



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

GIRONDE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°33-2017-131

PUBLIÉ LE 14 NOVEMBRE 2017

# Sommaire

## **CHU DE BORDEAUX**

33-2017-11-07-001 - délégation de signature de Mme Sophie JACQUET - adjoint des cadres - département des ressources humaines - site du groupe hospitalier Pellegrin du CHU de Bordeaux (2 pages) Page 4

## **DDPP**

33-2017-10-24-005 - Arrêté préfectoral n° 2017-359 attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Laura GAITAN (2 pages) Page 7

33-2017-11-09-002 - Arrêté préfectoral n° 2017-375 attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Charlotte SABARROS (2 pages) Page 10

33-2017-11-10-003 - Arrêté préfectoral n° 2017-380 attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Vincent LAGENAITE (2 pages) Page 13

33-2017-11-10-002 - Arrêté préfectoral n° 2017-381 attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Juliette MARTIN-CEREZA (2 pages) Page 16

## **DDTM GIRONDE**

33-2017-11-10-001 - Ordre du jour CDAC 22/11/2017 (1 page) Page 19

## **DDTM33**

33-2017-11-08-003 - Arrêté préfectoral portant approbation de CCCT pour le lot 8.4a sur la ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier » (31 pages) Page 21

33-2017-11-08-004 - Arrêté préfectoral portant approbation de CCCT pour le lot 8.4b sur la ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier » (31 pages) Page 53

33-2017-11-03-019 - Arrêté Préfectoral portant autorisation temporaire au titre de l'article R.214-23 du Code de l'Environnement pour procéder à un rabattement de nappe dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier sur une partie du site de la maison de santé protestante Bordeaux-Bagatelle située sur la commune de Talence (6 pages) Page 85

33-2017-11-03-018 - Arrêté Préfectoral portant autorisation : - d'exploitation du forage privé "Micro-brasserie Mira" (identifiant BSS : BSS002QBVB/X) - autorisation d'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine et dans une entreprise alimentaire du forage privé "Micro-brasserie Mira" par la Société Civile Immobilière JAQMI commune de La Teste De Buch (12 pages) Page 92

33-2017-11-06-010 - Arrêté Préfectoral portant prescriptions spécifiques à déclaration, en application de l'article L. 214-23 du Code de l'Environnement, relatives à la station d'épuration de Noaillan d'une capacité de 1500EH (5 pages) Page 105

33-2017-11-06-011 - Arrêté préfectoral portant prescriptions spécifiques à déclaration, en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, relatives à la station d'épuration de Saint -Symphorien d'une capacité de 1500 EH (5 pages) Page 111

## **DIRPJJ SUD OUEST**

33-2017-11-03-017 - Prix de journée 2017 CRFP Institut Don Bosco (3 pages) Page 117

## **PREFECTURE DE LA GIRONDE**

33-2017-11-14-001 - arrêté du 14 novembre 2017 portant abrogation de la suppléance du sous-préfet d'Arcachon par le secrétaire général de la préfecture de la gironde (1 page)	Page 121
33-2017-11-13-001 - Arrêté préfectoral en date du 13-11-17 portant sur la modification des compétences de la Communauté de Communes du VAL DE L'EYRE MODIF MEMBRES (4 pages)	Page 123
33-2017-11-10-004 - Arrêté temporaire _fermetures nocturnes de bretelles d'entrée A10 27 au 30 novembre 2017 (2 pages)	Page 128

# CHU DE BORDEAUX

33-2017-11-07-001

délégation de signature de Mme Sophie JACQUET -  
adjoint des cadres - département des ressources humaines -  
site du groupe hospitalier Pellegrin du CHU de Bordeaux

Bordeaux, le 7 novembre 2017

- VU le code de la santé publique notamment dans ses articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35 ;
- VU la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;
- VU le décret n° 2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé ;
- VU le décret n° 2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1°, 2°, 3°) de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret en date du 31 janvier 2013 nommant M. Philippe VIGOUROUX directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux, à compter du 1<sup>er</sup> février 2013 ;
- VU la décision de nomination au centre hospitalier universitaire de Bordeaux de Mme Sophie JACQUET, adjoint des cadres hospitaliers ;

**DECIDE**

**Article 1er**

Délégation est donnée à Mme Sophie JACQUET, adjoint des cadres hospitaliers, département des ressources humaines, site du groupe hospitalier Pellegrin, pour signer en lieu et place du directeur général et en l'absence ou en cas d'empêchement du directeur du département des ressources humaines et de l'attaché(e) d'administration hospitalière en charge des ressources humaines de son site d'affectation (GH Pellegrin) :

- tous les documents relatifs aux recrutements et concours,
- tous les documents relatifs au déroulement des carrières des personnels non médicaux (avancements, titularisations, notations, formation...),
- tous les documents d'affectation des personnels non médicaux,
- les assignations des personnels non médicaux et des sages-femmes nécessaires à la continuité du service public,
- les éléments variables de paie,
- les autorisations d'absence et de congés pour l'ensemble du site,
- tous les documents relatifs à la gestion des opérations disciplinaires,
- les courriers aux plaignants y compris les fins de non-recevoir,
- les documents relatifs à l'organisation du travail, congés, autorisations d'absence...,
- les documents relatifs à l'hygiène et à la sécurité des personnels,
- tous les documents relatifs à l'exercice du droit de grève et des droits syndicaux,
- tous les documents relatifs à la formation permanente et initiale (convocations, conventions, états de remboursement ANFH, contrats d'engagement de servir...),
- les documents relatifs à l'organisation du travail, congés, autorisations d'absence des personnels placés sous son autorité.

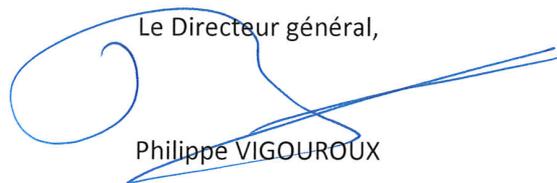
.../...

## Article 2

La présente délégation de signature prend effet à compter du 15 novembre 2017 et annule et remplace la précédente référencée 2016/007/DS.

La présente délégation fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Gironde. Elle est également publiée et consultable sur le site internet du CHU de Bordeaux.

Le Directeur général,



Philippe VIGOUROUX

DDPP

33-2017-10-24-005

Arrêté préfectoral n° 2017-359 attribuant l'habilitation  
sanitaire au docteur vétérinaire Laura GAITAN

*Attribution de l'habilitation sanitaire au  
docteur vétérinaire Laura GAITAN*



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PRÉFET DE LA GIRONDE**

**Direction départementale de  
la protection des populations**

**Arrêté préfectoral n° 2017-359  
attribuant l'habilitation sanitaire au  
docteur vétérinaire Laura GAITAN**

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine  
Préfet de la Gironde**

- Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;
- Vu le décret n° 80-516 du 04 juillet 1980, modifié par le décret n° 90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 2003-768 du 1<sup>er</sup> août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;
- Vu le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements et notamment son article 43 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 donnant délégation de signature à M. Jean-Charles QUINTARD, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2017 portant subdélégation de signature de M. Jean-Charles QUINTARD, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;
- Vu la demande présentée par Madame Laura GAITAN, née le 11 octobre 1990, et domiciliée professionnellement : 63 avenue Thiers, 33100 BORDEAUX ;

Considérant que Madame Laura GAITAN remplit les conditions permettant l'attribution de l'habilitation sanitaire ;

Sur proposition du directeur départemental de la protection des populations de la Gironde :

**A R R Ê T E**

**Article 1<sup>er</sup> :**

L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée pour une durée de cinq ans à Madame Laura GAITAN, administrativement domiciliée : 19 avenue de la Forêt, 33320 EYSINES

N° d'inscription à l'ordre des vétérinaires : 28483.

**Article 2 :**

Dans la mesure où les conditions requises ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par périodes de cinq années tacitement reconduites sous réserve pour le vétérinaire sanitaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de la Gironde, du respect de ses obligations de formation continue prévues à l'article R.203-12.

**Article 3 :**

Madame Laura GAITAN s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par l'autorité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 4 :

Madame Laura GAITAN pourra être appelée par le préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels elle a été désignée vétérinaire sanitaire. Elle sera tenue de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 5 :

Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux, 9 rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 7 :

Le secrétaire général de la préfecture de la Gironde et le directeur départemental de la protection des populations sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde.

Fait à Bruges, le 24 octobre 2017

Pour le Préfet et par délégation  
le directeur départemental  
Par empêchement du directeur  
l'adjoint au chef de service



Sabrina DONDEYNE

DDPP

33-2017-11-09-002

Arrêté préfectoral n° 2017-375 attribuant l'habilitation  
sanitaire au docteur vétérinaire Charlotte SABARROS

*Attribution de l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Charlotte SABARROS*



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PRÉFET DE LA GIRONDE**

**Direction départementale de  
la protection des populations**

**Arrêté préfectoral n° 2017-375  
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Charlotte SABARROS**

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine  
Préfet de la Gironde**

- Vu** le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;
- Vu** le décret n° 80-516 du 04 juillet 1980, modifié par le décret n° 90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 2003-768 du 1<sup>er</sup> août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;
- Vu** le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements et notamment son article 43 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 donnant délégation de signature à M. Jean-Charles QUINTARD, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2017 portant subdélégation de signature de M. Jean-Charles QUINTARD, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;
- Vu** la demande présentée par Madame Charlotte SABARROS, née le 31 mars 1988, et domiciliée professionnellement : Haras de la Bécassière, 33260 LA TESTE DE BUCH ;

Considérant que Madame Charlotte SABARROS remplit les conditions permettant l'attribution de l'habilitation sanitaire ;

Sur proposition du directeur départemental de la protection des populations de la Gironde :

**A R R Ê T E**

**Article 1<sup>er</sup> :**

L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée pour une durée de cinq ans à Madame Charlotte SABARROS, administrativement domiciliée : Haras de la Bécassière, 33260 LA TESTE DE BUCH

N° d'inscription à l'ordre des vétérinaires : 33166.

**Article 2 :**

Dans la mesure où les conditions requises ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par périodes de cinq années tacitement reconduites sous réserve pour le vétérinaire sanitaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de la Gironde, du respect de ses obligations de formation continue prévues à l'article R.203-12.

**Article 3 :**

Madame Charlotte SABARROS s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par l'autorité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 4 :

Madame Charlotte SABARROS pourra être appelée par le préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels elle a été désignée vétérinaire sanitaire. Elle sera tenue de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 5 :

Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 6 :

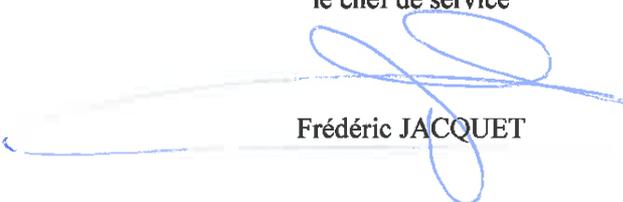
La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux, 9 rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 7 :

Le secrétaire général de la préfecture de la Gironde et le directeur départemental de la protection des populations sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde.

Fait à Bruges, le 9 novembre 2017

Pour le Préfet et par délégation  
le directeur départemental  
Par empêchement du directeur  
le chef de service



Frédéric JACQUET

DDPP

33-2017-11-10-003

Arrêté préfectoral n° 2017-380 attribuant l'habilitation  
sanitaire au docteur vétérinaire Vincent LAGENAITE

*Attribution de l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Vincent LAGENAITE*



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PRÉFET DE LA GIRONDE**

**Direction départementale de  
la protection des populations**

**Arrêté préfectoral n° 2017-380  
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Vincent LAGENAITE**

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine  
Préfet de la Gironde**

- Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;
- Vu le décret n° 80-516 du 04 juillet 1980, modifié par le décret n° 90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 2003-768 du 1<sup>er</sup> août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;
- Vu le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements et notamment son article 43 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 donnant délégation de signature à M. Jean-Charles QUINTARD, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2017 portant subdélégation de signature de M. Jean-Charles QUINTARD, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;
- Vu la demande présentée par Monsieur Vincent LAGENAITE, né le 10 juin 1988, et domicilié professionnellement : 32 avenue de Césarée, 33470 GUJAN MESTRAS ;

Considérant que Monsieur Vincent LAGENAITE remplit les conditions permettant l'attribution de l'habilitation sanitaire ;

Sur proposition du directeur départemental de la protection des populations de la Gironde :

**A R R Ê T E**

**Article 1<sup>er</sup> :**

L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée pour une durée de cinq ans à Monsieur Vincent LAGENAITE, administrativement domicilié : 32 avenue de Césarée, 33470 GUJAN MESTRAS

N° d'inscription à l'ordre des vétérinaires : 30717.

**Article 2 :**

Dans la mesure où les conditions requises ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par périodes de cinq années tacitement reconduites sous réserve pour le vétérinaire sanitaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de la Gironde, du respect de ses obligations de formation continue prévues à l'article R.203-12.

**Article 3 :**

Monsieur Vincent LAGENAITE s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par l'autorité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 4 :

Monsieur Vincent LAGENAITE pourra être appelé par le préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels il a été désigné vétérinaire sanitaire. Il sera tenu de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 5 :

Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux, 9 rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 7 :

Le secrétaire général de la préfecture de la Gironde et le directeur départemental de la protection des populations sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde.

Fait à Bruges, le 10 novembre 2017

Pour le Préfet et par délégation  
le directeur départemental  
Par empêchement du directeur  
le chef de service

Frédéric JACQUET

DDPP

33-2017-11-10-002

Arrêté préfectoral n° 2017-381 attribuant l'habilitation  
sanitaire au docteur vétérinaire Juliette

**MARTIN-CEREZA**

*Attribution de l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Juliette MARTIN-CEREZA*



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**PRÉFET DE LA GIRONDE**

**Direction départementale de  
la protection des populations**

**Arrêté préfectoral n° 2017-381  
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Juliette MARTIN-CEREZA**

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine  
Préfet de la Gironde**

- Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;
  - Vu le décret n° 80-516 du 04 juillet 1980, modifié par le décret n° 90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 2003-768 du 1<sup>er</sup> août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;
  - Vu le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements et notamment son article 43 ;
  - Vu l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 donnant délégation de signature à M. Jean-Charles QUINTARD, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;
  - Vu l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2017 portant subdélégation de signature de M. Jean-Charles QUINTARD, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;
  - Vu la demande présentée par Madame Juliette MARTIN-CEREZA, née le 1er février 1990, et domiciliée professionnellement : 32 avenue de Césarée, 33470 GUJAN MESTRAS ;
- Considérant que Madame Juliette MARTIN-CEREZA remplit les conditions permettant l'attribution de l'habilitation sanitaire ;
- Sur proposition du directeur départemental de la protection des populations de la Gironde :

**A R R Ê T E**

**Article 1<sup>er</sup> :**

L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée pour une durée de cinq ans à Madame Juliette MARTIN-CEREZA, administrativement domiciliée : 32 avenue de Césarée, 33470 GUJAN MESTRAS  
N° d'inscription à l'ordre des vétérinaires : 30537.

**Article 2 :**

Dans la mesure où les conditions requises ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par périodes de cinq années tacitement reconduites sous réserve pour le vétérinaire sanitaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de la Gironde, du respect de ses obligations de formation continue prévues à l'article R.203-12.

**Article 3 :**

Madame Juliette MARTIN-CEREZA s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par l'autorité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 4 :

Madame Juliette MARTIN-CEREZA pourra être appelée par le préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels elle a été désignée vétérinaire sanitaire. Elle sera tenue de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 5 :

Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux, 9 rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 7 :

Le secrétaire général de la préfecture de la Gironde et le directeur départemental de la protection des populations sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde.

Fait à Bruges, le 10 novembre 2017

Pour le Préfet et par délégation  
le directeur départemental  
Par empêchement du directeur  
le chef de service

Frédéric JACQUET



DDTM GIRONDE

33-2017-11-10-001

Ordre du jour CDAC 22/11/2017

# COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

## REUNION du mercredi 22 novembre 2017

### Rue Jules Ferry - Cité Administrative – Tour B 1<sup>er</sup> étage salle 10

<i>N° Dossier</i>	<i>OBJET</i>	<i>Surface de vente demandée</i>	<i>Date dépôt dossier</i>	<i>Horaire</i>
2017/22	<b>BORDEAUX</b> SAS SODIA AQUITAINNE Création d'un Drive E. LECLERC 7 pistes de ravitaillement et 436 m <sup>2</sup> d'emprise au sol situé rue Emile Henriot		dépôt 15/09/2017 en Mairie de Bordeaux déposé et enregistré le 04/10/2017 au secrétariat CDAC	9h.30
2017/23	<b>MERIGNAC</b> SA ALINEA passage de l'enseigne FLY H&H XOOON à l'enseigne ALINEA avec extension de la surface de vente actuelle de 5 373 m <sup>2</sup> surface de vente totale après projet de 7 349 m <sup>2</sup> situé 19 Avenue Jean Perrin	1 976 m <sup>2</sup>	dépôt 27/09/2017 au secrétariat CDAC enregistré le 18/10/2017 au secrétariat CDAC	10h.00
2017/21	<b>GRADIGNAN</b> Création d'un magasin MAISON DEPÔT pour une surface de vente de 2781 m <sup>2</sup> et d'un magasin équipement de la maison et/ou culture loisirs pour une surface de vente de 1633 m <sup>2</sup> au sein de l'entrepôt Métro situé 7 Avenue de l'Europe	4 414 m <sup>2</sup>	dépôt 15/09/2017 au secrétariat CDAC enregistré le 03/10/2017 au secrétariat CDAC	10h.30
2017/24	<b>EYSINES</b> SAS SYSAN Création d'un ensemble commercial par la création d'une galerie marchande pour une surface de vente de 227 m <sup>2</sup> extension du supermarché Intermarché pour une surface de vente de 700 m <sup>2</sup> (surface de vente actuelle de 1 800 m <sup>2</sup> ) et déplacement du drive surface de vente totale après projet 2 727 m <sup>2</sup> situé 176 bis Avenue du Taillan-Médoc	927 m <sup>2</sup>	dépôt 13/10/2017 en Mairie d'Eysines enregistré le 09/11/2017 au secrétariat CDAC	11h.00

DDTM33

33-2017-11-08-003

**Arrêté préfectoral portant approbation de CCCT pour le lot  
8.4a sur la ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier »**

*Arrêté préfectoral portant approbation de cahier des charges de cession de terrain pour le lot 8.4a  
sur la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier »*



PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer de la Gironde

Service Aménagement Urbain

ARRETE DU - 8 NOV 2017

---

**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 NOUVELLE-AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE**

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 18 octobre 2017 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain, pour un projet situé 21 rue Carles Vernet sur la commune de Bordeaux, sur les parcelles cadastrées BX 137p, BX 142p, BZ 6p, BZ 122p, autorisant au titre du lot 8.4.a une surface de plancher de 4 014 m<sup>2</sup>. Cette surface est destinée à la réalisation d'un programme immobilier à usage de commerces sur une surface de plancher de 194 m<sup>2</sup> et de bureaux sur une surface de plancher de 3820 m<sup>2</sup> ;

