



PREFECTURE GIRONDE

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N ° 29 - AVRIL 2014

SOMMAIRE

Administration territoriale de la Gironde

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM33)

Arrêté N °2014087-0001 - du 28/03/2014 - Approbation d'un cahier des charges de
cession de terrain situé Quai de Paludate dans la zone d'aménagement concerté
"Bordeaux Saint- Jean Belcier" 1

Direction Régionale des Finances Publiques d'Aquitaine et de la Gironde (DRFIP)

Décision N °2014085-0004 - du 26/03/2014 - délégation de signature de Mme
LEROUX,
comptable responsable du Centre des Finances Publiques de Mérignac, aux agents
du poste 25

Préfecture

Arrêté N °2014090-0001 - du 31/03/2014 - portant modification des membres et des
statuts du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNR) 26

Autre N °2014079-0004 - du 20/03/2014 - Mise à disposition d'un immeuble situé à
Bordeaux entre l'Etat et le CROUS 29



PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer de la Gironde

Service Aménagement Urbain

ARRETE DU

28 MARS 2014

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

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

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

VU l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2013 portant création de la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier »

VU la demande de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en date du 25 février 2014 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain, pour une parcelle située Quai de Paludate, sur la parcelle GB 3, autorisant une surface de plancher de 250 m².

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

SUR PROPOSITION du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

ARRETE

ARTICLE PREMIER : Est approuvé le cahier des charges de cession de terrain annexé

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture

Fait à Bordeaux, le 28 MARS 2014

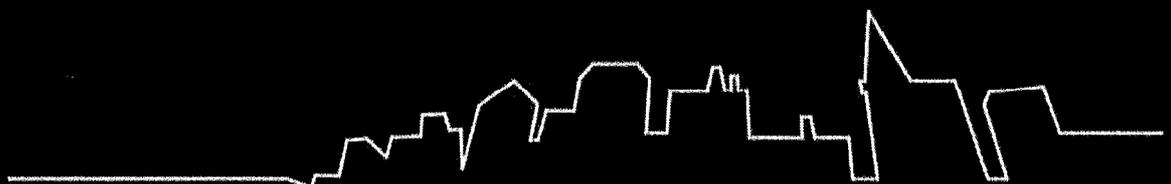
Le Préfet,

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

DÉCOUVREZ LA NOUVELLE ORGANISATION DE L'ÉTAT EN GIRONDE SUR WWW.GIRONDE.GOUV.FR

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

PARCUB
Lot B



Etablissement Public d'Aménagement
bordeaux euratlantique

SOMMAIRE

PREAMBULE

Article 1 - Dispositions générales	p.4
Article 2 - Division des terrains par l'aménageur.....	p.5

TITRE I

Article 3 - Objet de la cession.....	p.7
Article 4 - Délais d'exécution.....	p.7
Article 5 - Prolongation éventuelle des délais.....	p.7
Article 6 - Sanctions à l'égard du constructeur	p.8
Article 7 - Vente, location, morcellement des terrains cédés ou loués.....	p.8
Article 8 - Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.....	p.9
Article 9 - Nullité.....	p.9

TITRE II

Article 10 - Obligations de l'aménageur.....	p.10
Article 11 - Voies, places et espaces libres publics	p.11
Article 12 - Urbanisme et architecture.....	p.12
Article 13 - Bornage ; clôtures.....	p.12
Article 14 - Desserte des terrains cédés ou loués.....	p.13
Article 15 - Sanctions à l'égard de l'aménageur	p.13
Article 16 - Branchements et canalisations.....	p.13
Article 17 - Autres locaux.....	p.17
Article 18 - Établissement des projets du constructeur.....	p.18
Article 19 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur	p.20

TITRE III

Article 20	- Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 10.....	p.22
Article 21	- Tenue générale.....	p.22
Article 22	- Association(s) syndicale(s)	p.22
Article 23	- Litiges ; subrogation.....	p.23
Article 24	- Assurances	p.24
Article 25	- Modifications du cahier des charges.....	p.24

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le décret du 22 mars 2010 portant création de l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA) précise également que l'établissement est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement. 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° 55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 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 1165 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.21-3 (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.

- 1.6 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 chargée 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 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 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 et du titre II ci-après.

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

DESIGNATION CADASTRALE			
Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
GB	3	Quai de Paludate	05ha 62a 54ca

La superficie du terrain cédé est de : **4 782 m²**

Et les droits à construire attachés au Terrain, permettant la réalisation du projet pour une superficie de **9 190 m² SDPB** dont **250 m² de SPC** pour les locaux non affectés au stationnement (hall d'accès, bureaux d'accueil et de paiement, local de gardiennage, locaux techniques, etc.) lesquels sont compris dans la Surface de Plancher Brute ci-avant énoncée.

