnement intégré à son projet, celui-ci devrait préalablement être validé, dans son principe et son quantum par l'aménageur.**

### **Article 6 – BORNAGE – CLOTURES**

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

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture. Cependant, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

## **Article 7 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

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

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

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

## **Article 8 – LIMITES DE PRESTATIONS CONCERNANT LES BRANCHEMENTS ET RESEAUX**

L'aménageur fournira à l'opérateur un cahier des prescriptions techniques qui précise les modalités générales de la ZAC et particulières d'adduction et de raccordement de chaque îlot aux différents réseaux.

L'opérateur a pour obligation de se conformer strictement à ces prescriptions et notamment le respect de la localisation des différents points de raccordement.

### **a) Principes généraux de raccordement aux réseaux :**

L'aménageur réalisera l'ensemble des réseaux publics de la ZAC sous les espaces publics.

L'opérateur prendra à sa charge le paiement au concessionnaire du branchement et le raccordement de son îlot aux réseaux publics implantés sur domaine public.

### **b) Assainissement EU et EP**

L'aménageur assurera la réalisation de l'ensemble des réseaux séparatifs EU et EP sous les espaces publics et à l'extérieur des emprises cédées et la mise en place des regards de branchement EU/EP des îlots. Ces réseaux seront remis en gestion à la Société de Gestion de l'Assainissement de Bordeaux Métropole (SABOM).

Pour chaque îlot, le cahier des prescriptions techniques précise le nombre le type et l'altimétrie des regards des branchements sur lesquels l'opérateur devra raccorder ses réseaux privés.

Dans chaque construction, l'opérateur devra respecter la réglementation en vigueur et notamment les prescriptions émises par la Direction de l'Eau de Bordeaux Métropole et de la SABOM.

L'opérateur soumettra les principes de réalisation de ses réseaux avant dépôt de la demande du Permis de Construire, pour validation préalable par l'aménageur de la conformité au cahier des prescriptions techniques, notamment solution compensatoire EP avec respect du débit régulé maximal de 3 l/s/ha.

Le raccordement aux réseaux en attente sera réalisé par la SABOM à la charge de l'opérateur qui devra en effectuer la demande et la commande au préalable.

### **c) Eau potable**

L'aménageur assurera la réalisation de l'ensemble des réseaux d'adduction d'eau potable sous l'espace public et à l'extérieur des emprises cédées.

Ces réseaux seront remis en gestion à la Régie de L'eau à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Pour chaque îlot, le cahier des prescriptions techniques précise les modalités d'adduction et la localisation sur lesquelles l'opérateur devra raccorder ses réseaux privés.

Dans chaque construction, l'opérateur devra respecter la réglementation en vigueur et se rapprocher de la Régie de l'eau à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour se faire communiquer les caractéristiques

de débit et de pression de l'eau, ainsi que les modalités techniques de réalisation des regards de comptage.

L'opérateur soumettra les principes de réalisation de ses réseaux avant dépôt de la demande du Permis de Construire, pour validation préalable par l'aménageur de la conformité au cahier des prescriptions techniques.

Le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable sera réalisé par la Régie de l'Eau, à la charge de l'opérateur qui devra en effectuer la demande et la commande au préalable.

#### ***d) Raccordements au réseau électrique***

Pour chaque îlot, le cahier des prescriptions techniques précise les modalités d'adduction électrique de l'îlot auxquelles l'opérateur devra se conformer.

Dans chaque construction, l'opérateur devra prévoir l'intégration d'un ou plusieurs postes de distribution publique d'une surface d'environ 16m<sup>2</sup> de surface intérieure (4 m x 4 m). Le génie civil, le clos et couvert de ce poste (dimensionnement, serrurerie, ventilation, ...) seront réalisés par l'opérateur en respectant les prescriptions techniques d'ENEDIS. Son emprise sera cédée gratuitement à ENEDIS. Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et l'opérateur.

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

L'opérateur devra se rapprocher d'ENEDIS et de l'aménageur pour mettre au point les conditions de raccordement de l'îlot au réseau électrique et la prise en compte de la puissance souhaitée.

L'opérateur soumettra les principes de réalisation de ses réseaux avant dépôt de la demande du Permis de Construire, pour validation préalable par l'aménageur de la conformité au cahier des prescriptions techniques.

Le branchement au réseau d'ENEDIS sera réalisé par ENEDIS à la charge de l'opérateur qui devra en effectuer la demande et la commande au préalable.

