



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

GIRONDE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°33-2019-200

PUBLIÉ LE 26 DÉCEMBRE 2019

# Sommaire

## **DDTM DE LA GIRONDE**

33-2019-12-20-012 - Arrêté du 20 décembre 2019 portant approbation du plan de réaménagement de la zone cultures marines Bourrut du bassin d'Arcachon (4 pages) Page 3

## **DDTM33**

33-2019-12-19-002 - Arrêté portant approbation de cahier des charges de cession de terrain du lot ET2A dans la zone d'aménagement concerté Garonne Eiffel sur la commune de Bordeaux (34 pages) Page 8

## **PREFECTURE DE LA GIRONDE**

33-2019-12-24-001 - Arrêté portant interdiction temporaire de vente, détention et utilisation d'artifices de divertissement et de produits inflammables en Gironde du 30 décembre 2019 8h00 au 2 janvier 2020 8h00 (2 pages) Page 43

33-2019-12-23-003 - arrêté préfectoral du 23 décembre 2019 portant fin d'exercice des compétences du syndicat du pays haute Gironde (10 pages) Page 46

# DDTM DE LA GIRONDE

33-2019-12-20-012

## Arrêté du 20 décembre 2019 portant approbation du plan de réaménagement de la zone cultures marines Bourrut du bassin d'Arcachon

*Arrêté du 20 décembre 2019 portant approbation du plan de réaménagement de la zone cultures  
marines Bourrut du bassin d'Arcachon*



## PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde  
Service maritime et littoral

**Arrêté du 20 DEC. 2019**

portant approbation du plan de réaménagement de la zone de cultures marines « Bourrut » du bassin d'Arcachon

### **La Préfète de la Gironde,**

**Vu** le code rural et de la pêche maritime, notamment son article D.923-8,

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

**Vu** l'arrêté du ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche, de la ruralité et de l'aménagement du territoire du 21 juillet 2011 relatif aux conditions d'approbation des plans de réaménagement des zones de cultures marines,

**Vu** l'arrêté du préfet de la Gironde du 6 février 2014 portant schéma des structures des exploitations de cultures marines pour le département de la Gironde,

**Vu** la délibération n°2017-09 du Comité Régional de la Conchyliculture Arcachon Aquitaine, décidant de la création du comité de banc du secteur de Bourrut – Bassin d'Arcachon,

**Vu** le compte rendu du 4 juin 2019 concernant le résultat de la consultation et l'approbation du projet de réaménagement de la zone « Bourrut » du Bassin d'Arcachon,

**Considérant** l'impact négatif de la prolifération des friches ostréicoles, tant sur le plan physique (sédimentation, circulation de l'eau) que biologique (compétition trophique, prolifération de prédateurs, foyers pathogènes),

**Considérant** l'action de l'État pour la prévention des conflits d'usages entre les différents utilisateurs du plan d'eau ainsi que la réduction des risques pour les activités nautiques,

**Considérant** les priorités du programme d'action du Fonds Européen pour les Affaires Maritimes et la Pêche relatives au développement de l'aquaculture durable et l'installation de nouvelles entreprises,

**Sur proposition** du directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde,

## ARRÊTE

### Article 1 : délimitation de la zone

La zone de cultures marines « Bourrut », d'une superficie de 1,493 km<sup>2</sup>, est définie géographiquement par les coordonnées suivantes, selon le plan cadastral annexé :

Point	X (Lambert 93)	Y (Lambert 93)
1	374 115,9287	6 407 728,2909
2	374 874,0001	6 406 824,9023
3	374 723,8390	6 406 437,3898
4	373 704,1966	6 406 405,9044
5	373 556,4575	6 407 069,5196
6	372 994,5643	6 407 747,6665

### Article 2 : plan de réaménagement

La zone de cultures marines « Bourrut » fait l'objet d'un plan de réaménagement conformément au plan annexé.

