



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

GIRONDE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°33-2019-147

PUBLIÉ LE 26 SEPTEMBRE 2019

# Sommaire

## **DDTM33**

33-2019-09-23-012 - Arrêté préfectoral portant approbation de cahier des charges de cession de terrain pour le lot 8.12 dans la zone d'aménagement concerté "Bordeaux Saint-Jean Belcier" sur la commune de Bordeaux (30 pages) Page 3

## **DREAL Nouvelle Aquitaine**

33-2019-08-05-002 - Arrêté portant liquidation partielle d'une astreinte administrative Société Pyla Camping à La Teste-de-Buch (2 pages) Page 34

## **DRFIP NOUVELLE-AQUITAINE**

33-2019-10-01-001 - Délégation de signature du responsable du Service de Publicité Foncière (SPF) de Bordeaux 3, gérant intérimaire du SPF de Bordeaux 4 et du SPF de Libourne 2, à compter du 1er octobre 2019 (2 pages) Page 37

## **PREFECTURE DE LA GIRONDE**

33-2019-09-26-001 - 2019 09 26 restriction supporter match FCGB-PSG (3 pages) Page 40

33-2019-09-25-002 - Arrêté temporaire A10 \_ travaux fermetures nocturnes A10 du 15 avril 2019 au 15 novembre 2019 (4 pages) Page 44

DDTM33

33-2019-09-23-012

Arrêté préfectoral portant approbation de cahier des charges de cession de terrain pour le lot 8.12 dans la zone d'aménagement concerté "Bordeaux Saint-Jean Belcier"

Arrêté préfectoral portant approbation de cahier des charges de cession de terrain pour le lot 8.12  
sur la commune de Bordeaux  
dans la zone d'aménagement concerté "Bordeaux Saint-Jean Belcier" sur la commune de  
Bordeaux



## PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

*Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde  
Service aménagement urbain*

Bordeaux, le **23 SEP. 2019**

### ARRÊTÉ DU **23 SEP. 2019**

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

**LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,  
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR,  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE,**

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L311-1 et L311-6, D311-11-1 et D311-11-2 ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2013 portant création de la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier » sur la commune de Bordeaux, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique ;

VU la demande de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en date du 11 septembre 2019 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain, pour un projet situé au sein de la ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier », Domaine Armagnac Sud, 200 boulevard Albert 1er à Bordeaux, sur une parcelle à détacher des parcelles cadastrées BZ 191, 180, et 184 autorisant au titre du lot 8.12, une surface de plancher de 5 645 m<sup>2</sup>. Cette surface est destinée à la réalisation d'un projet immobilier à usage de logements en accession, de logements en accession à prix maîtrisés et activités ;

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

SUR PROPOSITION du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.

#### ARRETE

**ARTICLE PREMIER** : Est approuvé le cahier des charges de cession de terrain annexé, consultable pendant les 2 mois de recours à la Maison du Projet de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique - 74-76 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux, aux heures d'ouverture : du mercredi au samedi de 14h à 18h.

**ARTICLE 2** : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde. Il sera en outre affiché au siège de Bordeaux Métropole et à la mairie de Bordeaux pendant un mois.

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

**ARTICLE 3 :** En application des dispositions des articles R421-1 et R421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet « [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».

**ARTICLE 4 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, le Directeur Général de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique, le Président de Bordeaux Métropole, le Maire de Bordeaux, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressée.

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation,  
le Secrétaire Général

Thierry SUQUET

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

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

## **Domaine Armagnac Sud**

**Lot : 8.12**

**Réservataire : Icade Promotion**

**Localisation : Bordeaux**

## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES .....	3
ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR .....	4
TITRE I.....	5
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION .....	5
ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION.....	6
ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS .....	6
ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	6
ARTICLE 7 – VENTE : MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES .....	6
ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX...7	
ARTICLE 9 - NULLITE .....	7
TITRE II.....	8
CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS .....	8
ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR .....	8
ARTICLE 11 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS .....	9
CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL .....	11
ARTICLE 12 – URBANISME ET ARCHITECTURE .....	11
ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES .....	11
ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	12
ARTICLE 15 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR .....	12
ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS .....	12
ARTICLE 17 – AUTRES LOCAUX ET PRESCRIPTIONS.....	17
ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES .....	18
ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR .....	19
ARTICLE 20 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR .....	23
ARTICLE 21 – MAQUETTE NUMERIQUE BIM .....	24
TITRE III.....	24
ARTICLE 22 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11 .....	24
ARTICLE 23 – TENUE GENERALE.....	24
ARTICLE 24 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S).....	25
ARTICLE 25 – SERVITUDES .....	26
ARTICLE 26 – LITIGES ; SUBROGATION .....	26
ARTICLE 27 - ASSURANCES.....	26
ARTICLE 28 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES .....	26

# PREAMBULE

## ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

---

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

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

Dès lors, dans le cadre de son périmètre d'opération d'intérêt national, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé par délibération du 30 mars 2012 le dossier de création de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier. La ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier a été créée par le Préfet le 29 janvier 2013, sur la base de l'article L311-1 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, l'EPA a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

**1.2** Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

✦ le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 en application des dispositions des articles L.411-2 et R411-2 du code de l'expropriation.

✦ Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.

✦ Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

**1.3** Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de

l'article 1199 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.411-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

Le titre III s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

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

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

**1.5** A l'expiration de la ZAC visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique sera substituée de plein droit à l'aménageur dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur avant l'achèvement des travaux et par la suite les autres assujettis aient le droit de s'y opposer.

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

- ⊕ D'une part, on désignera sous le vocable de "constructeur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- ⊕ D'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc.
- ⊕ Enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "l'EPA" ou "Aménageur" l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique chargé de l'aménagement de la ZAC dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme précités ci-dessus et du décret du 22 mars 2010 modifié par décret du 31 juillet 2015 formant ses statuts.

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

## **ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR**

---

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

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

## TITRE I

### **ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION**

---

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

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU en vigueur à la date du dépôt et du titre II ci-après.

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

<b>DESIGNATION CADASTRALE</b>			
Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
BZ	191	200 bd Albert 1er	02ha 82a 15 ca
BZ	180	200 bd Albert 1er	00ha 87a 32ca
BZ	184	200 bd Albert 1er	04ha 68a 79ca

La superficie du terrain cédé est d'environ : **3150 m<sup>2</sup>**

La surface de plancher des locaux que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle ci-dessus désignée est de : **5645 m<sup>2</sup>**

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

Programme	Surface de Plancher (m <sup>2</sup> SDP)
Logement en accession	3 492
Logements en accession à prix maîtrisés	1 881
Activités	272

Le programme immobilier comporte également un parc de stationnement mutualisé de **450 places**.

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

## **ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION**

---

Le constructeur s'engage sur des délais d'exécution stipulés dans chaque compromis de vente ou acte de cession et ceux cités au présent CCCT (notamment à l'article 19) et CLPT. L'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

## **ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS**

---

- 5.1** Les délais fixés à l'article 4 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai telle que stipulée au sein de chaque compromis de vente ou acte de cession, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure ou de la cause légitime de suspension de délai et la durée de l'empêchement sont à la charge du constructeur.
- 5.2** Des prolongations de délai peuvent être prévues dans chaque compromis de vente ou acte de cession.

