



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°33-2023-033**

**PUBLIÉ LE 16 FÉVRIER 2023**

# Sommaire

## **DDTM DE LA GIRONDE / SAT**

33-2023-02-06-00002 - Arrêté préfectoral portant approbation du CCCT du lot 8.10 Armagnac Sud dans la ZAC Saint Jean Belcier. (29 pages) Page 3

## **DDTM DE LA GIRONDE / SPE**

33-2023-02-13-00005 - Arrêté portant rectification d'erreur matérielle de l'arrêté préfectoral n°33-2023-01-18-00009 du 18 janvier 2023 modifiant des servitudes d'utilité publique sur des parcelles sises sur la commune de Bordeaux (3 pages) Page 33

## **DDTM GIRONDE / SUAT**

33-2023-02-14-00002 - Avis défavorable du 14/02/2023 émis par la CDAC DU 08/02/2023 refusant à la SAS HYPERCOSMOS, la création d'un DRIVE E.LECLERC de 12 pistes de 991 m² de surface de retrait. (4 pages) Page 37

33-2023-02-13-00006 - Avis favorable du 13/02/2023 émis par la CDAC du 08/02/2023 autorisant la SCI C2F IMMOBILIER, l'extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin sous l'enseigne "BRICO CASH" d'une surface de vente demandée de 4 475.76 m². (4 pages) Page 42

## **PREFECTURE DE LA GIRONDE / DCL - BEAG**

33-2023-02-15-00001 - Arrêté Commune Touristique Arcachon (2 pages) Page 47

DDTM DE LA GIRONDE

33-2023-02-06-00002

Arrêté préfectoral portant approbation du CCCT du  
lot 8.10 Armagnac Sud dans la ZAC Saint Jean  
Belcier.



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Accompagnement Territorial  
Unité Grands Projets**

Arrêté du **6 FEV. 2023**

**Portant approbation du cahier des charges de cession de terrain du lot 8.10 secteur Armagnac Sud dans la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier », sur la commune de Bordeaux**

**Le Préfet de la Gironde**

**VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-11 et L.311-6, 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'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2022 portant modification de la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier » sur la commune de Bordeaux, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique ;

**VU** la demande de l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en date du 16 janvier 2023 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain pour un projet situé rue Célestin Freinet à Bordeaux sur une parcelle à détacher des parcelles suivantes : BZ87p1, BZ272p1, BZ308p1, d'une superficie d'environ 5 860 m<sup>2</sup>, afin d'acter la surface de plancher que le constructeur est autorisé à construire.

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

## **ARRÊTE**

**Article premier** : La surface de plancher que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle à détacher des parcelles ci-dessus désignées est de 12 364,7 m<sup>2</sup>.  
Elle est destinée à la réalisation d'un projet immobilier à usage de logements et d'équipement public.

**Article 2** : 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'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique 74 – 79 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux, aux heures d'ouverture : du mercredi au samedi de 14h à 18h.

**Article 3 :** 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.

**Article 4 :** En application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 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 5 :** La Secrétaire Générale de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, la Directrice Générale 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.

Bordeaux, le 6 FEV. 2023

Pour le Préfet et par délégation,  
la Secrétaire Générale

Aurora Le BONNEC

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

## **Domaine Armagnac Sud**

**Lot : 8.10**

**Réservataire : BOUYGUES IMMOBILIER**

**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 .....	5
ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS .....	5
ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	6
ARTICLE 7 – VENTE : MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES .....	7
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 .....	25
ARTICLE 24 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S) .....	25
ARTICLE 25 – SERVITUDES.....	26
ARTICLE 26 – LITIGES ; SUBROGATION .....	26
ARTICLE 27 - ASSURANCES .....	27
ARTICLE 28 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES .....	27

## PRÉAMBULE

### 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 À 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 précitées 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 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 :

Section	N°	Lieudit	Surface
BZ	87p1	Rue Célestin Freinet	1 399 m <sup>2</sup>
BZ	272p1	Rue Célestin Freinet	1 563 m <sup>2</sup>
BZ	308p1	Rue Célestin Freinet	2 898 m <sup>2</sup>

La superficie du terrain cédé est d'environ : **5 860 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 : **12 364,7 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)
Logements	7 800,30
Equipeement public	4 564,40

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 :

### 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

### Résolution de la vente

Conformément aux dispositions du décret numéro 2014 -1635 du 26 décembre 2014, la cession pourra être résolue par décision de l'aménageur notifiée au constructeur par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés aux articles 4 et 5 du présent cahier des charges.