### Article 3 : exécution

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de Gironde,  
M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

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

À Bordeaux

LA PRÉFÈTE

Pour la Préfète et par délégation,  
le Secrétaire Général

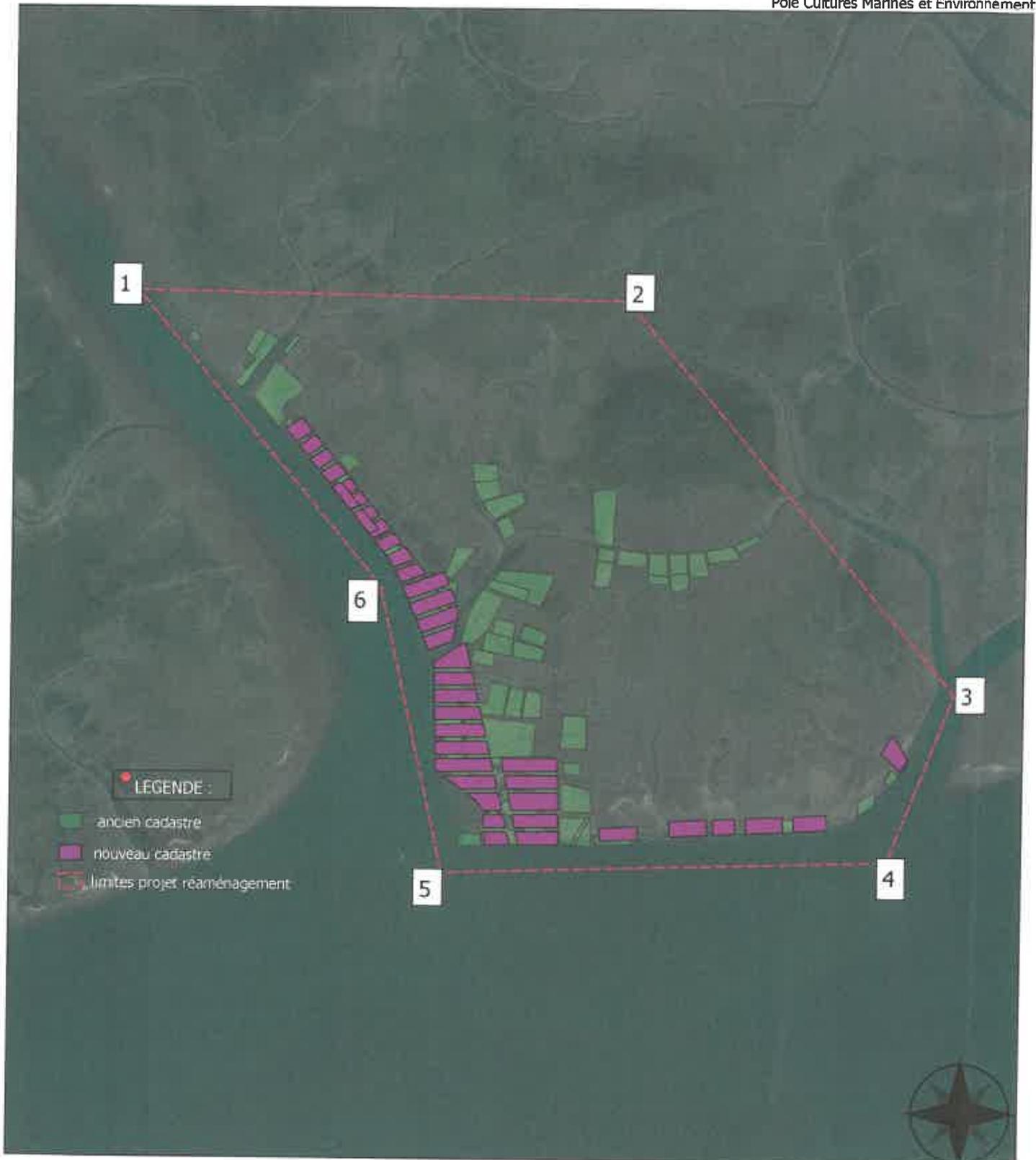
Thierry SUQUET

### Diffusion pour ampliation :

Préfecture de la Gironde - Cabinet  
Sous-préfecture d'Arcachon  
DIRM SA  
DDTM33/SML Arcachon