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

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. 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, 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 et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.
- 5.2** Des prolongations de délai sont également 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:

- ✦ 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 10 jours.

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.21-3 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 définies dans la fiche de lot 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 convenable 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.
- ⊕ 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 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.

ARTICLE 11 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS

11.1 Établissement des projets – Coordination des travaux

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).

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 leur remise à la collectivité intéressée ou à une association syndicale, 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.

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.

CHAPITRE II

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 dans l'ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

Il est rappelé à ce sujet que le PLU est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d'aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison 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, 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 annexée au compromis de vente et à l'acte authentique de vente.

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.111-5-3 du Code de l'urbanisme.

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

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 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.

ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité intéressée ou aux aménageurs 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 de la fiche de lot traitant des limites de prestations dues par l'aménageur annexée à la promesse de vente et à l'acte authentique de vente ;
- conformément aux dispositions de la fiche de lot architecturales et urbaine jointe 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.

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.

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 la Communauté Urbaine de Bordeaux.

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 communautaires (séparateur hydrocarbure,...) conformément à la législation en vigueur

L'aménageur indiquera le plus tôt possible et au plus tard au démarrage de la phase APD/PRO du promoteur, 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.

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 suivants 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. 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, l'implantation définitive des bornes incendie.

La fiche de lot définit pour le réseau d'eau potable, les travaux réalisés par l'aménageur et ceux devant être réalisés par le constructeur.

16.3 Télécommunications

Tous les immeubles neufs dont le permis de construire a été déposé après le 1er avril 2012 ont une obligation d'équipement en fibre optique : Article 11 de l'arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de l'article R.111-14 du Code de la construction et de l'habitation.

L'équipement intérieur des nouveaux bâtiments devra être réalisé conformément aux recommandations en vigueur sur l'équipement en fibre optique des immeubles neufs émises par L'ARCEP à l'avis du comité d'experts de l'Arcep de façon à permettre une desserte des logements et des locaux à usage professionnel par tous les opérateurs.

L'aménageur réalisera les travaux d'infrastructure de télécommunication conformément à la fiche de lots. Il appartient au constructeur de poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

16.4 Énergie

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

Sans objet

b/ Gaz

Dans la mesure où l'acquéreur souhaiterait se raccorder au réseau de gaz, il aurait à sa charge les frais de branchement aux canalisations du réseau gaz moyenne pression, frais comprenant notamment la construction, l'installation et l'entretien du poste de détente et de livraison.

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun, et au plus tard avant l'exécution des travaux, le constructeur soumettra au concessionnaire, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux "ad hoc", nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,
- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

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 concessionnaire. 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.

La fiche de lot définit pour le réseau de gaz, les travaux réalisés par l'aménageur et ceux devant être réalisés par le constructeur.

c/ Electricité

L'EPA a réalisé auprès d'Erdf une demande de raccordement à l'échelle de la ZAC et pour l'ensemble des programmes immobiliers ou équipements publics prévisionnels. Cette demande de raccordement a abouti à la réalisation d'un schéma de desserte électrique de la ZAC.

Afin de vérifier la cohérence avec ce schéma de desserte électrique le promoteur aura pour obligation de communiquer, dans les 2 mois qui précède le dépôt du permis de construire, le bilan des puissances électriques lié à son opération.

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.

En fonction des types de programme, 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.

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus 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.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet d'une convention de servitude établie entre ERDF 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.

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 prestations 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.

ARTICLE 17 – AUTRES LOCAUX

17.1 Déchets

Les déchets professionnels :

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 (Communauté Urbaine de Bordeaux) 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.

Les déchets ménagers :

Sans objet

ARTICLE 18 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR :

18.1 Coordination des études

La désignation de la maîtrise d'œuvre du constructeur s'effectuera en étroite coordination avec l'EPA.

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 – AVP – 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.

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.

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

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). 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.

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.

18.2 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. Il comprendra les éléments décrits ci-après.

Pour les voiries et aménagements du sol:

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:

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, 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

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.

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.

ARTICLE 19 – 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. 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 de la charte de « chantier propre » annexée au compromis de vente.