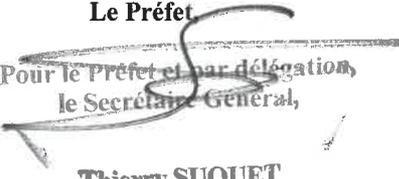
CONSIDERANT que le cahier des charges de cession de terrain proposé est conforme au PLU et au dossier de réalisation de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier ;

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

**ARRETE**

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

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

Le Préfet  
Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,  
  
Thierry SUQUET

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

**DÉCOUVREZ LA NOUVELLE ORGANISATION DE L'ÉTAT EN GIRONDE SUR [WWW.GIRONDE.GOUV.FR](http://WWW.GIRONDE.GOUV.FR)**

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

**Domaine ARMAGNAC**

**Lot : 8.4.a  
Réservataire : Eiffage Immobilier Sud-Ouest**

## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES .....	3
ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR .....	4
TITRE I .....	5
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION .....	5
ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION.....	6
ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS .....	6
ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	6
ARTICLE 7 – VENTE : MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES .....	7
ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX...7	
ARTICLE 9 – NULLITE .....	8
TITRE II.....	9
CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS .....	9
ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR.....	9
ARTICLE 11 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS .....	10
Chapitre 2 : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL.....	12
ARTICLE 12 – URBANISME ET ARCHITECTURE .....	12
ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES .....	12
ARTICLE 14 – DESSERTES DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	13
ARTICLE 15 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR .....	13
ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS .....	13
ARTICLE 17 – AUTRES LOCAUX ET PRESCRIPTIONS.....	19
ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES .....	21
ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR .....	22
ARTICLE 20 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR .....	26
ARTICLE 21 – MAQUETTE NUMERIQUE 3D / BIM.....	26
TITRE III.....	28
ARTICLE 22 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11 .....	28
ARTICLE 23 – TENUE GENERALE.....	28
ARTICLE 24 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S).....	28
ARTICLE 25 – SERVITUDES.....	29
ARTICLE 25 – LITIGES ; SUBROGATION .....	30
ARTICLE 26- ASSURANCES.....	30
ARTICLE 27 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES .....	30

## PREAMBULE

### ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

---

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

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

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

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

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

- ◆ Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 en application des dispositions des articles L.411-2 et R411-2 du code de l'expropriation.
- ◆ Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.
- ◆ Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

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

ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier – CCCT ilot 8.4

Page 3 sur 30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

## TITRE I

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

---

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

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

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

<b>DESIGNATION CADASTRALE</b>			
Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
BX	137p	21 rue Carle Vernet Rue Léon Paillère	/00ha 06a 00ca
	142p		/00ha 01a 31ca
BZ	6p	Gare St Jean Rue Léon Paillère	/00ha 01a 78ca
	122p		/00ha 02a 03ca

La superficie du terrain cédé est d'environ : **512 m<sup>2</sup>**

La surface de plancher des locaux que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle ci-dessus désignée est de : **4 014 m<sup>2</sup>**

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

Programme	Surface de Plancher (m <sup>2</sup> SDP)
Commerces	194
Bureaux	3820

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

## ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

---

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

## ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

---

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

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

---

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

### Dommages-intérêts (cas particuliers)

- ◆ Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 30 jours ouvrés.
- ◆ Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard **avec un maximum de 15%**.
- ◆ 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

## RESOLUTION DE LA VENTE

Conformément aux dispositions du décret numéro 55-216 du 3 février 1955, 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.

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 p. 100 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

ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier – CCCT ilot 8.4

Page 6 sur 30

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, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil sur requête de l'aménageur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire, en ce qui concerne les tranches de logements sociaux, sera considérée comme remplie au jour du versement par le Crédit Foncier de France de la première tranche du prêt consenti par cet établissement, ou au jour du versement d'une avance sur ce prêt au titre du démarrage des travaux ou du préfinancement.

## **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 objets et deux cas se distinguent :

- Si la reprise des voies où s'adresse l'opération est prévue au programme de la ZAC, le calendrier de reprise de la voie pourra être postérieur à la finition du bâtiment pour des raisons de phasage et de coordination et ce sans que le constructeur ne puisse effectuer de réclamation.
- Si la reprise n'est pas prévue au programme de la ZAC, le constructeur 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 accord réciproque 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.

### **11.1 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.

## **11.2 Entretien des voies**

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

## **Chapitre 2 : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL**

### **ARTICLE 12 – URBANISME ET ARCHITECTURE**

---

#### **12.1 PLU**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES**

---

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

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

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

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

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

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

---

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

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

---

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

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

## **ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les installations situées à l'amont des points de raccordements devront respecter les lois, normes et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître, notamment le règlement des travaux d'assainissement de 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 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 Eau 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 (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 (Point de mutualisation d'immeuble – PMI) de ces nouveaux bâtiments devra être réalisé conformément aux recommandations en vigueur sur l'équipement en fibre optique des immeubles neufs émises par le comité d'experts de l'ARCEP de façon à permettre une desserte des logements et locaux à usage professionnel par tous les opérateurs. En outre, le constructeur prévoira l'implantation d'un point de mutualisation de rue en prévision du raccordement de programmes diffus non identifiés à ce jour (folies notamment).

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

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

L'EPA a établi un schéma directeur de déploiement des Points de mutualisation de zone (PMZ), chaque PMZ couvrant 300 équivalents logements. Ces PMZ doivent être intégrés aux bâtiments : aucun PMZ ne sera accepté sur l'espace public en saillie sauf dérogation expresse de l'aménageur.

Pour les immeubles désignés, l'équipement intérieur de ce PMZ 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.

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

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

Le local devra être livré dans les 6 mois de la réception de l'immeuble afin de respecter le délai de carence commercial de 3 mois imposé par l'ARCEP.

#### **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 ratios utilisés et leur origine. Ces hypothèses devront être concertées avec les

concessionnaires et délégataires. En cas d'absence de réponse, une indemnité de 50 €/jour calendaire sera due.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le constructeur s'engage à

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

**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 installé par le concessionnaire, 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.

Le constructeur s'engage à remettre la demande d'abonnement signée au démarrage du chantier de construction. L'aménageur sera destinataire en copie de ce document.

La demande de raccordement compteur sera produite au plus tard 6 mois avant la livraison de l'immeuble avec production du Qualigaz.

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

**c/ Eclairage public**

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

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.

*Les modalités de mise en œuvre de l'éclairage devront être définies avant le démarrage des travaux de construction de l'immeuble. Si des modifications concernant l'éclairage public en applique étaient apportées postérieurement au démarrage de la construction de l'immeuble, ces modifications se feront en concertation entre l'aménageur et le constructeur au regard des modalités techniques des projets d'aménagement et de construction.*

## **d/Electricité**

### Haute tension :

L'EPA a réalisé auprès d'Enedis une demande de raccordement à l'échelle de la ZAC pour garantir aux programmes immobiliers ou équipements publics les dessertes prévisionnelles de puissance. Cette demande de raccordement a abouti à la réalisation d'un schéma de desserte électrique de la ZAC.

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

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

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

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

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

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

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

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

personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

#### Basse tension :

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

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

- le promoteur doit adresser au Distributeur, avant la demande de mise en service, l'attestation de conformité de chaque lot construit délivrée par l'installateur et visée par CONSUEL. Le constructeur informera au fur et à mesure de l'avancement l'EPA de l'avancement
  
- chaque occupant doit demander sa mise en service auprès du fournisseur d'électricité de son choix. La liste des fournisseurs est disponible sur le site [www.energie-info.fr](http://www.energie-info.fr) ou bien au 0810 11 22 12.

Dans certains cas, dits de « mise en service groupée » et réservés aux programmes immobiliers, une convention passée entre ENEDIS 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'îlot.

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.

#### Les déchets ménagers - (logements)

##### Porte à porte - Cas implantation et collecte depuis le domaine privé

La collecte des déchets ménagers 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. Ils seront collectés dans un local dédié situé au pied d'un bâtiment du lot et non accessible aux usagers. Une convention d'exploitation est à établir entre BORDEAUX MÉTROPOLE et le propriétaire du mobilier environ 4 mois avant la livraison du bâtiment

Création d'un ou plusieurs locaux de stockage afin de pouvoir recevoir les déchets qui devra(ont) être situé(s) au rez-de-chaussée des immeubles, selon les règles de dimensionnement de Bordeaux métropole.

Création d'un local de collecte au rez-de-chaussée des immeubles accessible pour la collecte depuis l'espace public selon les règles fixées par Bordeaux Métropole, mais non accessible aux usagers.

Par ailleurs, le traitement intérieur du(des) local(aux) de collecte devra(ont) être soigné(s) et d'entretien facile, ventilé(s) avec un point d'eau et accessible(s) de plein pied.

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

Le constructeur, hors lots individuels, s'engage à faire apposer, sur la façade principale, ou au droit de l'entrée principale de l'immeuble, ou du groupe d'immeubles, une plaque en matériau

pérenne, mentionnant la date de réalisation ainsi que les noms du maître d'ouvrage et de l'architecte d'opération

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

## **ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES**

---

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

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

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

La dimension programmatique et architecturale de ces parkings doit aussi être en adéquation avec la qualité urbaine recherchée et les besoins précis des projets immobiliers. Le volume d'un parking silo a en effet un impact important dans le paysage urbain.

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

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

L'interdiction de construire tout ou partie des places de stationnement réglementaires sur sa parcelle au motif de la politique d'intérêt général de stationnement de la ZAC est une condition de vente de l'EPA, et constitue une servitude d'usage, valant impossibilité urbanistique au sens de la Circulaire n°2001-56 UHC/DU/16 du 27 Juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le pétitionnaire pourra s'en prévaloir lors du dépôt de son permis de construire pour justifier, conformément à l'article L 123-1-12 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 satisfaites au sein d'un parking mutualisé situé à proximité, sous forme de concessions à long terme pour des places non affectées afin de faciliter le foisonnement par le gestionnaire du 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 la fiche d'emprise définissant l'utilisation du sol pour l'ilot cédé. 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 :

- o Plan de nivellement
- o Plan de voirie
- o Plan de terrassement
- o Plan des réseaux
- o Plantations
- o Eclairage interne de l'îlot
- o Plan des espaces rétrocedables
- o Descriptif des façades
- o 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 inter-chantiers. 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 inter-chantiers annexé à la promesse de vente.

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

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

---

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

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

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

## **ARTICLE 21 – MAQUETTE NUMERIQUE 3D / BIM**

---

L'acquéreur devra réaliser un modèle 3D ou 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.

Ce modèle 3D ou BIM dit détaillé est une représentation texturée des bâtiments, mobiliers, espaces paysagers ou circulés du projet. Chaque élément du modèle devra être placé dans des calques spécifiques. Les arbres seront fournis sous la forme d'arbres « tranchés », constitués de plusieurs coupes d'arbre. Les bâtiments seront texturés pour permettre un rendu réaliste de toutes les façades.

Les principes suivants devront être respectés dans la modélisation 3D ou BIM :

- Le modèle des bâtiments est organisé par calques suivant le type d'éléments structurels qu'ils contiennent : murs, toitures, élément de façade, ...
- Le modèle exporté pour la livraison ne devra pas comporter de faces triangulées sauf dans les cas où la modélisation l'oblige
- Les faces de chaque polygone ne doivent jamais se superposer afin d'éviter les effets de Z-fighting
- Toutes les arrêtes sont jointives
- Le modèle 3D est modélisé sur une grille d'axe XYZ
- Le modèle 3D est géoréférencé par un fichier de calage de type .txt ou point contenant les coordonnées XY du centroïde du modèle dans le système de projection Lambert CC-45
- Pour une modélisation sous Sketchup, les éléments seront modélisés dans le calque 0 et l'organisation du modèle se fera par groupe et non par calque

- Pour une modélisation sous 3D Studio Max, les modificateurs utilisés dans le logiciel devront être écrasés
- Pour une modélisation en protocole BIM, les objets et pièces devront respecter une nomenclature cohérente avec une structuration projet > site > bâtiment > niveau > espace.
- Les modèles seront fournis au format IFC, 3Ds ou SKP.

Pour plus de précisions sur les modélisations et la structuration des maquettes numériques, se reporter à l'annexe « prescriptions numériques de l'EPA ».

### **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 ladite association syndicale.

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

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

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

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

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

Les voix sont réparties :

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

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

- 24.4** Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur ne seront pas pris en compte. Les statuts devront, en outre, stipuler qu'en cas de défaillance d'un syndicaire dans le paiement, à leur date, des charges lui incombant, les autres syndicaire(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 25 – 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 26- 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 27 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES**

---

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Lu et approuvé,

A Bordeaux, le..... - 8 NOV. 2017

Monsieur le Préfet de la Gironde,

  
Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET

DDTM33

33-2017-11-08-004

**Arrêté préfectoral portant approbation de CCCT pour le lot  
8.4b sur la ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier »**

*Arrêté préfectoral portant approbation de cahier des charges de cession de terrain pour le lot 8.4b  
sur la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier »*



PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer de la Gironde

Service Aménagement Urbain

ARRETE DU - 8 NOV. 2017

---

**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 NOUVELLE-AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE**

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 18 octobre 2017 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain, pour un projet situé 21 rue Carles Vernet sur la commune de Bordeaux, sur les parcelles cadastrées BX 137p, BZ 6p, BZ 17p, BZ 18p, BZ 122p et BZ 126p, autorisant au titre du lot 8.4.b une surface de plancher de 12 833 m<sup>2</sup>. Cette surface est destinée à la réalisation d'un programme immobilier à usage de commerces sur une surface de plancher de 168 m<sup>2</sup> et de logements sur une surface de plancher de 12 665 m<sup>2</sup> ;

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

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

**ARRETE**

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

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

**Le Préfet.**

~~Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,~~

**Thierry SUQUET**

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

**DÉCOUVREZ LA NOUVELLE ORGANISATION DE L'ÉTAT EN GIRONDE SUR [WWW.GIRONDE.GOUV.FR](http://WWW.GIRONDE.GOUV.FR)**

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

**Domaine ARMAGNAC**

**Lot : 8.4.b  
Réservataire : Eiffage Immobilier Sud-Ouest**

## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES .....	3
ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR .....	4
TITRE I.....	5
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION .....	5
ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION.....	6
ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS .....	6
ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	6
ARTICLE 7 – VENTE : MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES .....	7
ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX...7	
ARTICLE 9 - NULLITE .....	8
TITRE II.....	9
CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS .....	9
ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR.....	9
ARTICLE 11 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS .....	10
Chapitre 2 : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL.....	12
ARTICLE 12 – URBANISME ET ARCHITECTURE .....	12
ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES .....	12
ARTICLE 14 – DESSERTTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	13
ARTICLE 15 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR .....	13
ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS .....	13
ARTICLE 17 – AUTRES LOCAUX ET PRESCRIPTIONS.....	19
ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES .....	21
ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR .....	22
ARTICLE 20 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR .....	26
ARTICLE 21 – MAQUETTE NUMERIQUE 3D / BIM.....	26
TITRE III.....	28
ARTICLE 22 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11 .....	28
ARTICLE 23 – TENUE GENERALE.....	28
ARTICLE 24 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S).....	28
ARTICLE 25 – SERVITUDES.....	29
ARTICLE 25 – LITIGES ; SUBROGATION .....	30
ARTICLE 26- ASSURANCES.....	30
ARTICLE 27 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES .....	30

## PREAMBULE

### ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

---

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

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

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

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

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

- ◆ Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014 en application des dispositions des articles L.411-2 et R411-2 du code de l'expropriation.
- ◆ Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.
- ◆ Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

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

ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier – CCCT ilot 8.4

Page 3 sur 30

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

## TITRE I

### ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

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

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

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

<b>DESIGNATION CADASTRALE</b>			
Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
BX	137p	21 rue Carle Vernet	/00ha 06a 00ca / /
BZ	6p 17p 18p 122p 126p	Gare St Jean Rue Carle Vernet Rue Carle Vernet Rue Léon Paillère Rue Léon Paillère	/00ha 05a 78ca /00ha 03a 32 ca /00ha 03a 59 ca /00ha 05a 07ca /00ha 00a 61ca

La superficie du terrain cédé est d'environ : **2440 m<sup>2</sup>**

La surface de plancher des locaux que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle ci-dessus désignée est de : **12 833 m<sup>2</sup>**

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

Programme	Surface de Plancher (m <sup>2</sup> SDP)
Commerces	168
Logements	12 665

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

## ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

---

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

## ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

---

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

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

---

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

### Dommages-intérêts (cas particuliers)

- ◆ Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 30 jours ouvrés.
- ◆ Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard, **avec un maximum de 15%**.
- ◆ 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.

### RESOLUTION DE LA VENTE

Conformément aux dispositions du décret numéro 55-216 du 3 février 1955, 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.

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 p. 100 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

ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier – CCCT ilot 8.4

Page 6 sur 30

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, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil sur requête de l'aménageur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire, en ce qui concerne les tranches de logements sociaux, sera considérée comme remplie au jour du versement par le Crédit Foncier de France de la première tranche du prêt consenti par cet établissement, ou au jour du versement d'une avance sur ce prêt au titre du démarrage des travaux ou du préfinancement.

## **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 objets et deux cas se distinguent :

- Si la reprise des voies où s'adresse l'opération est prévue au programme de la ZAC, le calendrier de reprise de la voie pourra être postérieur à la finition du bâtiment pour des raisons de phasage et de coordination et ce sans que le constructeur ne puisse effectuer de réclamation.
- Si la reprise n'est pas prévue au programme de la ZAC, le constructeur 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 accord réciproque 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'acqureur 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'acqureur 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.

### **11.1 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.

## **11.2 Entretien des voies**

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

## Chapitre 2 : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL

### ARTICLE 12 – URBANISME ET ARCHITECTURE

---

#### 12.1 PLU

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

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

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

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

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

### ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES

---

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

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

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

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

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

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

---

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

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

---

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

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

#### **ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les installations situées à l'amont des points de raccordements devront respecter les lois, normes et règlements qui leur sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître, notamment le règlement des travaux d'assainissement de 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 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 Eau 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 (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 (Point de mutualisation d'immeuble – PMI) de ces nouveaux bâtiments devra être réalisé conformément aux recommandations en vigueur sur l'équipement en fibre optique des immeubles neufs émises par le comité d'experts de l'ARCEP de façon à permettre une desserte des logements et locaux à usage professionnel par tous les opérateurs. En outre, le constructeur prévoira l'implantation d'un point de mutualisation de rue en prévision du raccordement de programmes diffus non identifiés à ce jour (folies notamment).

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

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

L'EPA a établi un schéma directeur de déploiement des Points de mutualisation de zone (PMZ), chaque PMZ couvrant 300 équivalents logements. Ces PMZ doivent être intégrés aux bâtiments : aucun PMZ ne sera accepté sur l'espace public en saillie sauf dérogation expresse de l'aménageur.