# Plan annexé à l'arrêté préfectoral portant approbation du plan de réaménagement de la zone de cultures marines "Bourrut" du Bassin d'Arcachon

DDTM33  
Service Maritime et Littoral  
Pôle Cultures Marines et Environnement



Source : DDTM33

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde - 5, quai du capitaine Allègre - 33120 ARCACHON

12/12/2019



DDTM33

33-2019-12-19-002

Arrêté portant approbation de cahier des charges de  
cession de terrain du lot ET2A dans la zone  
d'aménagement concerté Garonne Eiffel sur la commune  
*arrêté portant approbation du CCCT du lot ET2A dans la ZAC Garonne Eiffel à Bordeaux*  
de Bordeaux



PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

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

Bordeaux, le

19 DEC. 2019

**ARRÊTÉ DU 19 DEC. 2019**

portant approbation de cahier des charges de cession de terrain du lot ET2A dans la zone d'aménagement concerté « Garonne Eiffel » sur la commune de Bordeaux

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

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

VU l'arrêté préfectoral du 14 mars 2016 portant création de la zone d'aménagement concerté « Garonne Eiffel » située sur le territoire des communes de Bordeaux et Floirac, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique ;

VU la demande de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en date du 11 décembre 2012, d'approbation du cahier des charges de cession de terrain, pour un projet situé au sein de la ZAC « Garonne Eiffel » secteur Belvédère sur la commune de Bordeaux, sur les parcelles cadastrées BO 174 et BO 173 autorisant au titre du lot ET2A une surface de plancher de 14 723 m<sup>2</sup>. Cette surface est destinée à la réalisation d'un programme immobilier à usage de logements et commerces ;

CONSIDÉRANT que le cahier des charges de cession de terrain proposé est conforme au PLU et au dossier de réalisation de la ZAC « Garonne Eiffel » ;

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

**ARRETE**

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

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

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

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

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

**La Préfete,**

**Pour la Préfete et par délégation,  
le Secrétaire Général**

**Thierry SUQUET**

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

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION  
OU DE LOCATION DES TERRAINS  
(C.C.C.T.)  
SITUÉS A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC GARONNE  
EIFFEL**

**Domaine BELVEDERE**

**Lot : ET2A  
Réservataire : COGEDIM – SCCV BORDEAUX ET2**

Localisation : Bordeaux

## SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3
ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES .....	3
ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR .....	5
TITRE I .....	6
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION .....	6
ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION.....	6
ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS .....	7
ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR.....	7
ARTICLE 7 – VENTE : MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES .....	8
ARTICLE 8 – OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX...8	
ARTICLE 9 - NULLITE .....	9
TITRE II .....	10
CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS .....	10
ARTICLE 10 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR .....	10
ARTICLE 11 – VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES PUBLICS .....	11
Chapitre 2 : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL.....	13
ARTICLE 12 – URBANISME ET ARCHITECTURE .....	13
ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES .....	13
ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES .....	14
ARTICLE 15 – SANCTIONS A L'EGARD DE L'AMENAGEUR .....	14
ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS .....	14
ARTICLE 17 – AUTRES LOCAUX ET PRESCRIPTIONS.....	21
ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES .....	23
ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR .....	24
ARTICLE 20 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR .....	28
ARTICLE 21 – MAQUETTE BIM .....	28
TITRE III.....	28
ARTICLE 22 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11 .....	29
ARTICLE 23 – TENUE GENERALE.....	29
ARTICLE 24 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S).....	29
ARTICLE 25 – SERVITUDES.....	30
ARTICLE 26 – LITIGES ; SUBROGATION .....	31
ARTICLE 27- ASSURANCES.....	31
ARTICLE 28 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES.....	31