## **ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR**

---

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

### **Dommages-intérêts (cas particuliers)**

- ✦ Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 30 jours ouvrés.
- ✦ Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard
- ✦ Si le constructeur n'a pas respecté les délais de transmission des documents prévus notamment aux articles 16 et 19, sauf cas de force majeure et clauses légitimes de suspension de délai, l'aménageur pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 50 €/jour calendaire de retard

## **ARTICLE 7 – VENTE : MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES**

---

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

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non

encore utilisés, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser par écrit l'aménageur, au moins 3 mois à l'avance, de ses intentions.

L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

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

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

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

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

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Tout regroupement de lots individuels sera interdit.

## **ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX**

---

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

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

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

## **ARTICLE 9 - NULLITE**

---

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.411-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

## TITRE II

### CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS

#### ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

---

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

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur sont respectivement définies dans le cahier de limite de prestations, puis la fiche de lot ou d'emprise ou dossier de développement annexée au compromis de vente.

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

✦ Les travaux de voirie à sa charge pour assurer une desserte des bâtiments à la réception de ceux-ci. Afin de permettre à l'aménageur de tenir cet engagement, le constructeur devra libérer les abords de son bâtiment (emprise chantier, zone stockage chantier) sur lesquels s'implanteront les voiries dans un délai de **4 mois** avant la réception du bâtiment et à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre l'aménageur et le constructeur à la demande de ce dernier.

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

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

✦ Les travaux d'aménagements définitifs (autres que voiries de desserte et réseaux) situés aux abords des bâtiments dans un délai de **12 mois** à compter de la réception de ceux-ci.

Toutefois, lorsque l'ilot comprend plusieurs bâtiments ou lots faisant l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranche, ces délais s'appliqueront au périmètre concerné par la tranche considérée.

Les tranches considérées sont par défaut les tranches décrites au cahier de phasage établi par l'OPCU et OPCIC de la ZAC.

### **Cas particulier des constructions réalisées sur une voirie existante ouverte au public :**

Ces voies ne sont pas concernées par un programme de viabilisation à l'exception de travaux qui ne sont pas propre à l'opération concernée tels que renforcement ponctuels, renouvellement, dévoiements, adduction d'une nouvelle énergie...). Ces voies sont gérées par la collectivité compétente.

Aussi, dans la mesure où la desserte réseau et accès est déjà convenable, les délais cités ci-avant sont sans objets et deux cas se distinguent :

- Si la reprise des voies où s'adresse l'opération est prévue au programme de la ZAC, le calendrier de reprise de la voie pourra être postérieur à la finition du bâtiment pour des raisons de phasage et de coordination et ce sans que le constructeur ne puisse effectuer de réclamation.
- Si la reprise n'est pas prévue au programme de la ZAC, le constructeur de rapprochera du gestionnaire de la voirie pour définir les modalités de reprises ponctuelles de la voie au droit de son opération.

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

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

## **ARTICLE 11 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS**

---

### **11.1 Établissement des projets – Coordination**

L'acquéreur devra communiquer à l'aménageur les projets concernant le programme en matière de réseaux et le plan de synthèse, les voiries de desserte, les parcs de stationnement et les espaces libres afin que l'aménageur et son urbaniste puissent s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec l'utilisation future, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). Les modalités de coordination sont décrites ci-après à l'article 19.

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

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

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

### **11.2 Utilisation**

Jusqu'à l'obtention de l'arrêté municipal d'ouverture à la circulation publique, l'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées. Etant ici précisé que l'arrêté d'ouverture à la circulation interviendra concomitamment à la mise en service des bâtiments réalisés par l'opérateur, la mise en service ayant lieu après

que les réceptions des ouvrages (bâtiment et espaces publics aux abords de ce dernier) aient été prononcées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente conformément à la loi.

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

### **11.3 Entretien des voies**

Le Règlement de chantier à faible nuisance prévoit un maintien de la propreté des voies.

## CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

### ARTICLE 12 – URBANISME ET ARCHITECTURE

---

#### 12.1 PLU

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

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que l'autorité compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

#### 12.2 Prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Le constructeur devra respecter les directives de l'architecte-urbaniste et du paysagiste de la ZAC ou à défaut, de l'aménageur, afin que le projet de construction soit bien intégré et en cohérence avec le parti architectural, urbanistique, paysager et environnemental de la ZAC tels qu'inscrits dans la fiche de lot ou d'emprise ou dans le dossier de développement annexée au compromis de vente et à l'acte authentique de vente.

Jusqu'à la cession du dernier lot de la ZAC, l'EPA se réserve le droit de modifier ou compléter les dispositions du plan masse de l'opération, relatives aux lots non cédés, sans que le Cessionnaire, quelle que soit la date de son acquisition, ne puisse élever de contestations.

### ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES

---

**13.1** L'aménageur procédera, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.115-43 du Code de l'urbanisme.

Dans les cas où les terrains cédés contiennent des constructions rendant impossible la pose physique des bornes, le compromis de vente fixera les modalités au cas par cas.

**13.2** Tout cessionnaire d'une parcelle contiguë à des lots non encore cédés par l'aménageur, ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

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

## **ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES**

---

Comme indiqué à l'article 10, la limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations du constructeur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans le CLPT et dans la fiche de lot annexée au compromis de vente et à l'acte authentique de vente.

## **ARTICLE 15 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR**

---

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

Il appartiendra néanmoins au constructeur de réclamer directement auprès des concessionnaires et délégataires de services publics les indemnités pour les préjudices découlant de la défaillance de ceux-ci dans la réalisation des travaux dont ils sont maîtres d'ouvrage.

## **ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS**

---

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité intéressée ou aux concessionnaires, le constructeur devra se brancher à ses frais sur les canalisations ou ouvrages d'eau potable et pluviale, d'eaux usées, de gaz, de réseau de chauffage urbain, d'électricité, ..., existants ou établis par l'aménageur et :

- suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ;
- conformément aux dispositions du cahier de limites de prestations dues par l'aménageur annexé à la promesse de vente et à l'acte authentique de vente ;
- conformément aux dispositions de la fiche de lot ou d'emprise ou dossier de développement joint à la promesse de vente et à l'acte authentique de vente.

Le cas échéant, il aura le droit d'ouvrir des tranchées, après demande d'autorisation à l'aménageur, pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

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

Il fera son affaire personnelle de toutes demandes de raccordements, contrats et abonnements à passer avec les services publics et les concessionnaires au plus tard dans les délais indiqués au CLPT.

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

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

Les prescriptions indiquées ci-dessous sont susceptibles d'évolutions sur décisions des autorités organisatrices compétentes et des instances de régulations (ARCEP, ..) fluide par fluide. En cas de modification, les constructeurs s'engagent à les intégrer sans préjudice pour l'aménageur.

### **16.1 Assainissement : eaux usées et eaux pluviales**

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

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

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

L'aménageur indiquera dès finalisation de ses études d'avant projet et au plus tard au démarrage de la phase DCE du constructeur les cotes altimétriques des fils d'eau pour le rejet des eaux pluviales et pour le rejet des eaux usées. Le constructeur devra respecter ces cotes altimétriques.

La fiche de lot définit pour les eaux usées d'une part et les eaux pluviales d'autre part, les travaux réalisés par l'aménageur et ceux devant être réalisés par le constructeur. Dans le cas contraire, se référer au CLPT.

### **16.2 Eaux potable**

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

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

La fiche de lot définit pour le réseau d'eau potable, les travaux réalisés par l'aménageur (y compris dimensionnement et débit du réseau d'AEP) et ceux devant être réalisés par le constructeur. Dans le cas contraire, se référer au CLPT.