Le constructeur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant l'administration des domaines, celui du constructeur pouvant, si le constructeur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de l'aménageur.

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## ARTICLE 7 – VENTE : MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Tout regroupement de lots individuels sera interdit.

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

---

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

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

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

## **ARTICLE 9 - NULLITE**

---

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc, qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.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 propres à l'opération concernée tels que renforcement ponctuels, renouvellement, déviements, 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 objet 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 se 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 accords 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.115-4 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 prévoira 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 Bordeaux Métropole située 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 définiront 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.

#### **b/ 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.

## c/ 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 conformes 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 – STATIONNEMENTS 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'îlot (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 rétrocédables
- 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, Métropole...).

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 syndicaires 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,

À Bordeaux, le 6 FEV. 2023

Monsieur le Préfet de la Gironde,

Pour le Préfet et par délégation,  
la Secrétaire Générale

Aurora Le BONNEC

# DDTM DE LA GIRONDE

33-2023-02-13-00005

Arrêté portant rectification d'erreur matérielle de  
l'arrêté préfectoral n°33-2023-01-18-00009 du 18  
janvier 2023 modifiant des servitudes d'utilité  
publique sur des parcelles sises sur la commune de  
Bordeaux



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service des Procédures Environnementales**

**Direction régionale de l'environnement, de  
l'aménagement et du logement  
Unité Départementale de la Gironde**

### **Arrêté**

portant rectification d'erreur matérielle de l'arrêté préfectoral n°33-2023-01-18-00009 du 18 janvier 2023 modifiant des servitudes d'utilité publiques sur les parcelles cadastrées AC 0007, AD 0024, AD 0025, AD 0030, AD 0106, AD 0107, AD 0108, AD 0109, AD 0110, AD 0111, AD 0112, AD 0113, AD 0114, AD 0115, AD 0116, AD 0117, AD 0118, AD 0119, AD 0120, AD 0121, AD 0122, AD 0123, AD 0124, AD 0125, AD 0126, AD 0127, AD 0128, AD 0129, AD 0130, AD 0131, AD 0132, AD 0133, AD 0134, AD 0135, AD 0136, AD 0137, AD 0138, AD 0139, AD 0140, AD 0141, AD 0142, AD 0143, AD 0144, AD 0145, AD 0146, AD 0148, AD 0150, AD 0151, AD 0152, AD 0153, AD 0154, AD 0155, AD 0156, AD 0157, AD 0158, AD 0159, AD 0160, AD 0161, AD 0162, AD 0163, AD 0164, AD 0166, AD 0167, AD 0168, AD 0188, AD 0189, AD 191, AD 198, AD 199, AD 200, AD 201, AD 202, AD 203, AD 204, AD 205, AD 206, AD 207, AD 208, AD 209, AD 210, AD 211, AD 212, AD 213, AD 214, AD 215, AD 216, AD 217, AD 218, AD 219, AD 220, AD 221, AD 222, AD 223, AD 224, AD 226, AD 227, AD 228, AD 229, AD 230, AD 231, AD 232, AD 233, AD 234, AD 235, AD 236, AD 237 et AD 238 (anciennement AC 07, AD 24, AD 25, AD 30 et AD 31) de la Commune de BORDEAUX

**Le Préfet de la Gironde  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite**

**VU** le Code de l'environnement, son livre V et notamment ses articles L. 515-8 à L. 515-12 et R. 515-31 à R. 515-31-7,

**VU** le Code de l'urbanisme,

**VU** le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, notamment son article 7,

**VU** l'arrêté préfectoral du 26 juin 2017 instaurant des servitudes d'utilité publique sur les parcelles cadastrées 24, 25, 30 et 31 section AD et 07 section AC de la commune de Bordeaux,

**VU** l'arrêté préfectoral complémentaire du 23 juillet 2018 modifiant des servitudes d'utilité publique sur les parcelles cadastrées 31 section AD et 07 section AC de la commune de Bordeaux,

1/3

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33 090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 47 30 51 51  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