TITRE III

ARTICLE 20 – 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 21 – 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 22 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

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

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

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

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

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

La (ou les) association(s) syndicale(s) aura (auront) la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'aménageur et que cette dernière n'aurait pas, soit cédé aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires. L'association

syndicale aura l'obligation d'accepter ce transfert de propriété dans la mesure où celui-ci serait consenti gratuitement ou pour une somme symbolique.

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

La répartition des voix et des charges sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher (SP) pouvant être construits sur les parcelles de chacun des constructeurs.

- 22.2** 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.

- 22.3** 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.

- 22.4** 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 23 – 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 24 - 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 25 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), 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 hors oeuvre net que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Lu et approuvé,

A Bordeaux, le **28 MARS 2014**

Monsieur le Préfet de la Gironde,



26/03/2014

DELEGATION DE SIGNATURE

Madame Marie-Dominique LEROUX, nommée Comptable du Centre des Finances Publiques de MERIGNAC par décision du 26 novembre 2012 déclare :

ARTICLE 1 : DELEGATION DE POUVOIR (à compter du 26 mars 2014)

- constituer pour mandataires spécial et général Monsieur LACROIX Jacques . Inspecteur des finances publiques,
- lui donner pouvoir de gérer et administrer, pour lui et en son nom, la Trésorerie de MERIGNAC,
- d'opérer les recettes et les dépenses relatives à tous les services, sans exception,
- de recevoir et de payer toutes sommes qui sont ou pourraient être légitimement dues, à quelque titre que ce soit, par tous contribuables, débiteurs ou créanciers des divers services dont la gestion lui est confiée,
- d'exercer toutes poursuites.
- d'agir en justice et signer les déclarations de créances en cas de procédures collectives et autres actes nécessaires au bon déroulement desdites procédures,
- d'acquiescer tous mandats et d'exiger la remise des titres, quittances et pièces justificatives prescrites par les règlements,
- de donner ou retirer quittance valable de toutes sommes reçues ou payées, de signer récépissés, quittances et décharges, de fournir tous états de situation et toutes autres pièces demandées par l'administration.
- de le suppléer dans l'exercice de ses fonctions et de signer seuls ou concurremment avec lui tous les actes relatifs à la gestion de la Trésorerie de MERIGNAC et aux affaires qui s'y rattachent.

ARTICLE 2 : DELEGATION GENERALE DE SIGNATURE (à compter du 26 mars 2014)

Délégation générale de signature est donnée à :

- Monsieur LACROIX Jacques, Inspecteur des finances publiques.

ARTICLE 3 : DELEGATION SPECIALE DE SIGNATURE (à compter du 26 mars 2014)

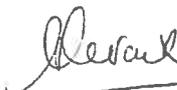
Délégation spéciale de signature est donnée à :

- Mesdames TASTET Marie-Françoise et MOUNIER Sylvie et Monsieur ALLARD Emmanuel contrôleurs principaux des finances publiques;
- Mesdames GRIMAUX Annie, VAUTRIN Claudine, agents administratifs principaux des finances publiques.

ARTICLE 4 : PUBLICITE

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat du département de la Gironde.

La Trésorière,



Marie-Dominique LEROUX



PRÉFET DE LA GIRONDE



PRÉFET DES LANDES

DIRECTION DES
RELATIONS AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Bureau du Contrôle de
Légalité et de
l'intercommunalité

ARRÊTÉ DU 31 MARS 2014

***SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES
LANDES DE GASCOGNE (PNR)
- MODIFICATION DES MEMBRES ET DES STATUTS -***

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE
PREFET DE LA GIRONDE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

ET

LE PREFET DES LANDES
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

- VU la Loi N° 2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales,
- VU la Loi N°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales modifiée,
- VU la Loi N°2012-281 du 29 février 2012 visant à assouplir les règles relatives à la refonte de la carte intercommunale,
- VU la Loi N°2012-1561 du 31 décembre 2012 relative à la représentation communale dans les communautés de communes et d'agglomération,
- VU la Loi N° 2013-403 du 17 mai 2013 relative à l'élection des conseillers départementaux, des conseillers municipaux et des conseillers communautaires, et modifiant le calendrier électoral,
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU les arrêtés antérieurs :
- 21 janvier 1971 - Création -
 - 08 février 1972 - Modification -
 - 02 février 1976 - Modification des Statuts -
 - 01 décembre 1978 - Modification des Membres et des Statuts -
 - 28 mai 1982 - Modification -
 - 30 décembre 1987 - Modification des Statuts -
 - 08 mars 1994 - Modification des Statuts -
- VU la délibération du comité syndical du 5 octobre 2012 approuvant le projet de statuts du syndicat,
- VU la délibération du comité syndical du 22 mars 2013 modifiant ce projet de statuts,
- VU la délibération du comité syndical du 17 décembre 2013 demandant la prise d'effet des nouveaux statuts au 1^{er} avril 2014