### 16.3 Télécommunications

Tous les immeubles neufs de plus de 12 logements ou locaux à usage professionnel dont le permis de construire a été déposé après le 1er avril 2012 ont une obligation d'équipement en fibre optique (l'arrêté du 16 décembre 2011 modifié par l'arrêté du 17 octobre 2016 et le décret 2016-1182 du 30 août 2016 relatifs à l'application de l'article R.111-14 du Code de la construction et de l'habitation).

L'équipement intérieur (Point de mutualisation d'immeuble – PMI) de ces nouveaux bâtiments devra être réalisé conformément aux recommandations en vigueur sur l'équipement en fibre optique des immeubles neufs émises par le comité d'experts de l'ARCEP de façon à permettre une desserte des logements et locaux à usage professionnel par tous les opérateurs. En outre, le constructeur prévoiera l'implantation d'un point de mutualisation de rue en prévision du raccordement de programmes diffus non identifiés à ce jour (folies notamment).

Le constructeur prévoira un local technique d'au minimum 6 m<sup>2</sup> (1,8 mètres de recul minimum et 2,2 mètres minimum de hauteur) en pied d'immeuble et accessible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 depuis l'espace public, regroupant les besoins des services de télécommunication (fibre optique, cuivre et câble) et un espace d'attente pour les besoins FTTO (dans le cas d'immeubles mixtes ou dédiés aux entreprises).

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

### 16.4 Énergie

Les constructeurs s'engagent à fournir leur note thermique avec détail des besoins fluide par fluide au plus tard lors du passage en commission des avants projets avec indication des ratio utilisés et leur origine. Ces hypothèses devront être concertées avec les concessionnaires et délégataires. En cas d'absence de réponse, une indemnité de 50 €/jour calendaire sera due.

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

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

Toute construction ou installation devra se raccorder obligatoirement au réseau de chaleur mis en œuvre sur la ZAC selon les dispositions des délibérations indiquées au CLPT.

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

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

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

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

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

Les agents de l'exploitant devront avoir en permanence libre accès à la sous-station depuis le domaine public sans passer par un hall.

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

Le constructeur s'engage à

- remettre la demande d'abonnement signée au démarrage du chantier de construction. Cette demande d'abonnement constitue le document de confirmation des besoins exprimés par le porteur de projet. Elle permet au délégataire de constituer le dossier contractuel définitif. L'aménageur sera destinataire en copie de ce document.
- La signature de la police d'abonnement sur la base des besoins définitifs au plus tard 12 mois avant la mise en service de la sous-station.

### **c/ Eclairage public**

Dans un souci de cohérence architecturale et urbaine, il sera demandé à l'acquéreur de prévoir une réservation en façade de bâtiment donnant sur l'espace public pour intégration d'une armoire d'éclairage public d'environ 2 m².

En outre, une réservation sera prévue par les constructeurs en façade pour intégration de lampadaires bordelais : il sera prévu une réservation pour le passage d'un câble et une accroche pour l'embase de fixation. Une intégration harmonieuse sera particulièrement recherchée.

Le constructeur s'engage à consentir les droits d'occupation et servitudes nécessaires à ces équipements et à le transmettre à tous ses ayants droits.

### **d/Electricité**

#### Haute tension :

L'EPA a réalisé auprès d'Enedis une demande de raccordement à l'échelle de la ZAC pour garantir aux programmes immobiliers ou équipements publics les dessertes

prévisionnelles de puissance. Cette demande de raccordement a abouti à la réalisation d'un schéma de desserte électrique de la ZAC.

Le constructeur prévoira par défaut la présence d'un poste DP au sein de son projet. Ce poste sera confirmé au plus tard au passage en commission des avant projet en fonction du schéma électrique de desserte.

Afin de vérifier la cohérence avec ce schéma de desserte électrique le promoteur est invité à se rapprocher de l'EPA dès l'APS pour vérifier la cohérence des informations. En tout état de cause, le promoteur aura pour obligation de communiquer au plus tard lors du passage en commission des avant projets, le bilan des puissances électriques lié à son opération (y compris les besoins provisoires pour la réalisation du chantier).

En cas d'incohérence entre les puissances prévisionnelles indiquées dans le schéma et le bilan de puissance du programme, des échanges entre le concessionnaire, l'aménageur et le constructeur devront avoir lieu afin de mesurer les incidences sur le schéma de desserte électrique de la ZAC.

Pour garantir l'application des paragraphes ci-dessous, l'EPA a mis en place un tableau de suivi des lots immobiliers. Le constructeur s'engage à actualiser les informations fournies au stade permis de construire dans les 2 mois d'une demande de l'EPA.

En fonction des types de programme et de la puissance nécessaire, ce schéma pourra imposer l'implantation d'un poste d'abonné privé. Par ailleurs, ce poste pourra être jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public ou avec un poste d'un autre abonné. Un poste privé sera systématiquement prévu en cas de puissance supérieure à 250 kVa.

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

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

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

#### Basse tension :

La demande de raccordement du point de livraison est à réaliser dans les délais indiqués au CLPT.

Suite à la réalisation des travaux consécutifs à la demande de raccordement et pour disposer de l'électricité dans les locaux construits à usage résidentiel ou tertiaire, les conditions suivantes doivent être remplies :

- le promoteur doit adresser au Distributeur, avant la demande de mise en service, l'attestation de conformité de chaque lot construit délivrée par l'installateur et visée par CONSUEL. Le constructeur informera au fur et à mesure de l'avancement l'EPA de l'avancement

- chaque occupant doit demander sa mise en service auprès du fournisseur d'électricité de son choix. La liste des fournisseurs est disponible sur le site [www.energie-info.fr](http://www.energie-info.fr) ou bien au 0810 11 22 12.

Dans certains cas, dits de « mise en service groupée » et réservés aux programmes immobiliers, une convention passée entre ERDF et le promoteur peut permettre de donner un accès temporaire à l'énergie électrique dans l'attente de la souscription d'un contrat de fourniture (hors services généraux et communs) par les futurs clients occupants des logements.

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

La fiche de lot définit d'une part pour le réseau HTA et d'autre part pour le réseau BT, les travaux réalisés par l'aménageur et ceux devant être réalisés par le constructeur. Dans le cas contraire, se reporter au CLPT.

## **ARTICLE 17 – AUTRES LOCAUX ET PRESCRIPTIONS**

---

### **17.1 Déchets**

#### Les déchets professionnels (commerces, Bureaux, Hôtels):

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

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

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

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

Création d'un local afin de pouvoir recevoir les déchets qui devra être situé au rez-de-chaussée et qui sera accessible depuis l'espace public. Par ailleurs, le traitement intérieur du local devra être soigné et d'entretien facile, ventilé avec un point d'eau.

#### La Collecte du verre:

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

Le Ratio retenu est de 1 bac pour 500 habitants.

La fourniture, la pose, l'exploitation, l'entretien et le renouvellement seront assurés par les services de Bordeaux Métropole

## **17.2 Numérotation – plaques de rue – plaques**

Conformément à l'article R 2512-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le constructeur, hors lots individuels, s'engage à faire apposer au droit de chaque entrée principale de l'immeuble, ou du groupe d'immeubles, une plaque en matériau pérenne, mentionnant la numérotation issue de l'arrêté délivré par la collectivité compétente.

