



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°33-2023-155**

PUBLIÉ LE 18 AOÛT 2023

Sommaire

DDTM DE LA GIRONDE / SAT

33-2023-08-11-00003 - Arrêté portant approbation du CCCT du lot 8.13 secteur Armagnac Sud dans la ZAC Saint Jean Belcier. (29 pages) Page 3

33-2023-08-11-00004 - Arrêté portant approbation du CCCT du lot 8.19 dans le secteur Armagnac Sud dans la ZAC Saint Jean Belcier. (29 pages) Page 33

DDTM DE LA GIRONDE / SEN

33-2023-08-10-00011 - Arrêté préfectoral du 10/08/23 portant autorisation d'ouverture d'un refuge ou sanctuaire de blaireaux captifs enregistré sous le n° FR33496-R (4 pages) Page 63

DDTM DE LA GIRONDE / SPE

33-2023-08-17-00001 - Arrêté portant autorisation de pénétrer sur les propriétés privées - Projet d'aménagement du carrefour du Poteau à l'intersection des routes départementales RD 1215 et RD 104 - Communes de Saint-Sauveur et Saint-Laurent-du-Médoc (10 pages) Page 68

DREAL Nouvelle Aquitaine / Service patrimoine naturel

33-2023-08-16-00005 - Arrêté portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées et de leurs habitats Construction d'un Datacenter par la société Equinix, sur la commune de Bruges (28 pages) Page 79

PREFECTURE DE LA GIRONDE / SOUS PREFECTURE LIBOURNE

33-2023-08-18-00001 - Arrêté du 18 août 2023 portant convocation des électeurs en vue de pourvoir à la vacance des sièges du Tribunal de commerce de Libourne (6 pages) Page 108

DDTM DE LA GIRONDE

33-2023-08-11-00003

Arrêté portant approbation du CCCT du lot 8.13
secteur 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 **11 AOUT 2023**

Portant approbation de cahier des charges de cession de terrain du lot 8.13 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 28 juillet 2023 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain pour un projet situé 200 Boulevard Albert 1er à Bordeaux sur une parcelle à détacher des parcelles suivantes : BZ 308 p, d'une superficie d'environ 1 458 m², 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 modifiée 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 6 231 m². Elle est destinée à la réalisation d'un projet immobilier à usage de logements et de bureaux.

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.

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'Etablissement 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 11 AOUT 2023

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale
Aurore Le BONNEC

**CAHIER DES CHARGES DE CESSIION
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 : 8.13

Réservataire : DUVAL

Localisation : Bordeaux

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	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	6
ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION 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 – DESSERTES 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 – STATIONNEMENTS 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	25
ARTICLE 22 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11	25
ARTICLE 23 – TENUE GENERALE	25
ARTICLE 24 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S).....	25
ARTICLE 25 – SERVITUDES.....	26
ARTICLE 26 – LITIGES ; SUBROGATION	27
ARTICLE 27 - ASSURANCES	27
ARTICLE 28 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES	27

PRÉAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 « 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 précités ci-dessus et du décret du 22 mars 2010 modifié par décret du 31 juillet 2015 formant ses statuts.

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

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

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

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

TITRE I

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

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

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

La 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 de la parcelle suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BZ	308p	200 Boulevard Albert 1 ^{er}	1 458 m ²

La superficie du terrain cédé est d'environ : **1 458 m²**

La surface de plancher des locaux que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle ci-dessus désignée est de : **6 231 m²**

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

Programme	Surface de Plancher (m ² SDP)
Logements	4 583
Bureaux	1 648

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'îlot 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, dévoiements, adduction d'une nouvelle énergie...). Ces voies sont gérées par la collectivité compétente.

Aussi, dans la mesure où la desserte réseau et accès est déjà convenable, les délais cités ci-avant sont sans 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 m² (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 définissent comme étant "abonnés" aux services, au moyen de réseaux de tuyauteries enterrées cheminant essentiellement par les voies du domaine public.

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

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

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

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

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

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

Le constructeur s'engage à

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

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

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

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

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

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

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

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

- Plan de nivellement
- Plan de voirie
- Plan de terrassement
- Plan des réseaux
- Plantations
- Eclairage interne de l'ilot
- Plan des espaces 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 m² 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 m² 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 m² de planchers hors œuvre nette construits.

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

- 24.4** Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur ne seront pas pris en compte.
Les statuts devront, en outre, stipuler qu'en cas de défaillance d'un syndicaire dans le paiement, à leur date, des charges lui incombant, les autres syndicaire(s) 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 m² 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 11 AOUT 2023

Monsieur le Préfet de la Gironde,

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale

Aurélien Le BONNEC

DDTM DE LA GIRONDE

33-2023-08-11-00004

Arrêté portant approbation du CCCT du lot 8.19 dans
le secteur 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 **11 AOUT 2023**

Portant approbation de cahier des charges de cession de terrain du lot 8.19 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'Établissement 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'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique ;

VU la demande de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en date du 28 juillet 2023 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain pour un projet situé 200 Boulevard Albert 1er à Bordeaux sur une parcelle à détacher des parcelles suivantes : BZ 302 p, BZ 308 p, BZ 308 p (bis), d'une superficie d'environ 4 193 m², 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 modifiée 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 9 984 m².

Elle est destinée à la réalisation d'un projet immobilier à usage de logements et fr locaux d'activité à vocation associative (bureaux).

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'Établissement 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.

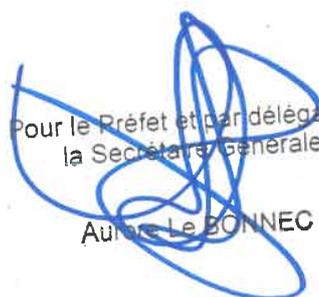
Il sera en outre affiché au siège de Bordeaux Métropole et à la mairie de Bordeaux pendant un mois.

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.

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 **11 AOUT 2023**

Pour le Préfet et par délégation,
la Secrétaire générale
Aurore Le BONNEC





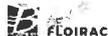
**CAHIER DES CHARGES DE CESSION
OU DE LOCATION DES TERRAINS
(C.C.C.T.)
SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC BORDEAUX
SAINT JEAN BELCIER**

Domaine Armagnac Sud

Lot : 8.19

Réservataire : CDC Habitat

Localisation : Bordeaux



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	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.....	6
ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX ..	7
ARTICLE 9 - NULLITE.....	7
TITRE II.....	8
CHAPITRE 1 – 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 – DESSERTTE 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 – STATIONNEMENTS 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.....	25
ARTICLE 22 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11.....	25
ARTICLE 23 – TENUE GENERALE.....	25
ARTICLE 24 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S).....	25
ARTICLE 25 – SERVITUDES.....	26
ARTICLE 26 – LITIGES ; SUBROGATION.....	27
ARTICLE 27 - ASSURANCES.....	27
ARTICLE 28 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES.....	27

PRÉAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 précités ci-dessus et du décret du 22 mars 2010 modifié par décret du 31 juillet 2015 formant ses statuts.

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

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

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

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

TITRE I

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

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

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

La 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	302p	200 Boulevard Albert 1 ^{er}	128 m ²
BZ	308p	200 Boulevard Albert 1 ^{er}	109 m ²
BZ	308p (bis)	200 Boulevard Albert 1 ^{er}	3956 m ²

La superficie du terrain cédé est d'environ : **4 193 m²**

La surface de plancher des locaux que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle ci-dessus désignée est de : **9 984 m²**

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

Programme	Surface de Plancher (m ² SDP)
Logements	9 826
Locaux d'activité à vocation associative (bureaux)	158

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 :

Domages-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, dévoiements, adduction d'une nouvelle énergie...). Ces voies sont gérées par la collectivité compétente.

Aussi, dans la mesure où la desserte réseau et accès est déjà convenable, les délais cités ci-avant sont sans 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 m² (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 définissent comme étant "abonnés" aux services, au moyen de réseaux de tuyauteries enterrées cheminant essentiellement par les voies du domaine public.

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

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

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

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

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

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

Le constructeur s'engage à

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

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 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.

Pour le présent projet, les places réglementaires au titre du PLU seront intégralement satisfaites sur la parcelle du projet à hauteur de 48 places. Il ne sera pas sollicité de places au sein d'un parking mutualisé situé à proximité sous forme de concessions à long terme.

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 par

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 m² 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 m² 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 m² 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 syndicaux dans le paiement, à leur date, des charges lui incombant, les autres syndicaux 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 m² 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.....**1.1 AOUT 2023**

Monsieur le préfet de la Gironde, ^{pour le} Préfet et par délégation,
la Secrétaire Générale

Aurora Le BONNEC



DDTM DE LA GIRONDE

33-2023-08-10-00011

Arrêté préfectoral du 10/08/23 portant autorisation
d'ouverture d'un refuge ou sanctuaire de blaireaux
captifs enregistré sous le n° FR33496-R



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service eau et nature
Unité nature**

**Arrêté du 10 août 2023
portant autorisation d'ouverture d'un refuge ou sanctuaire de blaireaux captifs
enregistré sous le n° FR33496-R.**

Le Préfet de la Gironde

- Vu** le Code de l'environnement, notamment l'article L413-1-1 relatif au refuge ou sanctuaire d'animaux sauvages ;
- Vu** l'arrêté ministériel du 8 octobre 2018 fixant les règles générales de détention d'animaux d'espèces non domestiques ;
- Vu** l'arrêté préfectoral portant délégation de signature à Monsieur Renault LAHEURTE, Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ;
- Vu** l'arrêté préfectoral portant subdélégation de signature accordée par Monsieur Renault LAHEURTE, Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde aux agents de la Direction Départementale des Territoires et de la Gironde ;
- Vu** la demande d'ouverture d'un refuge ou sanctuaire détenant des blaireaux déposée par Mme Foezon en date du 18 avril 2023,
- Vu** les avis réputés favorables du syndicat des producteurs de gibiers et la chambre d'agriculture de la Gironde en date du 8 juin 2023 ;
- Vu** le certificat de capacité n° *FR33-CC-2023/002* accordé à Mme Foezon en date du 17 juillet 2023 ;

Considérant la demande susvisée déposée par Mme Foezon complète,

Sur proposition de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la mer de la Gironde ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Madame FOEZON Karine demeurant 6, allée de cardet 33370 Salleboeuf est autorisé à ouvrir un refuge ou sanctuaire pour blaireaux, situé à Salleboeuf, selon les caractéristiques suivantes :

- Parcelle cadastrale: section AL n° 65, commune de Salleboeuf
- Surface totale : environ 0,10 ha clos
- Cycle d'élevage: refuge / sanctuaire de blaireaux (aucune reproduction n'est autorisée)
- Capacité d'accueil : 4 blaireaux au maximum
- Destination des produits : aucune reproduction, aucune production, aucune sortie de blaireaux vivants, excepté à destination d'un autre établissement dûment autorisé.
- Charge moyenne maximale à l'hectare : 750 kilogrammes. Elle est obtenue par la formule : C = somme des poids des animaux accueillis, toute espèce confondue / superficie totale consacrée au refuge (espaces à l'air libre et bâtiments).

Les blaireaux seront détenus dans un parc séparément des autres animaux domestiques ou non domestiques détenus.

Un refuge ou sanctuaire pour animaux sauvages captifs est un établissement à but non lucratif accueillant des animaux d'espèces non domestiques, captifs ou ayant été captifs, ayant fait l'objet d'un acte de saisie ou de confiscation, trouvés abandonnés par leur détenteur ou placés volontairement par leur propriétaire qui a souhaité s'en dessaisir.

Toute capture d'un blaireau ou blaireautin dans le milieu naturel est interdite.

Les blaireaux captifs ne peuvent pas être présentés au public.

Article 2 : Madame FOEZON, titulaire du certificat de capacité n° *FR33-CC-2023/002*, assurera l'entretien et le suivi sanitaire des blaireaux détenus.

Au sein d'un refuge pour animaux sauvages captifs, les animaux doivent être entretenus dans des conditions d'élevage qui visent à satisfaire les besoins biologiques, la santé et l'expression des comportements naturels des différentes espèces en prévoyant, notamment, des aménagements, des équipements et des enclos adaptés à cette espèce.

Article 3 : Le refuge doit répondre en permanence de la présence en son sein d'une personne titulaire du certificat de capacité. Le certificat de capacité de tout nouveau responsable doit être communiqué à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer avant son entrée en fonction.

Article 4 : La délivrance et le maintien de l'autorisation sont subordonnés à l'étanchéité totale du ou des parcs (continuité et solidité). La clôture du ou des parcs du refuge est constituée de piquets métalliques, de grilles lourdes enterrées de 20 à 50 cm de profondeur et bétonnées au sol ayant une hauteur supérieure à environ 170 cm au-dessus du niveau du sol. La clôture est doublée d'une clôture électrifiée composée d'au moins 3 fils installés à l'extérieur des parcs.

L'entrée est matérialisée par une barrière métallique grillagée et cadénassée. Un sas pour la reprise des animaux est également présent ainsi qu'un système de reprise et de contention des animaux. Les animaux disposent d'un apport d'eau (présence de points d'eaux) nécessaire à leur abreuvement. Ils disposent également d'abris naturels, de zones d'ombrage (présence d'une partie boisée d'essences feuillus et résineuses).

Article 5 : La délivrance et le maintien de l'autorisation sont subordonnés à la tenue, par le bénéficiaire, d'un registre d'élevage sur le modèle Cerfa N° 15970*01 (entrées et sorties des animaux détenus) précisant :

- le nom et le prénom de l'éleveur,
- l'adresse de l'élevage,
- les espèces ou groupes d'espèces dont la détention a été autorisée ainsi que la date de cette autorisation.