#### ***e) Raccordements aux réseaux de télécommunication***

L'aménageur assurera la réalisation de l'ensemble des infrastructures des réseaux de télécommunication sous espace public et à l'extérieur des emprises cédées et la mise en place d'une chambre télécommunication de raccordement de l'îlot.

Ces infrastructures de télécommunication seront remises en gestion à INOLIA, délégataire de Bordeaux Métropole.

Les préconisations de l'ARCEP seront suivies : les immeubles de plus de 12 logements auront un point de mutualisation en pied d'immeuble et les immeubles de moins de 12 logements auront un point de mutualisation accessible depuis le domaine public.

Contraintes techniques de création de points de mutualisation selon le nombre de logements :

- Alimentation de plus de 25 logements : nécessité d'un local opérateur de 6 m<sup>2</sup>
- Alimentation de plus de 12 logements mais moins de 25 logements : nécessité d'une colonne montante de 1 m de haut en RDC
- Alimentation de moins de 12 logements : armoires de rues (dimensions approximatives : 90 cm hauteur x 40 cm largeur x 30 cm profondeur) – minimum au nombre de 2 (pour diversité possible des opérateurs) sur 2 socles distincts – possibilité d'intégration en façade sur domaine privé avec une convention particulière.

Un local par immeuble (= par copropriété) et non pas un local par îlot (si plusieurs immeubles et copropriétés par îlot) sera à réaliser par les acquéreurs pour la distribution.

Pour chaque îlot, le cahier des prescriptions techniques précise les modalités d'adduction de l'îlot auxquelles l'opérateur devra se conformer.

Dans chaque construction, l'opérateur devra prévoir l'intégration d'un local opérateur de 6m<sup>2</sup>.

Le bâtiment sera alimenté en très haut débit par le réseau de fibre optique.

L'opérateur devra se rapprocher de l'opérateur choisi pour mettre au point les conditions de raccordement de l'îlot au réseau de télécommunication.

L'opérateur soumettra les principes de réalisation de ses réseaux avant dépôt de la demande du Permis de Construire, pour validation préalable par l'aménageur de la conformité au cahier des prescriptions techniques.

Le raccordement au réseau de télécommunication sera réalisé à charge de l'opérateur par le fournisseur de son choix.

#### ***f) Eclairage public***

Le principe d'éclairage public de la ZAC prévoit de l'éclairage public sur mats implantés sur domaine public et de l'éclairage public implanté en console ou en caténaies accrochées sur les façades des îlots.

Le cahier des prescriptions techniques précise les modalités techniques qui devront être mises en œuvre par l'opérateur.

#### ***g) Réseau de chaleur***

Un réseau de chaleur alimentera la ZAC Bastide Niel.

**PGE (Plaine de Garonne Energie) désigné par Bordeaux Métropole** pour le déploiement du réseau de chaleur de la Plaine Rive Droite réalisera l'ensemble du réseau de chaleur de la ZAC et son raccordement dans les sous-stations à intégrer dans les locaux spécifiques qui seront à réaliser par l'opérateur dans les îlots.

Le service public de chauffage urbain mis en place aura pour objet la fourniture de chauffage et d'eau chaude sanitaires aux abonnés.

La livraison de la chaleur nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire sera réalisée dans les locaux des abonnés au moyen d'une sous-station d'échange.

**La sous-station sera installée dans un local situé dans le bâtiment de l'îlot B064 et l'îlot B054 sera alimenté depuis ce local par un réseau privé passant sous le domaine public entre les deux îlots précités.**

Le futur gestionnaire du réseau s'engage à se déclarer exploitant de réseau auprès du « guichet unique » (télé service réseaux-et-canalisation.gouv.fr permettant d'identifier les réseaux préalablement au démarrage de chantier).

En tant que réseau occupant le domaine public, le futur gestionnaire devra demander une autorisation d'occupation temporaire (AOT) à Bordeaux Métropole et lui régler une redevance annuelle.

**En cas de travaux sur son réseau, le futur gestionnaire du réseau devra demander une autorisation d'exécution de travaux (AET) à Bordeaux Métropole et se conformer aux prescriptions techniques données par Bordeaux Métropole afin de remettre en état le domaine public.**

Le local abritant la sous station sera mis gratuitement à la disposition du futur délégataire par l'abonné. Il sera conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions de l'arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public.