VU la délibération du comité syndical du 13 février 2014 approuvant les nouveaux statuts du syndicat,

VU les délibérations approuvant la Charte du Parc Naturel régional des Landes de Gascogne des collectivités suivantes :

- Dans le département de la Gironde : Audenge, Balizac, Belin-Beliet, Biganos, Bourideys, Captieux, Cazalis, Escaudes, Giscos, Goualade, Hostens, Lanton, Lartigue, Le Barp, Le Teich, Le Tuzan, Louchats, Lucmau, Lugos, Marcheprime, Mios, Origne, Saint-Michel-de-Castelnau, Salles, Saint-Léger-de-Balson, Saint-Magne, Saint-Symphorien, COBAN, COBAS, communauté de communes du Val de l'Eyre, communauté de communes du Sud-Gironde, communauté de communes du Bazadais,
- Dans le département des Landes : Argelouse, Arue, Belhade, Belis, Brocas, Cachen, Callen, Canenx-et-Réaut, Commensacq, Garein, Labouheyre, Labrit, Le Sen, Lencouacq, Luglon, Luxey, Maillères, Mano, Moustey, Sabres, Solférino, Sore, Trensacq, Vert, communauté de communes du Pays d'Albret, communauté de communes de la Haute Lande,

VU les délibérations des communes de Sagnac-et-Muret (40), en date du 28 février 2013, et de Pissos(40), en date du 5 mars 2013, refusant d'approuver la Charte du Parc Naturel régional des Landes de Gascogne,

VU le Décret n°2014-50 du 21 janvier 2014 portant renouvellement du classement du parc naturel régional des Landes de Gascogne,

VU l'article XVIII des statuts du SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES LANDES DE GASCOGNE (PNR) approuvés par arrêté préfectoral du 8 mars 1994,

CONSIDÉRANT que les dispositions requises sont remplies,

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde et de la Secrétaire Générale des Landes ;

A R R E T E

ARTICLE PREMIER - Est autorisée la modification des statuts du SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES LANDES DE GASCOGNE (PNR) à compter du 1^{er} avril 2014.

Les nouveaux statuts retirent et remplacent les précédents, et font l'objet d'une annexe.

ARTICLE 2 - A compter de cette date, les membres du SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL REGIONAL DES LANDES DE GASCOGNE (PNR) sont :

- les communes de :

1. Dans le département de la Gironde : Audenge, Balizac, Belin-Beliet, Biganos, Bourideys, Captieux, Cazalis, Escaudes, Giscos, Goualade, Hostens, Lanton, Lartigue, Le Barp, Le Teich, Le Tuzan, Louchats, Lucmau, Lugos, Marcheprime, Mios, Origne, Saint-Michel-de-Castelnau, Salles, Saint-Léger-de-Balson, Saint-Magne, Saint-Symphorien,
2. Dans le département des Landes : Argelouse, Arue, Belhade, Belis, Brocas, Cachen, Callen, Canenx-et-Réaut, Commensacq, Garein, Labouheyre, Labrit, Le Sen, Lencouacq, Luglon, Luxey, Maillères, Mano, Moustey, Sabres, Solférino, Sore, Trensacq, Vert,

- les EPCI à fiscalité propre suivants :

1. Dans le département de la Gironde : COBAN, COBAS, communauté de communes du Val de l'Eyre, communauté de communes du Sud-Gironde, communauté de communes du Bazadais,
2. Dans le département des Landes : communauté de communes du Pays d'Albret, communauté de communes de la Haute Lande,

- le Conseil Régional d'Aquitaine,
- le Conseil Général de la Gironde,
- le Conseil Général des Landes,
- l'agglomération « porte » de Mont-de-Marsan représentée par la communauté d'agglomération du Marsan (40).

ARTICLE 3 - Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, la Secrétaire Générale de la Préfecture des Landes, le Sous-Préfète de l'arrondissement d'ARCACHON et le Sous-Préfet de l'arrondissement de LANGON sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui fera l'objet d'une insertion au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Gironde. Une copie du présent arrêté accompagnée de l'annexe précitée sera notifiée aux :

- . Président du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNR),
- . Maires des communes concernées,
- . Présidents des EPCI à fiscalité propre concernés,
- . Directeurs Départementaux des Territoires et de la Mer,
- . Président de la Chambre Régionale des Comptes Aquitaine-Poitou Charentes,
- . Directeur Régional des Finances Publiques d'Aquitaine et du Département de la Gironde,
- . Trésorier de : **BELIN BELIET**.