Les plaques numératives doivent être conforme à la charte graphique de la Ville où est situé l'immeuble (Bordeaux : en tôle d'acier émaillé, bombé, ovale de 20 centimètres, fond bleu (RAL 5022) numéros et liseré blancs à la date d'établissement du présent CCCT).

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

Le constructeur s'engage à déposer une demande de numérotage dès le dépôt du permis de construire. En cas de présence de plusieurs locaux au rez-de-chaussée (commerce, ...), un numéro distinct des cages d'escalier sera demandé pour ces locaux afin de les différencier.

## **ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES**

---

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

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

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

La dimension programmatique et architecturale de ces parkings doit aussi être en adéquation avec la qualité urbaine recherchée et les besoins précis des projets

immobiliers. Le volume d'un parking silo a en effet un impact important dans le paysage urbain.

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

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

L'interdiction de construire tout ou partie des places de stationnement réglementaires sur sa parcelle au motif de la politique d'intérêt général de stationnement de la ZAC est une condition de vente de l'EPA, et constitue une servitude d'usage, valant impossibilité urbanistique au sens de la Circulaire n°2001-56 UHC/DU/16 du 27 Juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le pétitionnaire pourra s'en prévaloir lors du dépôt de son permis de construire pour justifier, conformément à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme qu'il ne peut réaliser lui-même tout ou partie de ses places réglementaires.

Cas n°1 : toutes les places pour automobiles sont réalisées dans le parking mutualisé, étant ici précisé que le parking mutualisé sur situe dans l'emprise de la présente opération.

Les besoins réglementaires au titre du PLU seront entièrement satisfaits au sein de ce parking.

En cas de sollicitation de stationnement externalisé supplémentaire, le constructeur sollicitera l'avis de l'EPA avant toute contractualisation avec le gestionnaire d'un parking de la ZAC d'une réservation de places en location ou en amodiation, que ce soit pour les besoins du projet ou du chantier. Sans réponse dans un délai d'un quinze jours, cette contractualisation est considérée comme refusée.

## **ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR**

---

### **19.1 Coordination des études**

La désignation de la maîtrise d'œuvre du constructeur s'effectuera en étroite coordination avec l'EPA et en cohérence avec sa politique architecturale.

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

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

L'EPA a d'ores et déjà établi les fiches de lots définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés. A cet effet, elle a notamment établi des plans-masse définissant l'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent.

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

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

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

L'aménageur fournira aux constructeurs le plan d'étude de ses ouvrages d'infrastructures dans leur état d'avancement, avant le dépôt des permis de construire, à savoir :

- plans de voirie avec nivellement
- plan de coordination des réseaux
- plan des aménagements extérieurs

Dans le cas des projets réalisés sur une viabilisation existante et en l'absence de programmation de travaux par l'aménageur dans le délai du projet du constructeur, le constructeur se basera

- sur le nivellement actuel de l'ilot (relevé de géomètre à sa charge)
- sur la desserte réseau présente sur site au moment des études (émission d'une DT/DICT d'étude à sa charge).

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur une copie du dossier complet de demande du permis de construire déposé dans le délai prévu du compromis de vente, pour que l'aménageur puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage). Si ce délai n'est pas fixé à la promesse de vente, ce délai est par défaut de 15 jours calendaires à compter du dépôt.

L'aménageur pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Pendant la phase de conception (fin APS notamment) le constructeur accepte de droit la participation de l'aménageur à des réunions de projet pour s'assurer du bon déroulement des études en conformité avec les prescriptions et en accord avec les collectivités, en amont du dépôt du PC.

Une remise par le cessionnaire à l'aménageur du dossier de PC (papier + numérique), 1 mois avant le passage en commission des avants projets par courrier d'autorisation à déposer.

Il en est de même pour toute demande de PC modificatif.

De la même manière, le constructeur fournira à première demande de l'aménageur l'ensemble des pièces de niveau PRO puis marché contenant les informations suivantes :

- Plan de nivellement
- Plan de voirie
- Plan de terrassement
- Plan des réseaux
- Plantations
- Eclairage interne de l'ilot
- Plan des espaces rétrocedables
- Descriptif des façades
- Descriptif des toitures

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations. A défaut de transmission, une pénalité de 50€/jour calendaire de retard sera exigée.

## 19.2 Coordination des travaux

### Composition du dossier voirie et raccordement aux réseaux divers :

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

Pour les voiries et aménagements du sol: au plus tard dans les 6 mois avant le dépôt de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC). \_

Les côtes finies des entrées des bâtiments, des accès et des dalles parkings en cohérence avec les projets de VRD établis par l'aménageur (Cf. Article 18.1.). Il est expressément précisé que le projet immobilier de l'acquéreur devra respecter les côtes de seuils indiquées sur le plan de nivellement et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public. Il est recommandé à l'acquéreur de se mettre en rapport avec le géomètre de la ZAC pour œuvrer de concert à l'implantation de son bâtiment.

Pour les réseaux & branchements définitifs: A fournir au plus tard 6 mois après la DROC

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

AEP : Les débits nécessaires et les points de branchements

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

Réseau de chaleur (si opération concernée) : les puissances nécessaires et les puissances souscrites, les plans des sous stations, les points de branchements

Télécommunication : les points de branchements

Plans de récolement : A fournir au plus tard 1 mois après la livraison

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

- principaux aménagement de surface et altimétrie
- réseaux enterrés

- fondations
- constructions au niveau du sol
- construction en surplomb

Ces documents sont à fournir au plus tard lors de la remise par l'acquéreur à l'aménageur des espaces environnant son opération, pour que ce dernier puisse réaliser les travaux d'aménagement extérieur autour de l'opération.

### **Respect de la politique architecturale :**

Des échantillons de façades, en particulier des détails constructifs (angles, redents,...), seront fournis au plus tard 2 mois avant leur mise en œuvre. Les constructeurs s'engagent à les présenter à toute personnalité qualifiée à première demande de l'aménageur.

Les constructeurs autorisent toute opération de contrôle par l'aménageur de la mise en œuvre de la façade.

### **Planning des travaux :**

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

- des raccordements et des branchements
- de la libération des sols extérieurs à son terrain, éventuellement mis à disposition par l'aménageur et nécessaires notamment au passage des réseaux de l'aménageur
- de l'exécution des travaux extérieurs sur son terrain et des clôtures permettant l'aménagement des espaces publics riverains.

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

### **Phasage des travaux réalisés par l'aménageur**

Les travaux réalisés par l'Aménageur seront a priori exécutés en plusieurs phases telles que décrites au cahier de phasage réalisé par l'OPCU de l'EPA. Les ouvrages répondront aux dispositions de la fiche de lot, d'emprise ou du Dossier de Développement et du cahier des limites de prestations.

Ainsi, la voirie publique sera réalisée au minimum en deux phases et ce indépendamment du planning longitudinal imposé par les impératifs d'avancement de chantier. Cependant, certains éléments de chaque phase pourront être réalisés suivant les nécessités de coordination entre travaux de viabilité et travaux de construction des bâtiments.

Première phase : viabilité aux abords du lot

- terrassements, nivellement, encaissement des chaussées,
- réseaux d'assainissement EU et EP - sur la rive des chaussées, réalisation des dispositifs visant à recueillir et évacuer les eaux de ruissellement,
- l'infrastructure des chaussées jusque et y compris la couche de roulement et le cas échéant, la pose des bordures et l'exécution des revêtements définitifs de voiries,
- les fourreaux et operculaires destinés au passage ultérieur de certains réseaux (le cas échéant),
- la constitution des trottoirs en phase provisoire,
- éclairage provisoire si nécessaire à la desserte routière et piétonne du chantier

- pose de réseaux passant sous trottoirs.