Pour chaque animal, le registre doit indiquer :

- l'espèce à laquelle il appartient,
- son numéro d'identification,
- la date d'entrée de l'animal dans le refuge, son origine ainsi que, le cas échéant, sa provenance et la référence aux justificatifs attestant de la régularité de l'entrée et de sa provenance légale,
- le cas échéant, la date de sortie et la référence aux justificatifs attestant de la régularité de la sortie d'un animal du refuge, et, en cas de décès d'un animal, la cause du décès.

Ce registre d'élevage peut être tenu sur support informatique. Une édition trimestrielle du registre informatisé est obligatoire. Ce registre consultable sans délai permet aux agents habilités d'effectuer le contrôle de l'établissement.

Les documents suivants doivent être conservés durant une période minimale de cinq ans :

- les factures,
- les certificats sanitaires,
- les bons d'enlèvement des animaux morts, délivrés par les collecteurs,
- les copies des autorisations préfectorales.

Article 6 : Le maintien de la présente autorisation est subordonné au marquage des animaux.

Article 7 : Le bénéficiaire de la présente autorisation doit déclarer à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer par lettre recommandée avec accusé de réception :

- toute transformation, extension ou modification de son établissement entraînant un changement notable des éléments qui constituent le dossier ayant donné lieu à autorisation, deux mois au moins au préalable.
- toute cession de l'établissement, dans le mois qui suit l'événement.
- tout changement du responsable de la gestion, dans le mois qui suit l'événement.
- toute cessation d'activité, dans le mois qui suit l'événement.

Article 8 : La présente autorisation ne dispense pas le bénéficiaire des formalités et accords exigibles, le cas échéant, par d'autres réglementations et notamment celles applicables en matière de santé et de protection animales ainsi que sur la protection de la nature et de la faune sauvage.

Article 9 : En application du code des relations du public avec l'administration et du code de justice administrative, la présente décision peut être déférée au Tribunal Administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification.

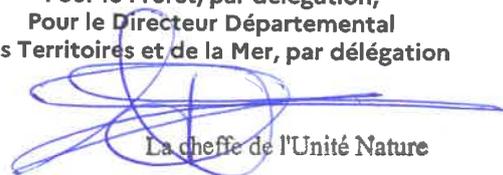
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Article 10 : Le présent arrêté sera notifié au bénéficiaire et sera affiché en mairie pendant une durée minimum d'un mois. Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Gironde.

Article 11 : Madame la Secrétaire Générale de la préfecture de la Gironde, Monsieur le Directeur départemental des territoires et de mer de la Gironde, Monsieur le Directeur départemental de la Protection des Populations, Monsieur le Maire de Salleboeuf, Monsieur le Chef du service départemental de l'office français de la biodiversité sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le 10 août 2023

**Pour le Préfet, par délégation,
Pour le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer, par délégation**



La cheffe de l'Unité Nature

Delphine ESPALIEU

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33090 Bordeaux Cedex
Mél: ddtm-sner@gironde.gouv.fr
www.gironde.gouv.fr

3 / 3

DDTM DE LA GIRONDE

33-2023-08-17-00001

Arrêté portant autorisation de pénétrer sur les propriétés privées - Projet d'aménagement du carrefour du Poteau à l'intersection des routes départementales RD 1215 et RD 104 - Communes de Saint-Sauveur et Saint-Laurent-du-Médoc



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Arrêté

portant autorisation de pénétrer sur les propriétés privées

**Projet d'aménagement du carrefour du Poteau à l'intersection des routes départementales RD 1215
et RD 104**

Communes de Saint-Sauveur et Saint-Laurent-Médoc

Le Préfet de la Gironde

VU le Code Pénal ;

VU le Code de Justice administrative ;

VU la loi du 29 décembre 1892 modifiée sur les dommages causés à la propriété privée pour l'exécution des travaux et notamment son article 1er ;

VU la loi n°43-374 du 6 juillet 1943 modifiée relative à l'exécution des travaux géodésiques et cadastraux et à la conservation des signaux, bornes et repères ;

VU le courrier du Conseil départemental de la Gironde daté du 8 août 2023 mentionnant la nécessaire intervention des agents de la Direction des Infrastructures du Conseil départemental de la Gironde ainsi que des agents des entreprises auxquelles le Conseil départemental de la Gironde déléguera ses droits, dans le cadre du projet d'aménagement du carrefour du Poteau à l'intersection des routes départementales RD 1215 et RD 104, sur les communes de Saint-Sauveur et Saint-Laurent-Médoc ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 30 janvier 2023 accordant délégation de signature au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde en vue de signer les arrêtés d'autorisation de pénétrer sur des propriétés privées ;

CONSIDÉRANT que l'autorisation de pénétrer sur les propriétés privées est sollicitée dans le but de réaliser des études nécessaires aux travaux d'aménagement du carrefour du Poteau à l'intersection des routes départementales RD 1215 et RD 104, sur les communes de Saint-Sauveur et Saint-Laurent-Médoc ;

CONSIDÉRANT que cette opération s'inscrit dans le cadre de la sécurisation de la RD 1215 entre Saint-Laurent-Médoc et Lesparre-Médoc ;

SUR PROPOSITION de la Secrétaire générale de la Préfecture de la Gironde.

Cité administrative
2 rue Jules Ferry – BP 90
33 000 Bordeaux Cedex
Tél : 05 47 30 51 51
www.gironde.gouv.fr

ARRÊTE

Article premier : Les agents du Conseil départemental de la Gironde (Direction des Infrastructures) et les agents des entreprises auxquelles le Conseil départemental de la Gironde déléguera ses droits, pourront pénétrer sur les propriétés privées pour y exécuter, pour le compte du Conseil départemental de la Gironde, des prestations topographiques et foncières, des levés, prélèvements, reconnaissances in situ et négociations avec les propriétaires dans le cadre des études nécessaires aux travaux d'aménagement du carrefour du Poteau à l'intersection des routes départementales RD 1215 et RD 104, sur les communes de Saint-Sauveur et Saint-Laurent-Médoc.

Article 2 : La présente autorisation est accordée pour une durée de deux (2) ans à compter de sa date.

Article 3 : Les agents du Conseil départemental de la Gironde, ou les agents des entreprises à qui ce dernier aura délégué ses droits, ne seront pas autorisés à pénétrer à l'intérieur des maisons d'habitation. Ils ne pourront s'introduire dans les propriétés closes que cinq (5) jours après notification du présent arrêté au propriétaire ou, en son absence, au gardien de la propriété.

À défaut de gardien connu dans la commune, le délai ne court qu'à partir de la notification au propriétaire faite à la mairie. Ce délai expiré, si personne ne se présente pour permettre l'accès, les dits agents ou particuliers pourront entrer avec l'assistance du juge du Tribunal d'Instance.

Article 4 : Il ne pourra être abattu d'arbres fruitiers, d'ornement ou de haute futaie avant qu'un accord amiable ne soit établi sur leur valeur ou, qu'à défaut de cet accord, il n'ait été procédé à une constatation contradictoire destinée à fournir les éléments nécessaires pour l'évaluation des dommages.

A la fin de l'opération, tout dommage causé par les études sera réglé, à défaut d'accord amiable entre le propriétaire et la collectivité territoriale, par le Tribunal administratif, dans les formes indiquées par la loi du 22 juillet 1889.

Article 5 : Les Maires des communes de Saint-Sauveur et Saint-Laurent-Médoc assureront, dans la limite de leur commune, la surveillance des éléments de signalisation dont la liste et les emplacements lui auront été notifiés par la Direction des Infrastructures du Conseil départemental de la Gironde.

Article 6 : La destruction, la détérioration ou le déplacement des signaux, bornes et repères donneront lieu à l'application des dispositions de l'article 322-2 du Code Pénal et de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1943.

Article 7 : Le présent arrêté sera affiché en mairies de Saint-Sauveur et de Saint-Laurent-Médoc sur tous les lieux en usage dans la commune, à la diligence des Maires, au moins dix (10) jours avant le début des opérations.

Un certificat constatant l'accomplissement de cette formalité sera adressé par chacun des Maires à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde, sous le présent timbre.

Les agents de l'administration et les particuliers auxquels les droits auront été délégués, seront munis d'une copie du présent arrêté, certifiée conforme par le Directeur des Infrastructures du Conseil départemental de la Gironde, qui devra être présentée à toute réquisition.

Article 8 : Le présent arrêté sera périmé de plein droit s'il n'est pas suivi d'exécution dans les six (6) mois suivant la date de sa signature.

Article 9 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours devant le Tribunal administratif de Bordeaux, dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de sa publication au Recueil des Actes Administratifs des services de l'État en Gironde.

Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Article 10 : Mme la Secrétaire générale de la Préfecture de la Gironde, M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, M. le Président du Conseil départemental de la Gironde, M. le Maire de Saint-Sauveur, Monsieur le Maire de Saint-Laurent-Médoc, M. le Commandant du Groupement de Gendarmerie de la Gironde, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le 17 AOÛT 2023

P/ Pour le Préfet et par délégation,
le Directeur départemental des territoires et de la mer

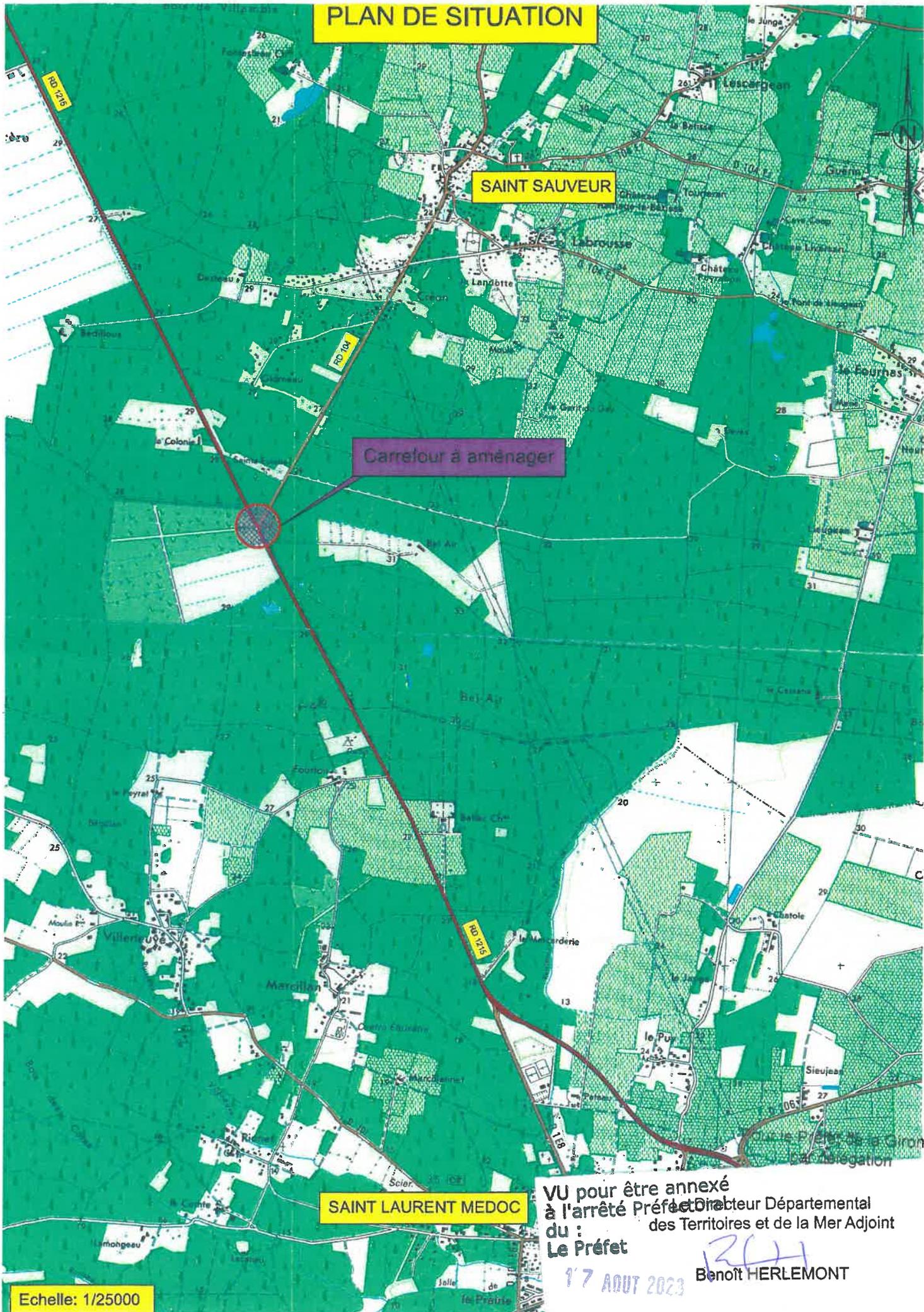
Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer Adjoint


Benoît HERLEMONT

Direction Départementale
des Territoires et de l'Équipement

Service des Travaux

PLAN DE SITUATION



SAINT SAUVEUR

Carrefour à aménager

SAINT LAURENT MEDOC

VU pour être annexé
à l'arrêté Préfectoral
du : Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer Adjoint
Le Préfet

17 AOUT 2023

Benoît HERLEMONT

Echelle: 1/25000

DREAL Nouvelle Aquitaine

33-2023-08-16-00005

Arrêté portant dérogation à l'interdiction de
destruction d'espèces animales protégées et de leurs
habitats