ARTICLE 4 - Les annexes précitées relatives aux nouveaux statuts ainsi que les délibérations sont consultables auprès du groupement, des collectivités territoriales et administrations concernées.

ARTICLE 5 - La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.

Fait à Mont-de-Marsan, le **2 8 MARS 2014**

LE PREFET,

Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale

Mireille LARREDE

Fait à Bordeaux, le **3 1 MARS 2014**

LE PREFET,

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Jean-Michel BEDECARRAX

REPUBLIQUE FRANCAISE

-:- :- :-

PREFECTURE DE GIRONDE

-:- :- :-

CONVENTION D'UTILISATION

033-2014-0145

20 MARS 2014

Les soussignés :

1°- L'administration chargée des domaines, représentée par M. Jean-Denis de VOYER d'ARGENSON, Directeur Régional des Finances Publiques d'Aquitaine et du Département de la Gironde, dont les bureaux sont situés 24 rue François de Sourdis à BORDEAUX (Gironde), stipulant en vertu de la délégation de signature du préfet qui lui a été consentie par arrêté du 12 septembre 2012, ci-après dénommée le propriétaire,

D'une part,

2°- Le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) de Bordeaux, représenté par M. Patrice BRETOUT son Directeur, dont les bureaux sont situés 18, rue du Hamel CS 11616, à Bordeaux, ci-après dénommé l'utilisateur,

D'autre part,

se sont présentés devant nous, Préfet du département de la Gironde, et sont convenus du dispositif suivant :

EXPOSE

L'utilisateur a demandé, pour l'exercice de ses missions, la mise à disposition d'un immeuble situé à *BORDEAUX (33000), 87 cours Aristide Briand*

Cette demande est mise en œuvre dans les conditions fixées par la présente convention et par les circulaires du Premier ministre n° 5362/SG et n° 5363/SG du 16 janvier 2009 relatives à la politique immobilière de l'Etat.

CONVENTION

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention, conclue dans le cadre des dispositions des articles R2313-1 à R2313-6 et R4121-2 du code général de la propriété des personnes publiques, a pour objet de mettre à la disposition de l'utilisateur pour les besoins d'une Résidence Universitaire, constituée de 18 logements, l'ensemble immobilier désigné à l'article 2 selon les modalités fixées par les articles suivants.

Article 2

Désignation de l'immeuble

Ensemble immobilier appartenant à l'Etat sis à BORDEAUX 87 cours Aristide Briand, d'une superficie totale de 165 m², cadastré DU 0075, immatriculé sous le numéro CHORUS AQUUI/123506/221448, tel qu'il figure, délimité par un liseré (*annexer un plan*).

Sauf prescription contraire, les dispositions de la présente convention s'appliquent automatiquement aux constructions nouvelles qui viendraient à être édifiées sur la dépendance domaniale désignée ci-dessus. Le propriétaire est informé de la réalisation de toute nouvelle construction.

Article 3

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 33 années entières et consécutives qui commence le 1^{er} janvier 2014 date à laquelle les locaux sont mis à la disposition de l'utilisateur.

La présente convention prend fin dans les conditions prévues à l'article 14.

(1) Neuf ans maximum pour les immeubles à usage de bureaux qui ne sont pas affectés aux besoins du service public pénitentiaire, de la défense nationale et de la sécurité civile et autres cas mentionnés dans la circulaire.

Article 4

Etat des lieux

Sans objet.

Article 5

Ratio d'occupation

Actuellement sans objet.

Article 6

Etendue des pouvoirs de l'utilisateur

6.1. L'usage de l'ensemble immobilier objet de la présente convention est strictement réservé au service désigné à l'article 1^{er} et pour l'objet mentionné au même article.

6.2. Locations, autorisations d'occupation, et autres droits qui pourraient être consentis sur l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention d'utilisation.

L'occupation par un tiers de cet immeuble pendant la durée de la convention donne lieu à la délivrance d'un titre d'occupation, dans les conditions de droit commun. Préalablement à sa délivrance, l'utilisateur en informe le propriétaire.

(Préciser le cas échéant les autorisations consenties ainsi que les règles s'appliquant au régime financier).

Article 7

Impôts et taxes

L'utilisateur acquitte l'ensemble des taxes et contributions afférentes à l'immeuble qui fait l'objet de la présente convention.