Deuxième phase : viabilité définitive aux abords du lot

Les travaux de réalisation de la voirie définitive ne pourront être engagés qu'après la libération totale d'un secteur par le Cessionnaire du chantier. S'il s'avère nécessaire de procéder à des réparations de la chaussée et des ouvrages d'assainissement réalisés en première phase en raison des travaux du Cessionnaire, celui-ci en supportera le coût conformément aux dispositions prévues à la promesse de vente et à ses annexes.

Les travaux de voirie définitive comprennent :

- la pose des bordures et l'exécution des revêtements définitifs de voiries,
- la constitution des trottoirs et les revêtements définitifs des trottoirs (le cas échéant),
- la réalisation des espaces verts publics et du mobilier urbain,
- l'installation des appareils d'éclairage publics,
- les plantations d'espace vert,
- la signalisation définitive.

### **Coordination Sécurité et protection de la santé**

Le Cessionnaire devra procéder à la désignation d'un coordonnateur SPS et / ou CGSPS dans les conditions de la réglementation en vigueur et notamment de la loi 93-1418 du 31 Décembre 1993. Il s'oblige à assurer ses obligations générales en matière de coordination inter chantier, et les prescriptions particulières.

Les travaux du Cessionnaire se réalisant dans le cadre d'une ZAC, il devra se rapprocher du coordonnateur SPS et / ou CGSPS de la ZAC, sans que celui-ci ne puisse être sollicité pour d'autres sujets que la coordination interchantiers. Les plans d'installation de chantier et les plans de circulation du cessionnaire seront soumis à la validation du coordonnateur SPS de la ZAC. Les constructeurs devront respecter le plan de coordination interchantiers annexé à la promesse de vente.

Enfin, le constructeur autorise expressément l'aménageur au plus tard au démarrage des travaux de construction à communiquer ces éléments aux partenaires de l'EPA, notamment la Métropole de Bordeaux et les organismes d'hygiène et de sécurité (CRAMIF, ...)

### **ARTICLE 20 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR**

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur ou mis à disposition par ce dernier sans travaux préalables comme décrit au règlement de chantier à faibles nuisances (article 6.2). Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où

les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Les entrepreneurs du constructeur devront réaliser leur chantier en respectant les clauses du règlement de chantier à faibles nuisances annexée au compromis de vente.

## **ARTICLE 21 – MAQUETTE NUMERIQUE BIM**

---

L'acquéreur devra réaliser un modèle BIM de l'ensemble des éléments constituant son lot dans un délai de 2 mois suivant l'acceptation de son permis de construire. Ce modèle sera géoréférencé selon le système de projection Lambert CC-45 et transmis au format IFC.

Ce modèle BIM est une représentation des bâtiments, mobiliers, espaces paysagers ou circulés du projet. Chaque élément du modèle devra être modélisé avec l'objet lui correspondant. Dans le cas où il est choisi de texturer le bâtiment, le format natif sera fourni.

Les principes figurant dans l'annexe « Innovation et transformation durable - Annexe 4-3 – BIM » devront être respectés dans la modélisation BIM transmise.

## **TITRE III**

## **ARTICLE 22 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11**

---

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

L'entretien des espaces privatifs devra se conformer à la fiche de lot.

## **ARTICLE 23 – TENUE GENERALE**

---

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

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

## **ARTICLE 24 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)**

---

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

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

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

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

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

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

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

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

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

Les voix sont réparties :

- ⊕ En ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs.
- ⊕ En ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m<sup>2</sup> de planchers hors œuvre nette construits.

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 – SERVITUDES**

---

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, chauffage urbain, réseaux de télécommunication, éclairage public, urbain, égouts, câbles..., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la Commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

Le CLPT précise les servitudes correspondantes.

## **ARTICLE 26 – LITIGES ; SUBROGATION**

---

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

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

## **ARTICLE 27 - ASSURANCES**

---

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

## **ARTICLE 28 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES**

---

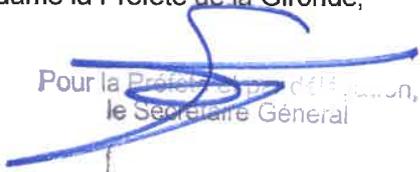
Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de plancher que chaque

constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Lu et approuvé,

A Bordeaux, le **23 SEP. 2019**

Madame la Préfète de la Gironde,

  
Pour la Préfète, en délégation,  
le Secrétaire Général

Thierry SUQUET



DREAL Nouvelle Aquitaine

33-2019-08-05-002

Arrêté portant liquidation partielle d'une astreinte  
administrative

Société Pyla Camping à La Teste-de-Buch



## PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de la Nouvelle-Aquitaine

### **Arrêté portant liquidation partielle d'une astreinte administrative**

**Société Pyla Camping à la Teste-de-Buch**

La Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfète de la zone de défense et de sécurité sud-ouest,  
Préfète de la Gironde

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.171-7, L.171-8, L.171-11, L.341-10,

Vu l'arrêté préfectoral du 10 août 2018 mettant en demeure la Société Pyla Camping, dans un délai de deux mois de procéder au dépôt d'une demande d'autorisation spéciale conformément à l'article L.341-10 du code de l'environnement,

Vu le courrier en date du 11 octobre 2018 informant, conformément au dernier alinéa de l'article L.171-8 du code de l'environnement, la Société Pyla Camping de la sanction susceptible d'être prise à son encontre et du délai dont elle dispose pour formuler ses observations,

Vu l'absence de réponse de la société au terme du délai déterminé par le courrier du 11 octobre 2018 susvisé,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2018 rendant redevable la Société Pyla Camping, sise route de Biscarrosse, 33115 Pyla-sur-Mer d'une astreinte administrative d'un montant journalier de 500 (cinq cents) euros jusqu'à satisfaction de la mise en demeure signifiée par l'arrêté préfectoral du 10 août 2018 susvisé ;

Vu l'avis de la Poste n°2C1280071907 daté du 6 décembre 2018, attestant de la présentation du courrier de notification de l'arrêté du 30 novembre 2018 susvisé à la Société Pyla Camping,

Vu l'arrêté du 23 janvier 2019 liquidant partiellement l'astreinte pour la période du 07 décembre 2018 au 05 janvier 2019,

Considérant que l'exploitant a déposé un dossier de demande de permis d'aménager auprès de la commune de la Teste-de-Buch le 24 octobre 2018,

Considérant que ce dossier ne correspond pas aux éléments demandés à l'article 1 de l'arrêté de mise en demeure du 10 août 2018,

Considérant que l'arrêté du 30 novembre 2018 susvisé a été envoyé à la Société Pyla Camping le 05/12/2018, qu'un avis a été déposé le 6 décembre 18 pour indiquer que l'envoi était à disposition au bureau de poste, mais qu'il n'a pas été retiré dans le délai imparti,

Adresse postale : 4b, esplanade Charles-de-Gaulle – 33000 BORDEAUX  
Téléphone : 05 56 90 60 60

Considérant que la Société Pyla Camping ne respecte toujours pas les dispositions de l'arrêté de mise en demeure susvisé,

Considérant, en conséquence, qu'il y a lieu de liquider partiellement le montant de l'astreinte sur la période du 6 janvier 2019 inclus au 5 avril 2019 inclus correspondant à 90 jours,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de Gironde,

### ARRETE

#### Article 1 :

L'astreinte administrative prononcée par l'arrêté préfectoral en date du 30/11/2018 à l'encontre de la Société Pyla Camping, sise route de Biscarrosse, 33115 Pyla-sur-Mer, est liquidée partiellement.