**VU** l'arrêté préfectoral n°33-2023-01-18-00009 du 18 janvier 2023 modifiant des servitudes d'utilité publiques sur les parcelles cadastrées AC 0007, AD 0024, AD 0025, AD 0030, AD 0106, AD 0107, AD 0108, AD 0109, AD 0110, AD 0111, AD 0112, AD 0113, AD 0114, AD 0115, AD 0116, AD 0117, AD 0118, AD 0119, AD 0120, AD 0121, AD 0122, AD 0123, AD 0124, AD 0125, AD 0126, AD 0127, AD 0128, AD 0129, AD 0130, AD 0131, AD 0132, AD 0133, AD 0134, AD 0135, AD 0136, AD 0137, AD 0138, AD 0139, AD 0140, AD 0141, AD 0142, AD 0143, AD 0144, AD 0145, AD 0146, AD 0148, AD 0150, AD 0151, AD 0152, AD 0153, AD 0154, AD 0155, AD 0156, AD 0157, AD 0158, AD 0159, AD 0160, AD 0161, AD 0162, AD 0163, AD 0164, AD 0166, AD 0167, AD 0168, AD 0188, AD 0189, AD 191, AD 198, AD 199, AD 200, AD 201, AD 202, AD 203, AD 204, AD 205, AD 206, AD 207, AD 208, AD 209, AD 210, AD 211, AD 212, AD 213, AD 214, AD 215, AD 216, AD 217, AD 218, AD 219, AD 220, AD 221, AD 222, AD 223, AD 224, AD 226, AD 227, AD 228, AD 229, AD 230, AD 231, AD 232, AD 233, AD 234, AD 235, AD 236, AD 237 et AD 238 (anciennement AC 07, AD 24, AD 25, AD 30 et AD 31) de la Commune de BORDEAUX,

**VU** la demande de modification de servitudes d'utilité publique, du 29 octobre 2021, de CARDINAL Aménagement,

**VU** la communication préalable à l'enquête publique du projet au maire de la commune de Bordeaux en date du 10 août 2022 et aux propriétaires identifiés des terrains objets de la servitude en date 12 août 2022,

**VU** l'arrêté préfectoral du 07 septembre 2022 ordonnant l'organisation d'une enquête publique du 30 septembre 2022 au 02 novembre 2022 inclus sur le territoire de la commune de Bordeaux,

**VU** l'avis avec réserve du conseil municipal de la ville de Bordeaux du 8 novembre 2022,

**VU** le registre d'enquête et notamment l'observation n°2-1° du 25 octobre 2022 portant sur le découpage de la parcelle n°AD 0147 et sa renumérotation,

**VU** le rapport de l'inspection des installations classées en date du 5 décembre 2022,

**VU** l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques en date du 10 janvier 2022,

**CONSIDÉRANT** que l'arrêté préfectoral n°33-2023-01-18-00009 du 18 janvier 2023 est entaché d'une erreur matérielle en ce qui concerne l'ancienne parcelle n°AD 0147 renumérotée après découpage parcellaire ;

**CONSIDÉRANT** que cette erreur matérielle est sans incidence sur l'information des propriétaires des parcelles concernées quant à l'ouverture et au déroulement de l'enquête publique ;

**CONSIDÉRANT** la nécessité de rectifier cette erreur matérielle ;

**SUR PROPOSITION** de Madame la Secrétaire Générale de la préfecture de la Gironde,

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE PREMIER : RECTIFICATION**

Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°33-2023-01-18-00009 du 18 janvier 2023 s'imposent à la parcelle de la commune de Bordeaux cadastrées section AD 0225.

## **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS INCHANGÉES**

Les autres dispositions de l'arrêté préfectoral n°33-2023-01-18-00009 du 18 janvier 2023 sont inchangées.

## **ARTICLE 3 : PUBLICITÉ**

Conformément aux dispositions de l'article R. 515-31-7 du Code de l'environnement, cet arrêté fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département de la Gironde et d'une publicité foncière ; les frais afférents à cette publicité sont à la charge des propriétaires demandeurs de la modification de la servitude d'utilité publique.

Les propriétaires demandeurs de la modification de la servitude d'utilité publique adressent, à l'inspection des installations classées, le justificatif de la publication au service de la publicité foncière, dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.

La modification des servitudes instituées par le présent arrêté seront annexées au Plan local d'Urbanisme, dans les conditions prévues à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 : DÉLAI ET VOIES DE RECOURS**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours au Tribunal Administratif de BORDEAUX, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Dans le délai de deux mois à compter de la notification, cet arrêté peut également faire l'objet d'un recours préalable non obligatoire, gracieux, auprès de mes services, ou hiérarchique, auprès du Ministre ; ces recours préalables interrompent le délai du recours contentieux.