Les agents du futur délégataire devront avoir en permanence libre accès à la sous-station, directement depuis l'extérieur. Le local sous-station doit être situé contre le mur extérieur du bâtiment et adjacent à la rue de raccordement.

A noter que le local abritant une sous-station peut également contenir les équipements secondaires de l'abonné (distribution et régulation du secondaire, production d'ECS).

La dimension du local sous-station (hors besoins pour les installations secondaires de l'abonné, qui sont le cas échéant à ajouter aux besoins exprimés ici) correspond à une surface comprise entre 10 et 15 m<sup>2</sup> minimum selon la puissance de la sous-station. Dans le cas de sous-stations de puissance importante (> 500 kW), la surface minimale à considérer est de 20 m<sup>2</sup>.

L'opérateur de l'ilot prendra à sa charge le paiement du branchement au concessionnaire du réseau de chaleur de la plaine rive droite créé par Bordeaux Métropole conformément à la délibération de son conseil en date du 10 avril 2015.

Toute construction ou installation devra se raccorder obligatoirement au réseau de chaleur mis en œuvre dans la ZAC dans les conditions définies au cahier de développement durable et au cahier des prescriptions techniques.

#### ***h) Déchets***

La gestion des déchets fait l'objet d'un traitement différencié en fonction des affectations programmatiques :

Pour les déchets liés aux « Logements »

Le projet urbain de la ZAC Bastide Niel approuvé par Bordeaux Métropole prévoit que la gestion des déchets liés aux logements se fait par Points d'Apport Volontaire (PAV) privés implantés sur le Domaine Public.

Ils seront mis en place par l'Aménageur à charge financière de l'opérateur. Le nombre de PAV et le type de PAV seront arrêtés selon les règles fixées par Bordeaux Métropole.

Définir un plan des circuits de déchets assurant une distance maximale de 50 mètres entre le hall d'entrée et une borne d'apport volontaire (« PAV »).

L'opérateur, le futur gestionnaire de l'immeuble et les habitants doivent s'engager sur la prise en charge financière de ces équipements « PAV » privés qui seront implantés sur l'espace public compte-tenu de la configuration du projet urbain, sur la mise en place de moyens financiers et humain nécessaire à leur entretien (et leur remplacement si nécessaire) ainsi que sur la bonne tenue et la propreté de ces équipements qui constituent un enjeu fort de l'aménité du site.

Pour les déchets liés aux autres fonctionnalités (collecte spécifique) :

L'opérateur s'engage :

- à souscrire un abonnement spécifique pour assurer la collecte régulière de ses déchets d'activité.

- assurer le dimensionnement des locaux de déchets suffisant pour assurer le tri et la valorisation des déchets d'activité. Définir un plan des circuits de déchets assurant un cheminement aisé du local de regroupement au lieu de relève.

#### ***i) Gaz***

Il n'est pas prévu de desserte en réseau gaz au sein de la ZAC.

**j) Stationnement**

Stationnement automobile :

Les normes en matière de stationnement sont fixées au PLU en fonction des programmations. Dans la ZAC Bastide Niel le stationnement automobile est mis en œuvre dans le cadre de stationnements mutualisés réalisés en silos. Dès lors il peut y avoir une dissociation entre le projet de construction et la localisation, dans un silo, des capacités réglementaires de stationnement. L'opérateur s'engage à faire l'acquisition, par achat ou location de longue durée, d'un nombre de places de stationnement permettant de répondre aux besoins réglementaires du PC et fonctionnels résultant du programme développé sur son projet. Cet engagement devra être formalisé avant dépôt de la demande de PC par l'aménageur.

Stationnement deux-roues :

Le stationnement deux-roues est à intégrer dans le projet de construction ou dans un îlot voisin, distant de moins de 50 mètres, et devra respecter les normes prévues au PLU et se conformer aux exigences qualitatives fixées au Cahier de Développement Durable.

## **Article 9 – ETABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX**

L'aménageur dispose, pour assurer la cohérence de l'ensemble de l'opération d'une maîtrise d'œuvre urbaine intégrant notamment un architecte - urbaniste conseil, ; un BET en charge du projet technique et d'une Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO) Développement Durable qui assurera la prise en compte et vérifiera la réalisation des objectifs environnementaux et développement durable par les opérateurs.