A cet effet, un titre de perception d'un montant de 45 000 euros (quarante-cinq mille euros), calculé sur 90 jours, du 6 janvier au 5 avril 2019 inclus, est rendu immédiatement exécutoire.

#### Article 2

La présente décision sera transmise au directeur départemental des finances publiques pour être exécutée par toutes les voies de droit.

#### Article 3

La présente décision peut être contestée devant le tribunal administratif de Bordeaux, 9 rue Tastet CS 21490 - 33063 Bordeaux cedex, dans un délai de deux mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

#### Article 4

Le présent arrêté sera notifié à la Société Pyla Camping et sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Gironde.

#### Article 5

Le secrétaire général de la préfecture, Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Nouvelle-Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 05 AOUT 2019

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation,  
le Secrétaire Général

Thierry SUQUET

# DRFIP NOUVELLE-AQUITAINE

33-2019-10-01-001

Délégation de signature du responsable du Service de  
Publicité Foncière (SPF) de Bordeaux 3, gérant intérimaire  
du SPF de Bordeaux 4 et du SPF de Libourne 2, à compter  
du 1er octobre 2019

## DELEGATION DE SIGNATURE

---

Le comptable, responsable du service de la publicité foncière de **BORDEAUX 3** et **gérant intérimaire des SPF de BORDEAUX 4 et LIBOURNE 2**

Vu le code général des impôts, et notamment les articles 408 et 410 de son annexe II et les articles 212 à 217 de son annexe IV ;

Vu le livre des procédures fiscales, et notamment les articles L. 247 et R\* 247-4 et suivants ;

Vu le décret n° 2008-309 du 3 avril 2008 portant diverses dispositions relatives à la direction générale des finances publiques ;

Vu le décret n° 2009-707 du 16 juin 2009 relatif aux services déconcentrés de la direction générale des finances publiques ;

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, et notamment son article 16 ;

Arrête :

### Article 1<sup>er</sup>

Délégation de signature est donnée à **M. Alain KERGUEN**, Inspecteur divisionnaire, adjoint au responsable du service de publicité foncière de Bordeaux 3, à l'effet de signer pour les SPF de Bordeaux 3, Bordeaux 4 et Libourne 2 :

1°) en matière de contentieux fiscal d'assiette, les décisions d'admission totale, d'admission partielle ou de rejet, de dégrèvement ou restitution d'office, **dans la limite de 60 000 €** ;

2°) en matière de gracieux fiscal, les décisions portant remise, modération, transaction ou rejet **dans la limite de 60 000 €** ;

3°) les documents nécessaires à l'exécution comptable des décisions contentieuses et gracieuses, sans limitation de montant ;

4°) au nom et sous la responsabilité du comptable soussigné, les actes relatifs à la publicité foncière et, plus généralement, tous actes d'administration et de gestion des 3 services

### Article 2

Délégation de signature est donnée à l'effet de signer, en matière de contentieux fiscal d'assiette, les décisions d'admission totale, d'admission partielle ou de rejet, de dégrèvement ou restitution d'office et, en matière de gracieux fiscal, les décisions portant remise, modération ou rejet, **dans la limite de 10 000 €**, aux agents des finances publiques de **catégorie B** désignés ci-après :

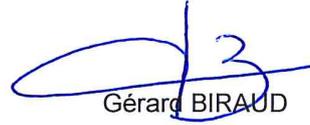
**Marie Pierre TESSIER** pour le SPF Bordeaux 3

**Yvette DEVIGNE** pour le SPF Bordeaux 4

**Article 3**

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département de la Gironde

Le Responsable  
du service de la publicité foncière,



Gérard BIRAUD

# PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2019-09-26-001

2019 09 26 restriction supporter match FCGB-PSG



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFETE DE LA GIRONDE

CABINET

Arrêté du 26 SEP. 2019

---

ARRÊTÉ PORTANT RESTRICTION DE LA LIBERTE D'ALLER ET VENIR DES  
SUPPORTERS SOUTENANT LE PARIS SAINT-GERMAIN FOOTBALL CLUB À  
L'OCCASION DE LA RENCONTRE OPPOSANT LEUR EQUIPE AU FOOTBALL CLUB DES  
GIRONDINS DE BORDEAUX LE SAMEDI 28 SEPTEMBRE 2019 AU STADE MATMUT-  
ATLANTIQUE

---

**Le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
préfet de la Gironde**

**Vu** le code du sport, en particulier son article L. 332-16-2 ;

**Vu** le code général des collectivités territoriales et en particulier l'article L. 2214-4 et le 3° de l'article L. 2215-1 ;

**Vu** le décret du 27 mars 2019 portant nomination de madame Fabienne BUCCIO, préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

**Considérant** que l'équipe du FOOTBALL CLUB DES GIRONDINS DE BORDEAUX rencontrera celle du PARIS SAINT-GERMAIN FOOTBALL CLUB au stade Matmut-Atlantique de Bordeaux le samedi 28 septembre 2019 à 17h30 ;

**Considérant** qu'à l'occasion de matchs de football se déroulant à Bordeaux des altercations violentes ont pu avoir lieu avant ou après le match et opposer des supporters des deux équipes alors que ces derniers portaient les couleurs ou arboraient les insignes de leurs clubs ;

**Considérant** notamment que le samedi 14 mars 2015, la veille du match qui opposait l'équipe du FOOTBALL CLUB DES GIRONDINS DE BORDEAUX à celle du PARIS SAINT-GERMAIN FOOTBALL CLUB le dimanche 15 mars 2015, des heurts sont survenus entre une trentaine de personnes se revendiquant des « Ultramarines » et un groupe de supporters parisiens dans le quartier de Mériadeck à Bordeaux ;

**Considérant** que seule l'intervention des forces de l'ordre en nombre conséquent a permis d'éviter un affrontement direct entre des supporters appartenant à des groupes ultras soutenant le FOOTBALL CLUB DES GIRONDINS DE BORDEAUX et des supporters appartenant à des groupes ultras soutenant le PARIS SAINT-GERMAIN FOOTBALL CLUB la veille de la finale de la Coupe de Ligue le vendredi 30 mars 2018 ;

**Considérant** en outre, que des affrontements violents ont opposé deux groupes antagonistes de supporters du PARIS SAINT-GERMAIN FOOTBALL CLUB dans le tramway de Bordeaux et le quartier Ginko à Bordeaux avant la finale de la Coupe de Ligue le samedi 31 mars 2018 ;

**Considérant** que ces altercations ont pu se produire alors que ces supporters se déplaçaient dans un véhicule, à pied ou en bus ;

**Considérant** qu'il importe de prévenir la survenance de troubles à l'ordre public qui seraient causés par la présence en une même unité de lieu et de temps par les supporters des deux équipes ou toute personne se prévalant de cette qualité ou se comportant comme tel, au sein de l'agglomération bordelaise ainsi qu'aux abords du stade ;