## **ARTICLE 5 : EXÉCUTION ET NOTIFICATION**

Le présent arrêté est notifié au Maire de Bordeaux, au Président de BORDEAUX-METROPOLE et à CARDINAL AMENAGEMENT.

Une copie sera adressée à :

- Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture de Gironde,
  - Madame la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine,
  - Les inspecteurs des installations classées placés sous son autorité,
  - Monsieur le Maire de BORDEAUX,
  - Monsieur le Président de Bordeaux Métropole,
  - Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde,
- qui seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie conforme sera adressée à M. le Directeur des Services Fiscaux de Gironde (service de la publicité foncière).

Bordeaux, le

13 FEV 2023  
Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation,  
la Secrétaire Générale

Aurora La BONNEC

## DDTM GIRONDE

33-2023-02-14-00002

Avis défavorable du 14/02/2023 émis par la CDAC  
DU 08/02/2023 refusant à la SAS HYPERCOSMOS,  
la création d'un DRIVE E.LECLERC de 12 pistes de  
991 m<sup>2</sup> de surface de retrait.



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Urbanisme Paysage Énergies Mobilités  
Unité Planification Réglementaire Aménagement Commercial**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL  
Commune du Taillan-Médoc  
Création d'un DRIVE « E. LECLERC » de 12 pistes de 991 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

**AVIS n°2022/17**

**Le Préfet de la Gironde**

**VU** le code de commerce et notamment les articles L 751-1 à L 752-27 ;

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2122-17 et L 2122-18 ;

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

**VU** la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

**VU** le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

**VU** le décret n°2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

**VU** le décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 17 mars 2022 n°2022/03/01 portant désignation des membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Gironde ;

**VU** l'arrêté préfectoral de délégation de présidence de la commission départementale d'aménagement commercial en date du 18 janvier 2023 ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2023 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde pour l'examen de la présente demande ;

**VU** la demande de permis de construire présentée par la SAS HYPERCOSMOS dont le siège social est situé Avenue Descartes Lieu-dit Berlincau à SAINT-MÉDARD-EN-JALLES (33 160), représentée par M. Vincent LEVIEUX son Président, enregistrée en Mairie du Taillan-Médoc le 02 décembre 2022 sous le n°PC 033 519 22Z 0054, reçu et enregistré le 19 décembre 2022 au secrétariat de la Commission, pour la création d'un Drive de 12 pistes à l'enseigne E. LECLERC de 991 m<sup>2</sup> de surface de retrait, situé Chemin de Bussaguet au Taillan-Médoc (33 320) ;

**VU** le rapport de la Direction départementale des territoires et de la mer du 01 février 2023 ;

Après qu'en aient délibéré les membres de la Commission le 08 février 2023 ;

**CONSIDÉRANT** que la demande d'autorisation d'exploitation commerciale est déposée par la SAS HYPERCOSMOS dont le siège social est situé Avenue Descartes Lieu-dit Berlincau à SAINT-MÉDARD-EN-JALLES

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
www.gironde.gouv.fr

1

(33 160), représentée par M.Frédéric FRADIN Directeur de l'hypermarché E. LECLERC de Saint-Médard-en-Jalles représentant la SAS HYPERCOSMOS,

CONSIDERANT que le projet se situe dans le Chemin de Bussaguet au Sud de la commune du Taillan-Médoc, en bordure de la RD 1215 (route de Lacanau),

CONSIDERANT que le projet s'inscrit dans la réalisation d'un projet de création d'un Drive E.Leclerc composé de 12 pistes de retrait sur une emprise de 800 m<sup>2</sup> et 191 m<sup>2</sup> pour la zone de préparation des commandes, l'emprise totale comprenant également les bâtiments dédiés à la réception, le stockage, la conservation des marchandises et les bureaux du personnel s'élève à 3 212 m<sup>2</sup>, le projet disposera ainsi de sa propre réserve de stockage et les commandes seront préparées sur place,

CONSIDERANT qu'au regard du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 et modifié le 2 décembre 2016, le projet ne se situe pas dans la continuité d'un pôle commercial, il n'est donc pas compatible aux orientations du SCoT. En effet, le DOO précise que « Afin de favoriser le développement du e-commerce, les établissements liés au e-commerce s'implantent de manière préférentielle dans les lieux prioritaires de développement, c'est-à-dire au sein des centralités et des portes d'agglomération, sur certains points autour de la rocade, autour des nœuds d'interconnexion et dans les pôles commerciaux d'équilibre »,