Construction d'un Datacenter par la société Equinix,
sur la commune de Bruges



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
Nouvelle - Aquitaine**

**Arrêté portant dérogation à l'interdiction de destruction
d'espèces animales protégées et de leurs habitats**

Construction d'un Datacenter par la société Equinix, sur la commune de Bruges

Réf. DBEC n° : 060 / 2023

**Le Préfet de la Gironde
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- VU** le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 110-1, L.163-1, L.163-5, L. 171-1 à L.171-12, L. 411-1, L.411-1A, L. 411-2 et L. 415-3 et R. 411-1 à R. 411-14,
- VU** l'arrêté ministériel du 19 février 2007 modifié fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L 411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées,
- VU** l'arrêté ministériel du 8 janvier 2021 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- VU** l'arrêté ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- VU** l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- VU** l'arrêté n° 33-2023-01-30-00005 du 30 janvier 2023 donnant délégation de signature à Mme Alice-Anne Médard, Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine,
- VU** l'arrêté n° 33-2023-07-17-00003 du 17 juillet 2023 donnant délégation de signature à certains agents placés sous l'autorité de la DREAL Nouvelle-Aquitaine – Département de la Gironde,
- VU** la demande de dérogation au régime de protection des espèces, déposée par la société Equinix le 14 novembre 2022, complétée le 16 janvier 2023,
- VU** l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) délivré le 23 mars 2023,
- VU** la consultation du public menée du 26 juillet au 10 août 2023 via le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine,

VU la réponse à l'avis du CSRPN formalisée par le pétitionnaire le 3 juillet 2023,

CONSIDÉRANT qu'en cohérence avec le développement croissant des technologies numériques et de l'automatisation, requérant des installations plus sûres, plus durables et plus résilientes, concordant avec la récente mise en place du câble transatlantique AMITIE, le projet qui vise à construire un « port numérique » neutre, permettant d'accompagner la très forte croissance numérique du territoire, en désengorgeant les centres parisiens, par apport d'une solution de stockage de proximité, durable et efficiente, présente à ce titre une raison impérative d'intérêt public majeur, de nature sociale et économique,

CONSIDÉRANT que le choix d'implantation du projet a été déterminé sur la base d'une analyse multicritère intégrant la proximité de la parcelle aux réseaux existants et sources d'alimentation électrique, la situation hors secteur à risque, notamment inondation, et hors couloirs aériens, la proximité du câble AMITIE et la maîtrise foncière de la parcelle, il n'existe pas d'autre solution alternative satisfaisante au projet,

CONSIDÉRANT que la dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces visées par la demande dans leur aire de répartition naturelle, notamment du fait des mesures d'évitement, d'atténuation et de compensation à la destruction, l'altération ou la dégradation des aires de repos et des sites de reproduction des espèces animales concernées, ainsi qu'à la destruction ou à la perturbation intentionnelle de spécimens de ces espèces.

Sur proposition de Madame la Secrétaire générale de la préfecture de la Gironde,

ARRÊTE

TITRE I – Objet de la Dérogation

ARTICLE 1 : Objet de la dérogation

Le bénéficiaire de la dérogation est la société Equinix – 114 rue Ambroise Croizat – 93200 Saint-Denis, dans le cadre du projet de construction d'un Datacenter sur la commune de Bruges (33).

ARTICLE 2 : Nature de la dérogation

Dans le cadre du projet de construction d'un Datacenter, tel que présenté dans le dossier de demande de dérogation déposé le 14 novembre 2022, complété le 16 janvier 2023, et des compléments

apportés en réponse à l'avis du CSRPN, le bénéficiaire est autorisé, sous réserve des conditions énoncées aux articles suivants, à déroger aux interdictions de :

- destruction accidentelle, capture, déplacement et perturbation des spécimens des espèces animales protégées suivantes : Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*), Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*), Couleuvre helvétique (*Natrix helvetica*), Couleuvre vipérine (*Natrix maura*), Crapaud calamite (*Bufo calamita*), Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*), Salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*), Triton marbré (*Triturus marmoratus*), Triton palmé (*Lissotriton helveticus*) et Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) ;

- destruction, dégradation et altération des habitats des espèces animales protégées suivantes : Accenteur mouchet (*Prunella modularis*), Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*), Buse variable (*Buteo buteo*), Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*), Cisticole des joncs (*Cisticola juncidis*), Coucou gris (*Cuculus canorus*), Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*), Fauvette des jardins (*Sylvia borin*), Hypolaïs polyglotte (*Hippolais polyglotta*), Mésange bleue (*Parus caeruleus*), Mésange à longue queue (*Aegithalos caudatus*), Mésange charbonnière (*Parus major*), Moineau domestique (*Passer domesticus*), Pic épeiche (*Dendrocopos major*), Pic vert (*Picus viridis*), Pipit farlouse (*Anthus pratensis*), Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*), Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*), Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*), Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*), Troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*), Crapaud calamite (*Bufo calamita*), Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*), Salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*), Triton marbré (*Triturus marmoratus*), Triton palmé (*Lissotriton helveticus*), Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), Couleuvre helvétique (*Natrix helvetica*), Couleuvre vipérine (*Natrix maura*), Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*), Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*), Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) et Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*).

Les impacts résiduels après mise en œuvre des mesures d'atténuation concernent la destruction de :

- 1 420 m² d'habitats arbustifs favorables notamment au Chardonneret élégant et à la Bouscarle de Cetti,
- 988 m² d'habitats de repos et 164 m² d'habitats de reproduction favorables aux amphibiens,
- 716 m² d'habitats de repos pour la Cistude d'Europe,
- 2 761 m² d'habitats favorables aux reptiles,
- 2 761 m² d'habitats favorables au Hérisson d'Europe,
- 2 925 m² d'habitats naturels favorables à la chasse et au transit des chiroptères.

TITRE II – Prescriptions particulières

SECTION 1 - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES A LA PHASE CHANTIER

Durant la phase chantier et la phase d'exploitation, les bénéficiaires sont tenus de mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction d'impact et de compensation conformément au dossier de demande de dérogation, déposé le 14 novembre 2022, complété le 16 janvier et le 03 juillet 2023, notamment les mesures suivantes qui les précisent et les complètent.

Le bénéficiaire prend les dispositions nécessaires pour que ces mesures soient communiquées aux entreprises qui réalisent les travaux. Il s'assure, en outre, que ces mesures sont respectées. Le bénéficiaire impose aux entreprises réalisant les travaux d'appliquer les dispositions du présent arrêté. Ces mesures sont reprises dans les dossiers de consultation des entreprises sous forme d'une notice de respect de l'environnement.

Dans le cadre de la réalisation des travaux, une coordination environnementale est nécessaire pour contribuer efficacement à la réduction des impacts directs du projet sur les milieux naturels. Un suivi environnemental est donc mis en place par le bénéficiaire afin de :

- veiller à la bonne mise en œuvre des engagements pris par le bénéficiaire pour la prise en compte des enjeux environnementaux (calendrier des travaux, évitement des zones sensibles, sensibilisation environnementale des employés réalisant les travaux, etc.) ;
- s'assurer de la bonne marche des travaux de génie écologique et de la réalisation des mesures d'évitement et de réduction ;
- rédiger des comptes-rendus des réalisations menées dans le cadre des travaux engagés.

ARTICLE 3 : Durée de la phase chantier

Les travaux nécessaires à la construction du Datacenter peuvent se dérouler jusqu'au 31 décembre 2024.

ARTICLE 4 : Plan, planning et phasage du chantier - Libération des emprises et démarrage des travaux

Le bénéficiaire est tenu de transmettre aux services de la DREAL/SPN tout élément lié au suivi environnemental concernant les enjeux relatifs aux espèces protégées, l'enchaînement des phases de travaux, les opérations et les actions répondant aux prescriptions du présent arrêté, ainsi que le nom et coordonnées de l'écologue en charge de la coordination environnementale.

Le planning actualisé des travaux est transmis aux services de la DREAL/SPN (especies-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr) et de l'OFB (sd33@ofb.gouv.fr), dès réception du présent arrêté.

Ce planning précise notamment, les opérations suivantes :

- matérialisation de l'emprise du chantier et la mise en défens des secteurs sensibles,
- mise en place des clôtures temporaires et/ou définitives du site,

- défrichage / libération des emprises,
- mise en place des aménagements temporaires (bases vie, accès, voies de desserte, zones de stockage des matériels et matériaux, de circulation et de stationnement des engins de chantier...),
- travaux de terrassements, construction des bâtiments, des accès et des parkings,
- aménagement des espaces verts,
- mise en place du dispositif d'éclairage du site,
- travaux de compensation,
- interventions de l'écologue, telles que définies à l'article 13.

La planification des opérations tient compte de toutes les composantes biologiques des espèces protégées inféodées aux habitats concernés. La planification des opérations doit être conforme au calendrier défini dans le dossier de demande de dérogation déposé le 14 novembre 2022, complété le 16 janvier et le 03 juillet 2023. Ces périodes s'entendent en dehors des périodes de reproduction de la faune.

Les opérations de balisage, d'identification et de marquage des stations d'espèces invasives sont réalisées par un écologue, préalablement à toutes opérations de défrichage et de coupe d'arbres. Les travaux de débroussaillage, abattage des arbres, dessouchage sont effectués au cours des mois de septembre à février inclus, soit hors période de reproduction des espèces sensibles. Un défrichage directionnel (du centre vers la périphérie ou d'un côté à l'autre de la parcelle), supervisé par l'écologue chargé du suivi du chantier, est réalisé afin de permettre à la petite faune de se réfugier progressivement dans les milieux naturels alentours. Toutes les précautions sont prises pour limiter la mortalité accidentelle d'individus. Des opérations de capture/relâcher, telles que prévues à l'article 7 peuvent être effectuées.

Durant le défrichage, les grumes et les rémanents sont évacués rapidement, afin de ne pas créer de zones refuges pour la petite faune et ainsi augmenter le risque de mortalité d'individus.

De même, les travaux de terrassement (voirie, fossés...) sont engagés rapidement après les travaux de libération d'emprise pour éviter que les milieux ne soient colonisés par des espèces pionnières patrimoniales.

Les travaux de terrassement sont engagés après passage d'un écologue qui s'assure de l'absence d'espèce animale protégée dans l'emprise du chantier et procède, le cas échéant, à leur capture et déplacement en milieu approprié situé en dehors de l'emprise du chantier,

Le planning est accompagné d'un plan masse et de schémas actualisés de l'emprise travaux, localisant de façon précise les différentes mesures décrites aux articles 5 à 12.

Les dates d'intervention ainsi que les comptes-rendus de l'écologue sont portés au journal de bord du chantier, conformément à l'article 9 du présent arrêté.

Les services de la DREAL/SPN (especes-protgees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr) et de l'OFB (sd33@ofb.gouv.fr) sont en outre informés, dans les plus brefs délais, du démarrage des travaux de libération des emprises.

ARTICLE 5 : Mesures d'évitement

Le chantier est organisé selon les règles de l'ingénierie environnementale, sous la conduite d'un expert écologue, en définissant la programmation et les choix techniques les mieux adaptés aux enjeux écologiques, et en prévoyant une sensibilisation du personnel, ainsi qu'un balisage des zones sensibles (mise en défens).

Plusieurs zones identifiées comme présentant des enjeux forts en termes de milieux et d'habitats d'espèces sont évitées. Ces évitements sont garantis par la coordination écologique en phase chantier, la mise en place d'un balisage efficace et une information continue et ciblée des personnels de chantier.

Le bénéficiaire s'engage à éviter et à conserver :

- les sites de ponte de la Cistude d'Europe situés à l'ouest du site (cf. figure 1),
- autant que possible les stations d'orchidées (cf. figure 2) présentes in et ex situ, recensées lors des différentes sessions d'inventaire, y compris les sessions complémentaires suite à avis du CSRPN,
- les sites compensatoires in et ex situ.



Figure 1 : Localisation des sites de ponte de la Cistude d'Europe



Figure 2 : Localisation des stations d'orchidées patrimoniales

L'emprise chantier est donc totalement circonscrite pour éviter ces secteurs.

Des clôtures spécifiques de mise en défens sont installées autour des sites de ponte de la Cistude d'Europe et des stations de flore patrimoniale pendant toute la durée des travaux (Datacenter et compensations). Les sites de ponte doivent, en particulier, demeurer accessibles pour la Cistude à tout moment.

Ces clôtures sont mises en place, au plus tard, avant la phase de défrichage. Elles sont installées sous le contrôle de l'écologue chargé du suivi des travaux, sont conservées et régulièrement contrôlées pendant toute la durée du chantier.

Aucun engin de travaux et aucun personnel de chantier (chantier du Datacenter) n'est autorisé à pénétrer sur le site compensatoire in situ mis en défens.

De même, aucun engin de travaux pour la réalisation des travaux compensatoires, et aucun personnel de chantier n'est autorisé à pénétrer sur les secteurs spécifiques de mise en défens (stations d'orchidées et sites de ponte). Aucun aménagement paysager ni plantation au titre des mesures compensatoires, n'est réalisé sur ces zones.

Aucun décapage des terres n'est réalisé sur le site de compensation in situ pour constituer la prairie mésophile du Datacenter. Seule la restauration des milieux humides favorables aux espèces protégées de faune impactées par le projet est autorisée sur le site de compensation in situ.

Le portail d'entretien est positionné de façon à éviter l'ensemble des sites de ponte de la Cistude d'Europe et les stations d'orchidées patrimoniales. Il ne peut de fait être localisé à l'angle nord-est de la parcelle.