## 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 mais également en dehors de ce périmètre conformément à l'arrêté interministériel du 27 janvier 2016 autorisant l'EPA à intervenir en dehors de son périmètre sur le territoire de Floirac, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé par délibération du 23 octobre 2014 le dossier de création de la ZAC Garonne Eiffel. La ZAC Garonne Eiffel a été créée par le Préfet le 14 mars 2016, 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 qui ne s'appliqueront toutefois que dans l'hypothèse où le terrain d'emprise des constructions projetées serait acquis par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique, où aurait bénéficié du régime de faveur de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- ✦ Le titre II définit les droits et obligations de l'aménageur et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la ZAC et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.
- ✦ Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux constructeurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs, qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

- 1.3** Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de l'article 1199 du Code civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au préfet par l'article L.411-3 (dernier alinéa) du code de l'expropriation.

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

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

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

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

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

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

Cela exposé, l'EPA entend diviser et céder les terrains de la ZAC Garonne Eiffel 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 les parcelles suivantes :

<b>DESIGNATION CADASTRALE</b>			
Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
BO	174	Bordeaux	1 733 m <sup>2</sup>
BO	173	Bordeaux	1 230m <sup>2</sup>

La superficie du terrain cédé est d'environ : **2 963 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 : **14 723 m<sup>2</sup>**

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

<b>Programme</b>	<b>Surface de Plancher (m<sup>2</sup> SDP)</b>
Logements sociaux locatifs	5 220 m <sup>2</sup> SDP
Logements en accession libre et accession encadrée	8 561 m <sup>2</sup> SDP
Commerces	942 m <sup>2</sup> SDP

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 Garonne Eiffel.

### **ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION**

---

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

## ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

---

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

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

---

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

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

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 30 jours ouvrés.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard

Si le constructeur n'a pas respecté les délais de transmission des documents prévus notamment aux articles 16 et 19, sauf cas de force majeure et clauses légitimes de suspension de délai, l'aménageur pourra recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 50 €/jour calendaire de retard

### **Résolution de la vente**

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

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

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

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant l'administration des domaines, celui du constructeur pouvant, si le constructeur ne pourvoit pas à

sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de l'aménageur.

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Tout regroupement de lots individuels sera interdit.

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

---

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

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

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

## **ARTICLE 9 - NULLITE**

---

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

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

## TITRE II

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

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

---

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

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

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

- ✦ Les travaux de voirie à sa charge pour assurer une desserte des bâtiments à la réception de ceux-ci. Afin de permettre à l'aménageur de tenir cet engagement, le constructeur devra libérer les abords de son bâtiment (emprise chantier, zone stockage chantier) sur lesquels s'implanteront les voiries dans un délai de **4 mois** avant la réception du bâtiment et à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre l'aménageur et le constructeur à la demande de ce dernier.
  - ✦ Les travaux de réseaux à sa charge pour permettre au constructeur de réaliser les branchements de ses bâtiments **6 mois** avant la réception de ceux-ci. Afin de permettre à l'aménageur ou au concessionnaire de tenir cet engagement, le constructeur devra libérer les abords de son bâtiment (emprise chantier, zone stockage chantier) sur lesquels s'implanteront les réseaux dans un délai de **10 mois** avant la réception du bâtiment et à compter de la signature d'un procès-verbal constatant la libération des abords des bâtiments, établi contradictoirement entre l'aménageur et le constructeur à la demande de ce dernier.
- L'opérateur s'engage à exécuter les travaux de branchements de son bâtiment **4 mois** avant la réception de ceux-ci. Afin de permettre au constructeur de réaliser ses travaux de branchements, l'aménageur s'engagera à libérer les emprises foncières nécessaires.
- ✦ Les travaux d'aménagements définitifs (autres que voiries de desserte et réseaux) situés aux abords des bâtiments dans un délai de **12 mois** à compter de la réception de ceux-ci.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **11.1 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.115-4 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

---

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

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

---

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

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

## **ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **16.2 Eaux potable**

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

Les terrains sont desservis par un réseau situé sous la voirie publique et dimensionné pour assurer la défense incendie avec un débit max de 120 m<sup>3</sup>/h. 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

#### Rédaction Zone très dense-Haute densité pour un immeuble supérieur à 12 logements :

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 (arrêté du 16 décembre 2011 modifié par l'arrêté du 17 octobre 2016 et le décret 2016-1182 du 30 août 2016 relatifs à l'application de l'article R.111-14 du Code de la construction et de l'habitation).