Phase d'études et d'élaboration du PC :

Le processus de conception par l'opérateur et sa maîtrise d'œuvre se fera en lien direct avec la SAS d'Aménagement Bastide Niel et l'Atelier Bastide Niel, réunissant l'aménageur, la maîtrise d'œuvre urbaine, Bordeaux Métropole (Direction de l'Urbanisme et Direction Territoriale) et tous les intervenants techniques nécessaires qu'elle mobilise en tant que de besoins.

L'Atelier Bastide Niel intervient en tant que Commission d'Avant-projet.

Pour les îlots situés en ligne de front de Garonne, les membres de l'atelier Garonne mis en place par la ville de Bordeaux peuvent participer à la Commission d'Avant-Projet.

Le dépôt de la demande de PC doit faire l'objet d'un accord écrit préalable de la part de l'Aménageur. L'examen du dossier par l'aménageur et l'architecte urbaniste conseil ne saurait engager leur responsabilité, l'opérateur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect des obligations.

A cet effet, sont établies des esquisses des plans masse indicatifs définissant les options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui pourraient en résulter.

L'opérateur et son maître d'œuvre devront se conformer aux directives de l'aménageur et de sa maîtrise d'œuvre urbaine.

Des prototypes pourront être exigés afin de valider les options techniques, esthétiques et architecturales. Ils seront à la charge de l'opérateur et soumis à la validation de la maîtrise d'œuvre, et de l'ensemble des intervenants.

L'opérateur remettra à l'aménageur deux dossiers complets du projet d'exécution. L'opérateur remettra également en consultation de Bordeaux Métropole et de la maîtrise d'œuvre urbaine, par l'intermédiaire de l'aménageur, les plans d'exécution des espaces communs et des parties visibles des espaces privatifs. La maîtrise d'œuvre urbaine a la charge de vérifier la concordance entre ces pièces et le dossier du permis de construire approuvé.

Durant le chantier, l'aménageur et la maîtrise d'œuvre urbaine pourront se faire communiquer, à tous moments, toutes pièces descriptives ou graphiques qu'ils jugeront nécessaires au contrôle de l'exécution. Ces pièces comprennent notamment des échantillons, les côtes de seuil des bâtiments et accès, les réseaux et branchements définitifs, les plans de récolement des principaux aménagements en format DWG et en format 3D pour intégration au modèle BIM et CIM de la ZAC Bastide Niel, ainsi que les plannings de travaux.

### **Article 10 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR L'OPÉRATEUR**

Les opérateurs, jusqu'à la réalisation du programme, ont l'obligation de maintenir en état de propreté l'assiette des terrains acquis et de respecter les clauses de la charte d'organisation de chantier jointe dans le titre III.

A l'intérieur du périmètre de la ZAC, l'opérateur aura la charge des réparations des dégâts causés par lui ou par ses entrepreneurs, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, existants, exécutés par l'aménageur ou classés dans le domaine public. L'opérateur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance, l'opérateur devra acquitter dans les trois mois les sommes qui lui sont réclamées par l'aménageur au titre des dégâts causés par lui ou ses entrepreneurs. En tout état de cause, il doit respecter la charte des chantiers faible nuisance mise en place par l'Aménageur sur la ZAC.

A l'intérieur de la ZAC, les itinéraires des véhicules de chantier seront arrêtés en lien avec l'aménageur.

A l'extérieur du périmètre de la ZAC, les entrepreneurs de l'opérateur seront tenus de maintenir les voies publiques extérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. L'opérateur est tenu solidairement des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs. En tout état de cause, il doit respecter la charte des chantiers propres de Bordeaux Métropole en vigueur.

A l'extérieur de la ZAC, les itinéraires des véhicules de chantier seront arrêtés en lien avec la DT Bordeaux Métropole et l'aménageur.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être identifié, le montant de la réparation sera réparti entre tous les opérateurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des programmes alloués à chaque opérateur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Pour l'exécution des travaux, l'opérateur sera tenu de souscrire l'ensemble des assurances nécessaires à l'opération de construction. Une copie de l'attestation d'assurance devra être adressée à l'aménageur.

L'opérateur devra assurer la libération des emprises d'espaces publics limitrophes à son projet 3 mois avant livraison de sorte que l'aménageur puisse assurer la finalisation des espaces publics nécessaires au bon fonctionnement du projet.

L'aménageur a diligenté un référé préventif sur la totalité de la ZAC préalablement au démarrage de travaux. L'opérateur sera appelé à la cause et tenu de respecter les exigences fixées par l'expert-judiciaire.