Les aménagements temporaires (accès et pistes, zones de stockage de matériels et matériaux, stationnement d'engins, bases-vie...) sont en particulier positionnés en dehors des secteurs évités et dans les secteurs prévus à la demande de dérogation, à l'intérieur de l'emprise projet.

Les délimitations précises de l'emprise des travaux, des secteurs évités, des aménagements temporaires et définitifs sont reportés sur le plan du chantier, conformément à l'article 4.

En outre, la matérialisation ainsi que la mise en défens des espaces évités sont précisées dans le journal de bord du chantier conformément à l'article 9 du présent arrêté.

ARTICLE 6 : Organisation particulière du chantier – Mesures de réduction

6.1 Adaptation du calendrier des travaux

Les périodes de travaux sont adaptées à la biologie des espèces.

Le chantier ne peut débuter qu'après :

- installation et contrôle des barrières, dispositifs et signalétique de mise en défens,
- délimitation des pistes de circulation, de retournement et stationnement des engins de chantier,
- délimitation des foyers d'espèces invasives,
- passage de l'écologue chargé du suivi du chantier, qui s'assure de l'absence d'espèce animale protégée dans l'emprise du chantier et procède, le cas échéant, à leur capture et déplacement en milieu approprié situé en dehors de l'emprise du chantier.

Les travaux de défrichage et de libération des emprises sont réalisés entre septembre et février inclus, soit en dehors de la période de reproduction de la faune.

6.2 Mise en place d'une charte de chantier à faible nuisance

Le cahier des charges de consultation des entreprises pour la réalisation des travaux doit contenir les attentes spécifiques du bénéficiaire en termes de management environnemental du chantier, notamment concernant la prise en compte des secteurs à enjeux écologiques, l'information des équipes de chantier, la gestion de la base vie, des ravitaillements et des stockages, la circulation, la maintenance et le stationnement des engins, la gestion des pollutions, ainsi que les procédures et moyens d'interventions en cas de pollutions accidentelles.

La mise en œuvre de ces mesures fait l'objet d'un engagement contractuel de l'entreprise de travaux et de l'ensemble des sous-traitants amenés à intervenir dans le cadre du chantier. Une charte de chantier à faible impact environnemental est imposée et doit être respectée par les entreprises de travaux, sur l'ensemble du chantier. Pour ce faire, un délégué responsable de la bonne gestion du chantier est désigné.

La charte de chantier précise notamment :

- les mesures à appliquer pour éviter l'installation de la biodiversité opportuniste,

- la mise en place de dispositifs nécessaires à la bonne gestion des produits dangereux et polluants, permettant d'éviter toute pollution des sols et de la nappe superficielle,
- les moyens mis en œuvre pour assurer la propreté permanente du chantier et réduire ses impacts sur les milieux naturels (bacs de rétention, bacs de décantation, protection des bennes par des filets, tri et gestion des déchets, nettoyage des engins et de l'emprise chantier, aires de stockage...),
- la bonne gestion des déblais/remblais,
- les mesures d'évitement et de réduction destinées à limiter la dispersion des espèces exotiques envahissantes,
- la mise en œuvre des mesures adéquates pour limiter le tassement et l'érosion des sols, la dispersion des poussières et réduire tout risque d'incendie lié au chantier,
- l'implantation des bases vies et aires de stockage dans l'emprise chantier et à distance des secteurs / habitats d'espèces protégées à enjeux,
- les conditions d'accès au chantier par l'emprunt exclusif des voiries existantes et le respect du balisage, afin de préserver les secteurs qui doivent être évités, y compris les stations d'orchidées non protégées,
- la limitation des pollutions lumineuses et de bruit liées au chantier.

Le ravitaillement des engins de chantier est réalisé sur une aire étanche réservée à cet effet, au moyen d'un pistolet muni d'un dispositif anti-refoulement.

Des kits anti-pollution sont tenus à disposition des employés, au niveau de chaque zone de stockage et de ravitaillement de carburant.

La zone de travaux est aménagée de telle sorte de pouvoir éviter toute propagation de pollutions en cas de déversements accidentels : réalisation d'une plateforme étanche située à distance du réseau de fossés et des zones humides qui sert de site exclusif au stockage, lavage, entretien, à la réparation et au ravitaillement des engins. Les produits potentiellement polluants sont mis sur rétention étanche au niveau de cette plateforme. Les produits usagés et les déchets sont récupérés, triés, regroupés, stockés temporairement sur site, puis évacués régulièrement vers des filières adaptées et agréées de recyclage, valorisation, de stockage ou de destruction.

Les eaux pluviales issues du ruissellement des surfaces imperméabilisées (voirie, toitures...) sont collectées et font l'objet d'un pré-traitement si nécessaire par le biais de dispositifs adaptés avant rejet dans le milieu naturel. Aucun produit chimique n'est utilisé sur le site. Durant la phase chantier (terrassements, construction des bâtiments, aménagement de la voirie), les fossés sont temporairement équipés de système de filtration (filtre à paille) répartis de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire, de sorte de ralentir les écoulements et de faciliter la décantation des eaux chargées avant infiltration ou rejet en période pluvieuse.

Un suivi environnemental du chantier est assuré par un ingénieur écologue pendant toute la durée des travaux, selon les modalités définies à l'article 13. Une réunion de sensibilisation est effectuée par l'écologue en charge du suivi de chantier au début des travaux pour rappeler l'ensemble des consignes.

6.3 Limitation du risque de dispersion d'espèces exogènes sur le site du projet et les parcelles compensatoires in et ex situ

Toutes les mesures de prévention, éradication et confinement précoces sont prises pour éviter l'introduction et la dispersion d'espèces envahissantes sur le chantier et ses abords.

Les protocoles d'arrachage doivent être adaptés aux espèces présentes. Pour limiter les risque de dispersion, les interventions mécaniques sont à réduire au strict minimum (abattage des espèces ligneuses ou arrachage des pieds d'Herbe de la Pampa, tonte des espèces herbacées si couvert uniforme sur le site). L'arrachage manuel est à privilégié.

Les modalités suivantes sont à respecter :

- le mélange et/ou le transfert de terres végétales entre les secteurs contaminés de façon avérée ou potentielle et les secteurs indemnes sont interdits,
- les engins et le matériel quittant le chantier sont nettoyés pour éviter la propagation de graines sur d'autres sites. Une station de nettoyage étanche avec récupération des eaux souillées est installée sur le site projet pendant les travaux de terrassement et de construction si nécessaire,
- la gestion des stocks de terre végétale infestée font l'objet d'un enherbement temporaire ou d'une surveillance régulière de l'apparition de pousses de ce type d'espèce et arrachage au fur et à mesure,
- en concertation avec l'écologue, les tas de terre sont couverts par des bâches en cas de prolifération localisée,
- l'utilisation des phytosanitaires, quels qu'ils soient (herbicides, ou autre produit chimique), est proscrite. Ils ne peuvent, en particulier, être utilisés sur le site pour traiter les stations d'espèces végétales invasives,
- les travaux de remaniement et/ou de mise à nu des sols qui favorisent leur prolifération sont limités,
- le personnel est sensibilisé à la gestion des espèces exogènes,
- le repérage et le balisage des stations d'espèces envahissantes sont effectués régulièrement, afin d'éviter toute circulation au niveau des foyers, de nature à favoriser leur dispersion,
- les déchets verts contenant tout ou partie d'espèces exotiques envahissantes sont stockés dans des dispositifs évitant les contacts avec le sol, bâchés pour limiter toute dispersion par le vent et exportés vers des centres agréés,
- l'apport de matériaux et la remise en état du site font également l'objet d'une surveillance renforcée.

En raison de la présence d'un très grand nombre d'espèces exotiques envahissantes sur le site compensatoire in situ, les terres qui sont excavées ne doivent pas être stockées sur le site compensatoire ex situ pour être réutilisées lors de la constitution de la prairie mésophile dans l'emprise du Datacenter.

Concernant plus particulièrement la gestion des stations d'invasives recensées lors du diagnostic initial ou d'implantation spontanée, le bénéficiaire s'engage à exporter tous les rémanents et toutes les repousses vers un centre agréé lors des phases de défrichement et de dessouchage, et ensuite lors des suivis des espaces verts reconstitués.

Les espèces de faune invasive capturées sont détruites.

Les prescriptions du présent article sont spécifiquement inscrites dans les pièces du marché destiné à la sélection des entreprises de travaux.

L'écologue chargé du suivi du chantier contrôle la bonne mise en œuvre de cette mesure.

Le compte-rendu de cette mesure, précisant notamment les modalités spécifiques adoptées en fonction des espèces identifiées (balisage, formation des personnels de chantier, circulation des engins, gestion des déchets verts, gestion et stockage des terres de découvertes, protocole employé...) est intégré aux compte-rendus de chantier transmis à la DREAL/SPN (especies-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr), conformément à l'article 9.

6.4 Mise en place de barrières anti-intrusion pour la petite faune autour du site exploité du Datacenter

Au plus tard à l'issue du défrichage, soit au plus tard en février, l'ensemble des clôtures délimitant le chantier du Datacenter est équipé d'un dispositif spécifique pour éviter à la petite faune terrestre présente dans les milieux connexes d'accéder aux emprises du chantier (cf. figure 3).

Cette opération est conduite sous le contrôle de l'écologue chargé du suivi du chantier, qui vérifie régulièrement le maintien de leur fonctionnalité.

Le compte-rendu de cette mesure, précisant notamment l'ensemble des modalités spécifiques mises en œuvre, est transmis à la DREAL/SPN (especies-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr), au plus tard au démarrage des travaux de construction des bâtiments.



Figure 3 : Localisation de la barrière « amphibiens » en vert clair crénelé

L'ensemble des mesures relatives à l'organisation particulière du chantier, objet de l'article 6, est porté au journal de bord du chantier, conformément à l'article 9 du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Déplacement / sauvetage d'individus d'espèces protégées

De façon ponctuelle, le bénéficiaire met en œuvre des opérations de sauvetage des espèces de petite faune mentionnées à l'article 2 du présent arrêté, présentes au sein des emprises travaux. Les spécimens recueillis sont relâchés immédiatement au niveau des milieux naturels favorables à la poursuite de leur cycle biologique les plus proches.

Ces opérations sont effectuées dans le respect des protocoles techniques et sanitaires en vigueur (protocoles de la Société Herpétologique de France par exemple).

En cas de capture, les individus d'espèces de faune à caractère invasif sont détruits.

Ces opérations sont effectuées sous contrôle de l'écologue chargé du suivi du chantier.

Ces opérations font l'objet d'un ou plusieurs comptes-rendus transmis à la DREAL/SPN (especes-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr), dans les 15 jours suivant le passage sur le terrain de l'écologue en charge de celles-ci.

Les déplacements d'individus d'espèces protégées sont portés au journal de bord du chantier conformément à l'article 9 du présent arrêté.

ARTICLE 8 : Remise en état de l'emprise travaux

A l'issue des travaux, les aménagements temporaires (base vie, zones de stockage, dépôts provisoires...) sont supprimés, les déchets éliminés, le sol remis en état et les dépendances vertes revégétalisées.

Les sols localement perturbés peuvent être décompactés superficiellement en fin de chantier, afin de favoriser la recolonisation spontanée par les espèces végétales présentes, sous réserve du respect de l'article 6.3.

Lors de cette phase, toutes les mesures de prévention, éradication et confinement sont à nouveau mises en œuvre pour éviter la réapparition et la dispersion des espèces invasives sur le site aménagé.

Cette remise en état comprend également les plantations, la mise en place d'un éclairage adapté, favorable aux chiroptères, la mise en place de clôtures définitives imperméables à la faune autour du Datacenter, l'installation d'abris et de gîtes en faveur de la faune et la reconstitution de corridors biologiques.

8.1 Aménagements paysagers – restauration de 2 prairies sèches et préconisations concernant les plantations et semis

L'aménagement paysager (plantations, revégétalisation) du site est réalisé lors de la phase de remise en état. Les préconisations de plantation suivantes sont appliquées à la fois sur le site aménagé et les

secteurs de compensation in et ex situ mis en œuvre en faveur des espèces protégées visées par la présente dérogation.

Le secteur ayant servi à l'implantation temporaire des installations de chantier (base vie, parkings et pistes), est remis en état par la création de 2 prairies sèches (2130 m² + 230 m²) (cf. figure 4). Les matériaux de la plateforme de chantier sont décapés et éliminés. Des terres végétales saines sont régaliées sur toute la surface et ensemencées avec un mélange grainier adapté. Aucun décapage des terres n'est réalisé sur le site de compensation in situ pour constituer la prairie mésophile du Datacenter, dont la banque de graines n'est pas adaptée et comporte de nombreuses invasives.

Les plantations et semis sont réalisés au moyen d'espèces indigènes, d'origine locale (marque « Végétal local » ou marque équivalente - cf. référentiel technique pour la récolte/production) et adaptées aux conditions stationnelles locales, selon les préconisations disponibles sur le site de l'Observatoire de la Biodiversité Végétale (<https://obv-na.fr/ressources#vegetalisation>) et notamment le module d'aide au choix d'espèces végétales indigènes à planter (https://obv-na.fr/vegetalisation/choix_especes).

L'utilisation d'espèces protégées, menacées ou de variétés horticoles est en particulier interdite.

La palette végétale utilisée doit en outre exclure toute espèce reconnue pour son caractère invasif et être adaptée aux espèces concernées par l'aménagement (mammifères, reptiles, amphibiens, chiroptères et avifaune).