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

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

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

#### Zone très dense-basse densité et zone moyennement dense - 1 PMZ pour 300 logements

L'EPA a établi un schéma directeur de déploiement des Point 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 ratio utilisés et leur origine. Ces hypothèses devront être concertées avec les concessionnaires et délégataires. En cas d'absence de réponse, une indemnité de 50 €/jour calendrier sera due.

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

Le conseil métropolitain du 16 décembre 2016 a décidé de retenir le groupement composé des sociétés Engie Cofély et Storengy en tant que délégataire du projet de réseaux de chaleur et de froid Plaine de Garonne Energies pour une durée de 30 ans. Le contrat a été notifié le 9 janvier 2017. La ZAC GARONNE-EIFFEL est située dans le périmètre de la délégation.

Le projet de production repose principalement sur l'utilisation de la géothermie et l'utilisation de la ressource présumée présente à l'horizon jurassique, soit 1600 m de profondeur. A cet horizon, l'eau est à une température de 70° C environ. Un horizon comparable, le dogger, est exploité avec succès par de nombreux réseaux de chaleur en Ile de France depuis une trentaine d'année.

Dans le cas bordelais, en l'absence de référence, seule l'exploration in situ pourra permettre de statuer sur les débits réels, les possibilités de réinjection et les caractéristiques physico chimiques de l'eau. Le contrat de DSP prévoit donc des hypothèses sur ces points, des conditions de réussite partielle voire des conditions d'échec et – le cas échéant - de repli sur une autre solution.

Cas d'un succès total ou partiel au jurassique : La production d'énergie renouvelable est assurée par le doublet géothermique avec des pompes à chaleur permettant de relever les températures et d'exploiter pleinement le potentiel de cette ressource.

Cas d'un échec au jurassique : Un repli est assuré à l'horizon crétacé, c'est-à-dire à environ 800 mètres de profondeur avec une eau à 45°. Cette ressource est d'ores et déjà utilisée avec succès par plusieurs forages dans l'agglomération. Là aussi, des pompes à chaleur sont mises en place, mais compte tenu de la puissance disponible moins importante, les installations sont complétées par une chaufferie biomasse d'une puissance de 7.5 MW pour obtenir un taux satisfaisant d'énergie renouvelable

Dans les deux cas, les besoins d'appoint et de secours sont couverts par des chaudières au gaz et le taux d'ENR visé est de 82 % (70% géothermie et 12% électricité verte, cette dernière part n'étant toutefois pas reconnue fiscalement), soit 57 à 68 g CO<sub>2</sub> / kWh selon le projet final.

Les périmètres de développement prioritaire dont la ZAC Garonne-Eiffel donnent lieu à une obligation de raccordement des promoteurs. Toute construction ou installation devra se raccorder obligatoirement au réseau de chaleur mis en œuvre sur la ZAC selon les dispositions techniques et financières indiquées au CLPT et à ses annexes :

ZAC Garonne Eiffel – Lot ET2A  
Page 17 sur 31

- Arrêté du 23/06/78 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public
- cahier des charges de raccordement au réseau de chaleur du Délégitaire
- au règlement de service réseau de chaleur du délégataire REGLEMENT DE SERVICE RESEAU DE CHALEUR
- au modèle de police d'abonnement au réseau de chaleur du délégataire

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.

### **d/Electricité**

#### Haute tension :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Basse tension :

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

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

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

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

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

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

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

---

### **17.1 Déchets**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES

---

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

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

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

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

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

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

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

Pour la présente opération lot ET2A, Les besoins réglementaires au titre du PLU seront entièrement satisfaits sur la parcelle du projet à hauteur de **140 places**.

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

## ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR

---

### 19.1 Coordination des études

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n'est pas fixé à la promesse de vente, ce délai est par défaut de 15 jours calendaires à compter du dépôt.