CONSIDERANT que le PLUi révisé de Bordeaux Métropole a été approuvé le 16 décembre 2016, la dernière version actuellement opposable depuis le 4 mars 2022, fait suite à l'approbation de la modification n°10 du dit document, le projet se situe en zone AU3, zone d'extension urbaine pour tissu mixte, où la création de surfaces commerciales y est autorisée,

CONSIDERANT que le projet se situe dans le périmètre du Programme d'aménagement d'ensemble du secteur du Chay autorisé le 17 février 2017, il est précisé que ce quartier est en relation avec le développement et les projets de logements de la commune, en revanche, rien n'indique que l'activité commerciale de ce futur Drive fait partie des programmations de développement envisagées dans ce secteur,

CONSIDERANT que le projet prendra place sur un foncier de 21 589 m<sup>2</sup> actuellement imperméabilisés à 1 % (214 m<sup>2</sup>), les travaux prévus entraîneront une imperméabilisation supplémentaire des sols de 5 586 m<sup>2</sup>, soit 26,9 % du foncier, afin de répondre à l'objectif de compacité des bâtiments et optimisation des aires de stationnement, le bâtiment sera réalisé en R+1 et le parking proposera 39 emplacements perméables pour une capacité totale de 40 places (places réservées au personnel), les espaces verts en pleine terre représenteront 71 % du foncier, soit 15 302 m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT que le futur Drive sera implanté dans le périmètre du Programme d'aménagement d'ensemble du secteur du Chay, le projet est ainsi intégré dans un projet urbain et, au regard des modalités d'application des dérogations fixées au b) du 4° du V de l'article L 752-6 du Code de commerce, il satisfait aux possibilités dérogatoires au principe général d'interdiction d'artificialisation des sols, l'analyse démontre que le projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés et qu'il répond aux besoins du territoire,

CONSIDERANT que la zone de chalandise présente une densité commerciale de magasins alimentaires supérieure à la référence départementale de 424 commerce pour 1 000 habitants contre 385 pour la Gironde,

CONSIDERANT que les éléments fournis dans l'analyse de la création de ce Drive essaient de démontrer le faible impact du projet sur les 28 commerces de centre-ville recensés alors que cette création ne fait qu'apporter une offre supplémentaire dans la zone de chalandise, qui compte actuellement 8 Drives totalisant 55 pistes de retrait, cette nouvelle offre de 12 pistes pourrait avoir des effets négatifs sur l'activité commerciale au sein de cette zone et risque de porter atteinte aux commerces de proximité de la commune d'Eysines et de la commune du Haillan ainsi qu'à la préservation et à la redynamisation du commerce local,

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
www.gironde.gouv.fr

2

CONSIDERANT que le site est facilement accessible aux cyclistes et aux piétons par des voies sécurisées et des trottoirs, il n'est actuellement pas desservi par les transports en commun, toutefois, dans le cadre du projet d'extension de la ligne D du Tramway métropolitain une station devrait desservir le site, ce tracé a été validé début 2019,

CONSIDERANT que le futur drive sera doté d'une aire de livraison, située sur la façade Sud du bâtiment, elle sera équipée d'un quai de déchargement dédié aux poids lourds (> 13 tonnes) et d'un quai de déchargement réservé aux véhicules « petits porteurs » (< 13 tonnes), le projet générera chaque semaine les livraisons de 8 semi-remorques (> 13 tonnes), 4 petits camions (entre 3,5 et 13 tonnes) et 3 véhicules utilitaires (< 3,5 tonnes),

CONSIDERANT que le projet générera 346 véhicules/jour/sens à l'heure de pointe du soir (période la plus chargée), la génération horaire du projet commercial sera de 62 véhicules/heure/sens,

CONSIDERANT que les caractéristiques de la zone de chalandise mettent en évidence une utilisation de la voiture plus importante qu'en moyenne nationale,

CONSIDERANT que les eaux pluviales de toiture seront récupérées dans une cuve de 10 000 litres, afin d'être utilisées pour l'arrosage des espaces verts, de la toiture végétalisée et le lavage des sols,

CONSIDERANT que la zone de chalandise compte 11 communes du département de la Gironde, l'évolution démographique de cette zone représente + 22,44 % entre 2009 et 2019,