Les haies doivent être densément plantées (2 à 3 pieds au m²), et dans la mesure du possible, faire une largeur minimale de 4 mètres et être constituées d'espèces arborées, arbustives et herbacées. La haie est structurée en double rang en alternant de façon raisonnée les arbres de haut jet et les espèces plus basses/buissonnantes. Ainsi, le ratio de plantation favorise les arbustes (80 %) et un fort développement des strates basses, de manière à constituer des habitats favorables aux espèces de petite faune. Les espèces employées sont identiques à celles des milieux présents aux alentours. Aucun géotextile n'est utilisé. L'emploi des paillages est réduit à son strict nécessaire, afin de permettre la bonne expression des espèces herbacées, favorable à la petite faune.

Les bordereaux des plants et semis sont consignés dans le journal de bord et les rapports de suivi de chantier. Ils sont conservés et leur consultation rendue disponible en cas de contrôle.

La bonne reprise des végétaux est contrôlée à N+1, N+2, N+3 et N+5. Les plants sont systématiquement remplacés et les semis réalisés à nouveau en cas de mortalité constatée durant toute cette période.

Les modalités fines de cette mesure (palettes végétales employées, structuration des plantations, localisation des différents aménagements paysagers, remplacement des plants...) sont validées et précisées si nécessaire par l'écologue chargé du suivi des travaux en fonction de l'objectif propre à chaque secteur et transmises dès que possible à la DREAL/SPN pour validation préalable.

Le compte-rendu de cette mesure est inclus aux comptes-rendus de chantier transmis à la DREAL/SPN, conformément à l'article 9 du présent arrêté.



Figure 4 : Création de 2 prairies sèches en lieu et place des emprises des installations de chantier

8.2 Limitation de la pollution lumineuse

Dans l'objectif de conforter la trame noire, une attention particulière est apportée aux modalités d'éclairage du site afin de perturber le moins possible la faune locale, notamment les chiroptères.

Le type d'éclairage choisi est conforme aux dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018, relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

En s'appuyant sur les recommandations du programme AUBE (Aménagement, Urbanisme, Biodiversité et Eclairage – https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/15789/aube-amenagement-urbanisme-biodiversite-eclairage-fiche-n-01-adapter-l-eclairage-aux-enjeux-de-biodi?_lg=fr-FR), la durée et l'intensité d'éclairage extérieur sont ainsi adaptées et restreintes. Les dispositifs basse consommation d'énergie sont privilégiés et installés en dirigeant les faisceaux lumineux vers le sol et vers les bâtiments.

Le choix de ce dispositif est soumis à la validation de l'écologue chargé du suivi du chantier.

Les modalités détaillées du dispositif retenu, après avis de l'écologue (choix des équipements, orientation de l'éclairage, temps d'éclairage...), sont adressées à la DREAL/SPN (especes-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr) pour information, préalablement à son installation.

8.3 Installation d'abris et de gîtes artificiels en faveur de la faune

Des aménagements spécifiques sont mis en place, afin de favoriser la diversité écologique et créer des zones refuge pour la petite faune sur les sites in et ex situ.

- sur les parcelles compensatoires in et ex situ et sur la prairie sèche créée, plusieurs hibernacula humides, tas de bois et pierriers sont aménagés en faveur des reptiles et des amphibiens. Ils sont positionnés en dehors des stations d'orchidées patrimoniales.
- au moins 4 nichoirs pour les espèces d'avifaune cavernicoles et semi-cavernicoles sont disposés et répartis au niveau des milieux naturels restaurés du site compensatoire *in situ* (cf. figure 5).

Les modalités fines de cette mesure (modèles utilisés, espèces visées, localisation, traitements paysagers connexes, modalités d'installation, mesures de protection contre les prédateurs, contrôle de l'occupation, entretien, nettoyage, suivi...) sont précisées par l'écologue chargé du suivi des travaux et transmises à la DREAL/SPN (especes-protectees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr) pour validation préalable.



Figure 5 : Localisation des nichoirs sur le site in situ

8.4 Mise en place des clôtures définitives

Afin de réduire les risques de mortalité d'individus d'espèces protégées en phase exploitation, les clôtures d'enceinte définitives du Datacenter et les clôtures de mise en défens du site de compensation ex-situ côté plate-forme de stockage de Bordeaux Métropole et de ses accès doivent demeurer imperméables à la petite faune. Les clôtures sont équipées de dispositifs spécifiques

permettant de préserver les sites de compensation in et ex situ et milieux naturels restaurés en périphérie de l'émission de poussières et de toute autre forme de pollution.

La cartographie définitive de localisation de ces clôtures est à produire et intégrer au plan de gestion (article 12).

Les modalités de cette mesure (type de clôture, dispositifs de non perméabilité à la faune) sont précisées par l'écologue chargé du suivi des travaux et transmises à la DREAL/SPN pour information, préalablement à sa mise en œuvre.

8.5 Reconstitution de corridors biologiques en faveur de la faune

Le projet prévoit l'aménagement de 2 dalots sous les voies SCNF conservées (cf. figure 6), reliant le site compensatoire in situ au site ex situ. Ce dispositif doit permettre de rétablir les continuités entre les différents secteurs restaurés pour les amphibiens et pour la Cistude d'Europe.

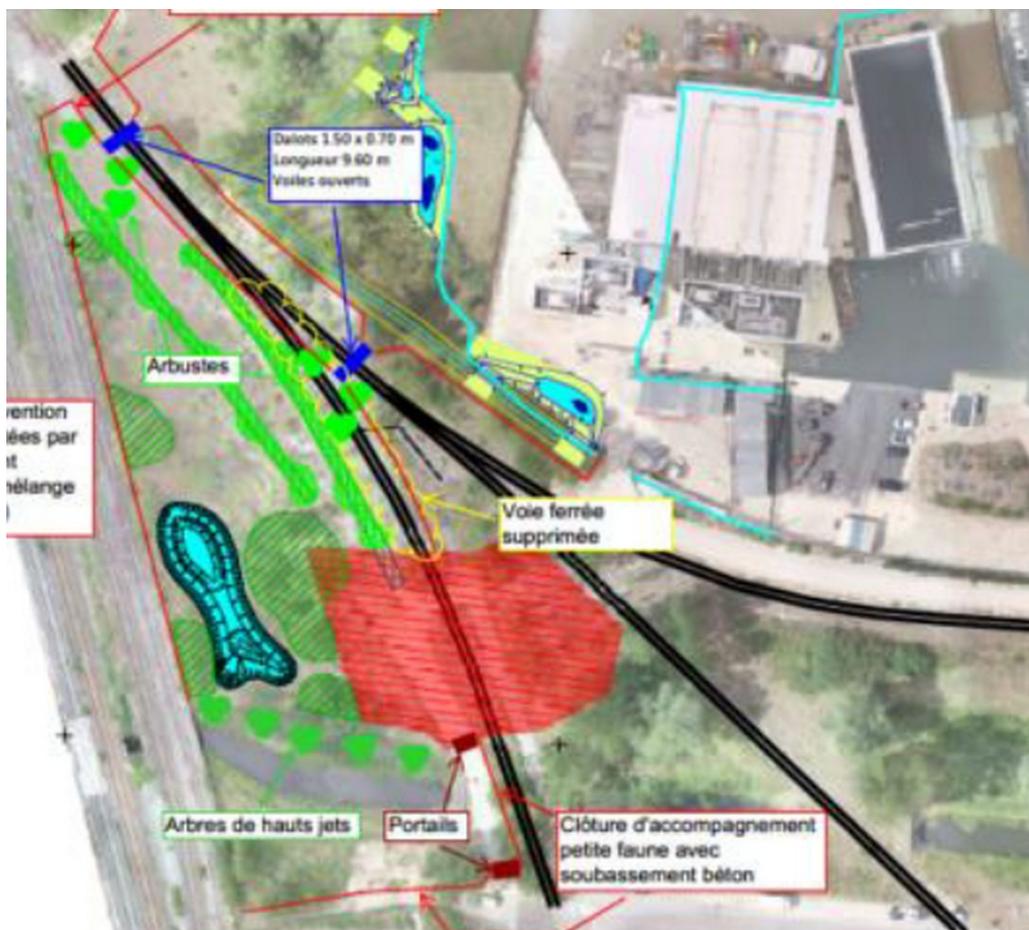


Figure 6 : Localisation des dalots sous les voies ferrées en bleu foncé

En raison du caractère expérimental de cette mesure pour la Cistude d'Europe, un suivi de la fonctionnalité de ces ouvrages notamment par la pose de pièges photographiques et de la colonisation de la parcelle sud par l'espèce est mis en place selon les préconisations du Plan National d'Actions (PNA) pour la Cistude d'Europe.

Les données de suivi sont communiquées à l'animateur du PNA. En cas d'inefficacité des ouvrages, une ou des mesures correctives / complémentaires sont proposées sans délai à la DREAL/SPN.

L'ensemble des mesures relatives à la remise en état des emprises chantier, objet de l'article 8, est porté au journal de bord du chantier, conformément à l'article 9 du présent arrêté.

ARTICLE 9 : Compte-rendu de l'état d'avancement du chantier

Le bénéficiaire est tenu d'établir et de transmettre à la DREAL/SPN (especes-protgees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr), tous les 3 mois ou à une fréquence régulière adaptée à l'actualité du chantier, un journal de bord des travaux, précisant notamment le planning et le plan du chantier, les enjeux relatifs aux espèces protégées, l'enchaînement des phases et opérations ainsi que les actions répondant aux prescriptions du présent arrêté (articles 3 à 8).

Ce document (journal de bord) indique, en outre, tout accident ou incident survenu sur le chantier et susceptible de porter atteinte aux espèces protégées et/ou à leurs habitats.

SECTION 2 - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES A LA PHASE D'EXPLOITATION

Durant la phase d'exploitation, le bénéficiaire est tenu de mettre en œuvre les mesures d'évitement et de réduction d'impact conformément au dossier de demande de dérogation, déposé le 14 novembre 2022, complété le 16 janvier et le 03 juillet 2023, notamment les mesures suivantes qui les précisent et les complètent.

Le bénéficiaire prend les dispositions nécessaires pour que ces mesures soient communiquées aux entreprises qui réaliseront les opérations d'entretien de la végétation. Il s'assurera, en outre, que ces mesures sont respectées.

Toutes les opérations d'entretien sont notifiées dans un cahier d'entretien, transmis au bureau d'étude en charge des suivis écologiques et tenu à disposition de l'administration.

ARTICLE 10 : Mesures spécifiques liées aux aménagements définitifs

10.1 Entretien extensif des milieux restaurés (prairies mésophiles et compensations)

En phase d'exploitation, les 2 prairies mésophiles aménagées au sein du site projet, font l'objet d'une gestion et d'un entretien extensifs et différenciés. Les modalités détaillées de gestion et d'entretien de ces prairies et des secteurs de compensation *in et ex situ*, est précisé dans le plan de gestion prévu à l'article 12. Ces interventions permettent de favoriser le maintien d'une biodiversité riche et diversifiée et le développement dans des conditions optimales, des espèces cibles de la présente dérogation.

Les moyens mécaniques ou thermiques sont systématiquement privilégiés, à l'exclusion de tout traitement chimique. L'usage des phytosanitaires, quels qu'ils soient, est totalement proscrit. Les périodes de fauches sont tardives (après le cycle de reproduction des invertébrés et la fructification de la plupart des herbacées) et les travaux d'entretien sont réalisés en dehors des périodes sensibles pour la faune (entre septembre et fin février). La hauteur de coupe est modérée, permettant le maintien d'une strate refuge pour la petite faune.

L'apparition d'espèces exotiques envahissantes fait l'objet d'une surveillance spécifique et, le cas échéant, de propositions de lutte. Cette clause est inscrite dans les pièces du marché destiné à la sélection des entreprises, dans le cadre de leur mission d'entretien des espaces verts. Ainsi, l'entretien des dépendances vertes est adapté en fonction des espèces exotiques envahissantes en présence. Il doit privilégier l'arrachage manuel. Les résidus de coupe infestés sont exportés vers un centre agréé.

Une sensibilisation spécifique et la formation des personnes chargées de l'entretien et de la gestion des dépendances vertes et des zones évitées est régulièrement mise en œuvre.

L'entretien adapté est confié à un organisme qualifié, pendant toute la durée de l'exploitation.

Les opérations d'entretien sont consignées dans un cahier d'entretien du site.

Des adaptations sont apportées aux mesures de gestion en fonction des résultats des suivis, puis intégrées dans un plan de gestion actualisé.

SECTION 3 - MESURES COMPENSATOIRES

Le bénéficiaire est tenu de mettre en œuvre les mesures de compensation conformément au dossier de demande de dérogation, déposé le 14 novembre 2022, complété le 16 janvier et le 03 juillet 2023, notamment les mesures suivantes qui les précisent et les complètent.

Un suivi et un encadrement du chantier de compensation est assuré par un écologue pendant toute la durée de ces travaux, selon les modalités définies à l'article 13.

ARTICLE 11 : Sites de compensation et types de mesures

Les travaux compensatoires doivent débuter avant le 31/12/2023. Les services de la DREAL/SPN (especes-protgees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr) sont informés, dans les plus brefs délais, du démarrage de ces travaux.