Le dossier transmis devra contenir à minima les plans suivants au format DWG et PDF et respecter l'annexe des prescriptions numériques de l'EPA :

- plan masse
- plan des étages (dont rez-de-chaussée avec éléments en interface de l'espace public)

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'ilot
- o Plan des espaces rétrocédables
- 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 échancier d'exécution de ses travaux faisant apparaître en particulier les dates :

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

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

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

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

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

Première phase : viabilité aux abords du lot

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

Deuxième phase : viabilité définitive aux abords du lot

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

Les travaux de voirie définitive comprennent :

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

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

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

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

constructeurs devront respecter le plan de coordination interchantiers annexé à la promesse de vente.

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

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

---

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

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

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

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

---

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

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

Les principes figurant dans la dite charte devront être respectés dans la modélisation BIM transmise.

### TITRE III

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

---

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

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

#### **ARTICLE 23 – TENUE GENERALE**

---

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

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

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

---

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

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

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

En conséquence, le propriétaire, par le seul fait de la vente ou du bail, adhère définitivement à 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 26 – LITIGES ; SUBROGATION

---

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

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

## ARTICLE 27- ASSURANCES

---

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

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

## ARTICLE 28 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

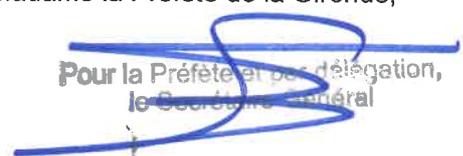
---

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

Lu et approuvé,

A Bordeaux, le ..... 19 DEC. 2019

Madame la Préfète de la Gironde,

  
Pour la Préfète en déléguation,  
le Secrétaire Général

Thierry SUQUET



# PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2019-12-24-001

Arrêté portant interdiction temporaire de vente, détention  
et utilisation d'artifices de divertissement et de produits  
inflammables en Gironde du 30 décembre 2019 8h00 au 2

*Interdiction temporaire de vente, détention et utilisation d'artifices de divertissement et de produits  
inflammables en Gironde du 30 décembre 8h00 au 2 janvier 8h00*

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

DIRECTION DES SÉCURITÉS  
SERVICE INTERMINISTÉRIEL DE DÉFENSE  
ET DE PROTECTION CIVILE  
Pôle Opérationnel et Défense

Arrêté du 24 DEC. 2019

**Arrêté temporaire réglementant la vente, la cession, le transport, la détention et l'utilisation d'artifices de divertissement, la distribution, la vente, l'achat, le transport et la détention sur l'espace public de carburant, d'acides et de tous produits inflammables ou chimiques dans le département de la Gironde du lundi 30 décembre 2019 au jeudi 2 janvier 2020**

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

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2215-1 ;

**Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 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 45 ;

**Vu** le décret n°2010-580 du 31 mai 2010 relatif à l'acquisition, la détention et l'utilisation des artifices de divertissement et des articles pyrotechniques destinés au théâtre, modifié par le décret n°2019-540 du 28 mai 2019 relatif à l'agrément technique des installations de produits explosifs et à la mise en œuvre d'articles pyrotechniques ;

**Vu** le décret n° 2015-799 du 1<sup>er</sup> juillet 2015 relatif aux produits et équipements à risques ;

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

**Vu** l'arrêté du 31 mai 2010 pris en application des articles 3, 4 et 6 du décret n° 2010-580 du 31 mai 2010 relatif à l'acquisition, la détention et l'utilisation des artifices de divertissement et des articles pyrotechniques destinés au théâtre ;

**Considérant** les dangers, les accidents et les atteintes graves aux personnes et aux biens qui peuvent résulter de l'utilisation abusive des artifices de divertissement, particulièrement sur la voie publique et dans les lieux de rassemblement ;