Pour les immeubles désignés, l'équipement intérieur de ce PMZ 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.

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

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

Le local devra être livré dans les 6 mois de la réception de l'immeuble afin de respecter le délai de carence commercial de 3 mois imposé par l'ARCEP.

#### **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 ratios utilisés et leur origine. Ces hypothèses devront être concertées avec les

concessionnaires et délégataires. En cas d'absence de réponse, une indemnité de 50 €/jour calendaire sera due.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le constructeur s'engage à

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

**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 installé par le concessionnaire, 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.

Le constructeur s'engage à remettre la demande d'abonnement signée au démarrage du chantier de construction. L'aménageur sera destinataire en copie de ce document.

La demande de raccordement compteur sera produite au plus tard 6 mois avant la livraison de l'immeuble avec production du Qualigaz.

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

**c/ Eclairage public**

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

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.

*Les modalités de mise en œuvre de l'éclairage devront être définies avant le démarrage des travaux de construction de l'immeuble. Si des modifications concernant l'éclairage public en applique étaient apportées postérieurement au démarrage de la construction de l'immeuble, ces modifications se feront en concertation entre l'aménageur et le constructeur au regard des modalités techniques des projets d'aménagement et de construction.*

## **d/Électricité**

### Haute tension :

L'EPA a réalisé auprès d'Enedis une demande de raccordement à l'échelle de la ZAC pour garantir aux programmes immobiliers ou équipements publics les dessertes prévisionnelles de puissance. Cette demande de raccordement a abouti à la réalisation d'un schéma de desserte électrique de la ZAC.

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

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

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

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

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

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

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

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

personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Basse tension :

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

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

- le promoteur doit adresser au Distributeur, avant la demande de mise en service, l'attestation de conformité de chaque lot construit délivrée par l'installateur et visée par CONSUEL. Le constructeur informera au fur et à mesure de l'avancement l'EPA de l'avancement
  
- chaque occupant doit demander sa mise en service auprès du fournisseur d'électricité de son choix. La liste des fournisseurs est disponible sur le site [www.energie-info.fr](http://www.energie-info.fr) ou bien au 0810 11 22 12.

Dans certains cas, dits de « mise en service groupée » et réservés aux programmes immobiliers, une convention passée entre ENEDIS 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.

#### Les déchets ménagers - (logements)

##### Porte à porte - Cas implantation et collecte depuis le domaine privé

La collecte des déchets ménagers 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. Ils seront collectés dans un local dédié situé au pied d'un bâtiment du lot et non accessible aux usagers. Une convention d'exploitation est à établir entre BORDEAUX MÉTROPOLÉ et le propriétaire du mobilier environ 4 mois avant la livraison du bâtiment

Création d'un ou plusieurs locaux de stockage afin de pouvoir recevoir les déchets qui devra(ont) être situé(s) au rez-de-chaussée des immeubles, selon les règles de dimensionnement de Bordeaux métropole.

Création d'un local de collecte au rez-de-chaussée des immeubles accessible pour la collecte depuis l'espace public selon les règles fixées par Bordeaux Métropole, mais non accessible aux usagers.

Par ailleurs, le traitement intérieur du(des) local(aux) de collecte devra(ont) être soigné(s) et d'entretien facile, ventilé(s) avec un point d'eau et accessible(s) de plein pied.

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

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

ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier – CCCT ilot 8.4

Page 20 sur 30

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

## **ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES**

---

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

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

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

La dimension programmatique et architecturale de ces parkings doit aussi être en adéquation avec la qualité urbaine recherchée et les besoins précis des projets immobiliers. Le volume d'un parking silo a en effet un impact important dans le paysage urbain.

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

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

L'interdiction de construire tout ou partie des places de stationnement réglementaires sur sa parcelle au motif de la politique d'intérêt général de stationnement de la ZAC est une condition de vente de l'EPA, et constitue une servitude d'usage, valant impossibilité urbanistique au sens de la Circulaire n°2001-56 UHC/DU/16 du 27 Juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le pétitionnaire pourra s'en prévaloir lors du dépôt de son permis de construire pour justifier, conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme qu'il ne peut réaliser lui-même tout ou partie de ses places réglementaires.

*Cependant, pour le présent projet, les places réglementaires au titre du PLU seront satisfaites en totalité sur la parcelle du projet.*

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 la fiche d'emprise définissant l'utilisation du sol pour l'ilot cédé. A cet effet, elle a notamment établi des plan-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 déposée 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 inter-chantiers. 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 inter-chantiers annexé à la promesse de vente.

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

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

---

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

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

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

## **ARTICLE 21 – MAQUETTE NUMERIQUE 3D / BIM**

---

L'acquéreur devra réaliser un modèle 3D ou 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.

Ce modèle 3D ou BIM dit détaillé est une représentation texturée des bâtiments, mobiliers, espaces paysagers ou circulés du projet. Chaque élément du modèle devra être placé dans des calques spécifiques. Les arbres seront fournis sous la forme d'arbres « tranchés », constitués de plusieurs coupes d'arbre. Les bâtiments seront texturés pour permettre un rendu réaliste de toutes les façades.

Les principes suivants devront être respectés dans la modélisation 3D ou BIM :

- Le modèle des bâtiments est organisé par calques suivant le type d'éléments structurels qu'ils contiennent : murs, toitures, élément de façade, ...
- Le modèle exporté pour la livraison ne devra pas comporter de faces triangulées sauf dans les cas où la modélisation l'oblige
- Les faces de chaque polygone ne doivent jamais se superposer afin d'éviter les effets de Z-fighting
- Toutes les arrêtes sont jointives
- Le modèle 3D est modélisé sur une grille d'axe XYZ
- Le modèle 3D est géoréférencé par un fichier de calage de type .txt ou point contenant les coordonnées XY du centroïde du modèle dans le système de projection Lambert CC-45
- Pour une modélisation sous Sketchup, les éléments seront modélisés dans le calque 0 et l'organisation du modèle se fera par groupe et non par calque
- Pour une modélisation sous 3D Studio Max, les modificateurs utilisés dans le logiciel devront être écrasés
- Pour une modélisation en protocole BIM, les objets et pièces devront respecter une nomenclature cohérente avec une structuration projet > site > bâtiment > niveau > espace.
- Les modèles seront fournis au format IFC, 3Ds ou SKP.

Pour plus de précisions sur les modélisations et la structuration des maquettes numériques, se reporter à l'annexe « prescriptions numériques de l'EPA ».

### **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 ladite association syndicale.

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

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

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

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

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

Les voix sont réparties :

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

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

- 24.4** Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur ne seront pas pris en compte.  
Les statuts devront, en outre, stipuler qu'en cas de défaillance d'un syndicaire dans le paiement, à leur date, des charges lui incombant, les autres syndicaire(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 25 – 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 26- 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 27 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES**

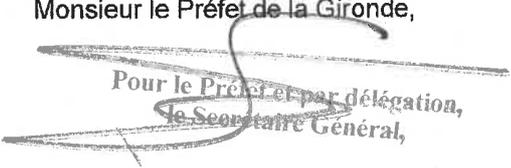
---

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Lu et approuvé,

A Bordeaux, le.....8..NOV..2017

Monsieur le Préfet de la Gironde,

  
Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET

DDTM33

33-2017-11-03-019

Arrêté Préfectoral portant autorisation temporaire au titre de l'article R.214-23 du Code de l'Environnement pour procéder à un rabattement de nappe dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier sur une partie du site de la maison de santé protestante Bordeaux-Bagatelle située sur la commune de Talence

PRÉFET DE LA GIRONDE

**ARRETE PREFECTORAL N° SEN 2017/08/17-99  
PORTANT**

**AUTORISATION TEMPORAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE R. 214-23 DU CODE DE  
L'ENVIRONNEMENT POUR PROCEDER A UN RABATTEMENT DE NAPPE DANS LE  
CADRE DE LA CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SUR UNE PARTIE DU  
SITE DE LA MAISON DE SANTE PROTESTANTE BORDEAUX-BAGATELLE  
SITUEE SUR LA COMMUNE DE TALENCE**

Le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine  
Préfet de la Gironde

VU le code civil ;

VU le code de l'environnement et notamment l'article R. 214-23 qui prévoit la possibilité d'octroyer une autorisation temporaire ;

VU la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime, à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution ;

VU les arrêtés ministériels du 11 septembre 2003 portant application du décret n° 96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales P au sondage, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclaration et aux prélèvements soumis à autorisation en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.1.0., 1.1.2.0., 1.2.1.0., 1.2.2.0. ou 1.3.1.0. de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 modifié ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Adour Garonne approuvé par le Préfet coordonnateur de bassin le 1<sup>er</sup> décembre 2009 et arrêtant le programme pluriannuel de mesures ;

VU le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes de la Gironde approuvé par le Préfet et révisé par arrêté préfectoral en date du 13 février 2013 ;

VU le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde et des milieux associés approuvé par arrêté inter préfectoral et révisé en date du 30 août 2013 ;

VU le décret n°203-869 du 11 septembre 2003 portant extension des zones de répartition des eaux et l'arrêté préfectoral n° E2005/14 du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans ces zones,

VU le dossier présenté par la société ALTAREA COGEDIM AQUITAINE sise au 92 rue Lucien Faure – 33000 BORDEAUX,

VU l'avis favorable émis par le secrétariat technique de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Nappes Profondes de la Gironde en date du 19 juillet 2017 ;

VU l'avis favorable émis par le service environnement de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine en date du 27 juillet 2017 ;

VU le projet d'arrêté d'autorisation temporaire adressé à la société ALTAREA COGEDIM AQUITAINE en date du 26 septembre 2017 ;

VU l'accord tacite de la société ALTAREA COGEDIM AQUITAINE ;

**CONSIDERANT** que la société ALTAREA COGEDIM AQUITAINE a déposé le 30 juin 2017 auprès du Préfet un dossier jugé recevable pour instruction, comportant un document d'incidences,

**CONSIDERANT** que les prescriptions du présent arrêté permettent de garantir une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau,

**SUR PROPOSITION** du Secrétaire Général de la Préfecture,

## ARRETE

### Titre I : OBJET DE L'AUTORISATION

#### Article 1 : Objet de l'autorisation

La société ALTAREA COGEDIM AQUITAINE (dénommée déclarant) est autorisée sous réserves :

- du respect des prescriptions du présent arrêté,

à réaliser un rabattement de nappe dans le cadre des travaux de construction sur une partie du site de la Maison de Santé Protestante Bordeaux-Bagatelle (M.P.S.) située sur la commune de TALENCE.

Le terrain du projet, d'une superficie d'environ 7000 m<sup>2</sup>, couvre les parcelles cadastrales référencées AV332, AV334 (en partie uniquement) et AV335.

Le site du projet est localisé au n° 203 de la route de Toulouse sur la commune de Talence, sur la partie Est de l'actuelle propriété de la M.P.S. de Bordeaux-Bagatelle et sur laquelle quelques bâtiments sont présents et destinés à être démolis dans le cadre du projet.

Le terrain du projet est bordé :

- au Nord par la rue Robespierre, une station-service et des habitations,
- au Sud par la rue Frédéric Sevene ainsi que des habitations,
- à l'Est par la route de Toulouse, des habitations et quelques commerces et services (dont un ancien atelier automobile),
- à l'Ouest le terrain est mitoyen avec les parcelles de la M.S.P. de Bordeaux-Bagatelle.

Les nappes recensées au droit de la zone du projet sont :

1. - la nappe du Plio-quaternaire – masse d'eau référencée «sables plio-quaternaire du bassin de la Garonne région hydro et terrasses anciennes de la Garonne - FRFG047»,
2. la nappe de l'Oligocène - masse d'eau référencée «calcaires et sables de l'Oligocène à l'Ouest de la Garonne - FRFG083».

La société ALTAREA COGEDIM va faire procéder à la construction d'un ensemble immobilier à caractère d'habitation pour partie et de commerce pour l'autre, composé de deux bâtiments (de type R+5+attique) au droit d'une partie du site de l'actuelle M.P.S. Bordeaux-Bagatelle.

Le projet d'aménagement prévoit donc l'édification des deux bâtiments envisagés sur un volume en sous-sol commun (niveaux en sous-sol de type R-2 et présentant une emprise d'environ 2350 m<sup>2</sup>), nécessitant le creusement d'une fouille d'environ 8 mètres de profondeur par rapport au terrain actuel.

**En phase provisoire (phase travaux)**, un rabattement temporaire des eaux souterraines, doit être réalisé afin de permettre d'exécuter hors d'eau les terrassements et les infrastructures enterrées. Il sera effectué par pompage, avec un débit d'exhaure maximum de 70 m<sup>3</sup>/heure. **Le rejet des eaux pompées se fera dans le réseau d'eaux pluviales de Bordeaux Métropole. Le déclarant doit impérativement obtenir l'autorisation de rejeter auprès du propriétaire du réseau ou de son exploitant.**

**En phase définitive, la réalisation d'un cuvelage étanche protégeant les infrastructures enterrées des eaux souterraines ne nécessitera pas la réalisation d'un pompage pérenne pour évacuer les eaux d'exhaure.**

La rubrique définie au tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernée par cette opération est la suivante :

Rubrique	Intitulé	Régime
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement des cours d'eau.	DECLARATION
1.3.1.0	A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L.214-9, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitatives instituées, notamment au titre de l'article L.211-2 ont prévu l'abaissement des seuils : 1° capacité supérieure ou égale à 8m <sup>3</sup> /h : A 2° dans les autres cas : D	AUTORISATION 70 m <sup>3</sup> /heure

## Titre II : PRESCRIPTIONS

### **Article 2 : Conditions de prélèvement et obligations de moyens de mesures appropriés**

La réalisation de ces rabattements et les prélèvements sont soumis aux prescriptions générales des arrêtés ministériels du 11 septembre 2003 fixant les prescriptions générales applicables aux prélèvements soumis à autorisation.

Conformément au Chapitre II – Dispositions techniques spécifiques – Section 3 – Conditions de suivi et surveillance des prélèvements de l'arrêté du 11 septembre 2003, **chaque ouvrage et installation de prélèvement est équipé de moyens de mesures ou d'évaluation appropriés du volume prélevé (art. R. 214-57 à R. 214-60 du code de l'environnement - type compteur volumétrique sans remise à zéro) et d'un système permettant d'afficher en permanence ou pendant toute la période de prélèvement, les références de l'arrêté préfectoral d'autorisation accompagnés de l'identification du bénéficiaire.**

Tout changement d'usage, toute modification ou tout changement de type de moyen de mesure ou d'évaluation doivent être préalablement portés à la connaissance du préfet. Celui-ci peut, après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques technologiques (CODERST), demander la mise en place de moyens ou prescriptions complémentaires.

Pendant la durée du rabattement, le déclarant doit veiller au bon entretien de l'ouvrage et de ses abords, de façon à rendre impossible toutes intercommunications entre formations aquifères différentes ainsi que toute pollution des eaux souterraines.

- 2.1. Le déclarant informe par courrier le service police de l'eau du commencement des opérations de rabattements au moins 15 jours avant.
- 2.2. La nappe rabattue appartient à l'Oligocène. Le rabattement est effectué par pointes filtrantes, la profondeur maximale des travaux pourra atteindre – 8,00 mètres environ.

2.3 Le volume maximum prélevé dans le cadre de ce rabattement est de 70 m<sup>3</sup>/heure sur une période de 8 mois.

### **Article 3 : Contrôles des prélèvements**

Aux termes des dispositions découlant des articles L. 214-8 du code de l'environnement, **les installations permettant d'effectuer des prélèvements doivent être pourvues de moyens de mesure ou d'évaluation appropriés.** Le système privilégié est le compteur volumétrique sans remise à zéro.

Le déclarant est tenu :

- **d'assurer la pose et le fonctionnement d'un compteur,**
- **de noter, semaine par semaine, sur un registre spécialement ouvert à cet effet :**
  - \* les volumes prélevés,
  - \* le cas échéant, le nombre d'heures de pompage,
  - \* les variations éventuelles de la qualité qu'ils auraient pu constater,
  - \* les changements constatés dans le régime des eaux,
  - \* les incidences survenues dans l'exploitation de l'installation ou le comptage des prélèvements, et notamment les arrêts de pompage.
- **de conserver pendant au moins trois ans les registres.**

### **Article 4 : Volumes maximums autorisés**

Les volumes autorisés maximums seront :

- débit de pointe : **70 m<sup>3</sup>/heure,**
- volume maximum : **190 000 m<sup>3</sup>/an.**

Le prélèvement temporaire est jugé compatible **pour une hypothèse haute en matière des volumes exhaurés, soit 70 m<sup>3</sup>/heure.**

### **Article 5 : Prescriptions générales à respecter**

Le déclarant respecte les prescriptions générales relevant des rubriques

- 1.1.1.0. (arrêté du 11 septembre 2003) fixant les prescriptions générales applicables aux sondage, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclaration,
- 1.3.1.0. (arrêté du 11 septembre 2003) fixant les prescriptions générales applicables aux prélèvements soumis à autorisation.

### **Article 6 : Conditions de rejet**

En phase travaux, **aucun rejet ne se fera dans le milieu naturel.** Les eaux issues du pompage seront envoyées dans le réseau d'eaux pluviales de Bordeaux Métropole pour permettre leur prise en charge.

**Un bac de décantation sera positionné en sortie de pompage des eaux issues du rabattement dans le réseau d'eaux pluviales afin de réduire les matières en suspension générées par les travaux.**

### **Article 7 : Conformité au dossier et modifications**

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situées, installées et exploitées conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation doit être porté, **avant sa réalisation** à la connaissance du préfet, conformément aux dispositions de l'article L. 181-14 du code de l'environnement.

### **Article 8 : Caractère de l'autorisation**

L'autorisation est accordée à titre personnel, précaire et révoquant sans indemnité de l'État exerçant ses pouvoirs de police.

Faute par le déclarant de se conformer aux dispositions prescrites, l'administration pourra prononcer la déchéance de la présente autorisation et, prendre les mesures nécessaires pour faire disparaître aux frais du permissionnaire tout dommage provenant de son fait, ou pour prévenir ces dommages dans l'intérêt de l'environnement de la sécurité et de la santé publique, sans préjudice de l'application des dispositions pénales relatives aux contraventions au code de l'environnement.

Il en sera de même dans le cas où, après s'être conformé aux dispositions prescrites, le permissionnaire changerait ensuite l'état des lieux fixé par la présente autorisation, sans y être préalablement autorisé, ou s'il ne maintenait pas constamment les installations en état normal de bon fonctionnement.

#### **Article 9 : Déclaration des incidents ou accidents**

Le déclarant est tenu de déclarer, dès qu'il en a connaissance, au préfet les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le préfet, le maître d'ouvrage devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

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

#### **Article 10 : Autres réglementations**

La présente autorisation ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

#### **Article 11 : Contrôles**

Les agents de la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer** et de l'**Agence Française de Biodiversité** et toutes personnes mandatées pour assurer la protection des milieux aquatiques ont en permanence libre accès pour le contrôle des conditions imposées par la présente autorisation.