**Considérant** qu'il convient ainsi de limiter la liberté d'aller et venir de toute personne se prévalant de la qualité de supporter du PARIS SAINT-GERMAIN FOOTBALL CLUB autour du stade Matmut-Atlantique ainsi qu'au centre-ville de Bordeaux, dans les zones festives de la commune de Bordeaux et celles dans lesquelles se rassemblent habituellement de nombreuses personnes ;

**Considérant** qu'il importe pour les mêmes raisons de procéder à l'accompagnement sous escorte policière des supporters du PARIS SAINT-GERMAIN FOOTBALL CLUB acheminés par bus sur le trajet partant du péage de Virsac jusqu'au stade Matmut-Atlantique ;

**Sur proposition** de Madame la directrice de cabinet du préfète de la Gironde ;

## A R R E T E

**Article 1<sup>er</sup>** : Les supporters soutenant le PARIS SAINT-GERMAIN FOOTBALL CLUB et cheminant en bus devront rejoindre le péage de Virsac (Gironde) le samedi 28 septembre 2019 à 15h dans le cadre d'un déplacement organisé avec le club du PARIS SAINT-GERMAIN FOOTBALL CLUB et devront ensuite cheminer sous escorte vers le stade Matmut-Atlantique à Bordeaux.

**Article 2** : Il est interdit, du vendredi 27 septembre 2019 à 20h au dimanche 29 septembre 2019 à 12h, à toute personne :

- arborant une écharpe, un insigne ou toute autre pièce de vêtement aux couleurs ou aux symboles du PARIS SAINT-GERMAIN FOOTBALL CLUB ;
- transportant un drapeau de ce club ;
- chantant des hymnes propres à ce club ;
- ou, plus généralement, dont le comportement permet de caractériser sa qualité de supporter de ce club ;

de circuler, de stationner ou d'être présent en centre-ville de Bordeaux, sur :

- le pont Chaban Delmas et le pont de Pierre enjambant la Garonne et sur la portion des quais, rive gauche et rive droite, entre ces ponts ;
- la place des Quinconces, la place de la Comédie, la place Camille Julian, la place du Parlement, la place Gambetta, la place Pey Berland, la place Tourny, les allées de Tourny, la place de la Bourse, la place Saint-Pierre, la place Jean-Jaurès, la place des Grands Hommes, la place de la Victoire, la rue Porte Dijeaux et la rue Saint-Catherine ;
- et, plus généralement, dans le périmètre intérieur des « boulevards », délimités par la Garonne et le boulevard Jean-Jacques Bosc, le boulevard Albert Ier, le boulevard Président Franklin Roosevelt, le boulevard George V, le boulevard Maréchal Leclerc, le boulevard Antoine Gautier, le boulevard du Président Wilson, le boulevard Pierre Ier, le boulevard Godard, le boulevard Alfred Daney, le boulevard Aliénor d'Aquitaine et l'A630.

**Article 3 :** Il est également interdit le samedi 28 septembre 2019, aux personnes mentionnées à l'article 2, qui ne seraient pas munies de contremarque ou de billet, de circuler ou de stationner à l'intérieur du périmètre suivant (centré sur le stade Matmut-Atlantique) :

- limite nord : avenue du port du Roy (Blanquefort), entre l'intersection avec l'allée du bois côté est et avec prolongement jusqu'à la Garonne, côté ouest ;
- limite est : berges de Garonne jusqu'au pont Chaban Delmas (Bordeaux) ;
- limite sud : rue Lucien Faure, boulevard Alfred Daney, allée de Boutaut (Bordeaux) ;
- limite ouest : boulevard du parc des expositions, boulevard Chaban Delmas, rue du Pont Neuf (Bruges), allée du bois (Bordeaux).

**Article 4 :** La préfète déléguée pour la défense et la sécurité, la directrice de cabinet du préfet de la Gironde, la directrice départementale de la sécurité publique de Gironde et le commandant de groupement de gendarmerie de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Gironde, affiché aux abords immédiats du stade Matmut-Atlantique et dont une copie sera communiquée à Mme le procureur de la République ainsi qu'aux présidents des deux clubs.

La préfète,



**Fabienne BUCÇIO**

# PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2019-09-25-002

Arrêté temporaire A10 \_ travaux fermetures nocturnes  
A10 du 15 avril 2019 au 15 novembre 2019

*Arrêté qui complète les dispositions décrites dans l'arrêté du 03 avril 2019*



PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

CABINET DE LA PRÉFÈTE  
MISSION SECURITE ROUTIERE  
Observatoire et Techniques  
Sécurité Routière

Arrêté du **25 SEP 2019**

---

**AUTOROUTE A10 "L'AQUITAINE"**  
**TRAVAUX DE REFECTION CHAUSSEE SECTION VIRSAC-LORMONT**  
**SOUS FERMETURES D'ECHANGEURS ET SORTIES OBLIGATOIRES**

---

La Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine  
Préfète de la Gironde,

- VU le Code de la Route et notamment l'article R 411-18,
- VU l'arrêté interministériel du 24 novembre 1967 relatif à la signalisation des routes et des autoroutes et les textes qui l'ont modifié ou complété,
- VU le décret du 29 juin 1978 déclarant d'utilité publique la construction de l'Autoroute A 10 "L' AQUITAINE" entre POITIERS et ST ANDRÉ DE CUBZAC,
- VU l'instruction interministérielle sur la signalisation routière (livre I – huitième partie – signalisation temporaire), approuvée, par l'arrêté interministériel du 06 novembre 1992 et notamment son article 135,
- VU la circulaire du Ministre de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme du 28 mai 1997 relative au Schéma Directeur d'Exploitation de la route,
- VU l'arrêté préfectoral en date du 14 octobre 2014 portant réglementation de police sur l'Autoroute A10 dans la traversée du département de la Gironde,
- VU la note technique du 14 avril 2016 relative à la coordination des chantiers sur le réseau routier national (RRN),
- VU l'arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2016 portant réglementation de la circulation sous chantier sur l'Autoroute A 10 "L'AQUITAINE", dans la traversée du département de la GIRONDE,
- VU la note du 3 décembre 2018 définissant le calendrier des jours hors chantier pour l'année 2019 sur le RRN,
- VU l'arrêté préfectoral en date du 2 janvier 2019 autorisant durant l'année 2019 la société des Autoroutes du Sud de la France à déroger à certaines règles de l'arrêté permanent sous chantier du 17 octobre 2016,
- VU l'arrêté préfectoral en date du 3 avril 2019 autorisant les la seconde phase de travaux de réfection de chaussée entre Virsac et Lormont du 03 avril au 15 novembre 2019,
- VU la demande de la société « Autoroutes du Sud de la France » en date du 19 septembre 2019 jointe au dossier d'exploitation actualisé du 18 septembre 2019 et le planning prévisionnel des nuits de fermeture,
- VU l'avis du Conseil Départemental en date du 18 septembre 2019 pour la modification de l'itinéraire de déviation lié à la planche 10bis du sens Bordeaux-Paris au niveau de St André de Cubzac,

CONSIDÉRANT l'avancement des travaux réalisés au 5 juillet 2019 et la possibilité de rajouter dans la programmation de cet automne, des travaux de réfection de la chaussée sur les bretelles d'échangeurs prévus initialement en 2020,

CONSIDÉRANT il y a lieu de réglementer la circulation sur l'autoroute A10 entre le péage de Virsac et Lormont, ainsi que sur la rocade de Bordeaux durant certaines périodes, pour assurer la sécurité des usagers de l'autoroute ainsi que celle des agents de la société Autoroutes du Sud de la France et des entreprises chargées de l'exécution des travaux,

 SUR PROPOSITION de Madame la Directrice de Cabinet de la Préfète,

## ARRÊTE

### ARTICLE PREMIER –

Les articles 2 à 5 du présent arrêté complètent les dispositions décrites dans l'arrêté du 03 avril 2019 qui restent valables pour la réalisation des travaux de réfection de la chaussée de la section autoroutière A10 durant la période du 24 septembre au 15 novembre 2019.