La compensation en faveur des espèces protégées est composée de mesures in et ex situ :

Compensations in situ

* **Nettoyage et remise en état du site** par l'élimination (extraction manuelle) des déchets abandonnés et la gestion des espèces exotiques envahissantes, notamment par la mise en œuvre de mesures curatives (excavation à la pelle mécanique des pieds d'Herbe de la pampa et du Sénéçon en arbre hors période de fructification). Une veille régulière est effectuée sur le site, afin de supprimer toutes les repousses. Une gestion de l'Écrevisse de Louisiane est mise en place.

* **Restauration de milieux humides** (cf. figure 7) avec la création d'au moins 150 m² de mares dont les berges sont façonnées en pente douce, présentant des sur-profondeurs de 1 à 1,5 m. Elles sont connectées à la portion de noue conservée, afin de créer un complexe humide favorable aux amphibiens et au repos de la Cistude. Ce complexe est végétalisé par ensemencement, plantations et bouturage et des haies humides sont plantées à l'interface avec l'enceinte du Datacenter selon une palette végétale adaptée, conformément à l'article 8.1.

Les terres excavées sont immédiatement exportées vers un centre de traitement agréé. Ces terres ne sont pas réutilisées sur le site du projet ou sur les secteurs de compensation.

* **Restauration des sites de ponte pour la Cistude d'Europe**, situés en pointe nord-ouest du site. Les milieux sont ré-ouverts et la végétation ponctuellement retravaillée, afin d'améliorer l'insolation du site. Les terrains sont remaniés superficiellement de façon à les rendre plus meubles (cf. figure 8).

* **Plantation de haies en faveur de l'avifaune** en limite de clôture sud et ouest. Ces plantations sont réalisées en dehors et à distance des stations d'orchidées patrimoniales recensées sur le site et des sites de ponte de la Cistude d'Europe. Elles suivent les recommandations de l'article 8.1.

* **Mise en défens permanente du site** par la pose de clôtures adaptées, perméables à la petite faune et notamment à la Cistude d'Europe. La cartographie définitive de localisation de ces clôtures est à produire et intégrer au plan de gestion (article 12).

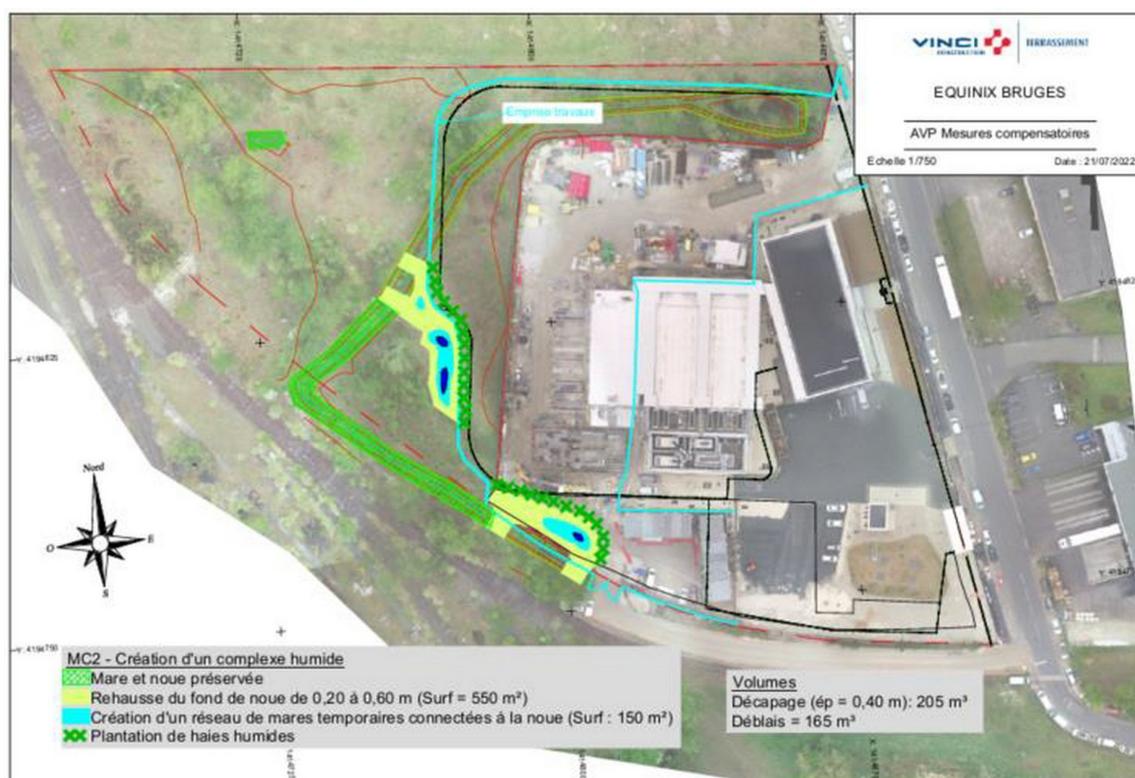


Figure 7 : Restauration de milieux humides favorables aux amphibiens et à la Cistude

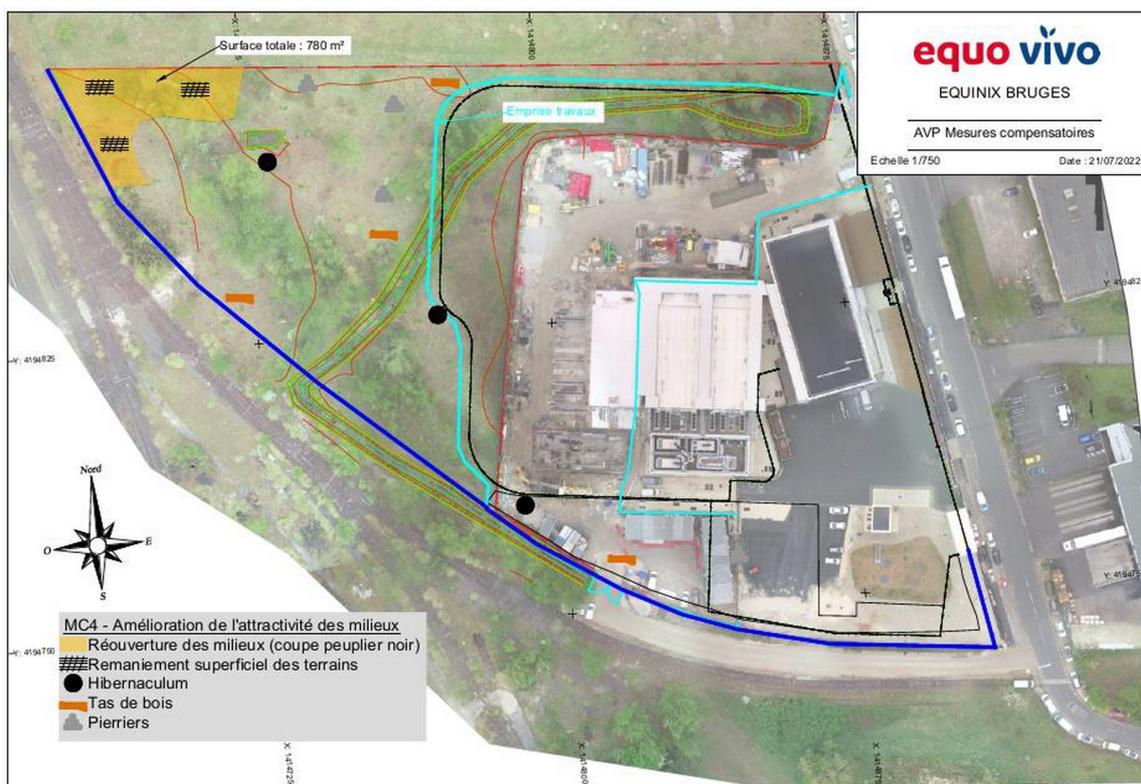


Figure 8 : restauration d'un site de ponte pour la Cistude en pointe nord-ouest

Compensations ex situ

* **Nettoyage et remise en état du site** par l'élimination (extraction manuelle) des déchets abandonnés, la dépose d'un linéaire de voie ferrée abandonné et la gestion des espèces exotiques envahissantes, par la mise en œuvre de mesures curatives hors période de fructification. Les opérations de gestion des invasives sont suivies d'un ensemencement complet du site. Une gestion de l'Écrevisse de Louisiane est mise en place.

* **Restauration d'une zone humide** : une dépression de 480 m² et 220 m³ est creusée au sud-est de la parcelle. Afin d'être les plus favorables possible à la faune (amphibiens et Cistude), les berges sont modelées en pentes douces et des sur-profondeurs de 1 à 1,5 m sont creusées. Elle fait l'objet d'une végétalisation appropriée. Des dépressions temporaires non végétalisées, connectées entre elles, sont également créées en faveur du Crapaud calamite.

L'ensemble des pièces constituant le complexe humide est aménagé en dehors des stations d'orchidées patrimoniales. Ces dernières sont également évitées par les engins du chantier compensatoire.

* **Restauration des corridors biologiques nord-sud pour la petite faune, y compris pour la Cistude d'Europe** : deux dalots sont aménagés sous les voies SNCF conservées (cf. figure 6), reliant le site compensatoire *in situ* au site *ex situ*, conformément à l'article 8.5.

En raison du caractère expérimental de cette mesure pour la Cistude d'Europe, un suivi de la fonctionnalité de ces ouvrages notamment par la pose de pièges photographiques et de la colonisation de la parcelle sud par l'espèce est mis en place selon les préconisations du Plan National d'Actions (PNA) pour la Cistude d'Europe. Les données de suivi sont communiquées à

l'animateur du PNA. En cas d'inefficacité des ouvrages, une ou des mesures correctives /complémentaires sont proposées sans délai à la DREAL/SPN.

Des haies ou tout autre dispositif, destiné à guider le déplacement des spécimens entre les 2 parcelles compensatoires sont mis en place. Ces aménagements sont disposés en dehors et à distance (prise en compte des ombres portées pour les haies) des stations d'orchidées patrimoniales.

* **Mise en défens permanente du site** par la pose de clôtures adaptées, perméables à la petite faune et notamment à la Cistude d'Europe.

* **Reconstitution d'une végétation rivulaire adaptée le long de la Jalle noire.** Le détail et la cartographie de cette mesure est à produire et intégrer au plan de gestion (article 12).

La gestion et l'entretien des secteurs de compensation *in* et *ex-situ* sont confiées *a minima* pour 30 ans (après réalisation complète des travaux) à la Réserve Naturelle Nationale des Marais de Bruges. Une copie du contrat ou de la convention est transmise à la DREAL/SPN (especies-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr) dès sa signature. Tout changement de gestionnaire est communiqué sans délai à la DREAL/SPN.

Si les bilans de suivi réalisés à N+5 et N+10, démontrent que les mesures compensatoires en faveur des espèces protégées ne sont pas efficaces, des mesures correctives et/ou complémentaires sont proposées sans délais à la DREAL SPN.

Les parcelles compensatoires sont exclues de toute exploitation et de tout projet d'aménagement ou d'urbanisation future.

Les travaux compensatoires font, dès leur achèvement, l'objet d'un compte-rendu de chantier qui est transmis à la DREAL/SPN (especies-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr).

ARTICLE 12 : Dispositions générales de gestion conservatoire

Après travaux d'aménagement et/ou travaux compensatoires, l'ensemble des secteurs visés aux articles 5, 8 et 11 fait l'objet d'une gestion et d'un entretien conservatoire pendant une durée minimum de 30 ans, à compter de leur aménagement et/ou restauration et de la mise en œuvre du plan de gestion.

En outre, conformément au I. de l'article L.163-1 du code de l'environnement, les dispositions de gestion conservatoire restent effectives pendant toute la durée des atteintes à la biodiversité.

Pour l'ensemble des secteurs de compensation, les services de la DREAL/SPN, ainsi que le comité de suivi défini à l'article 15 sont informés des modalités de sécurisation foncière des secteurs visés aux articles 5, 8 et 11 et des modalités d'organisation, et rendus destinataires des documents désignant les opérateurs de compensation, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté. Toute cession ou changement de propriété des parcelles concernées est communiqué à la DREAL/SPN (especies-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr) dans les plus brefs délais.

Sur la base des orientations définies dans le dossier de demande de dérogation, déposé le 14 novembre 2022, complété le 16 janvier et le 03 juillet 2023, et des exigences écologiques propres à chaque espèce (ou groupe d'espèces) impactée, l'ensemble des modalités de restauration, de renaturation, de gestion conservatoire et d'entretien des différents secteurs est précisé sous forme

d'un plan de gestion détaillé, établi par un écologue et transmis à la DREAL/SPN (especies-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr) pour validation préalable, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté. Il comprend, en outre, la cartographie de localisation des clôtures définitives de mise en défens des parcelles compensatoires, ainsi que le détail et la cartographie de la mesure compensatoire visant à reconstituer la végétation rivulaire de la Jalle Noire.

En particulier, le plan de gestion des espaces de compensation *in* et *ex-situ* doit s'attacher à rétablir les connexions avec les milieux naturels alentours et le corridor écologique nord-sud (axe Réserve Naturelle - Jalle noire). En outre, il est établi en cohérence avec celui de la Réserve Naturelle Nationale des Marais de Bruges voisine et avec le Plan National d'Actions en faveur de la Cistude d'Europe.

Ce document de gestion doit notamment indiquer, en fonction de l'état des lieux précis de chaque secteur et de l'objectif recherché, la ou les espèces visées, le gain écologique attendu, le calendrier des interventions envisagées, les zones à traiter, les techniques retenues pour la restauration/renaturation/modification des pratiques actuelles et l'entretien des milieux ainsi que les modalités de suivi (objectifs, indicateurs, protocoles, sites témoins, forme des rendus...). Les modalités de surveillance et d'intervention sur les espèces invasives sont également précisées.