#### **Article 12 : Droits des tiers**

Les droits des tiers ont et demeurent expressément réservés.

#### **Article 13 :**

Le déclarant ne peut prétendre à aucune indemnité ni à aucun dédommagement quelconque si, à quelque époque que ce soit l'administration reconnaît nécessaire de prendre dans l'intérêt de la salubrité ou de la sécurité publique, de la police ou de la répartition des eaux, des mesures qui les privent d'une manière temporaire ou définitive de tout ou partie des avantages résultant de la présente autorisation, tous droits antérieurs réservés.

### **Titre III : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 14 : Durée de validité**

Conformément à l'article R, 214-23 du code de l'environnement, cette autorisation est **valable 6 mois, renouvelable 1 fois à compter du démarrage des opérations de rabattement.**

#### **Article 15: Voies et délais de recours - Information des tiers**

La présente autorisation est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent à compter de sa publication au recueil des actes administratifs dans un délai de deux mois par le déclarant et dans un délai de quatre mois par les tiers dans les conditions de l'article R. 514-3-1 du code de l'environnement.

Conformément à l'article R. 421-2 du code de justice administrative, sauf disposition législative ou réglementaire contraire, dans les cas où le silence gardé par l'autorité administrative sur une demande vaut décision de rejet, l'intéressé dispose, pour former un recours, d'un délai de deux mois à compter de la date à laquelle est née une décision implicite de rejet. Toutefois, lorsqu'une décision explicite de rejet intervient avant l'expiration de cette période, elle fait à nouveau courir le délai de recours.

La date du dépôt de la demande à l'administration, constatée par tous moyens, doit être établie à l'appui de la requête.

En vue de l'information des tiers, un extrait du présent arrêté est publié à la diligence du Préfet et aux frais du déclarant dans deux journaux locaux ou régionaux, diffusés dans le Département de la **GIRONDE**. Il est en outre affiché à la Mairie de **TALENCE** dans les conditions de l'article R. 181-44 du code de l'environnement, la présente autorisation est mise à la disposition du public sur le site internet de la Préfecture.

**Article 16 :**

- le Secrétaire Général de la **PREFECTURE**,
- le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- le Maire de la commune de Talence,

sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de la Gironde.

*Fait à BORDEAUX, le 3 NOV. 2017*

*Le Préfet,*

*Pour le Préfet en par déléation,  
le Secrétaire Général,*

**Thierry SUQUET**

**AMPLIATION :**

Original (DDTM)	1	Commission Locale de l'Eau du SAGE Nappes Profondes 33	1
Mairie de Talence	1	ARS	1
SMEGREG		Agence Française de Biodiversité	1

DDTM33

33-2017-11-03-018

Arrêté Préfectoral portant autorisation :

- d'exploitation du forage privé

"Micro-brasserie Mira"

(identifiant BSS : BSS002QBVB/X)

- autorisation d'utilisation de l'eau en vue de la  
consommation humaine et dans une entreprise alimentaire  
du forage privé "Micro-brasserie Mira"  
par la Société Civile Immobilière JAQMI commune de La  
Teste De Buch



PREFECTURE DE LA GIRONDE

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA  
GIRONDE

Service Eau et Nature  
Unité Police de l'Eau et des Milieux aquatiques  
Cellule Gestion Quantitative de l'Eau

AGENCE REGIONALE DE SANTE NOUVELLE  
AQUITAINE  
DELEGATION DEPARTEMENTALE  
DE LA GIRONDE  
Pôle santé publique et santé environnementale

ARRETE PREFECTORAL N°2017/05/29-67

du - 3 NOV. 2017

portant autorisation :

- d'exploitation du forage privé « Micro-brasserie Mira »  
(Identifiant BSS : BSS002QBVB/X)
- autorisation d'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine et dans une entreprise alimentaire du forage privé « Micro-brasserie Mira »

par la Société Civile Immobilière JAQMI  
commune de LA TESTE DE BUCH

LE PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE,

- VU** le code de l'environnement, le Livre II - Titre I<sup>er</sup> - relatif à la protection de l'eau et des milieux aquatiques et notamment les articles L. 211-1, L.211-3 et L. 214-1 et suivants et les articles R.211-1 à R.214-60 relatifs aux procédures d'autorisation et de déclaration ;
- VU** le code de la santé publique et notamment les articles L.1321-1 et suivants et les articles R.1321-1 à R.1321-63 relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales;
- VU** les arrêtés ministériels du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 02 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables au sondage, forage, création de puits ou ouvrage souterrain soumis à déclaration et aux prélèvements soumis à déclaration et autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.1.0., 1.1.2.0., 1.2.1.0., 1.2.2.0. ou 1.3.1.0. de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement ;
- VU** l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du code de la santé publique ;
- VU** l'arrêté du 24 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 11 janvier 2007 modifié relatif au programme de prélèvements et d'analyses du contrôle sanitaire pour les eaux fournies par un réseau de distribution, pris en application des articles R. 1321-10, R. 1321-15 et R. 1321-16 du code de la santé publique ;
- VU** l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif au programme de prélèvements et d'analyses du contrôle sanitaire pour les eaux utilisées dans une entreprise alimentaire ne provenant pas d'un réseau de distribution publique, pris en application des articles R. 1321-10, R. 1321-15 et R. 1321-16 du code de la santé publique ;
- VU** l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin datant du 1er décembre 2015 portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021 du bassin Adour-Garonne et arrêtant le programme pluriannuel de mesures correspondant à compter du 21 décembre 2015 ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 18 juin 2013 approuvant le S.A.G.E. "Nappes Profondes en Gironde" révisé;
- VU** l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 constatant la liste des communes incluses dans les zones de répartition des eaux ;
- VU** le récépissé de déclaration N°102-16-du-01-06-16 délivré à la Société civile immobilière GNJ- 320 rue Marcel Dassault -Lot5- Zone Industrielle -33260 La Teste-de-Buch pour la création du forage « Micro-brasserie Mira » ;
- VU** le dossier n°33011 daté d'avril 2017, déposé auprès du guichet unique de l'eau le 14 avril 2017, enregistré sous le n° 33-2017-00172 demandant l'autorisation d'exploiter le forage privé « Micro-brasserie Mira » en vue de la consommation humaine et complété par le rapport n°33011b daté de mai 2017 ;
- VU** le transfert du bénéfice du récépissé de déclaration N°102-16-du-01-06-16 à la Société civile immobilière JAQMI en raison du transfert du permis de construire N°03352916K0226 du 27/01/2017 acté par arrêté municipal du 07/04/2017 ;
- VU** l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique en date du 3 mai 2017 ;
- VU** l'avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques en date du 15 juin 2017 ;
- VU** la procédure contradictoire du 30/06/2017 ;

VU l'avis du permissionnaire en date du 30 juin 2017 ;

**CONSIDÉRANT** que les mesures de protection et le traitement de l'eau mis en place permettent de distribuer une eau conforme aux exigences réglementaires,

**CONSIDÉRANT** que le projet doit permettre d'assurer la protection des intérêts visés à l'article L. 211-1 du code de l'environnement notamment de garantir la santé et la salubrité publique et de satisfaire aux exigences de la préservation des écosystèmes aquatiques et de la ressource en eau ;

**CONSIDÉRANT** que les besoins en eau potable destinée à l'alimentation humaine à l'appui du dossier sont justifiés ;

**CONSIDÉRANT** que les usages des ressources doivent privilégier les prélèvements dans les nappes non déficitaires ou libres, selon les caractéristiques de ces nappes et qu'en conséquence l'exploitation de l'ouvrage de captage appartenant à la société JAQMI doit respecter les prescriptions du présent arrêté et ceux sus-cités ;

**SUR PROPOSITION** du secrétaire général de la préfecture de la Gironde,

## A R R Ê T E

### ARTICLE 1 : OBJET DE L'AUTORISATION

La Société Civile Immobilière JAQMI, ci-après désignée le permissionnaire, est autorisée à utiliser l'eau de son forage privé « Micro-brasserie Mira » en vue de la consommation humaine, pour la production et la distribution par un réseau privé de ses locaux situés au 320, rue Marcel Dassault, lot 5, zone industrielle 33260 La Teste de Buch. Ces locaux sont situés sur les parcelles 122 Ab, 47 Aa et 47 B de la section GZ feuille 01 du plan cadastral de la commune de la Teste de Buch.

L'eau du forage destinée à la consommation humaine, est utilisée pour la fabrication de la bière, le lavage des cuves, l'alimentation en eau des locaux de la micro-brasserie et de la cuisine du restaurant. En cas d'extension ou de diversification des activités alimentaires, l'eau de ce forage pourra être utilisée pour la consommation humaine, dans le respect des prélèvements autorisés.

### ARTICLE 2 : DECLARATION DE PRELEVEMENT D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

Le permissionnaire est autorisé à prélever, par l'intermédiaire du forage «Micro-brasserie Mira» situé sur la commune de La Teste-de-Buch des eaux destinées à la consommation humaine.

Pour l'exploitation des ouvrages et l'exercice des activités ou ouvrages énumérés dans le tableau de classement ci-après, le permissionnaire est tenu de respecter les engagements et valeurs annoncés dans son dossier d'autorisation dès lors qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent arrêté, du code de l'environnement, du code de la santé publique, des arrêtés du 11 septembre 2003 susvisés.

OUVRAGES – INSTALLATIONS - ACTIVITES	RUBRIQUE	REGIME
Ouvrages, installations permettant le prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, ont prévu l'abaissement des seuils au titre : <ul style="list-style-type: none"><li>de l'aquifère supérieur de référence : Oligocène à l'Ouest de la Garonne (230) – cote de référence : - 205 m NGF .</li></ul>	1.3.1.0	Déclaration

### ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES DES PRELEVEMENTS

Nom du captage	Identifiant BSS	- Nappe Aquifère - Masse d'eau	SAGE Nappes profondes	Prof. (m)
			Unité de gestion Classement	
Micro-brasserie MIRA	BSS002QVBV/X	- Oligocène à l'Ouest de la Garonne (230) - FRFG102	Oligocène Littoral non déficitaire	300

Nom du captage	Débits maximum autorisés		
	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /j	m <sup>3</sup> /an
Micro-brasserie MIRA	7	50	10 000

Les essais de nappe effectués le 30/03/2017 indiquaient le niveau statique initial de la nappe dans le forage (au repos avant pompage) à - 14,41 m sous le sol par rapport au repère (pris au niveau de la bride supérieure des tubes en acier inoxydable de diamètre interne de 160 mm et situé à 0,50 m au-dessus du sol).

Le débit critique de l'ouvrage n'a pas été atteint à 20 m<sup>3</sup>/h.

#### PRESCRIPTIONS :

L'exploitation se fait de façon à ne pas dénoyer le toit de l'Oligocène, c'est à dire - 221 m de profondeur par rapport au repère. L'arrêt de la pompe est programmé à cette cote.

## ARTICLE 4 : CARACTÉRISTIQUES DU FORAGE

Le forage « Micro-brasserie Mira » référencé **BSS002QBVB/X** est implanté sur la parcelle n°47 Aa section GZ feuille 1 du plan cadastral de la commune de La Teste de Buch (plan de situation en **annexe 1**).

Coordonnées LAMBERT 93 : X = 373 060 m, Y = 6 399 074 m, Z = + 10,48 m NGF

Le forage a été réalisé en 2017 et atteint une profondeur de 300 m, il capte l'Oligocène entre 243 et 298 m (coupe technique en **annexe 2**).

## ARTICLE 5 : EQUIPEMENT DE L'OUVRAGE

- Les ouvrages et installations de prélèvement d'eau doivent être conçus de façon à éviter le gaspillage d'eau. A ce titre, le permissionnaire prend des dispositions pour limiter les pertes des ouvrages de dérivation, des réseaux et installations alimentés par le prélèvement.
- **Une margelle** bétonnée est réalisée autour de l'ouvrage, elle est conçue de manière à éloigner les eaux de sa tête. Cette margelle est d'une superficie de 3 m<sup>2</sup> au minimum et 0,30 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel.
- La tête du forage s'élève au moins à 0,5 m au-dessus du terrain naturel Elle est en outre cimentée sur 1 m de profondeur à partir du niveau du terrain naturel.
- **Un capot de fermeture** ou tout autre dispositif approprié de fermeture équivalent est installé sur la tête du forage. Il doit permettre un parfait isolement du forage des inondations et de toute pollution par les eaux superficielles.
- En dehors des périodes d'exploitation ou d'intervention, l'accès à la tête du forage est interdit par un dispositif de sécurité empêchant toute tentative de détérioration de l'ouvrage. La tête de forage devra être maintenue en parfait état pour assurer son étanchéité.
- Le forage est équipé d'**un tube guide** d'au moins 20 mm de diamètre de façon que les mesures des niveaux statique et dynamique puissent être faites en toutes circonstances avec précision à la sonde manuelle.
- Le forage est équipé d'une sonde de pression permettant des mesures de niveau.
- **La hauteur d'eau** au-dessus de la pompe devra respecter le NPSH requis par le fabricant de la pompe.
- **Un dispositif de comptage des volumes prélevés** est installé et maintenu en état de marche. La remise à zéro du dispositif est interdite.
- **Un robinet de prélèvement** est installé aux fins d'analyses des eaux brutes.
- L'ouvrage est identifié par **une plaque mentionnant son identifiant BSS**.

## ARTICLE 6 : SURVEILLANCE DES OUVRAGES

La surveillance des ouvrages porte sur :

- Le clapet anti-retour de la pompe (à contrôler lors d'un diagnostic),
- La consommation électrique, les paramètres électriques de la pompe, et autres paramètres dédiés (tension, isolation,...)
- sont vérifiés au moins une fois par an,
- Le système de comptage des prélèvements,
- Le diagnostic ou la réactualisation du réseau de distribution est réalisé selon le cahier des charges en vigueur en Gironde.

**Au moins tous les dix ans**, un diagnostic de l'ouvrage de prélèvement est réalisé. Il comprend notamment :

- le contrôle du sommet du gravier,
- une mesure des paramètres pH, conductivité et température,
- une mesure par micro moulinet pour connaître la vitesse et le positionnement des venues d'eau,
- une inspection par caméra de la colonne de captage.
- en fonction des conclusions du diagnostic, il conviendra de vérifier la compacité des cimentations par une ou des méthodes appropriées.

**Le compte-rendu complet du diagnostic est adressé immédiatement au Préfet (DDTM-police de l'eau)** et indique dans le même temps les travaux de nettoyage ou de réhabilitation nécessaires et leur date prévue pour leur réalisation.

**En toute période, lorsque des travaux de réfection sont nécessaires**, le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM-police de l'eau).

**PRESCRIPTION** : Le prochain diagnostic décennal du forage est réalisé durant l'année 2028. Le rapport du diagnostic est adressé en suivant au Préfet (DDTM-police de l'eau).

## ARTICLE 7 : SURVEILLANCE DES PRELEVEMENTS ET DE LA NAPPE

Le permissionnaire ou son exploitant consigne sur un registre ou cahier, les éléments listés ci-après, du suivi de l'exploitation des ouvrages :

1. Le relevé des débits de la pompe, dans les conditions normales d'exploitation, fait une fois par an au minimum,
  2. Le relevé annuel des volumes prélevés, (avec un suivi au minimum hebdomadaire),
  3. Le suivi du niveau dynamique,
  4. La mesure des niveaux statiques, effectuée une fois par an dans des conditions et des périodes telles qu'il n'en résulte pas de gêne dans le fonctionnement des installations desservies par le captage. La mesure du niveau statique est réalisée après un arrêt de 4 heures au minimum.
  5. La mesure des pertes de charge du forage (lors du diagnostic du forage ou essais de nappe),
  6. Les incidents survenus dans l'exploitation, les opérations effectuées pour y remédier.
- **Les résultats des mesures 2, 4 et 6 sont adressés en fin d'année calendaire au Préfet (DDTM-police de l'eau).**
- **Si le débit d'exploitation ou la qualité des eaux brutes se modifie, le permissionnaire en avise sans délai le Préfet (DDTM-police de l'eau) et l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde).**

Ce registre ou cahier doit être tenu à la disposition du Préfet (DDTM-police de l'eau) et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine (Délégation Départementale de Gironde) ainsi que des agents délégués par ces organismes.

## ARTICLE 8 : MESURES DE PROTECTION DU FORAGE

Il est établi une aire de protection immédiate, limitée à un rectangle de 16 m par 20 m de côté, et située sur une partie de la parcelle n° 47 Aa et une partie de la parcelle 47 B, section GZ, feuille 01 du plan cadastral de la commune de la Teste de Buch, propriété du permissionnaire (plan joint en annexe 3).

Cette aire de protection englobe le forage et la station de traitement.

Cette aire doit être et rester la pleine propriété du permissionnaire.

**Les mesures de protection suivantes s'appliquent :**

- L'aire de protection immédiate doit être clôturée et fermée par un portail d'accès cadenassé, l'ensemble ayant une hauteur de 2 mètres au minimum, à l'exception de la partie jouxtant le bâtiment.
- Toute circulation, toute activité, tout travaux et tout stockage de produits autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien du forage et du traitement de l'eau potable y sont interdits et, d'une manière générale, tout fait susceptible d'altérer directement ou indirectement la qualité des eaux.
- L'accès à l'intérieur de l'aire de protection est interdit à toute personne en dehors du maître d'ouvrage et des personnes habilitées.
- Le ruissellement des eaux pluviales en provenance de l'extérieur du site doit être maîtrisé et dirigé hors de l'aire de protection. Un soin particulier sera apporté à l'entretien des dispositifs d'évacuation des eaux de ruissellement notamment en cas de fortes pluies.
- Les terrains sont régulièrement entretenus et les produits et résidus résultant de cet entretien sont immédiatement évacués vers la filière d'élimination réglementairement autorisée. L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite y compris pour les riverains aux abords immédiats de la clôture limitrophe.
- Les stockages de produits nécessaires à la distribution en eau seront posés sur des zones de rétention
- Le périmètre et les installations de forage, de traitement et distribution de l'eau sont conservés en bon état et contrôlés périodiquement.

Tous les travaux nécessaires à la mise en conformité des installations sont réalisés dans un délai maximal de 6 mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

## ARTICLE 9 : TRAITEMENT ET SURVEILLANCE DE LA QUALITÉ DE L'EAU

Le permissionnaire est autorisé à traiter les eaux captées et à les distribuer en vue de la consommation humaine, sous réserve de répondre aux conditions exigées par le code de la santé publique et les textes réglementaires en vigueur.

Le procédé de traitement, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux produites et distribuées sont placés sous le contrôle du Préfet et de la Délégation départementale de la Gironde de l'Agence Régionale de la Santé de Nouvelle Aquitaine (ARS).

## 9.1 : Filière de traitement

L'eau du forage respecte les limites de qualité des eaux brutes.