Ces dispositions complémentaires concernent essentiellement :

- des travaux supplémentaires sur certaines bretelles d'échangeurs prévus initialement en 2020. Elles se découpent en 7 phases de travaux (article 3 du présent arrêté);
- une modification mineure sur la planche n°10 du sens Bordeaux Paris, remplacée par la planche 10 bis, avec une sortie obligatoire à l'échangeur 40b permettant d'allonger la section de travail (article 4 du présent arrêté).

### ARTICLE 2

L'autoroute A10 pourra donc être interdite à la circulation durant les nuits décrites dans le planning prévisionnel actualisé le 18 septembre et annexé au présent arrêté.

Il est rappelé que la section autoroutière entre Virsac et la rocade a été découpée en 11 planches de travaux pour la section courante :

- Planches 1 à 5 pour le sens Paris-Bordeaux (sens 1),
- Planches 6 à 11 pour le sens Bordeaux-Paris (sens 2).

Les fermetures de la section courante se feront selon les planches de travaux, dans un sens ou deux sens de circulation, conformément au dossier d'exploitation sous chantier du 18 septembre 2019, dans les tranches horaires suivantes :

- de 21h30 et 5h30 pour les nuits du lundi au vendredi.
- de 22h30 à 7h00 pour la nuit du vendredi au samedi.
- de 23h00 à 9h30 pour la nuit du samedi au dimanche.

De manière exceptionnelle, l'horaire de réouverture de l'autoroute pourra être reportée de 30 minutes en raison d'aléas météorologique ou de problèmes sur le chantier.

Durant les interdictions de circulation nocturnes, les principales mesures d'exploitation prévues au dossier d'exploitation sous chantier sont, le basculement de circulation au droit du chantier et/ou la déviation du trafic par le réseau secondaire.

Les bretelles d'entrées et de sorties de l'A10 comprises sur une planche de travaux pourront être fermées à la circulation à partir de 21h00 pour permettre l'acheminement du matériel sur place.

En cas de problèmes techniques ou de conditions météorologiques défavorables, la société Autoroutes du Sud de la France sera amenée à modifier la planification des travaux. Des nuits de secours sont identifiées dans le planning joint. Les évolutions du planning seront diffusées aux différents services.

### ARTICLE 3

Les bretelles d'entrée et/ou de sorties des échangeurs 39a à 45 de l'A10 pourront être interdites à la circulation et fermées selon le planning détaillé joint au présent arrêté.

Ces travaux sur bretelles d'échangeurs sont décomposés en 7 phases et sont prévus durant les nuits du 14 octobre et 31 octobre 2019.

Les horaires de fermetures des bretelles sont détaillées dans le planning. Elles peuvent être fermées sur une période comprise entre 21h00 et 6h30 selon le jour de la semaine.

Des déviations locales seront mises en œuvre par l'autoroute et par les échangeurs amont ou aval suivant la destination des usagers.

#### ARTICLE 4

La planche 10 de travaux du sens Bordeaux-Paris (sortie obligatoire échangeur 40a) est modifiée par la planche 10bis (sortie obligatoire 40b) conformément au dossier d'exploitation du 18 septembre 2019.

L'heure de réouverture de l'autoroute pour cette planche 10bis est fixée à 6h00 au lieu de 5h30.

#### ARTICLE 5

Durant les planches 6 et 7 situées à proximité de la rocade de Bordeaux, les axes A630 et/ou RN230 pourront être interdits à la circulation en complément de l'A10.

La rocade A630 intérieure pourra être fermée au niveau de l'échangeur n°2 de Lormont Croix Rouge, et la RN230 extérieure au niveau de l'échangeur 1 (jonction A10).

La déviation principale pour rejoindre l'A10 direction Paris se fera depuis la sortie n°2 de Lormont Croix Rouge sur A630, et suivra l'itinéraire Bis via Bassens et St Louis-de-Montferrand jusqu'à l'entrée 41 « St Vincent de Paul » de l'A10.

Des déviations locales complémentaires par Lormont permettront de relier la rocade A630 et RN230.

**ARTICLE 6** – Les itinéraires de déviation seront mis en place conformément à la notice explicative et aux schémas joints au dossier d'exploitation.

La signalisation relative aux travaux sur l'autoroute A10 et aux itinéraires de déviation sera mise en place suivant la réglementation en vigueur, sous la responsabilité de la société des Autoroutes du Sud de la France.

En fonction des planches de travaux, la signalisation et la fermeture de la bretelle de liaison RN10 vers A10 (n°39b), ainsi que la fermeture de la rocade A630 et/ou RN230 vers A10, seront mises en place avec le concours de la Direction Interdépartementale des Routes Atlantiques, conformément à la réglementation en vigueur et conformément aux schémas joints au dossier d'exploitation.

**ARTICLE 7** – Les dates et horaires des fermetures seront communiquées par courrier électronique, sauf urgence, aux destinataires 3 jours avant la mise en place effective des fermetures. Un rappel de cette information sera effectué le jour de fermeture.

**ARTICLE 8** - L'information des usagers sera assurée sur l'A10 par la société "Autoroutes du Sud de la France" à l'aide des panneaux de signalisation temporaires, de panneaux à messages variables et de Radio Vinci Autoroutes sur la fréquence 107.7.

La DIR Atlantique complétera cette information sur les panneaux à messages variables de la RN10 et/ou de la rocade en fonction du sens concerné par les nuits de fermeture, et sur le site internet et abonnés Bison Futé.

#### ARTICLE 9 -

Madame la Directrice de Cabinet de la Préfète de la Gironde,  
Monsieur le Directeur Régional de l'Exploitation Ouest-Atlantique de la Société Autoroutes du Sud de la France,  
Madame la Directrice Interdépartementale des Routes Atlantiques,  
Madame la Colonelle Commandant le Groupement de la Gendarmerie de la Gironde  
Monsieur le Commandant de la Compagnie Républicaine de Sécurité Autoroutière Aquitaine,  
Madame le maire de Saint André de Cubzac,  
Messieurs les maires de Virsac, Cubzac les Ponts, Saint Vincent de Paul, Saint Loubès, Saint Louis de Montferrand,  
Ambarès et Lagrave, Sainte Eulalie, Carbon Blanc, Bassens et Lormont,  
Monsieur le Président de la Mission de Contrôle des Autoroutes,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Gironde, et dont copie sera adressée à :

Monsieur le Directeur Départemental des Services Incendies et de Secours de la Gironde.

**ARTICLE 10-**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication devant le Tribunal administratif de Bordeaux, 9 rue Tastel – BP 947 – 33063 Bordeaux. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours Citoyens, accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Bordeaux, le **25 SEP. 2019**

La Préfète

Pour la préfète,  
La sous-préfète, directrice de cabinet,

  
Angélique ROCHER-BEDJOUJOU