CONSIDERANT que la création d'un drive est conçue pour une desserte en voiture et présente une faible contribution à l'animation du tissu commercial,

CONSIDERANT que le projet comprend la création de 40 places de stationnement mais ne prévoit pas de places dédiées à l'autopartage ou au covoiturage,

CONSIDERANT que cette nouvelle offre risque de porter atteinte aux commerces de proximité de la commune de Eysines et de la commune du Haillan ainsi qu'à la préservation et à la redynamisation du commerce local,

**EN CONSEQUENCE la Commission émet un avis défavorable à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale pour la création d'un Drive de 12 pistes à l'enseigne E. LECLERC de 991 m<sup>2</sup> de surface de retrait, situé Chemin de Bussaguet au Taillan-Médoc (33 320), présentée par la SAS HYPERCOSMOS représentée par Monsieur Vincent LEVIEUX son Président.**

**Ont voté favorablement :**

- Monsieur Olivier BLONDEAU Conseiller municipal représentant Mme le Maire du Taillan-Médoc,
- Monsieur Christophe DUPRAT Maire de Saint-Aubin-de-Médoc représentant les maires au niveau départemental, ou son suppléant,
- Monsieur Alain DUPUY Personnalité qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire du département de la Gironde, ou son suppléant,

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
www.gironde.gouv.fr

**Ont voté défavorablement :**


- Monsieur Alain GARNIER Vice-Président de Bordeaux-Métropole représentant M. le Président de Bordeaux-Métropole,
- Monsieur Stéphane LE BOT Vice-Président du Départemental de la Gironde représentant M. le Président du Conseil Départemental de la Gironde,
- Monsieur Serge LOPEZ Personnalité qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs du département de la Gironde, ou son suppléant,
- Monsieur Christian PRIVAT Personnalité qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs du département de la Gironde,

**Se sont abstenus :**

- Monsieur Nathanaël FOURNIER Personnalité qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire du département de la Gironde.
- Madame Christine BOST la Présidente du SYSDAU,
- Monsieur Pierre DUCOUT Maire de Cestas représentant les Intercommunalités au niveau départemental,

Bordeaux, le 14 FEV. 2023

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Président de la Commission Départementale  
d'Aménagement Commercial  
L'Adjoint au Directeur Départemental des Territoires  
et de la Mer de la Gironde



Alain GUESDON

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

## DDTM GIRONDE

33-2023-02-13-00006

Avis favorable du 13/02/2023 émis par la CDAC du 08/02/2023 autorisant la SCI C2F IMMOBILIER, l'extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin sous l'enseigne "BRICO CASH" d'une surface de vente demandée de 4 475.76 m<sup>2</sup>.



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Urbanisme Paysage Énergies Mobilités  
Unité Planification Réglementaire Aménagement Commercial**

**COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL  
Commune de Cissac-Médoc  
Extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin « BRICO CASH »  
de 4 475,76 m<sup>2</sup> de surface de vente  
AVIS n°2022/18**

**Le Préfet de la Gironde**

**VU** le Code de commerce et notamment les articles L 751-1 à L 752-27 ;

**VU** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2122-17 et L 2122-18 ;

**VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

**VU** la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

**VU** le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial ;

**VU** le décret n°2019-331 du 17 avril 2019 relatif à la composition et au fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial et aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale ;

**VU** le décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 17 mars 2022 n°2022/03/01 portant désignation des membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Gironde,

**VU** l'arrêté préfectoral de délégation de présidence de la commission départementale d'aménagement commercial en date du 18 janvier 2023 ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2023 fixant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde pour l'examen de la présente demande ;

**VU** la demande de permis de construire présentée par la SCI C2F IMMOBILIER dont le siège social est situé 13 route des Machines à SAINT-LAURENT-MEDOC (33 112), représentée par Monsieur SAINTEMARIE Frédéric Jean Marie son gérant, enregistrée en Mairie de Cissac-Médoc le 22 décembre 2022 sous le n°PC 033 125 22S 0034, reçue le 22 décembre 2022 et enregistrée le 23 janvier 2023 au secrétariat de la Commission, pour l'extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin à l enseigne BRICO CASH de 4 475,76 m<sup>2</sup> de surface de vente, situé Chemin de Beauchêne à CISSAC-MEDOC (33 250) ;