L'eau brute est faiblement minéralisée (conductivité de 320  $\mu\text{S}/\text{cm}$  à 25°C). La teneur de l'eau brute en fer total est de 383  $\mu\text{g}/\text{l}$ . Elle présente une très bonne qualité bactériologique et une absence de contamination anthropique (nitrates, pesticides et autres micropolluants minéraux ou organiques).

Cette eau nécessite avant distribution un traitement d'élimination du fer.

La filière de traitement mise en œuvre consiste en un traitement de déferrisation physico-chimique, par aération et filtration. L'eau déferrisée alimente deux réseaux distincts :

- un réseau d'eau utilisé pour la fabrication de la bière sans désinfection,
- un réseau d'eau pour les usages de consommation humaine avec désinfection au dioxyde de chlore en amont.

Cette unité de traitement devra permettre de respecter les exigences de qualité des eaux destinées à la consommation humaine pour l'ensemble des paramètres recherchés.

La filière de traitement doit être adaptée à l'évolution de la qualité de l'eau captée et de l'eau distribuée.

Tous les produits et procédés de traitement utilisés doivent être autorisés pour le traitement des eaux destinées à la consommation humaine. Les matériaux entrant en contact avec l'eau doivent être conformes à la réglementation en vigueur. L'exploitant maintient à disposition du Préfet et de la Délégation départementale de la Gironde de l'Agence Régionale de la Santé de Nouvelle Aquitaine (ARS) les éléments attestant de cette conformité sanitaire.

Tout projet de modification du traitement doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Préfet et de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde qui appréciera, suivant l'importance des modifications, si une nouvelle autorisation est nécessaire.

Les installations de distribution d'eau sont conçues, réalisées et entretenues de manière à empêcher l'introduction ou l'accumulation de micro-organismes, de parasites ou de substances constituant un danger potentiel pour la santé des personnes ou susceptibles d'être à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine distribuée.

L'établissement est raccordé au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine pour une utilisation en secours. Les réseaux privés alimentés par le forage privé sont indépendants de ceux alimentés par le réseau de distribution publique.

Les installations raccordées au réseau de distribution public ne doivent pas du fait de leur conception et des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, engendrer une contamination de l'eau distribuée en vue de l'alimentation humaine.

## 9.2 : Surveillance de la qualité de l'eau et des installations :

Le permissionnaire veille au bon fonctionnement et à l'entretien des systèmes de production, de traitement et de distribution et organise la surveillance de la qualité de l'eau distribuée. Il est responsable de la qualité de l'eau utilisée.

Les ouvrages de captage, les dispositifs de protection et de traitement et les systèmes de distribution doivent être régulièrement entretenus et contrôlés.

L'eau en production et distribution doit être conforme aux limites et aux références de qualité des eaux distribuées fixées par la réglementation en vigueur.

La surveillance de la qualité de l'eau distribuée comprend notamment :

- Une vérification régulière des mesures prises par le permissionnaire pour la protection de la ressource utilisée et du fonctionnement des installations ;
- Un programme de tests et d'analyses effectués sur des points déterminés en fonction des dangers identifiés que peuvent présenter les installations ;
- La tenue d'un fichier sanitaire recueillant l'ensemble des informations collectées à ce titre ;
- Un suivi analytique des teneurs en désinfectant (chlore libre et chlore total) et en fer total sur l'eau traitée avant mise en distribution.

La sécurisation des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine (captage, traitement et stockage) doit être assurée vis-à-vis des actes malveillants. En cas d'effraction ou d'intrusion, l'alerte est immédiate afin de prendre les mesures de prévention adaptées. La procédure en cas d'intrusion précise les actions à mener et les services à informer. Tout incident pouvant avoir des conséquences sur la santé publique doit être signalé sans délai au Préfet et à la Délégation territoriale de l'Agence Régionale de la Santé d'Aquitaine (ARS).

### **9.3 : Contrôle sanitaire**

La qualité de l'eau brute et de l'eau traitée est contrôlée selon un programme annuel établi par le Préfet et par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde conformément à la réglementation en vigueur. Les frais d'analyses et de prélèvements sont à la charge du permissionnaire.

Le programme de contrôle est le suivant :

- Eau brute : 1 analyse de type RP tous les 5 ans,
- Eau traitée : 2 analyses de type P1 tous les ans et 1 analyse de type P2 tous les 5 ans,
- Eau distribuée pour l'activité alimentaire (non désinfectée) : 2 analyses de type B3 + *Pseudomonas aeruginosa* par an,
- Eau distribuée pour la consommation humaine : 2 analyses de type D1 par an et 1 analyse de type D2 tous les 5 ans.

Avant mise en service, la qualité de l'eau sera vérifiée selon les modalités fixées par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

Des robinets adaptés aux prélèvements doivent être installés sur la tête de forage pour le contrôle de l'eau brute et après désinfection pour le contrôle de l'eau traitée. Les points de prélèvements sur le réseau sont des points d'usage régulièrement utilisés pour les usages alimentaires. Les robinets de prélèvement sont identifiés par un étiquetage indiquant le code « PSV » issu de la base SISE-EAUX de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde.

La fréquence de contrôle pourra être modulée par le Préfet et par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine Délégation Départementale de la Gironde en fonction des résultats observés.

Si des analyses révèlent une contamination persistante de l'eau, il sera procédé à la suspension de l'autorisation d'utilisation de l'eau jusqu'à la fourniture par le permissionnaire de la preuve du retour de la qualité de l'eau à la conformité.

#### **ARTICLE 10 : ACCÈS AUX INSTALLATIONS**

Les agents du Préfet et de la Délégation départementale de l'Agence Régionale de la Santé de Nouvelle Aquitaine (ARS) auront libre accès aux installations, ouvrages, travaux ou activités autorisés par la présente autorisation, dans les conditions fixées par le code de la santé publique. Ils pourront demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

#### **ARTICLE 11 : DURÉE DE L'AUTORISATION**

La présente autorisation est accordée pour une durée de trente ans à compter de la notification du présent arrêté.

#### **ARTICLE 12 : RENOUELEMENT DE L'AUTORISATION DE PRELEVEMENT**

Le bénéficiaire de l'autorisation peut obtenir le renouvellement de cette dernière. Dans ce cas, il doit formuler la demande auprès du Préfet (DDTM-police de l'eau), dans un délai de deux ans au plus et de six mois au moins, avant la date d'expiration de l'autorisation. La demande comprend les pièces d'indication énumérées à l'article R.214-20 du code de l'environnement et à l'article R.1321-6 du code de la santé publique (en cas de modification des périmètres de protection).

#### **ARTICLE 13 : MODIFICATION DES OUVRAGES OU DE LEUR MODE D'UTILISATION PAR LE PERMISSIONNAIRE**

Toutes modifications apportées aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation, doit être portée, avant sa réalisation, à la connaissance du préfet avec tous les éléments d'appréciation, qui peut exiger une nouvelle demande d'autorisation, conformément aux dispositions de l'article R.214-18 du code de l'environnement et de l'article R. 1321-11 du code de la santé publique.

#### **ARTICLE 14 : TRANSFERT DE L'AUTORISATION**

Si le bénéfice de la présente autorisation est transmis à une autre personne que celle qui est mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, le nouveau bénéficiaire doit en faire la déclaration au Préfet, dans les trois mois qui suivent la prise en charge de l'ouvrage, de l'installation, des travaux ou des aménagements ou le début de l'exercice de son activité.

Cette déclaration doit mentionner, s'il s'agit d'une personne physique, les nom, prénom et domicile du nouveau bénéficiaire et, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination ou sa raison sociale, sa forme juridique, l'adresse de son siège social ainsi que la qualité du signataire de la déclaration. Il est donné acte de cette déclaration.

La cessation définitive ou pour une période supérieure à deux ans, de l'exploitation ou de l'affectation indiquée dans la présente autorisation, d'un ouvrage ou d'une installation doit faire l'objet d'une déclaration, par l'exploitant ou, par défaut, par le propriétaire, auprès du Préfet dans le mois qui suit la cessation définitive, l'expiration du délai de deux ans ou le changement d'affectation. Il est donné acte de cette déclaration.

#### **ARTICLE 15 : DECLARATION DES INCIDENTS OU ACCIDENTS PAR LE PERMISSIONNAIRE**

Le permissionnaire est tenu de déclarer au Préfet (DDTM-police de l'eau) sans délai, dans les conditions fixées à l'article L.211-5 du code de l'environnement, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités  
AP « Brasserie MIRA »

faisant l'objet de la présente autorisation et qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code suscit.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le Préfet, le permissionnaire devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier. Le permissionnaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'activité ou de l'exécution des travaux et de l'aménagement.

#### **ARTICLE 16 : ARRET D'EXPLOITATION – ABANDON DES OUVRAGES**

Tout abandon d'exploitation de l'ouvrage de captage avec ou sans suppression de ce dernier doit être déclaré auprès du Préfet (DDTM-police de l'eau) qui se prononce, le cas échéant, sur l'opportunité de conserver en l'état l'ouvrage en cause, susceptible d'être utilisé par la suite à d'autres usages tels que le suivi piézométrique et la surveillance de la qualité de la nappe.

Dans le cas d'une réponse négative, le forage doit obligatoirement faire l'objet d'un comblement permettant d'éviter la communication entre aquifères et les pollutions par les eaux de surface.

Le comblement effectué par un organisme dont le choix est soumis à l'approbation de l'Inspecteur de l'environnement chargé de la police de l'eau et des milieux aquatiques, doit se faire sous la maîtrise d'œuvre d'un hydrogéologue qui présente au Préfet (DDTM-police de l'eau) le projet, le procès-verbal de réalisation et de récolement des travaux effectués.

#### **ARTICLE 17 : RETRAIT OU SUSPENSION DE L'AUTORISATION DE PRELEVEMENT – MISE HORS SERVICE OU SUPPRESSION DE L'OUVRAGE DE PRELEVEMENT PAR LE PREFET**

La décision de retrait d'autorisation est prise par un arrêté préfectoral qui, s'il y a lieu, prescrit la remise du site dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger ou aucun inconvénient pour les éléments concourant à la gestion équilibrée de la ressource en eau.

En cas de défaillance, du titulaire de l'autorisation retirée, dans l'exécution des travaux prescrits par la décision de retrait, le Préfet (DDTM-police de l'eau) peut y faire procéder d'office, dans les conditions prévues à l'article R.214-48 du code de l'environnement.

Dans le cadre de la suspension ou du retrait de l'autorisation de prélèvement, le permissionnaire ou l'exploitant des ouvrages de prélèvements est tenu, jusqu'à la remise en service, la reprise de l'activité ou la remise en état des lieux, de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la surveillance de l'ouvrage et des installations.

#### **ARTICLE 18 : MODIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS PAR LE PREFET**

A la demande du bénéficiaire de l'autorisation ou à sa propre initiative, le Préfet peut prendre des arrêtés complémentaires après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques. Ces arrêtés peuvent fixer toutes les prescriptions additionnelles que la protection des éléments mentionnés à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement rend nécessaires ou atténuer celles des prescriptions primitives dont le maintien n'est plus justifié.

Le préfet peut prendre, à son initiative sur proposition du directeur général de l'agence régionale de santé ou à la demande du titulaire de l'autorisation et conformément à la procédure prévue au I de l'article R. 1321-7, un arrêté modificatif de l'arrêté d'autorisation, s'il estime que le maintien de certaines dispositions n'est plus justifié ou que des prescriptions complémentaires s'imposent afin d'assurer la sécurité sanitaire de l'eau distribuée.

#### **ARTICLE 19 : DROITS DES TIERS**

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

#### **ARTICLE 20 : PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS**

##### **1 –à la charge du Préfet :**

- Le présent arrêté est notifié au permissionnaire et au maire de La Teste Buch concernés, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture.
- Un avis informant le public de cette autorisation est inséré, par les soins du Préfet, au frais du bénéficiaire, dans deux journaux locaux. Cet avis mentionne, l'affichage de l'arrêté en mairie, les lieux où l'arrêté et le dossier d'autorisation peuvent être consultés.

##### **2 –à la charge de la commune de La Teste de Buch :**

- Le présent arrêté est affiché en mairie pendant une durée minimale de deux mois.
- Le maire de la commune conserve le présent arrêté et délivre à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées.
- Procès-verbal de l'accomplissement des formalités d'affichage est dressé par les soins du maire.

##### **3 –à la charge du permissionnaire :**

- Le permissionnaire s'acquiesce des frais de publication de l'avis de notification de l'arrêté d'autorisation auprès des deux journaux locaux du département.

## ARTICLE 21 : AUTRES REGLEMENTATIONS

La présente autorisation ne dispense pas le permissionnaire de requérir les autorisations nécessitées par l'application d'autres réglementations, notamment celles susceptibles d'être exigées par le code de l'urbanisme.

## ARTICLE 22 : DELAI ET VOIE DE RECOURS

La présente décision peut être déférée au Tribunal Administratif de Bordeaux (9, rue Tastet - BP 947 - 33063 BORDEAUX CEDEX)

En ce qui concerne le code de l'environnement, en application des articles L.211-6, L.214-10, et dans les conditions prévues à l'article R.514-3.1 dudit code :

- par le bénéficiaire, dans un délai de deux mois à compter de sa notification,
- par les tiers, dans un délai d'un an à compter de la publication ou de l'affichage, ce délai étant le cas échéant prolongé jusqu'à la fin d'une période de 6 mois suivant la mise en activité de l'installation.

## ARTICLE 23 : SANCTIONS

### • Dégradation, pollutions d'ouvrages

En application de l'article L.1324-4 du code de la santé publique, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende, le fait de dégrader des ouvrages publics destinés à recevoir ou à conduire des eaux d'alimentation, de laisser introduire des matières susceptibles de nuire à la salubrité dans l'eau de source, des fontaines, des puits, des citernes, des aqueducs, des réservoirs d'eau servant à l'alimentation publique.

En application de l'article L.216.6 du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 euros le fait de jeter, déverser ou laisser s'écouler dans les eaux souterraines, directement ou indirectement, une ou des substances quelconques dont l'action ou les réactions entraînent, même provisoirement des effets nuisibles sur la santé.

### • Obstacle à la mission des agents du ministère de la santé pour le contrôle du respect du règlement sanitaire

En application de l'article L1312-2 du code de la santé publique, est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.

### • Obstacle à la mission des agents du Préfet (DDTM-police de l'eau) pour le contrôle du respect du code de l'environnement

En application de l'article L.173-4 du code de l'environnement, est puni de six mois d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende.

### • Non-respect des prescriptions fixées par le préfet dans l'arrêté d'autorisation et les arrêtés complémentaires

En application de l'article L.173-3 (1°) du code de l'environnement, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende.

## ARTICLE 24 : NOTIFICATION

Toutes les notifications sont valablement faites au permissionnaire à l'adresse suivante :  
Société Civile Immobilière JAQMI - 180 avenue de l'Europe – 33260 LA TESTE DE BUCH

## ARTICLE 25 : AMPLIATION ET EXECUTION

- le Permissionnaire,
  - le Maire de la commune de La Teste de Buch,
  - le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,
  - le Sous-Préfet d'Arcachon,
  - le Directeur de l'Agence Régionale de Santé Nouvelle Aquitaine,
  - le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde,
  - le Directeur départemental de la protection des populations de la Gironde,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation leur sera adressée.

## ANNEXES :

- Annexe 1 : plan de situation
- Annexe 2 : coupe du forage
- Annexe 3 : aire de protection immédiate

Fait à BORDEAUX, le - 3 NOV. 2017  
LE PREFET

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET

## PLAN DE DIFFUSION :

Permissionnaire	1	ARS-DT33	1
Préfecture de la Gironde-DDTM33	1	DDPP	1
Sous-Préfecture d'Arcachon	1	BRGM	1
Monsieur le Maire de La Teste de Buch	1		

## ANNEXE 1 : PLAN DE SITUATION DU FORAGE MICRO BRASSERIE MIRA

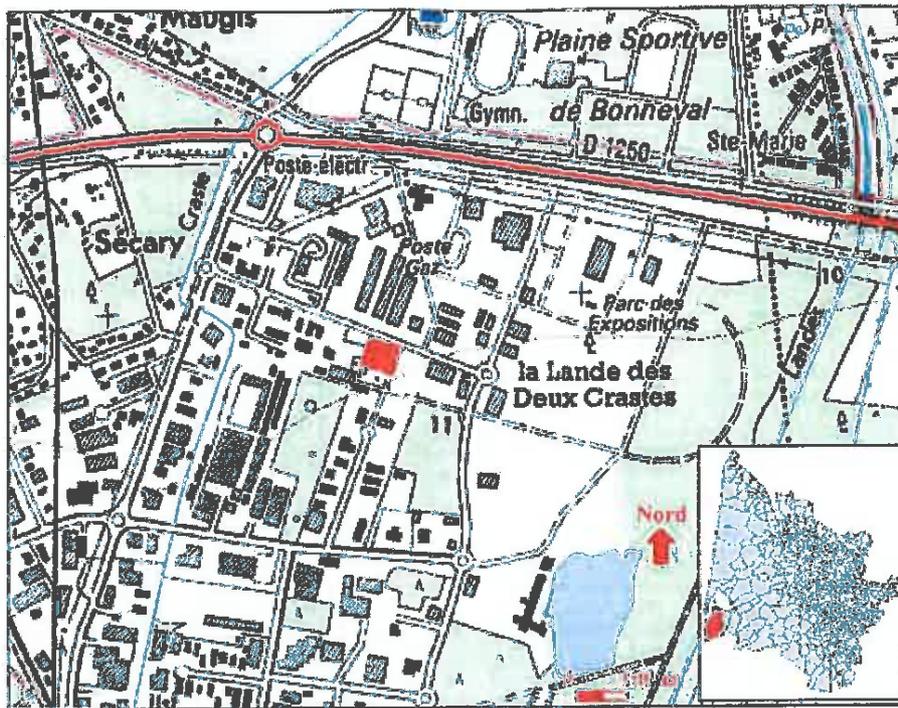


Figure 1 : Localisation de la parcelle sur carte IGN | 25000 (en rouge) (source GEOPORTAIL, IGN)