Par la suite, les opérations de gestion conservatoire et d'entretien (calendrier d'intervention, matériel utilisé, modalités...) sont consignées dans un cahier d'entretien propre à chacun des secteurs visés.

Pendant les cinq premières années, en cas d'évolution négative des populations des espèces protégées et de leurs habitats, des adaptations doivent être apportées aux mesures d'entretien et de gestion conservatoire précisées au plan de gestion en fonction des résultats du suivi défini à l'article 14.

Le cas échéant, dans l'hypothèse où les résultats des bilans effectués à 5 et 10 ans concluent à l'inefficacité de tout ou partie des mesures de compensation, y compris l'usage des dalots par la Cistude d'Europe, des compensations complémentaires sont proposées sans délai à la DREAL/SPN.

A l'issue du 1er bilan à 5 ans de l'ensemble des mesures, tel que défini à l'article 14, un nouveau plan de gestion est établi et transmis à la DREAL/SPN pour validation. Le plan de gestion est décliné par périodes de 5 ans jusqu'en 2053 pour les compensations *in situ* et 2055 pour les compensations *ex situ*.

Le bénéficiaire du présent arrêté de dérogation est tenu de fournir aux services compétents de l'État toutes les informations nécessaires à la bonne tenue de l'outil de géolocalisation des mesures de compensation des atteintes à la biodiversité. Les données relatives aux mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement peuvent aussi y être jointes.

À cette fin, le pétitionnaire transmet à la DREAL/SPN via l'adresse e-mail geomce.drealna@developpement-durable.gouv.fr, les éléments listés ci-dessous, avant le 31/12/2023 :

- x une fiche « projet » ;
- x une fiche « Mesure » pour chacune des mesures compensatoires prescrites ;
- x une couche SIG de géolocalisation des mesures au format shapefile (.shp), produite dans le système de projection L93/RGF93 (EPSG : 2154), et dont les données attributaires comportent *a minima* un champ identifiant explicitement la mesure afférente à l'objet géographique (exemple : nom de la mesure, numéro de la fiche mesure).

L'ensemble des modèles à utiliser pour les éléments listés ci-dessus, ainsi que la notice d'utilisation du fichier gabarit, sont accessibles sur le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine, par le lien suivant :

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/communicationdesdonneesenvironnementalespar-a10758.html>

(ou en saisissant « GéomCE » dans la barre de recherche de la page d'accueil du site internet).

SECTION 4 - MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Le bénéficiaire est tenu de mettre en œuvre les mesures d'accompagnement conformément au dossier de demande de dérogation, déposé le 14 novembre 2022, complété le 16 janvier et le 03 juillet 2023, notamment les mesures suivantes qui les précisent et les complètent.

ARTICLE 13 : Suivi environnemental du chantier

Un suivi environnemental de chantier est mis en œuvre durant l'ensemble des phases de travaux (aménagement du projet et travaux compensatoires), afin de s'assurer de la bonne exécution des prescriptions du présent arrêté, en phase de préparation de chantier, de travaux (projet + mise en œuvre des compensations), de remise en état, d'exploitation.

Doivent notamment être assurées les opérations suivantes :

- la validation du cahier des charges environnemental,
- la rédaction de la charte de chantier à faibles nuisances et sa bonne application,
- le respect du calendrier de sensibilité des espèces (aucune libération des emprises entre septembre et fin février),
- le suivi du chantier : contrôle du respect des mesures et état des lieux des impacts du chantier,
- la délimitation et le balisage (mise en défens) des sites de ponte de la Cistude et des stations d'orchidées patrimoniales, y compris les foyers d'espèces exotiques envahissantes, et matérialisation des emprises chantier,
- l'adaptation des plans de circulation des engins, de la localisation des zones de stockage et de stationnement en fonction des enjeux repérés sur le site,
- le respect de l'interdiction d'utilisation des phytosanitaires et produits polluants,
- le contrôle de la bonne mise en œuvre des protocoles de lutte contre les espèces exotiques envahissantes,
- le contrôle de la mise en place des dispositifs de lutte contre les pollutions des sols et des eaux, de la bonne gestion des eaux pluviales et de chantier et de l'absence de rejet direct dans le réseau de fossés,
- le respect des emprises chantiers (limitation / adaptation des emprises travaux, des zones d'accès et de circulation des engins de chantier, des installations de chantiers),
- la supervision de la pose et le contrôle de la pérennité des barrières anti-intrusion pour les amphibiens et la petite faune,
- le sauvetage d'individus d'espèces protégées de petite faune,

- la supervision des opérations de défrichage,
- l'encadrement et le suivi de la remise en état après chantier,
- l'adaptation si nécessaire des mesures d'évitement, de réduction et de compensation,
- la rédaction des rapports de suivi du chantier,
- l'encadrement et le contrôle des clôtures d'enceinte du Datacenter et de la clôture de mise en défens du site de compensation au niveau de la plateforme de stockage et de ses accès, qui doivent être imperméables aux espèces. Les autres clôtures de mise en défens comportent des passages à faune permettant de rétablir la connexion entre les milieux naturels adjacents et les compensations,
- l'accompagnement du choix et le contrôle de la pose et du bon fonctionnement du dispositif d'éclairage du site,
- le contrôle de l'aménagement paysager du site (validation de la palette végétale, vérification de l'origine des terres, des plants et semences, respect des plantations en fonction des exigences des espèces...) et déclinaison des mesures d'entretien sur les prairies reconstituées et les parcelles compensatoires,
- l'encadrement et le suivi des travaux compensatoires, y compris la validation de la palette végétale, la vérification de l'origine des plants et semences, le respect des plantations (densité, diversité, surfaces) en fonction des exigences des espèces) et proposition des mesures d'entretien et de gestion,
- le contrôle de l'installation des gîtes / abris en faveur de la faune en dehors des secteurs évités,
- le contrôle de la bonne reprise des plantations et semis réalisés,
- la définition et adaptation des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement,
- la réalisation d'une visite de réception environnementale du chantier,
- le suivi de la réalisation et de la transmission des documents d'exécution,
- la formation du personnel technique...

Le bénéficiaire impose aux entreprises réalisant les travaux d'appliquer les dispositions du présent arrêté. Ces mesures sont reprises dans les dossiers de consultation des entreprises sous forme d'une notice de respect de l'environnement.

Les rapports de suivi du chantier et de la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction d'accompagnement et de compensation sont transmis à fréquence régulière à la DREAL/SPN (especes-proteges.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr).

ARTICLE 14 : Suivis écologiques, analyse et bilans

Le bénéficiaire est tenu de mettre en place un suivi écologique sur le site du projet, les secteurs évités ainsi que sur les secteurs de compensation afin de pouvoir apprécier, avec précision, sur une période minimale de 30 ans et pendant toute la durée des impacts, l'efficacité de l'ensemble des mesures

d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement, décrites aux articles 4 à 13, mises en œuvre sur les espèces concernées par le projet.

Le suivi écologique des dépendances vertes entretenues de manière extensive (suivi des espèces animales dont les espèces cibles de cette dérogation, des espèces végétales, des habitats naturels et de la flore invasive) est réalisé dès la fin des travaux (année n). Les suivis des compensations sont instaurés dès 2023. Un état zéro complet avant intervention est, en outre, réalisé sur la parcelle compensatoire ex-situ. Les suivis se poursuivent sur 5 années consécutives (n+1 / n+2 / n+3 / n+4 / n+5), puis tous les 5 ans les 25 années restantes. Ils garantissent deux passages minimum par année de suivi (un passage printanier et un passage estival). Il comprend en outre, le suivi de l'occupation, l'entretien et le remplacement le cas échéant des gîtes et abris aménagés en faveur de la faune et le suivi de l'efficacité des dalots comme corridors pour la Cistude d'Europe.

Pour l'avifaune, le suivi est réalisé sur la base du protocole IPA (Indice Ponctuel d'Abondance). Les résultats doivent être présentés en distinguant les 10 premières minutes. Il porte sur la zone d'étude du projet et reprend plus particulièrement les points d'écoute retenus lors de l'état initial et sur les espaces de compensation.

Les indicateurs et protocoles (modalités, objectifs, forme des rendus) sont précisés dans le cadre du plan de gestion, défini à l'article 12 du présent arrêté.

Le compte-rendu détaillé des opérations de suivi, comprenant notamment les données naturalistes récoltées, l'analyse et le bilan des données de suivi sont transmis à la DREAL/SPN (especes-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr) et aux services départementaux de l'OFB, à l'issue de chaque campagne de suivi (au plus tard le 31 décembre de l'année de suivi).

L'analyse des données de suivi des 4 premières années suivant l'aménagement du site, permet, en cas d'évolution négative ou d'absence d'évolution des populations des espèces protégées et de leurs habitats, d'adapter ou modifier les mesures définies aux articles 8, 10, 11 et 12, voire de proposer des mesures complémentaires.

Dans l'hypothèse où les analyses menées dans le cadre des bilans réalisés à 5 et 10 ans concluent à l'inefficacité de tout ou partie des mesures de compensation, des sites de compensation alternatifs ou complémentaires sont proposés sans délai à la DREAL/SPN.

Le bénéficiaire est tenu de verser, sur l'espace de dépôt <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>, les données brutes (*) de biodiversité acquises postérieurement à la décision administrative à l'occasion du suivi des impacts et des mesures compensatoires. Celles-ci sont fournies aux mêmes échéances que les suivis afférents, et le récépissé de dépôt est transmis sans délai à la DREAL/SPN (especes-protegees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr).

(*) On entend par données brutes de biodiversité les données d'observation de taxons, d'habitats d'espèces ou d'habitats naturels, recueillies par observation directe, par bibliographie ou par acquisition auprès d'organismes détenant des données existantes.

TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 15 : Comité de suivi

Le bénéficiaire s'engage à mettre en place, dès le début du chantier, un comité de suivi de l'ensemble des mesures énoncées aux articles 3 à 14, conditionnant la présente dérogation.

Il réunit *a minima* la DREAL (Service Patrimoine Naturel), le service police de l'eau de la DDTM 33, Equinix, l'écologue en charge du suivi du chantier et/ou du suivi écologique, la Réserve Naturelle Nationale des marais de Bruges, l'OFB et le service urbanisme de la mairie.

A l'initiative du bénéficiaire, le comité se réunit au moins une fois par an pendant les 5 premières années (à compter de 2023) puis tous les 5 ans jusqu'en 2055.

ARTICLE 16 : Documents et informations à transmettre

Le bénéficiaire est tenu de transmettre :

- le planning prévisionnel des opérations accompagné d'une localisation de l'ensemble des mesures décrites dans le présent arrêté, ainsi que le plan masse actualisé est transmis dès réception du présent arrêté (article 4),
- la date de démarrage des travaux de libération des emprises (art. 4),
- la mise en défens des compensations *in situ* et adaptation des emprises du chantier, au plus tard au démarrage des travaux (art. 4, 5 et 9),
- le compte-rendu de la mise en place des clôtures anti-intrusion, au plus tard au démarrage des travaux de construction des bâtiments (art.6.4),
- le compte-rendu des mesures de limitation du risque de dispersion des espèces envahissantes (art. 6.3 et 9),
- le compte-rendu de la mise en place des clôtures temporaires et définitives, au plus tard à l'issue de ces opérations (art. 4, 5, 8.4 et 9),
- le compte-rendu des opérations de sauvetage, à l'issue de ces opérations (art. 7 et 9),
- le compte-rendu de la mise en place des gîtes / abris pour la faune, à l'issue de ces travaux (art. 8.3),
- les modalités précises de la remise en état du site, à l'issue de ces opérations (art. 8 et 9),
- le journal de bord du chantier, tous les trimestres ou à une fréquence régulière adaptée à l'actualité du chantier, à compter du démarrage des travaux (art. 9),
- le contrat ou la convention signée entre Equinix et la RNN dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté ou dès signature des actes (art. 11),
- les modalités d'organisation de la compensation et le plan de gestion des compensations et des prairies reconstituées (y compris localisation des clôtures et détail des mesures de reconstitution de la végétation rivulaire de la Jalle noire), dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté (art. 11 et 12),
- la date de démarrage des travaux compensatoires (art. 11),

- le compte-rendu des travaux compensatoires, à l'issue de ces travaux (art. 11),
- les données de géolocalisation des mesures de compensation avant le 31/12/2023 (art. 11),
- les rapports de suivis écologiques réalisés sur les prairies mésophiles, ainsi que sur les secteurs de compensation *in* et *ex situ* et le bilan de l'ensemble des mesures mises en œuvre en faveur des espèces protégées, comme définis à l'article 14, accompagnés d'un rapport de mise en œuvre du présent arrêté, au plus tard le 31 décembre de l'année de suivi (art. 14),
- le récépissé de versement, sur l'espace de dépôt <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>, des données brutes de biodiversité acquises postérieurement à la décision administrative à l'occasion du suivi des impacts et des mesures compensatoires, au plus tard le 31 décembre de l'année de suivi (art 14),
- les indicateurs et protocoles des suivis (art. 12 et 14), dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 17 : Caractère de la dérogation

La dérogation peut être suspendue ou révoquée, le bénéficiaire entendu, si les conditions fixées ne sont pas respectées

ARTICLE 18 : Déclaration des incidents ou accidents

Dès qu'il en a connaissance, le bénéficiaire est tenu de déclarer au préfet du département, à la DREAL/SPN (especes-protégees.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr) les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente dérogation qui sont de nature à porter atteinte aux espèces protégées ou à leurs habitats.