**VU** l'avis conforme défavorable de la Préfète du 26 janvier 2023 pris en application du décret n° 2022-1213 du 13 octobre 2022 relatif aux modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols ;

**VU** le rapport de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 01 février 2023;

Après qu'en aient délibéré les membres de la Commission le 08 février 2023 ;

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 93 30 33  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

1

CONSIDÉRANT que la demande d'autorisation d'exploitation commerciale est déposée par la SCI C2F IMMOBILIER dont le siège social est situé 13 route des Machines à SAINT-LAURENT-MEDOC (33 112), représentée par Monsieur SAINTEMARIE Frédéric Jean-Marie agissant en qualité de gérant,

CONSIDÉRANT que le projet se situe chemin de Beauchêne à l'Ouest de la commune de CISSAC-MEDOC,

CONSIDÉRANT que le projet concerne l'extension d'un ensemble commercial par création d'un magasin à l'enseigne « Brico-Cash » d'une surface de vente de 4 475,76 m<sup>2</sup> à CISSAC-MEDOC, ce commerce disposera d'une surface de vente intérieure de 2 178,02 m<sup>2</sup>, une surface bâtie extérieur de 1 073,83 m<sup>2</sup> et une surface matériaux sous auvent de 1 223,91 m<sup>2</sup>,

CONSIDÉRANT que l'ensemble commercial existant sur la zone d'activités représente une surface de vente globale de 5 893,22 m<sup>2</sup> comprenant les enseignes ALDI, VILLAVERDE, ACTION et LE MARCHE AUX AFFAIRES, il s'intègre au sein de la ZAC de Beauchêne, regroupant d'autres activités commerciales et artisanales,

CONSIDÉRANT que le projet permettra la création de 22 à 25 emplois en CDI,

CONSIDÉRANT que la zone de chalandise se compose de 40 communes du département de la Gironde. L'évolution démographique de cette zone a progressé de 12,16 % entre 2009 et 2019,

CONSIDÉRANT que la surface d'espaces verts pleine terre sera de 5 086,21 m<sup>2</sup> soit 31,13 % de la surface du foncier,

CONSIDÉRANT que le projet BRICO CASH générera un flux de 448 clients par jour en moyenne, le comptage routier le plus proche sur la RD 1215 enregistre un flux de 7 940 véhicules par jour (source : Conseil Départemental 33), En tenant compte de l'hypothèse selon laquelle tous les clients du magasin BRICO CASH sont de nouveaux usagers des axes routiers, la RD 1215 enregistrera 11 250 véhicules par jour,

CONSIDÉRANT que le projet ne générera pas de nuisances significatives olfactives, lumineuses ou sonores,

CONSIDÉRANT que la collecte des eaux pluviales provenant d'une partie des toitures sera récupérée dans une cuve de rétention enterrée qui à l'aide d'une pompe et de deux points d'accès, permettra l'arrosage des végétaux sur les espaces verts,

CONSIDÉRANT que le site du projet n'est pas directement bordé par des habitations. Néanmoins, les zones d'habitat les plus proches sont situées à 10 minutes en temps trajet-piéton du projet,

CONSIDÉRANT que selon les données de l'INSEE issues de la Base Permanente des Équipements 2021, la zone de chalandise affiche un taux d'équipement en grande surface de bricolage supérieur à celui enregistré à l'échelle nationale (0,7% contre 0,5%), en effet dans la zone étudiée, 5 commerces sont recensés, 3 sur la commune de LEPARRE-MEDOC, 1 sur la commune de PAUILLAC et 1 sur la commune d'AVENSAN,

CONSIDÉRANT que le projet est compatible avec les orientations du ScoT,

**CONSIDÉRANT** qu'au regard du PLU de la commune approuvé le 21 janvier 2008 et modifié le 12 février 2014, le projet se situe en zone 1AUy où sont autorisées les constructions à usage commercial, le projet est compatible avec le Plan local d'urbanisme de la commune,

**CONSIDÉRANT** que le projet est cohérent avec les orientations locales de développement urbain, il prend place au sein d'une zone d'activités existante sur un terrain actuellement enherbé,

**CONSIDÉRANT** que la zone d'activités est desservie par un giratoire depuis la RD 1215 qui conservera une capacité résiduelle de 25,4% minimum après l'arrivée de cette nouvelle enseigne, ce secteur n'est pas desservi par des cheminements sécurisés pour les piétons et les cyclistes depuis le domaine public, un arrêt de bus situé à environ 600 mètres du projet est desservi par une ligne du réseau de transports de la Nouvelle Aquitaine,