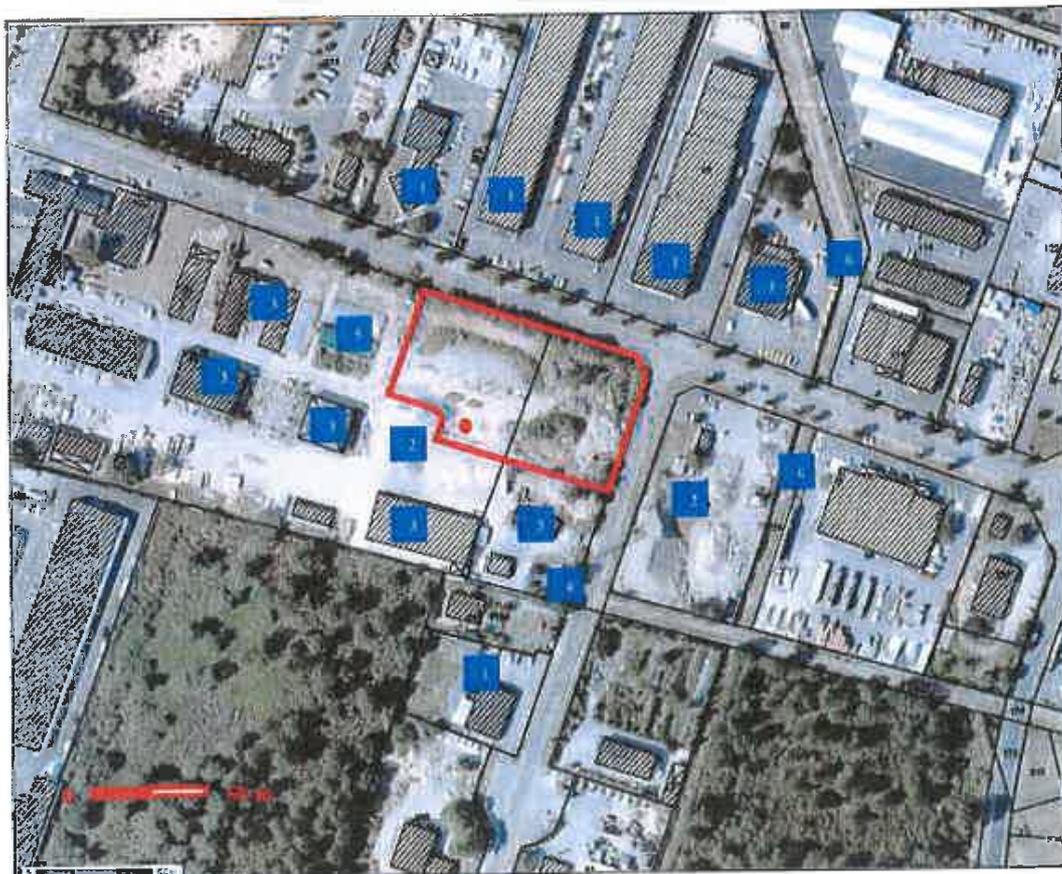


Figure 2 : Parcelles cadastrales (source GEOPORTAIL, IGN) [en rouge parcelle et position du forage]  
Légende : 1 = locaux commerciaux et bureaux, 2 = aire de stockage de matériaux inertes, 3 = entrepôt et atelier technique, 4 = pylone, 5 = serres, 6 = conduite de gaz

## ANNEXE 2 : COUPE DU FORAGE MICROBRASSERIE MIRA

REALISATION D'UN FORAGE A L'AQUIFERE OLIGOCENE POUR UNE MICRO-BRASSERIE : RAPPORT DE FIN DE TRAVAUX

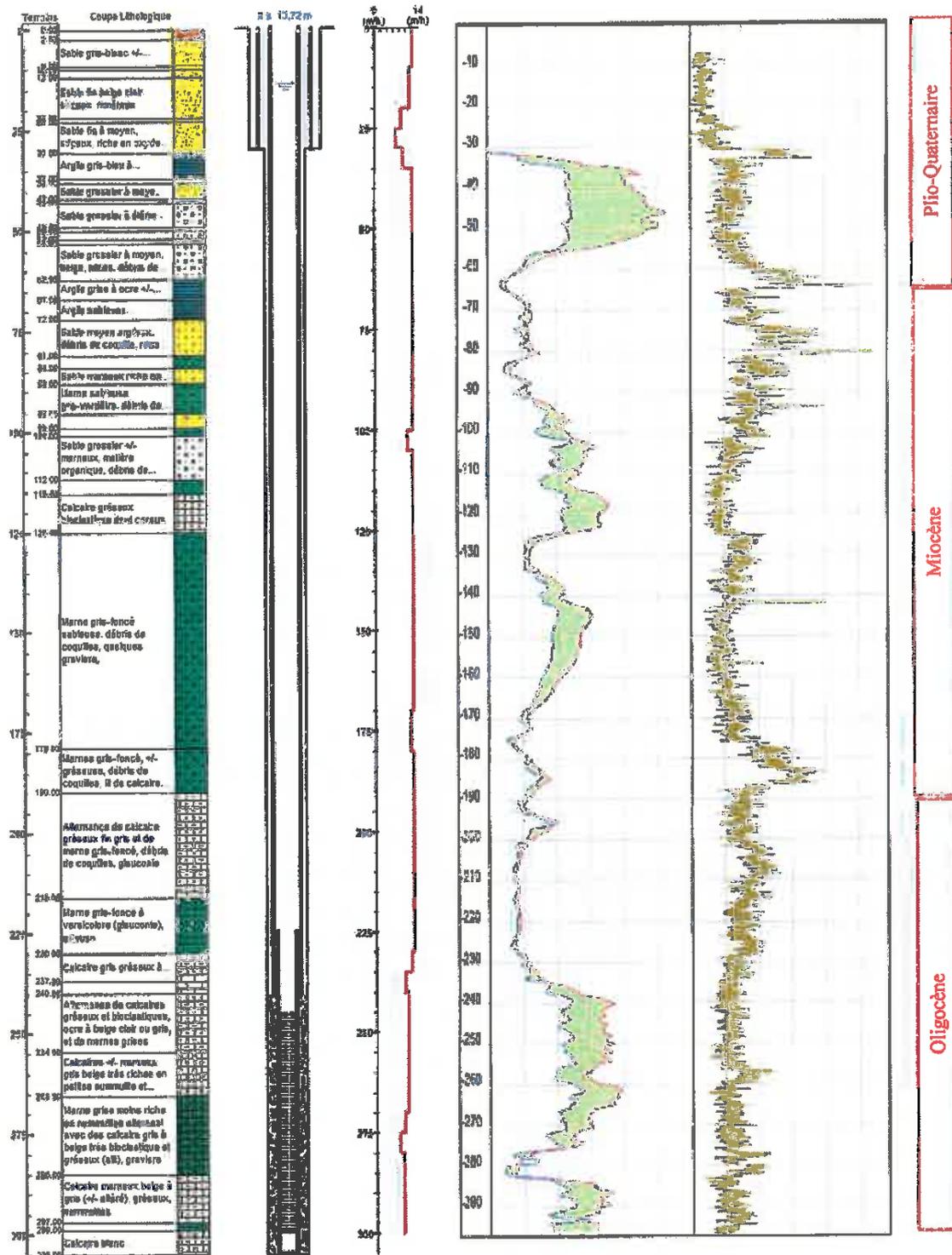
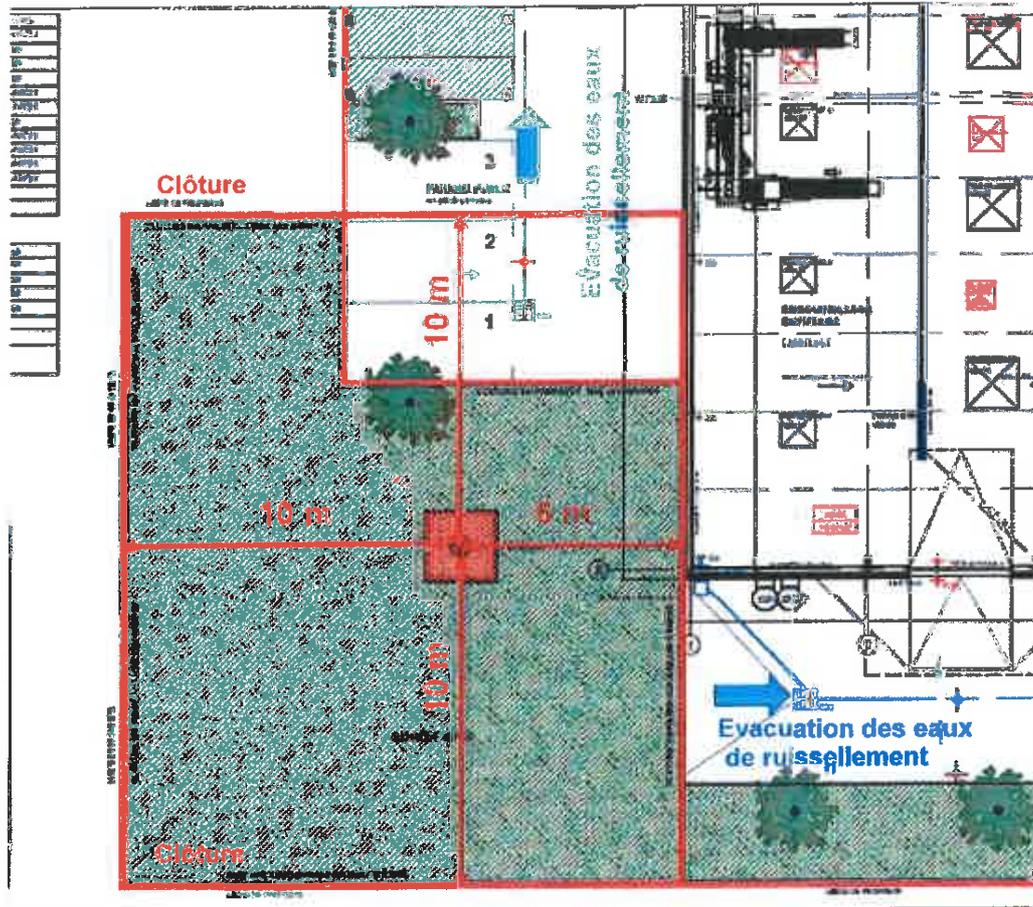


Figure 12 : Coupes géologique et technique, vitesse d'avancement (en rouge), résistivité 18" (bleu), résistivité 64" (violet), gamma ray (brun).

### ANNEXE 3 : AIRE DE PROTECTION IMMEDIATE DU FORAGE MICROBRASSERIE MIRA



1/2

REALISATION D'UN FORAGE A L'AQUIFERE OLIGOCENE POUR UNE MICRO-BRASSERIE : NOTE COMPLEMENTAIRE

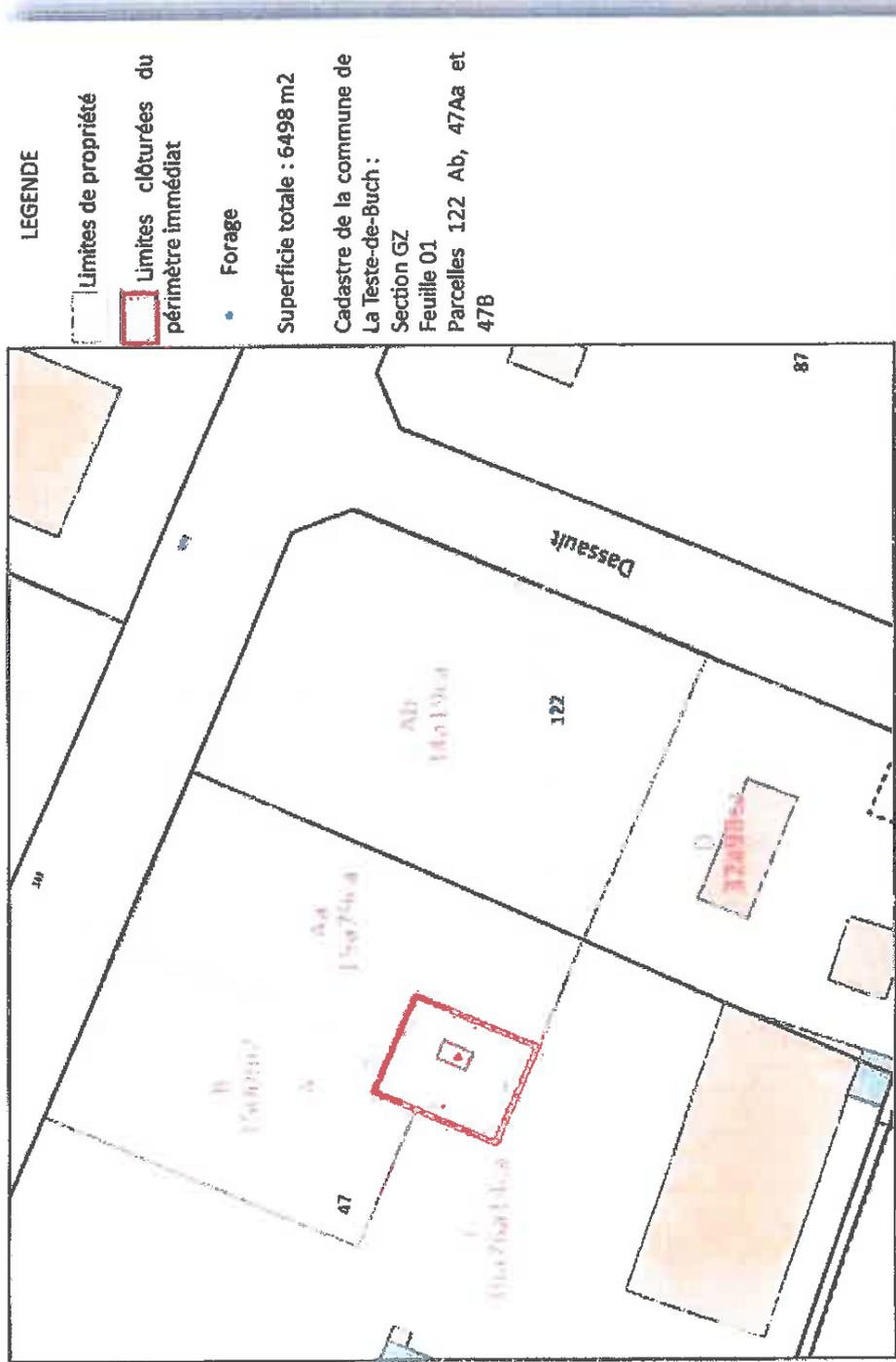


Figure 1 : Plan cadastral sur lequel a été reporté le périmètre immédiat du forage

2/2

DDTM33

33-2017-11-06-010

Arrêté Préfectoral portant prescriptions spécifiques à déclaration, en application de l'article L. 214-23 du Code de l'Environnement, relatives à la station d'épuration de Noaillan d'une capacité de 1500EH

## PRÉFET DE LA GIRONDE

*Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde*

*Service Eau et Nature  
Unité Police de l'Eau et Milieux Aquatiques*

**ARRETE n° SEN/2017/09/07-107**

---

***Arrêté préfectoral portant prescriptions spécifiques à déclaration,  
en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, relatives à la station d'épuration de  
NOAILLAN d'une capacité de 1500 EH***

---

**LE PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE**

VU le code de l'environnement ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU l'arrêté ministériel du 25 janvier 2010 révisé, relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application des articles R.212-10, R.212-11 et R.212-18 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;

VU les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne, approuvé le 1er décembre 2015 ;

VU les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ciron, approuvé le 31 juillet 2014 ;

VU le dossier de déclaration déposé par la commune de NOAILLAN, ci-après désigné le déclarant, au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, reçu le 24 février 2006 et relatif au système d'assainissement de Noaillan d'une capacité de 1500. EH ;

VU les pièces du dossier présentées à l'appui du dit projet et comprenant notamment :

- identification du demandeur,
- localisation du projet,
- présentation et principales caractéristiques du projet,
- rubriques de la nomenclature concernées,
- document d'incidences,
- moyens de surveillance et d'intervention,
- éléments graphiques ;

VU le récépissé de déclaration n° 117-06 délivré le 24 août 2006 relatif au système d'assainissement de Noaillan pour une capacité de 1500 EH ;

VU l'accord tacite de la commune de Noaillan concernant les prescriptions spécifiques ;

**CONSIDERANT** que le milieu récepteur du rejet, la rivière LE CIRON, est une masse d'eau rivière au sens de la directive européenne cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, référencée FRFR54 - "Le Ciron de sa source au confluent de la Garonne", avec un objectif d'atteinte du bon état écologique en 2021 et d'un bon état chimique en 2015 ;

**CONSIDERANT** que le projet participe à la préservation de la rivière LE CIRON par l'amélioration de la qualité du rejet de la station de Noaillan;

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire d'imposer des prescriptions particulières à l'opération projetée, visant à garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L211-1 du Code de l'Environnement ;

**SUR PROPOSITION** du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,

## **ARRETE**

### **ARTICLE PREMIER : Objet de la déclaration**

L'exploitation et le rejet, dans la rivière LE CIRON, de la station d'épuration existante de NOAILLAN (code SANDRE 0533 307 V 001), d'une capacité de 1500 EH, sont autorisés par le présent arrêté.

La commune de NOAILLAN, maître d'ouvrage, désignée ci-après le déclarant, est autorisée en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement, sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants, à :

- procéder à l'exploitation de la station d'épuration de NOAILLAN, d'une capacité de 1500 EH, située sur la commune de Noaillan, en vue de traiter les effluents provenant de la commune de Noaillan,
- procéder au rejet des effluents traités dans le cours d'eau « LE CIRON».

Les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement.

Les rubriques définies au tableau annexé à l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernées par cette opération sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêtés de prescriptions générales correspondants
2.1.1.0	Stations d'épuration des agglomérations d'assainissement ou dispositifs d'assainissement non collectif devant traiter une charge brute de pollution organique au sens de l'article R.2224-6 du code général des collectivités territoriales : 1- Supérieure à 600 kg de DBO5.....A 2- Supérieure à 12 kg de DBO5, mais inférieure ou égale à 600 kg de DBO5.....D	Déclaration (Capacité de traitement de 90 kg de DBO5 par jour, soit 1500 EH)	Arrêté ministériel du 21/07/2015

### **ARTICLE 2 : Prescriptions générales**

Le déclarant doit respecter les prescriptions générales définies dans l'arrêté ministériel du 21/07/2015, visé ci-dessus, ou par des textes en vigueur plus récents.

### **ARTICLE 3 : Prescriptions spécifiques**

Le déclarant doit respecter les prescriptions suivantes :

#### **3-1. Système de collecte des effluents bruts :**

Le réseau de collecte est de type séparatif.

#### **3-2. Caractéristiques de la station d'épuration :**

La station d'épuration de Noaillan se situe à proximité du hameau de Peyrebernède, le long du Ciron et de l'une des principales voies de desserte communale, la R.D. n° 221 (liaison Noaillan/Bazas).

Les coordonnées en Lambert 93 du dispositif de traitement des eaux usées sont les suivantes :

- X= 431 644,
- Y= 6 382 692.

Le rejet des effluents traités s'effectue dans la rivière LE CIRON. Le point de rejet se situe aux points de coordonnées Lambert 93 suivants :

- X= 431 569,
- Y = 6 382 797 .

La filière eau est de type boues activées; elle comporte les ouvrages suivants :

- ouvrages de pré-traitement : dégrilleur automatique, dessableur, dégraisseur,
- bassin d'aération de 300 m3,
- dégazeur,
- clarificateur de 92 m3,
- canal de sortie équipé d'un débitmètre
- lagune de sécurité.

La filière boues est de type lit de séchage planté de roseaux, elle comporte les ouvrages suivants :

- 2 pompes pour la circulation des boues (placées après le clarificateur),
- silo de stockage des boues de 60 m3,
- lits de séchage de 100 m2.