Article 8

Responsabilité

L'utilisateur assume, sous le contrôle du propriétaire, l'ensemble des responsabilités afférentes à l'immeuble désigné à l'article 2 pour la durée de la présente convention.

Article 9

Entretien et réparations

L'utilisateur supporte l'ensemble des dépenses d'entretien courant et de petites réparations relatives à l'immeuble désigné à l'article 2.

L'utilisateur convient, avec le propriétaire, d'une programmation pluriannuelle des travaux qui s'appuie sur son contrat d'objectifs (ou sa lettre de mission ou tout document en tenant lieu).

La réalisation des dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, à la charge du propriétaire, est confiée à l'utilisateur qui les effectue avec les dotations inscrites sur son budget.

Afin de permettre le respect des objectifs fixés par l'Etat dans la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement pour les bâtiments publics, une annexe pourra être adjointe à la présente convention, visant à déterminer les droits et obligations respectifs des bailleur et preneur en la matière et les conséquences qui en résulteraient.

Article 10

Engagements d'amélioration de la performance immobilière

Actuellement sans objet.

Article 11

Loyer

Actuellement sans objet.

Article 12

Révision du loyer

Actuellement sans objet.

Article 13

Contrôle des conditions d'occupation

Le propriétaire s'assure périodiquement des conditions dans lesquelles est entretenu et utilisé l'immeuble remis à l'utilisateur.

Lorsque la mise en œuvre de ce contrôle permet de constater que l'immeuble est devenu inutile ou inadapté aux besoins de l'utilisateur, le propriétaire en informe l'utilisateur. Celui-ci dispose d'un délai d'un mois pour apporter des éléments de réponse. Le propriétaire dispose ensuite d'un nouveau délai d'un mois pour répondre à ces observations.

A l'issue de ce délai, le préfet peut mettre en demeure le service utilisateur de restituer les surfaces devenues inutiles à l'accomplissement du service public mentionné à l'article 1^{er}. Dans ce cas, la présente convention fait l'objet d'un avenant.

Si à l'expiration d'un délai d'un an, le service utilisateur n'a pas donné suite à l'objet de la mise en demeure, la présente convention est résiliée par le préfet qui détermine la nouvelle localisation du service.

Article 14

Terme de la convention

14.1. Terme de la convention :

La présente convention prend fin de plein droit le 31 décembre 2046.

Elle prend également fin lorsque la cession de l'immeuble a été décidée, selon les règles prévues par le code général de la propriété des personnes publiques.

14.2. Résiliation anticipée de la convention :

La convention peut être résiliée avant le terme prévu :

- a) En cas de non-respect par l'utilisateur d'une obligation prévue par la présente convention, dans un délai de six mois après mise en demeure ;

- b) A l'initiative de l'utilisateur moyennant le respect d'un préavis de six mois, sauf en cas d'urgence ;
- c) Lorsque l'intérêt public, tel qu'il est déclaré par le préfet dans une lettre adressée aux signataires de la présente convention, l'exige ;
- d) Lorsque le SPSI validé par le Préfet décidera d'une nouvelle implantation du service.

La résiliation est prononcée par le préfet.

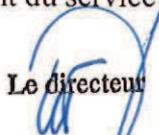
Article 15

Pénalités financières

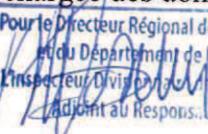
Le maintien sans titre du service occupant dans l'immeuble à l'issue de la présente convention ou après la prise d'effet de la résiliation anticipée de la convention donne lieu au paiement d'une pénalité mensuelle correspondant à trois fois le montant de la valeur locative de l'immeuble.

Un exemplaire du présent acte est conservé à la préfecture.

Le représentant du service utilisateur,


Le directeur
Patrice BRETOUT

Le représentant de l'administration
chargée des domaines,


Pour le Directeur Régional des Finances Publiques d'Aquitaine
et du Département de la Gironde et par délégation,
Inspecteur Division des Finances Publiques Hors Classe
Adjoint au Responsable de la Division Domaine
Michèle BONNIN

Le préfet,


Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
Jean-Michel BEDECARRAX

Département :
GIRONDE

Commune :
BORDEAUX

Section : DU
Feuille : 000 DU 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 05/11/2012
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
C.D.I.F. BORDEAUX II - S. D. C
Cité Administrative - Boite 53 Tour A -
11ème Etage 33090
33090 BORDEAUX
tél. 05.56.24.85.97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