### **Article 11 – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

D'après le service régional d'archéologie consulté à l'occasion de l'étude d'impact de la ZAC Bastide Niel, l'ilot ne paraît pas présenter de sensibilité archéologique.

En cas de découverte fortuite, le Maître d'œuvre doit prévenir le Service Départemental d'Archéologie et le service archéologique de BORDEAUX MÉTROPOLE.

**TITRE III – PRESCRIPTIONS URBAINES,  
ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

**Dispositions générales complétées des dispositions particulières propres à chaque îlot  
(Fiches de prescriptions architecturales, urbaines, techniques et environnementales de de la ZAC  
Bastide Niel)**

Le projet devra respecter les prescriptions architecturales, urbaines, techniques et environnementales de la ZAC Bastide Niel. Cela se traduit par la prise en compte des dispositions générales et de dispositions spécifiques à l'îlot.

Un ensemble documentaire est diffusé au constructeur pour lui permettre de mettre au point son projet :

**1 - Un extrait du dossier de réalisation de ZAC approuvé le 25/03/2016** composé du master plan de la ZAC, des cahiers de « présentation du projet urbain », de « prescriptions générales » et de « prescriptions techniques » qui présente les objectifs du projet urbain, les modalités de prise en compte des objectifs volumétriques et les prescriptions architecturales et urbaines (matériaux, formes, ...), et paysagères qui constituent les axes de conception et de qualité.

**2 - La fiche de lot**, emprise et gabarit et de surfaces estimatives, qui définit l'emprise au sol et le gabarit constructif mis au point pour chacun des îlots de la ZAC par l'architecte-urbaniste coordonnateur de la ZAC, cette fiche est complétée d'un fichier dwg contenant le plan du site et d'un fichier dxf qui définit le gabarit de l'îlot.

**3 – Le cahier développement durable**, qui définit par thématiques les objectifs environnementaux et de développement durable dans lesquels la ZAC s'est engagée et que les opérateurs devront intégrer à leur démarche de conception et à l'opération de construction. Ces éléments sont appréciés de manière quantitative et qualitative. Le constructeur s'engage à remettre l'ensemble des éléments prévus au Cahier de Développement Durable et à alimenter les indicateurs de suivi de la performance.

**4 – La fiche de prescriptions techniques et de raccordement du lot**, qui définit les principes et modalités de raccordement propres à l'îlot.

**5 – Le dossier général du projet de réseaux, de VRD et d'aménagement de la ZAC** qui permet de replacer l'îlot dans le contexte technique d'ensemble.

**6 – Les éléments relatifs aux études hydrauliques de la ZAC** et à la prise en compte du risque inondation, qui définit pour chaque îlot les préconisations constructives à respecter impérativement pour assurer la bonne prise en compte du risque d'inondation dans une approche globale définie avec la validation de la DDTM au niveau de la ZAC et la neutralité du projet vis-à-vis des tiers.

**7 – L'état des lieux environnemental des emprises et compatibilité du site au regard du projet.**

**8 – La charte graphique et dispositif de communication à respecter dans la ZAC.**

**9 – Le cahier des charges de l'éclairage public.**

**10- la charte d'organisation de chantier.**

**11- l'arrêté préfectoral n° 2018/03/20-026 portant autorisation unique au titre de l'article L214-3 du code de l'environnement.**

**TITRE IV - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL**

### **Article 12 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES**

L'opérateur devra entretenir les espaces communs et privatifs en bon état de façon permanente et à ses frais.

### **Article 13 – TENUE GENERALE**

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

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

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

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

Les bâtiments devront être maintenus dans un bon état d'entretien en tout temps.

### **Article 14 – ASSURANCES**

Tout opérateur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle.

### **Article 15 – MODIFICATIONS**

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

**Article 16 – LITIGES - SUBROGATION**

Les dispositions contenues dans le présent **Cahier des Charges de Cession de Terrains** feront loi tant entre l'aménageur et l'opérateur qu'entre les différents autres intervenants au projet objet de la présente convention.

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, l'opérateur dans tous ses droits ou obligations, de façon que tout opérateur puisse exiger des autres l'exécution des stipulations de la présente convention.

**A Bordeaux, le**

**Pour le**

,

**Pour BORDEAUX METROPOLE,**

**Le Président**

**ANNEXES**

## Plan de situation

Plan de masse de la ZAC BASTIDE NIEL avec localisation des îlots