**Considérant** que l'utilisation des artifices de divertissement, en milieu densément urbanisé, impose des précautions particulières ; que cette utilisation occasionne également des nuisances sonores ; qu'en outre, une utilisation inconsidérée, détournée ou malintentionnée peut provoquer des atteintes graves aux personnes et aux biens ; que les risques de trouble à l'ordre et à la tranquillité publics provoqués par l'emploi de ces artifices sont susceptibles d'être importants à l'occasion des fêtes de la « Saint Sylvestre » ;

**Considérant** le risque d'utilisation de ces artifices contre les forces de l'ordre à l'occasion des festivités organisées ou spontanées ;

**Considérant** par ailleurs que les risques de troubles graves à la tranquillité et l'ordre publics provoqués par l'utilisation de carburants, d'acides, d'alcools et de tous produits inflammables ou chimiques, peuvent être plus importants lors des fêtes de fin d'année ;

**Considérant** qu'il convient de prévenir la survenance de ces désordres ou d'en limiter les conséquences dans le département de la Gironde par des mesures adaptées durant cette période ;

**Considérant** le niveau toujours élevé de la menace terroriste, la détention et l'utilisation des produits interdits par le présent arrêté sont de nature, lors des grands rassemblements, à générer des mouvements de panique avec des risques d'atteintes aux personnes et de blessures graves ;

**Sur proposition** de Madame la directrice de cabinet de la Préfète de la Gironde,

## ARRÊTE

**ARTICLE 1 :** La vente, la cession, le transport, la détention et l'utilisation sur la voie publique ou en direction de la voie publique des **artifices de divertissement**, au sens des décrets n°2010-580 du 31 mai 2010 et n°2015-799 du 1<sup>er</sup> juillet 2015, sont interdits temporairement dans le département de la Gironde **du lundi 30 décembre 2019 à 8h00 et jusqu'au jeudi 2 janvier 2020 à 8h00**.

**ARTICLE 2 :** Toutefois et par dérogation à l'article 1, la vente, la cession, le transport et l'utilisation aux seules personnes titulaires de l'agrément préfectoral ou du certificat de qualification prévu aux articles 5, 6 et 12 du décret du 31 mai 2010 susvisé demeurent autorisées pendant cette période, dans les limites fixées par l'article 4 de ce décret, modifié par le décret du 28 mai 2019.

**ARTICLE 3 :** La distribution, la vente et l'achat de **carburants, d'acides et de tous produits inflammables ou chimiques**, dont les alcools non consommables (à brûler, ménager ou à visée pharmaceutique) dans tout récipient transportable, est interdite dans le département de la Gironde **du lundi 30 décembre 2019 à 8h00 et jusqu'au jeudi 2 janvier 2020 à 8h00**. Les gérants des stations-service et les détaillants de ces produits, devront s'assurer du respect de cette prescription.

**ARTICLE 4 :** Le transport et la détention, sur l'espace public, de carburant, d'acides et de tous produits inflammables ou chimiques, dont les alcools non consommables, dans tout récipient individuel portable, tel que bouteille, bidon ou jerrycan est également interdit.

**ARTICLE 5 :** Les professionnels qui, dans le cadre de leur activité, se ravitaillent habituellement en carburants au moyen de récipients transportables, sont autorisés, par dérogation aux dispositions des articles 3 et 4, à poursuivre leur approvisionnement en justifiant de l'activité qui le nécessite.

**ARTICLE 6 :** Toute infraction au présent arrêté sera constatée par des procès-verbaux et poursuivie conformément aux lois et règlements en vigueur.

**ARTICLE 7 :** Les sous-préfets d'arrondissement, la sous-préfète, directrice de cabinet de la préfète de la Gironde, les maires des communes du département de la Gironde, le président du conseil départemental de la Gironde, le président de Bordeaux-Métropole, le directeur départemental de la sécurité publique, la commandante du groupement de gendarmerie de la Gironde, le directeur départemental de la protection des populations, le directeur du service départemental d'incendie et de secours, la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État en Gironde.

Fait à Bordeaux,

LA PRÉFÈTE,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Buccio', written over a horizontal line.