**CONSIDÉRANT** que le projet prévoit l'installation de 956 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture, ce qui semble peu au vu de l'importance du projet (surface plancher de 3 165,73 m<sup>2</sup>), des ombrières équipées de panneaux photovoltaïques auraient également pu être envisagées sur le parking, 3 places de stationnement seront équipées de bornes de recharge électrique et 16 seront pré-câblées, 58 places de stationnement seront réalisées en revêtement perméable,

**CONSIDÉRANT** qu'ainsi, ce projet répond aux critères énoncés à l'article L.752-6 du Code de commerce ;

**EN CONSÉQUENCE** la Commission émet un avis favorable à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial par la création d'un magasin à l'enseigne BRICO CASH de 4 475,76 m<sup>2</sup> de surface de vente, situé Chemin de Beauchêne à CISSAC-MÉDOC (33 250), présentée par Monsieur SAINTEMARIE Frédéric Jean Marie son gérant.

**Ont voté favorablement :**

- Monsieur Jean MINCOY le Maire de Cissac-Médoc,
- Monsieur Jean-Marie FERON le Président de la Communauté de Communes du Médoc Cœur de Presqu'île,
- Monsieur Didier PHOENIX le Président du SMERSCOT,
- Monsieur Stéphane LE BOT Vice-Président du Conseil Départemental de la Gironde
- Monsieur Christophe DUPRAT Maire de Saint-Aubin-de-Médoc représentant les maires au niveau départemental, ou son suppléant,
- Monsieur Pierre DUCOUT Maire de Cestas représentant les intercommunalités au niveau départemental, ou son suppléant,
- Monsieur Serge LOPEZ Personnalité qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs du département de la Gironde, ou son suppléant,
- Monsieur Christian PRIVAT Personnalité qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs du département de la Gironde,

**Ont voté défavorablement :**

- Monsieur Alain DUPUY Personnalité qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire du département de la Gironde, ou son suppléant.
- Monsieur Nathanaël FOURNIER Personnalité qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire du département de la Gironde.

Bordeaux, le **13 FEV. 2023**

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Président de la Commission Départementale  
d'Aménagement Commercial  
L'Adjoint au Directeur Départemental des Territoires  
et de la Mer de la Gironde



Alain GUESDON

PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2023-02-15-00001

Arrêté Commune Touristique Arcachon



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Citoyenneté et de la Légalité  
Bureau des Élections  
et de l'Administration générale**

**Arrêté prononçant la dénomination  
de la commune d'Arcachon  
en commune touristique**

**Le Préfet de la Gironde  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite**

**VU** le code du tourisme, notamment ses articles L.133-11, L. 133-12 et R.133-32 et suivants,

**VU** l'arrêté du 16 avril 2019 modifiant l'arrêté du 02 septembre 2008 relatif aux communes touristiques et aux stations classées de tourisme,

**VU** l'arrêté du 16 septembre 2010 relatif à la signalétique des communes touristiques et stations classées de tourisme,

**VU** la délibération du conseil municipal d'Arcachon en date du 14 décembre 2022 sollicitant la dénomination de commune touristique,

**VU** la demande de M. FOULON, Maire d'Arcachon, Président du Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon et Conseiller Régional, en date du 27 décembre 2022 sollicitant la dénomination de commune touristique, reçue en Préfecture le 02 janvier 2023, complétude reçue le 19 janvier 2023,

**CONSIDÉRANT** que la commune d'Arcachon remplit les conditions pour être dénommée commune touristique ;

**SUR PROPOSITION** de Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture de la Gironde;

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1** – La Commune d'Arcachon est dénommée commune touristique pour une durée de cinq ans.

**ARTICLE 2** – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Gironde. Il peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, devant le tribunal administratif de Bordeaux, soit par voie postale au 9, rue Tastet - BP 947 - 33063 BORDEAUX, soit par l'application informatique Télérecours Citoyens accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

2, esplanade Charles-de-Gaulle  
CS 41397 – 33077 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 56 90 60 60  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

**ARTICLE 3** – Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture de la Gironde, M. le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Arcachon, M. le Maire d'Arcachon et toutes autorités de contrôle sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le 15 FEV. 2023

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation,  
la Secrétaire Générale

Aurore LE DONNEC