Ces accidents ou incidents sont portés au journal de bord pendant la phase chantier conformément à l'article 9 puis dans les bilans prévus à l'article 14. En cas de nécessité, les suivis prévus aux articles 13 et 14 peuvent apprécier les effets de ces accidents ou incidents sur les espèces protégées ou leurs habitats.

Sans préjudice des mesures que peut prescrire le préfet, le bénéficiaire prend ou fait prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le bénéficiaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

ARTICLE 19 : Sanctions et contrôles

Sous réserve de souscrire aux règles de sécurité imposées par le coordonnateur de sécurité dans le cadre des travaux, les agents chargés de la police de la nature ont libre accès aux installations, travaux ou activités autorisés par la présente dérogation. Ils peuvent demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

La DREAL et les services départementaux de l'OFB peuvent, à tout moment, pendant et après les travaux, procéder à des contrôles inopinés, notamment visuels et cartographiques. Le bénéficiaire permet aux agents chargés du contrôle de procéder à toutes les mesures de vérification et expériences utiles pour constater l'exécution des présentes prescriptions.

ARTICLE 20 : Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication :

- soit, directement, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Bordeaux (par courrier) ou via le site télé-recours (www.telerecours.fr) ;
- soit, préalablement, d'un recours administratif gracieux auprès du Préfet de la Gironde. Dans ce cas, la décision de rejet du recours préalable, expresse ou tacite – née du silence de l'administration à l'issue du délai de deux mois à compter de la réception du recours administratif préalable – peut faire l'objet, avec la décision contestée, d'un recours contentieux dans les conditions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 21 : Exécution

La secrétaire générale de la préfecture de la Gironde et la directrice de la DREAL de Nouvelle-Aquitaine sont chargées chacune en ce qui la concerne de l'exécution du présent arrêté, qui est publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de la Gironde et notifié au pétitionnaire, et dont une copie est transmise pour information à :

- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde,
- Monsieur le Directeur régional de l'Office Français de la Biodiversité,
- Monsieur le Chef du service départemental de l'Office Français de la Biodiversité de la Gironde.
- Mairie de Bruges
- RN des marais de Bruges

Bordeaux, le 16 août 2023

Pour le préfet et par délégation,
pour la directrice régionale et par
subdélégation



Bénédicte GUERINEL
Adjointe au chef de service
patrimoine naturel

PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2023-08-18-00001

Arrêté du 18 août 2023 portant convocation des
électeurs en vue de pourvoir à la vacance des sièges
du Tribunal de commerce de Libourne



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Sous-préfecture de Libourne
Pôle conseils aux
collectivités territoriales**

**Arrêté du 18 août 2023
portant convocation des électeurs en vue de pourvoir
à la vacance des sièges du Tribunal de commerce de Libourne**

Le Sous-Préfet de Libourne

VU le code de commerce et particulièrement son article L.723-11 ;

VU le code électoral ;

VU la loi n° 2021-1317 du 11 octobre 2021, modifiant l'article 2, premier alinéa de l'article 723-7 du code de commerce ;

VU la loi n°2019-486 du 22 mai 2019 réformant la composition du collège électoral participant à l'élection des juges des tribunaux de commerce ;

VU la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 relative à la modernisation de la justice du 21^{ème} siècle ;

VU le décret n° 2016-1017 du 25 juillet 2016 modifiant l'annexe 7-2 du livre VII du code de commerce (partie réglementaire) fixant le nombre des juges et le nombre des chambres des tribunaux de commerce ;

VU la circulaire du ministère de la Justice du 15 juin 2023 relative à l'organisation de l'élection annuelle 2023 des juges des tribunaux de commerce en application de l'article L. 273-11 du code du commerce ;

CONSIDÉRANT la nécessité de pourvoir à la vacance des sièges du Tribunal de commerce de Libourne ;

ARRÊTE

Article premier : il sera procédé au renouvellement des membres du tribunal de commerce de Libourne :

- **le mercredi 4 octobre 2023 pour le premier tour,**

8, avenue de Verdun
CS 10 211 – 33504 Libourne CEDEX
www.gironde.gouv.fr

1/6

- **le mardi 17 octobre 2023 dans l'hypothèse d'un second tour.**

Article 2 : le collège électoral du tribunal de commerce de Libourne est appelé à voter par correspondance afin de pourvoir à la vacance de quatre sièges:

1. renouvellement de mandat de juge élue sortante rééligible, arrivée au terme de son premier mandat :
- Mme Marie-Dominique PICCOLI ;
2. renouvellement de mandat de juge élue sortante rééligible, arrivée au terme de son deuxième mandat :
- Mme Martine LERM ;
3. renouvellement de mandat de juge élu sortant non rééligible, arrivé au terme de son cinquième mandat, non rééligible :
- M. Pierrick BEYET ;
4. renouvellement de mandat de juge sortant décédé :
- M. Gilles CHASSAGNOUX.

Article 3 : Le collège électoral du tribunal de commerce est composé :

- des membres élus des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers et de l'artisanat dans le ressort de la juridiction,
- des juges du tribunal de commerce ainsi que des anciens membres du tribunal, à la condition, pour ces derniers, qu'ils y aient exercé leurs fonctions pendant au moins six années.

Les électeurs mentionnés au 2^e alinéa ne peuvent être inscrits sur la liste des membres du collège électoral de plusieurs tribunaux de commerce.

Article 4 : les déclarations de candidature aux fonctions de juge des tribunaux de commerce doivent être déposées à la :

Sous-préfecture de Libourne
8 , avenue de Verdun
33500 Libourne

pour le 1^{er} tour de scrutin, au plus tard le vingtième jour précédant celui du dépouillement, soit :
le vendredi 15 septembre 2023 à 18 heures au plus tard.

Les déclarations doivent être formulées par écrit et signées par les candidats. Elles peuvent être individuelles ou collectives, elles peuvent être présentées par le candidat ou par un mandataire.

Chaque candidat accompagne sa déclaration de candidature de la copie d'une pièce d'identité et d'une déclaration écrite sur l'honneur indiquant :

- qu'il remplit toutes les conditions d'éligibilité fixées aux points 1° à 5° de l'article L. 723-4 du code de commerce,
- qu'il n'est pas frappé de l'une des incapacités, incompatibilités, déchéances ou inéligibilités prévues aux articles L. 722-6-1, L. 722-6-2, L. 723-7, L. 724-3-1, L. 724-3-2 du code de commerce et aux 1° à 4° de l'article L. 723-2 du code de commerce,
- qu'il ne fait pas l'objet d'une mesure de suspension prise en application de l'article L.724-4 du code de commerce (suspension par la commission nationale de discipline),
- qu'il n'est pas candidat dans un autre tribunal de commerce.

Aucun retrait ou remplacement d'une candidature n'est accepté après son enregistrement.

Les candidatures enregistrées sont affichées à la sous-préfecture de Libourne le lundi 18 septembre 2023 et portées à la connaissance du procureur général près la cour d'appel.

Article 5 : le premier mandat effectué par un juge de tribunal de commerce est de deux ans.

Les mandats suivants sont d'une durée de quatre ans, dans le même tribunal ou dans tout autre tribunal de commerce.

Les juges des tribunaux de commerce élus pour cinq mandats dans un même tribunal de commerce ne sont plus éligibles dans ce tribunal.

Sont éligibles aux fonctions de juge d'un tribunal de commerce les personnes âgées de trente ans au moins. Les juges des tribunaux de commerce ne peuvent plus siéger au-delà de l'année civile au cours de laquelle ils ont atteint l'âge de 75 ans.

Article 6 : le droit de vote est exercé uniquement par correspondance. L'électeur votera au moyen d'un bulletin sur lequel seront mentionnés les sièges à pourvoir.

L'électeur peut voter :

- à l'aide d'un bulletin qu'il rédige lui-même,
- à l'aide d'un bulletin envoyé par les candidats après avis de la commission d'organisation des élections.

Les bulletins imprimés peuvent être modifiés de façon manuscrite par l'électeur qui souhaite en retrancher ou y ajouter des noms.

Un seul bulletin doit être glissé dans l'enveloppe.

Les bulletins imprimés doivent respecter les conditions de présentation et les mentions prévues par l'arrêté du 24 mai 2011 :

- être imprimés sur papier blanc
- ne pas dépasser les formats 148 mm x 210 mm ;

- mentionner uniquement la juridiction, la date de dépouillement du scrutin, le nom et le prénom du ou des candidats.

Les mentions prévues par cet arrêté sont limitatives. Ne peuvent donc pas apparaître, sous peine de nullité, notamment, la profession, l'appartenance syndicale, associative ou politique du candidat.

La limitation des mentions figurant sur les bulletins de vote ne s'oppose pas à ce que les candidats qui le souhaitent, envoient à leurs frais, toute propagande qu'ils jugeraient nécessaire à la bonne information des électeurs.

Le candidat qui souhaite bénéficier de l'envoi prévu à l'article R.723-11 du code de commerce doit remettre au président de la commission d'organisation des élections dont le siège est fixé au :

Tribunal de commerce de Libourne,
36 rue Victor Hugo
BP 195
33500 Libourne

au plus tard le mardi 19 septembre 2023 à 14 heures, les bulletins de vote imprimés en nombre au moins égal à celui des électeurs inscrits.

Sera nul :

- tout bulletin ne respectant pas les conditions de forme ou les mentions limitatives prévues par l'arrêté du 24 mai 2011,
- tout bulletin comportant plus de noms que de sièges à pourvoir,
- tout bulletin entaché des irrégularités prévues à l'article L. 66 du code électoral,
- si une enveloppe contient plusieurs bulletins, le vote sera nul (L 65 du code électoral, cf paragraphe 2.3).
-

Les votes en faveur de personnes dont la candidature n'a pas été enregistrée ne sont pas comptabilisés. La commission d'organisation de l'élection validera les bulletins de vote des candidats, le mardi 19 septembre 2023.

Article 7 : les enveloppes de vote par correspondance devront être adressées uniquement par voie postale à la Préfecture de la Gironde, Bureau des élections et de l'Administration Générale à Bordeaux, au plus tard la veille du dépouillement, cachet de la poste faisant foi, soit :

Préfecture de la Gironde
Direction de la Citoyenneté et de la Légalité
Bureau des Élections et de l'Administration Générale
2 Esplanade Charles de Gaulle - CS 41 397 -
33 077 Bordeaux Cedex

- le mardi 3 octobre 2023 à 18 heures pour le premier tour de scrutin,

- le lundi 16 octobre 2023 à 18 heures si un second tour de scrutin était nécessaire.

4/6

Les plis parvenus ultérieurement ne seront pas pris en compte pour le dépouillement. Les enveloppes ne peuvent en aucun cas être déposées à la Préfecture.

Article 8 : la commission d'organisation des élections, chargée de veiller à la régularité du scrutin et de proclamer les résultats, est composée d'un président et d'un juge, magistrats du tribunal judiciaire de Libourne, désignés par la première présidente de la Cour d'Appel et d'un fonctionnaire désigné par le Sous-préfet de Libourne.

Le secrétariat est assuré par le greffier du tribunal de commerce de Libourne.

Les opérations de dépouillement et de recensement des votes auront lieu :

- pour le premier tour de scrutin, le jeudi 5 octobre 2023 à 15h30,
- dans l'hypothèse d'un second tour de scrutin, le mercredi 18 octobre 2023 à 15h30.

Article 9 : les élections des juges des tribunaux de commerce ont lieu au scrutin plurinominal majoritaire à deux tours. Sont déclarés élus au premier tour les candidats ayant obtenu un nombre de voix au moins égal à la majorité absolue des suffrages exprimés et au quart des électeurs inscrits.

Si aucun candidat n'est élu ou s'il reste des sièges à pourvoir, l'élection est acquise au second tour à la majorité relative des suffrages exprimés. Si plusieurs candidats obtiennent le même nombre de voix au second tour, le plus âgé est proclamé élu.

Article 10 : le procès-verbal des opérations électorales sera dressé en trois exemplaires revêtus de la signature des membres de la commission d'organisation des élections. Le premier exemplaire sera envoyé à Monsieur le procureur général près la Cour d'appel de Bordeaux, le deuxième à Monsieur le préfet de la Gironde, le troisième sera conservé au greffe du tribunal de commerce.

La liste d'émargement signée par le président de la commission d'organisation des élections sera conservée pendant huit jours, avec les enveloppes d'acheminement et la liste des électeurs ayant voté par correspondance, au greffe du tribunal de commerce de Libourne, où elle sera communiquée à tout électeur qui en fera la demande.

Article 11 : dans un délai de huit jours à compter de la proclamation des résultats, tout électeur peut contester la régularité des opérations électorales devant le tribunal judiciaire :

Tribunal judiciaire de Libourne
22 rue Thiers
33500 Libourne

Le recours est également ouvert au préfet et au procureur de la République dans un délai de quinze jours à compter de la réception du procès-verbal.

Le tribunal judiciaire de Libourne est compétent en premier et dernier ressort.

Article 12 : le présent arrêté 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".

Article 13 : La secrétaire générale de la sous-préfecture de Libourne, la première présidente de la Cour d'Appel de Bordeaux et le Président du tribunal de commerce de Libourne, sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Une copie de cet arrêté sera adressée à chaque électeur.

Libourne, le 18 AOÛT 2023

Le sous-préfet de Libourne

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Doligez', written over a faint rectangular stamp.

Matthieu DOLIGEZ