L'ensemble des installations de la station d'épuration doit être délimité par une clôture et leur accès interdit à toute personne non autorisée.

### 3-3. Niveau de rejet :

En dehors des situations inhabituelles décrites à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015, le rejet de la station d'épuration de 1500 EH doit respecter les valeurs indiquées dans le tableau suivant.

Ils ne doivent pas contenir de substances de nature à favoriser la manifestation d'odeurs. Leur pH doit être compris entre 6 et 8,5 et leur température être inférieure à 25.C.

Les échantillons moyens journaliers doivent respecter :

- soit les valeurs fixées en concentration indiquées dans le tableau suivant,
- soit les valeurs fixées en rendement indiquées dans le tableau suivant :

Paramètres	Concentration maximale	Rendement minimum	Valeur rédhibitoire
DBO <sub>5</sub>	25 mg/l	93 %	70 mg/l
DCO	90 mg/l	88 %	200 mg/l
MES	35 mg/l	95 %	85 mg/l
NTK	5 mg/l	/	/
NGL	10 mg/l	/	/
Pt	2 mg/l	/	/

Le dépassement de ces valeurs fait l'objet d'une justification systématique auprès du service de police de l'eau.

**Le débit nominal du rejet de la station d'épuration est de 225 m3/j.** Toutefois, le débit de référence pour l'établissement de la conformité annuelle du système d'assainissement correspond au Pc95 des débits mesurés en entrée de station, si possible sur une période de 5 ans, sinon sur la période pour laquelle on dispose de ces données.

Le nombre et la fréquence de mesures d'auto-surveillance sont définis par l'arrêté ministériel en vigueur, soit **2 par an** selon les dispositions de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015.

### 3-4. Jugement de conformité du système d'assainissement :

Chaque année, le service en charge du contrôle vérifie la conformité du système d'assainissement, au cours de l'année précédente, au regard des réglementations qui lui sont applicables.

Est ainsi établie la conformité ou la non conformité du système d'assainissement au regard de la directive européenne Eaux Résiduaires Urbaines (ERU) du 21/05/1991 d'une part et au regard de la réglementation locale, imposée par le présent arrêté préfectoral, d'autre part.

Le jugement de la conformité annuelle du système d'assainissement porte sur la collecte des effluents, les équipements du système de traitement et ses performances épuratoires.

### **3-5. Production documentaire :**

Le maître d'ouvrage du système de collecte et de la station de traitement concerné rédige et tient à jour un cahier de vie, tel que défini à l'article 20 point II de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015. Il dispose d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté précité du 21/07/2015 pour se doter de ce document, soit jusqu'à la date du 19/08/2017.

Ce cahier de vie comporte a minima les éléments listés à l'article 20 point II de l'arrêté ministériel du 21/07/2015.

### **3-6. Surveillance de la qualité du milieu récepteur :**

Le déclarant met en place un suivi physico-chimique et biologique de la qualité du milieu récepteur, **la rivière LE CIRON**.

Concernant le suivi physico-chimique, les analyses sont réalisées **2 fois par an, en période de hautes eaux et en période de basses eaux, en amont et en aval du rejet de la station**, sur les paramètres suivants :

- Bilan de l'oxygène (oxygène dissous, taux de saturation en oxygène, DBO5, carbone organique dissous),
- Température de l'eau,
- Nutriments : azote organique, ammoniacal, nitrites, nitrates, phosphore minéral (phosphates) et phosphore total,
- Acidification (pH),
- MES,
- DCO.

Les analyses physico-chimiques doivent être réalisées de façon concomitante à la réalisation d'un bilan d'autosurveillance 24h réglementaire sur le rejet de la station.

Concernant le suivi biologique, une analyse doit être réalisée **dès l'année de notification du présent arrêté, puis tous les 3 ans, à l'amont et à l'aval du rejet de la station**.\*

Le déclarant transmet les résultats, au format papier et au format SANDRE, dans un délai maximum de trois mois après la réalisation des analyses, au service chargé de la police de l'eau.

### **ARTICLE 4 : Modifications des prescriptions**

Si le déclarant veut obtenir la modification de certaines des prescriptions spécifiques applicables à l'installation, il en fait la demande au préfet, qui statue alors par arrêté.

Le silence gardé par l'administration pendant plus de trois mois sur la demande du déclarant vaut décision de rejet.

### **ARTICLE 5 : Conformité au dossier et modifications**

Les installations, objet du présent arrêté sont situées, installées et exploitées conformément aux plans et contenu du dossier de déclaration non contraires aux dispositions du présent arrêté.

Toutes modifications apportées aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initial doivent être portées, avant leur réalisation à la connaissance du préfet qui peut exiger le dépôt d'une nouvelle déclaration.

### **ARTICLE 6 : Droits des tiers**

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

### **ARTICLE 7 : Autres réglementations**

Le présent arrêté ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

### **ARTICLE 8 : Publication et information des tiers**

Une copie du présent arrêté est transmise à la mairie de Noaillan pour affichage pendant une durée minimale d'un mois.

---

\*Les points et la période de prélèvement seront déterminés par le laboratoire agréé chargés de réaliser l'analyse, selon les contraintes techniques imposées par ce type de suivi.

Ces informations sont mises à la disposition du public sur le site internet de la préfecture de la Gironde durant une durée d'au moins 6 mois.

#### **ARTICLE 9 : Voies et délais de recours**

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal Administratif territorialement compétent, en application de l'article R 514-3-1 du code de l'environnement dans un délai de deux mois par le déclarant ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de un an par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs regroupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L.211-1 et L.511-1, à compter de la publication ou de l'affichage de ces décisions.

#### **ARTICLE 10 : Exécution**

- Monsieur le secrétaire général de la Préfecture de la Gironde,
- Monsieur le chef du service départemental de l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques,
- Monsieur le maire de la commune de Noaillan,
- Monsieur le chef du Service Eau et Nature,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

*Fait à Bordeaux, le 6 novembre 2017*

***Pour le Préfet  
Pour le directeur départemental  
des Territoires et de la Mer, et par délégation,  
pour le chef du service eau et nature,  
le chef de la cellule qualité - trame bleue,***



**Véronique MIGUEL**

DDTM33

33-2017-11-06-011

Arrêté préfectoral portant prescriptions spécifiques à déclaration, en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, relatives à la station d'épuration de Saint-Symphorien d'une capacité de 1500 EH

**PRÉFET DE LA GIRONDE**

*Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde*

*Service Eau et Nature  
Unité Police de l'Eau et Milieux Aquatiques*

**ARRETE n° SEN/2017/09/07-108**

---

***Arrêté préfectoral portant prescriptions spécifiques à déclaration,  
en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, relatives à la station d'épuration de  
SAINT-SYMPHORIEN d'une capacité de 1500 EH***

---

**LE PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE**

VU le code de l'environnement ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU l'arrêté ministériel du 25 janvier 2010 révisé, relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application des articles R.212-10, R.212-11 et R.212-18 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;

VU les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne, approuvé le 1er décembre 2015 ;

VU les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes de la Gironde, approuvé et révisé en date du 18 juin 2013 ;

VU le dossier de déclaration déposé par la commune de SAINT-SYMPHORIEN, ci-après désigné le déclarant, au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, reçu le 26 avril 2005 et relatif au système d'assainissement de Saint-Symphorien d'une capacité de 1500. EH ;

VU les pièces du dossier présentées à l'appui du dit projet et comprenant notamment :

- identification du demandeur,
- localisation du projet,
- présentation et principales caractéristiques du projet,
- rubriques de la nomenclature concernées,
- document d'incidences,
- moyens de surveillance et d'intervention,
- éléments graphiques ;

VU le récépissé de déclaration n° 86-05 délivré le 3 mai 2005 relatif au système d'assainissement de Saint-Symphorien pour une capacité de 1500 EH ;

VU l'accord tacite de la commune de Saint-Symphorien concernant les prescriptions spécifiques ;

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

*p 1*

**CONSIDERANT** que le milieu récepteur du rejet se fait par infiltration, est une masse d'eau rivière au sens de la directive européenne cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, référencée FRFG045 - "Sables plio-quaternaire des bassins côtiers région hydro et terrasses anciennes de la Gironde", avec un objectif d'atteinte du bon état écologique en 2015 et d'un bon état chimique en 2015 mais également le ruisseau LA HURE (autre nom : La Grave) qui se trouve sur la rive droite du rejet, masse d'eau référencée FRFR638 avec un objectif d'atteinte du bon état écologique en 2027 et d'un bon état chimique en 2015 ;

**CONSIDERANT** que le projet participe à la préservation des nappes souterraines ainsi que du ruisseau LA HURE par l'amélioration de la qualité du rejet de la station de Saint-Symphorien ;

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire d'imposer des prescriptions particulières à l'opération projetée, visant à garantir la protection des intérêts mentionnés à l'article L211-1 du Code de l'Environnement ;

**SUR PROPOSITION** du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,

## **ARRETE**

### **ARTICLE PREMIER : Objet de la déclaration**

L'exploitation et le rejet par infiltration, dans les nappes souterraines, de la station d'épuration existante de **SAINT-SYMPHORIEN** (code SANDRE 0533 484 V 003), d'une capacité de 1500 EH, sont autorisés par le présent arrêté.

La commune de SAINT-SYMPHORIEN, maître d'ouvrage, désignée ci-après le déclarant, est autorisée en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement, sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants, à :

- procéder à l'exploitation de la station d'épuration de SAINT-SYMPHORIEN, d'une capacité de 1500 EH, située sur la commune de Saint-Symphorien, en vue de traiter les effluents provenant de la commune de Saint-Symphorien,
- procéder au rejet des effluents traités par infiltration dans les nappes souterraines.

Les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement.

Les rubriques définies au tableau annexé à l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernées par cette opération sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêtés de prescriptions générales correspondants
2.1.1.0	Stations d'épuration des agglomérations d'assainissement ou dispositifs d'assainissement non collectif devant traiter une charge brute de pollution organique au sens de l'article R.2224-6 du code général des collectivités territoriales : 1- Supérieure à 600 kg de DBO5.....A 2- Supérieure à 12 kg de DBO5, mais inférieure ou égale à 600 kg de DBO5.....D	Déclaration (Capacité de traitement de 90 kg de DBO5 par jour, soit 1500 EH)	Arrêté ministériel du 21/07/2015

### **ARTICLE 2 : Prescriptions générales**

Le déclarant doit respecter les prescriptions générales définies dans l'arrêté ministériel du 21/07/2015, visé ci-dessus, ou par des textes en vigueur plus récents.

### **ARTICLE 3 : Prescriptions spécifiques**

Le déclarant doit respecter les prescriptions suivantes :

#### **3-1. Système de collecte des effluents bruts :**

Le réseau de collecte est de type séparatif.

### 3-2. Caractéristiques de la station d'épuration :

La station d'épuration de Saint-Symphorien se situe rue du chemin de fer à proximité de la R.D. n° 3 (liaison Saint-Symphorien/Villandraut).

Les coordonnées en Lambert 93 du dispositif de traitement des eaux usées sont les suivantes :

- X= 423 090,
- Y= 6 376 473.

Le rejet des effluents traités s'effectue par infiltration dans la nappe souterraine des sables du plio-quaternaire. Le point de rejet se situe aux points de coordonnées Lambert 93 suivants :

- X= 4231 010,
- Y = 6 376 588.

La filière eau est de type filtre planté de roseaux, elle comporte les ouvrages suivants :

- ouvrages de pré-traitement : dégrilleur
- poste de relèvement,
- filtre planté de roseaux : 1er étage
- poste de refoulement,
- filtre planté de roseaux : 2ème étage,
- canal de sortie,
- lagune d'infiltration.

La filière de traitement de la station ne génère pas annuellement de boues. Les boues sont accumulées en surface des lits de roseaux et stockées jusqu'à leur évacuation.

L'ensemble des installations de la station d'épuration doit être délimité par une clôture et leur accès interdit à toute personne non autorisée.

### 3-3. Niveau de rejet :

En dehors des situations inhabituelles décrites à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015, le rejet de la station d'épuration de 1500 EH doit respecter les valeurs indiquées dans le tableau suivant.

Ils ne doivent pas contenir de substances de nature à favoriser la manifestation d'odeurs. Leur pH doit être compris entre 6 et 8,5 et leur température être inférieure à 25.C.

Les échantillons moyens journaliers doivent respecter :

- soit les valeurs fixées en concentration indiquées dans le tableau suivant,
- soit les valeurs fixées en rendement indiquées dans le tableau suivant :

Paramètres	Concentration maximale	Rendement minimum	Valeur rédhibitoire
DBO <sub>5</sub>	35 mg/l	60 %	70 mg/l
DCO	200 mg/l	60 %	400 mg/l
MES	50 mg/l	50 %	85 mg/l

Le dépassement de ces valeurs fait l'objet d'une justification systématique auprès du service de police de l'eau.

**Le débit nominal du rejet de la station d'épuration est de 225 m3/j.** Toutefois, le débit de référence pour l'établissement de la conformité annuelle du système d'assainissement correspond au Pc95 des débits mesurés en entrée de station, si possible sur une période de 5 ans, sinon sur la période pour laquelle on dispose de ces données.

Le nombre et la fréquence de mesures d'auto-surveillance sont définis par l'arrêté ministériel en vigueur, **soit 2 par an** selon les dispositions de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015.

### 3-4. Jugement de conformité du système d'assainissement :

Chaque année, le service en charge du contrôle vérifie la conformité du système d'assainissement, au cours de l'année précédente, au regard des réglementations qui lui sont applicables.

Est ainsi établie la conformité ou la non conformité du système d'assainissement au regard de la directive européenne Eaux Résiduaires Urbaines (ERU) du 21/05/1991 d'une part et au regard de la réglementation locale, imposée par le présent arrêté préfectoral, d'autre part.

Le jugement de la conformité annuelle du système d'assainissement porte sur la collecte des effluents, les équipements du système de traitement et ses performances épuratoires.

### **3-5. Production documentaire :**

Le maître d'ouvrage du système de collecte et de la station de traitement concerné rédige et tient à jour un cahier de vie, tel que défini à l'article 20 point II de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015. Il dispose d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté précité du 21/07/2015 pour se doter de ce document, soit jusqu'à la date du 19/08/2017.

Ce cahier de vie comporte a minima les éléments listés à l'article 20 point II de l'arrêté ministériel du 21/07/2015.

### **3-6. Surveillance de la qualité du milieu récepteur :**

Le pétitionnaire met en place des analyses sur les eaux souterraines susceptibles d'être impactées par le rejet, au moyen d'un dispositif piézométrique permettant un suivi en amont et en aval de la zone d'infiltration. Avant tout prélèvement, les piézomètres doivent être purgés par pompe pendant au moins dix minutes.

Les prélèvements doivent être effectués **2 fois par an, en période de hautes eaux et en période de basses eaux**, et porter sur les paramètres suivants :

- pH,
- Conductivité,
- DCO,
- Nutriments : l'azote Kjeldahl, l'azote ammoniacal, les nitrites, les nitrates, les phosphates et le phosphore total.

Le déclarant transmet les résultats, au format papier et au format SANDRE, dans un délai maximum de trois mois après la réalisation des analyses, au service chargé de la police de l'eau.

### **ARTICLE 4 : Modifications des prescriptions**

Si le déclarant veut obtenir la modification de certaines des prescriptions spécifiques applicables à l'installation, il en fait la demande au préfet, qui statue alors par arrêté.

Le silence gardé par l'administration pendant plus de trois mois sur la demande du déclarant vaut décision de rejet.

### **ARTICLE 5 : Conformité au dossier et modifications**

Les installations, objet du présent arrêté sont situées, installées et exploitées conformément aux plans et contenu du dossier de déclaration non contraires aux dispositions du présent arrêté.

Toutes modifications apportées aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initial doivent être portées, avant leur réalisation à la connaissance du préfet qui peut exiger le dépôt d'une nouvelle déclaration.

### **ARTICLE 6 : Droits des tiers**

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

### **ARTICLE 7 : Autres réglementations**

Le présent arrêté ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

### **ARTICLE 8 : Publication et information des tiers**

Une copie du présent arrêté est transmise à la mairie de Saint-Symphorien pour affichage pendant une durée minimale d'un mois.

Ces informations sont mises à la disposition du public sur le site internet de la préfecture de la Gironde durant une durée d'au moins 6 mois.

## **ARTICLE 9 : Voies et délais de recours**

Le présent arrêté est susceptible de recours devant le Tribunal Administratif territorialement compétent, en application de l'article R 514-3-1 du code de l'environnement dans un délai de deux mois par le déclarant ou l'exploitant à compter de la notification de la décision et dans un délai de un an par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs regroupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L.211-1 et L.511-1, à compter de la publication ou de l'affichage de ces décisions.

## **ARTICLE 10 : Exécution**

- Monsieur le secrétaire général de la Préfecture de la Gironde,
- Monsieur le chef du service départemental de l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques,
- Monsieur le maire de la commune de Saint-Symphorien,
- Monsieur le chef du Service Eau et Nature,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

*Fait à Bordeaux, le 6 novembre 2017*

***Pour le Préfet  
Pour le directeur départemental  
des Territoires et de la Mer, et par délégation,  
pour le chef du service eau et nature,  
le chef de la cellule qualité - trame bleue,***



**Véronique MIGUEL**

DIRPJJ SUD OUEST

33-2017-11-03-017

Prix de journée 2017 CRFP Institut Don Bosco

*Arrêté de tarification conjointe 2017*

**PREFECTURE DE LA GIRONDE**

\*\*\*

**DIRECTION INTERREGIONALE  
DE LA PROTECTION  
JUDICIAIRE DE LA JEUNESSE  
SUD OUEST**

**LE PREFET DE LA REGION  
NOUVELLE - AQUITAINE  
PREFET DU DEPARTEMENT  
DE LA GIRONDE**

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

\*\*\*

**DIRECTION SOLIDARITE GIRONDE**

**LE PRESIDENT  
DU CONSEIL DEPARTEMENTAL**

**Prix de journée 2017**

**CRFP DON BOSCO**  
181 Rue ST François Xavier  
33170 GRADIGNAN

- VU l'ordonnance n° 45-1845 du 18 août 1945 relative au remboursement aux institutions privées des frais d'entretien et d'éducation des mineurs délinquants,
- VU le Code Général des Collectivités locales et en particulier les articles L3214-1 et L3221-9,
- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles, et notamment les articles L314-1 à L314-9 et R314-1 à R314-204
- VU les propositions budgétaires présentées par l'établissement,
- VU les avis de Monsieur le Directeur Général Adjoint chargé de la Solidarité de la Gironde et par Monsieur le Directeur Interrégional de la Protection Judiciaire de la Jeunesse du SUD OUEST.
- SUR proposition de Monsieur le secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde et de Monsieur le Directeur Général des Services Départementaux,

## ARRETE

### Article 1

Pour l'exercice budgétaire 2017 du **CRFP DON BOSCO**, 181 Rue ST François Xavier 33170 GRADIGNAN, géré par l'**Institut Don BOSCO** :

- Conformément à la procédure prévue à l'article R314-34 du code de l'action sociale et des familles, **les recettes et les dépenses prévisionnelles** sont autorisées comme suit :

DEPENSES :		
Groupe I :	Dépenses d'exploitation courante	827 284
Groupe II :	Dépenses de personnel	3 720 126
Groupe III :	Dépenses afférentes à la structure	1 093 150
	Total	<b>5 640 560 €</b>
RECETTES :		
Groupe II :	Autres produits relatifs à l'exploitation	0
Groupe III :	Produits financiers & non encaissables	328 275
	Total	<b>328 275 €</b>

Le résultat intégré à l'exercice est un excédent de 34 566 €

- En application de l'article R314-34, **le prix de journée du CRFP DON BOSCO**,

est fixé :

Service	activité prévisionnelle	prix de journée au 1er janv 2017	prix de journée au 1er aout 2017
accueil de jour	980	200,73 €	
appartement 1 place	5 900		
ch simple	17 520		
Mineurs non accompagnés	3 500		108,57 €

## Article 2

Le présent arrêté peut faire l'objet dans le délai d'un mois, d'un recours gracieux auprès du Président du Conseil départemental et/ou en application des articles L351-1 à L351-8 et R351-15 à R351-41 du Code de l'Action Sociale et des Familles, d'un recours contentieux devant parvenir au secrétariat du Tribunal Inter régional de la Tarification Sanitaire et Sociale : Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 17 cours de Verdun, 33074 Bordeaux Cedex, dans le délai franc d'un mois à compter de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il a été notifié ou de la date de publication au recueil des actes administratifs du Département de la Gironde pour les autres personnes.

## Article 3

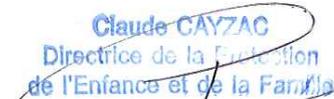
Monsieur le secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, Monsieur le Directeur Général des Services Départementaux de la Gironde, Monsieur le Payeur Départemental, Monsieur le Directeur Général Adjoint chargé de la Solidarité sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs du Département.

Bordeaux, le - 3 NOV. 2017

LE PREFET,

LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL,

  
Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,  
Thierry SUQUET

  
Claude CAYZAC  
Directrice de la Protection  
de l'Enfance et de la Famille

# PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2017-11-14-001

arrêté du 14 novembre 2017 portant abrogation de la  
suppléance du sous-préfet d'Arcachon par le secrétaire  
général de la préfecture de la gironde

*abrogation suppléance sous préfet Arcachon*

PREFECTURE DE LA GIRONDE  
Direction de la Citoyenneté  
et de la Légalité  
Pôle Juridique et Contentieux

Arrêté du 14 NOV. 2017

**Abrogation de l'arrêté préfectoral du 3 novembre 2017 désignant M. Thierry SUQUET, secrétaire général de la préfecture de la Gironde pour assurer la suppléance de M. François BEYRIES, sous-préfet de l'arrondissement d'Arcachon**

### LE PREFET DE LA GIRONDE

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 17 décembre 2015, nommant M. Pierre DARTOUT, Préfet de la Région Aquitaine, Limousin, Poitou-Charentes (devenue région Nouvelle-Aquitaine par le décret n°2016-1287 du 28 septembre 2016), Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud-Ouest, Préfet de la Gironde ;

Vu le décret du 25 novembre 2015 nommant M. Thierry SUQUET, secrétaire général de la préfecture de la Gironde ;

Vu le décret du 16 mars 2017 nommant M. François BEYRIES, en qualité de sous-préfet de l'arrondissement d'Arcachon ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 novembre 2017 désignant M. Thierry SUQUET, secrétaire général de la préfecture de la Gironde pour assurer la suppléance de M. François BEYRIES, sous-préfet de l'arrondissement d'Arcachon ;

Sur proposition de M. Pierre DARTOUT, Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud-Ouest, Préfet de la Gironde ;

### ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : L'arrêté préfectoral du 3 novembre 2017 désignant M. Thierry SUQUET, secrétaire général de la préfecture de la Gironde pour assurer la suppléance de M. François BEYRIES, sous-préfet de l'arrondissement d'Arcachon, est abrogé à compter du 11 novembre 2017.

**Article 2** : M. le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de la Zone de Défense Sud-Ouest, Préfet de la Gironde et M. le secrétaire général de la préfecture de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Gironde.

Fait à Bordeaux, le 14 NOV. 2017

Le Préfet



Pierre DARTOUT

# PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2017-11-13-001

Arrêté préfectoral en date du 13-11-17 portant sur la modification des compétences de la Communauté de Communes du VAL DE L'EYRE MODIF MEMBRES



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA GIRONDE

DIRECTION DES  
AFFAIRES JURIDIQUES ET  
DE L'ADMINISTRATION  
LOCALE

Bureau des Collectivités  
Locales

ARRÊTÉ DU 13 NOV. 2017

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE L'EYRE**  
**- MODIFICATION DES COMPETENCES -**

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE  
PRÉFET DE LA GIRONDE

VU la Loi N° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU la Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU la Loi N° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

VU la Loi N°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales modifiée,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L5211-17,

VU les arrêtés antérieurs :

19 juillet 2002 - Fixation du Périmètre -

11 décembre 2002 - Création -

27 décembre 2002 - Eligibilité à la DGF Bonifiée -

23 mai 2006 - Modification des Compétences -

10 janvier 2007 - Modification des Compétences -

30 juin 2011 - Modification des Compétences -

17 juillet 2013 - Modification des Compétences -

21 octobre 2013 - Modification des Statuts -

03 décembre 2014 - Modification des Statuts -

12 août 2015 - Modification des Statuts -

17 décembre 2015 - Modification des Compétences -

26 septembre 2016 - Modification des Compétences -

18 janvier 2017 - Eligibilité à la DGF Bonifiée -

VU la délibération du conseil communautaire du 12 décembre 2016 portant retrait de la compétence « la participation à la création et au fonctionnement d'un centre social et culturel du Val de l'Eyre » rattachée au groupe D – Cadre de vie, action sociale et service à la population, des statuts de la communauté de communes du Val de l'Eyre,

VU les décisions des communes suivantes :

- BELIN-BELIET - LE BARP - LUGOS - SAINT-MAGNE - SALLES -

VU l'avis du Sous-Préfet d'Arcachon,

CONSIDÉRANT que les dispositions requises sont remplies,

SUR PROPOSITION du Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde ;

## ARRETE

**ARTICLE PREMIER** - Est autorisée le retrait de la compétence « la participation à la création et au fonctionnement d'un centre social et culturel du Val de l'Eyre » rattachée au groupe D – Cadre de vie, action sociale et service à la population, conformément à la délibération du conseil communautaire jointe en annexe.

**ARTICLE 2** - L'intérêt communautaire de la compétence « Cadre de vie, action sociale et service à la population », défini en annexe des statuts de la communauté de communes du Val de l'Eyre actés par arrêté préfectoral du 26 septembre 2016 est modifié comme suit :

*« Etude, réalisation et gestion de projets à caractère social d'intérêt communautaire ; l'adhésion à la Mission Locale, à la Maison des Saisonniers, ainsi que l'adhésion et la participation à toute structure à l'échelle du Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre à vocation sociale présentant un intérêt dans le domaine de l'emploi du logement et de l'insertion ; La Prévention de la délinquance et mise en place d'un Conseil Communautaire de Prévention et de Sécurité, L'élaboration d'outils d'information et de communication ».*

**ARTICLE 3** - Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde et le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Arcachon 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'annexes précitée sera notifiée aux :

- . Président du groupement,
- . Maires des communes concernées,
- . Président du Conseil Départemental,
- . Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- . Président de la Chambre Régionale des Comptes,
- . Directeur Régional des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine et du Département de la Gironde,
- . Trésorier de : **BELIN-BELIET**.

**ARTICLE 4** - L'annexe précitée et 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 Bordeaux, le

13 NOV. 2017

LE PREFET,

Pour le Préfet et par délégation,  
le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
CANTON DE BELIN-BELIET  
COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU VAL DE L'EYRE

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de Conseillers  
En exercice : 28  
Présents : 22  
Votants : 26

L'an deux mille seize  
Le 12 décembre  
Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre  
dûment convoqué, s'est réuni en session ORDINAIRE,  
à la mairie de Belin-Beliêt, sous la présidence de Mme Marie-Christine LEMONNIER  
Date de convocation du Conseil Communautaire : le 30 novembre 2016

**PRÉSENTS :**

Commune de Belin-Beliêt : Mme LEMONNIER – Mme BARSACQ – M. DECLERCQ – M. DESERT –  
M. GELLIBERT – Mme GOISNARD – M. SAUTAREL  
Commune de Le Barp : Mme DORNON – M. MARION – Mme. GIOFFRE – M. LANNELONGUE  
Commune de Lagos : Mme TOSTAIN – M. ARQUEMBOURG  
Commune de Saint-Magne : Mme OCTON – M. JACQUELIN  
Commune de Salles : M. DERVILLE – Mme DUPLAA – M. GARNUNG – Mme GRESSET – M. MOGUER –  
Mme DOSBA – M. BUREAU

**ABSENTS :**

Commune du Barp :	M. BABIN	pouvoir à	Mme DORNON
	Mme PORTAFAX	pouvoir à	Mme GIOFFRE
	M. MAINGUY	absent excusé	
Commune de Salles :	Mme LAURENT	absente excusée	
	M. PILLET	pouvoir à	M. MOGUER
	Melle SABATIE	pouvoir à	Mme DUPLAA

M. MAINGUY ne prend pas part au vote, il quitte la séance.

Mme DUPLAA est nommée secrétaire de séance

**OBJET :**

Délibération 2016/12/19

**RETRAIT DE LA COMPETENCE COMMUNAUTAIRE DU CENTRE  
SOCIO-CULTUREL DU VAL DE L'EYRE**

Rapporteur : Mme GOISNARD

Exposé :

Ce point a été examiné en commission cadre de vie du 19 octobre dernier.  
Par délibération du 21 février 2013, le conseil de communauté approuvait la modification de nos statuts actant notre participation au fonctionnement du centre socio-culturel du Val de l'Eyre, appelé Eyre d'Envol.  
Ce centre a été créé en juillet 2013 et la CDC s'était engagée pour financer le projet du centre jusqu'au 31 décembre 2016. A ce jour, le nouveau projet d'agrément avec la CAF qui doit démarrer en 2017, n'a pas été finalisé.

Pour rappel, notre intervention financière au fonctionnement s'est élevée à 15 000 €, 30 000 €, 40 000 € puis 50 000 € annuellement entre 2013 et 2016, soit 135 000 €.

Depuis sa création, les missions mises en place par le centre ne correspondent pas aux objectifs de départ qui avaient été présentés et acceptés, ni au niveau de l'aide financière apportée par la CDC.

Les axes d'intervention ont été modifiés par le centre, avec une concertation très insuffisante avec le co-financeur CDC.

Ceci a eu pour conséquence de nous laisser sans visibilité sur le bilan et le projet à venir, nous amenant à ne pas renouveler notre partenariat et donc à présenter au conseil de ce jour le principe du retrait de la compétence communautaire.

En effet, à la prise de compétence, le principe avait été convenu que la Communauté de Communes conditionnait son intervention et son maintien à l'approbation du projet du centre et à l'évaluation des actions entreprises.

Compte tenu du bilan des actions du centre et des perspectives non précises du futur projet, Les membres du conseil de communauté décident avec 22 voix pour, 3 voix contre et 1 abstention de ne pas reconduire notre partenariat et donc de retirer cette compétence des statuts communautaires et approuvent la modification de ces derniers en découlant.

Ceci se traduit par la suppression de la dernière phrase précisant la notion d'intérêt communautaire « La participation à la création et au fonctionnement d'un centre social et culturel à l'échelle du Val de l'Eyre », au cadre D des compétences optionnelles « Cadre de vie, action sociale et services à la population »

Il est précisé que l'ensemble des communes disposeront d'un délai de 3 mois pour se prononcer par délibération sur le retrait de cette compétence, conformément à l'article L5211-20 du CGCT.

certifié exécutoire

reçu en

ou Sous Préfecture le

**20 DEC. 2016**

publié ou notifié le

**20 DEC. 2016**

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Belin-Belhat, le 13 novembre 2016

La Présidente

Marie-Claire LEMONNIER

VAL DE L'EYRE  
GIRONDE

*Marie-Claire LEMONNIER*

# PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2017-11-10-004

## Arrêté temporaire \_fermetures nocturnes de bretelles d'entrée A10 27 au 30 novembre 2017

*Fermeture successive des bretelles d'entrée des échangeurs n°42 "Ambarès/St loubès" et n°43 "Ste Eulalie", sens Paris - Bordeaux, les nuits du 27 au 30 novembre prochain dans le cadre des travaux de réparation d'écrans acoustiques sur l'autoroute A10.*



PREFET DE LA GIRONDE

CABINET DU PREFET  
MISSION SECURITE ROUTIERE  
Observatoire et Techniques  
Sécurité Routière

Arrêté du **10 NOV. 2017**

---

**AUTOROUTE A10 "L'AQUITAINE"**  
**FERMETURE DE BRETelles D'ECHANGEURS**  
**TRAVAUX DE MAINTENANCE SUR ECRANS ACOUSTIQUES**

---

**Le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine**  
**Préfet de la Gironde,**

- VU le Code de la Route,
- VU l'arrêté interministériel du 24 novembre 1967 relatif à la signalisation des routes et des autoroutes et les textes qui l'ont modifié ou complété,
- VU le décret du 29 juin 1978 déclarant d'utilité publique la construction de l'Autoroute A 10 "L' AQUITAINE" entre POITIERS et ST ANDRÉ DE CUBZAC,
- VU l'instruction interministérielle sur la signalisation routière (livre I – huitième partie – signalisation temporaire), approuvée, par l'arrêté interministériel du 06 novembre 1992 et notamment son article 135,
- VU la circulaire du Ministre de l'Équipement, du Logement, des Transports et du Tourisme du 28 mai 1997 relative au Schéma Directeur d'Exploitation de la route,
- VU l'arrêté préfectoral en date du 14 octobre 2014 portant réglementation de police sur l'Autoroute A10 dans la traversée du département de la Gironde.
- VU la note technique du 14 avril 2016 relative à la coordination des chantiers sur le réseau routier national (RRN),
- VU l'arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2016 portant réglementation de la circulation sous chantier sur l'Autoroute A 10 "L'AQUITAINE", dans la traversée du département de la GIRONDE,
- VU la note du 7 décembre 2016 définissant le calendrier des jours hors chantier pour l'année 2017 sur le RRN,
- VU le dossier d'exploitation sous chantier du 6 novembre 2017,
- VU l'avis de la sous-direction de la gestion et du contrôle du réseau autoroutier concédé, Division des usagers et de l'exploitation, en date du 06 novembre 2017,
- VU la demande de la société « Autoroutes du Sud de la France » en date du 6 novembre 2017,

**CONSIDÉRANT** qu'il importe d'assurer la sécurité des clients de l'autoroute ainsi que celle des agents de la Société Autoroutes du Sud de la France et de l'entreprise chargée de l'exécution des travaux de maintenance des écrans acoustiques et qu'il importe de s'affranchir de la fermeture des bretelles d'entrée des échangeurs 42 et 43 sur l'autoroute A10, situés entre la barrière de péage de Virsac et la rocade de Bordeaux,

CONSIDÉRANT que dans l'attente d'un Plan de Gestion Trafic, il est nécessaire de prendre des mesures afin de réaliser les travaux d'entretien courant.

CONSIDÉRANT que l'itinéraire de déviation sera prioritairement l'autoroute A10.

SUR PROPOSITION de Monsieur le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde,

## ARRÊTE

**ARTICLE PREMIER** – Des travaux d'entretien sur les écrans acoustiques situés sur l'autoroute A10 aux PK 537.1, 540.1 et 541.1 dans le sens 1 (Paris/Bordeaux). Ils nécessiteront la fermeture des bretelles d'entrée des échangeurs suivants dans le sens 1 (Paris/Bordeaux), de nuit entre 21h00 et 5h00 :

- Échangeur d'Ambarès/St Loubès (n°42), les 2 nuits du lundi 27 novembre 2017 au mardi 28 novembre 2017 et du mardi 28 novembre 2017 au mercredi 29 novembre 2017,

- Échangeur de Sainte Eulalie (n°43), la nuit du mercredi 29 novembre 2017 au jeudi 30 novembre 2017.

**ARTICLE 2** - Dans le cas d'intempéries ou d'un problème technique, les travaux seront reportés dans les mêmes conditions à la nuit suivante, du mercredi 29 novembre au jeudi 30 novembre 2017 pour la fermeture de la bretelle de l'échangeur 42 et la nuit du jeudi 30 novembre au vendredi 1<sup>er</sup> décembre 2017, pour la fermeture de la bretelle de l'échangeur 43.

**ARTICLE 3** - La date et l'horaire de fermeture des bretelles seront communiqués par télécopie, sauf urgence, aux destinataires 3 jours avant la mise en place effective des fermetures. Un rappel de cette information sera effectué le jour des fermetures.

**ARTICLE 4** - En cas d'indisponibilité des forces de police et avec leur accord, le personnel de la Société Autoroutes du Sud de la France sera exceptionnellement autorisé à fermer les bretelles des échangeurs.

**ARTICLE 5** – Les itinéraires de déviation seront mis en place par l'échangeur 41 lors de la fermeture de la bretelle d'entrée 42 et par l'échangeur 42 lors de la fermeture de la bretelle d'entrée 43.

La signalisation des travaux sera mise en place suivant la réglementation en vigueur. L'ensemble des signalisations sera entretenue par la société "Autoroutes du Sud de la France".

**ARTICLE 6** – Pour permettre la réalisation simultanée des travaux d'entretien courant nécessaires à la sécurité sur l'autoroute A10, l'inter distance avec un autre chantier pourra être réduite à 1 km au lieu de 10 km.

**ARTICLE 7** - L'information des usagers sera assurée par la société "Autoroutes du Sud de la France" à l'aide des panneaux à messages variables et de Radio Vinci Autoroutes sur la fréquence 107.7.

### ARTICLE 8 -

Monsieur le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde,  
Monsieur le Directeur Régional de l'Exploitation Ouest-Atlantique de la Société Autoroutes du Sud de la France,  
Monsieur le Directeur Interdépartemental des Routes Atlantiques,  
Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Gironde,  
Monsieur le Président de Bordeaux Métropole,  
Messieurs les maires d'Ambarès, de Saint Vincent de Paul et de Sainte Eulalie,  
Monsieur le Commandant de la Compagnie Républicaine de Sécurité Autoroutière Aquitaine,  
Monsieur le président de la Mission de Contrôle des Autoroutes,

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

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

Fait à Bordeaux, le 10 NOV. 2017

Pour le Préfet,  
La Directrice de cabinet adjointe,

Françoise JAFFRAY

2/2