FABIENNE BUCCIO

# PREFECTURE DE LA GIRONDE

33-2019-12-23-003

arrêté préfectoral du 23 décembre 2019 portant fin  
d'exercice des compétences du syndicat du pays haute  
Gironde



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

DIRECTION DE LA  
CITOYENNETÉ ET DE LA  
LEGALITÉ

Bureau des Collectivités  
Locales

ARRÊTÉ DU 23 DEC. 2019

**SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE LA HAUTE-GIRONDE  
- FIN D'EXERCICE DES COMPÉTENCES -**

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE,  
PRÉFÈTE 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, notamment ses articles L5211-25-1, L5211-26, L5212-33, L5711-1,

VU les arrêtés antérieurs :

01 mars 2003 - Création -

19 avril 2010 - Modification des Statuts -

15 avril 2014 - Modification des Statuts -

VU la décision préfectorale du 4 juillet 2019 validant la dissolution du syndicat au 31 décembre 2019,

VU les délibérations des conseils communautaires de la communauté de communes du Grand Cubzaguais du 23 octobre 2019, de la communauté de communes de l'Estuaire du 7 novembre 2019, de la communauté de communes de Blaye du 13 novembre 2019 et de la communauté de communes de Latitude-Nord-Gironde du 13 novembre 2019, validant la répartition de l'actif et du passif du syndicat,

**CONSIDÉRANT** que l'absence de vote du compte administratif au 31 décembre 2019 constitue un obstacle à la liquidation du syndicat,

**CONSIDÉRANT** que l'article L5211-26 du CGCT permet au représentant de l'État, lorsque les conditions de liquidation ne sont pas réunies, de mettre fin à l'exercice des compétences du syndicat et de surseoir à sa dissolution qui sera prononcée dans un second arrêté préfectoral,

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

**ARRÊTE**

**ARTICLE PREMIER** - Il est mis fin à l'exercice des compétences du SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE LA HAUTE-GIRONDE.

*Le présent arrêté prend effet au 31 décembre 2019.*

**ARTICLE 2** - Les modalités de répartition de l'actif et du passif du syndicat sont fixées dans une convention jointe en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 3** - Le SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE LA HAUTE-GIRONDE conserve sa personnalité morale pour les seuls besoins de sa liquidation.

**ARTICLE 4 -** Le Secrétaire Général de la préfecture de la Gironde et la sous-préfète de Blaye 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 la convention fixant les modalités de répartition de l'actif et du passif du syndicat précitée sera notifiée aux :

- . président du groupement,
- . présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés,
- . président du conseil départemental,
- . directeur départemental des territoires et de la mer,
- . président de la chambre régionale des comptes,
- . directrice régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde,
- . trésorier de: **BLAYE**.

**ARTICLE 5 -** Les délibérations sont consultables auprès des collectivités territoriales et des administrations concernées.

**ARTICLE 6 -** 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 **23 DEC. 2019**

LA PRÉFÈTE  
Pour la Préfète et par délégation,  
le Secrétaire Général,

Thierry SUQUET



**Convention de liquidation  
du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu les statuts du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde en vigueur,*

*Vu les délibérations des Communautés de communes de Blaye, du Grand Cubzaguais et de l'Estuaire, en date des 13/03/2019, 27/03/2019 et 28/05/2019, donnant leur accord de principe à la dissolution du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde à la date du 31/12/2019*

*Vu les délibérations des Communautés de communes de Blaye, de l'Estuaire, du Grand Cubzaguais et de Latitude Nord Gironde, en date des 13/11/2019, 7/11/2019, 23/10/2019 et 13/11/2019, et du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde en date du 26/11/2019, validant la présente convention de liquidation,*

**PREAMBULE**

Le Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde a été créé en 2003 par arrêté préfectoral.

Il anime la stratégie de développement du territoire Haute Gironde 2020, définie dans le cadre d'une large concertation à la fin de l'année 2014 associant acteurs publics et privés à l'échelle de la Haute Gironde.

Il n'a pas de compétence transférée par les Communautés de communes. Il a des missions d'animation, de coordination des projets concourant à la mise en œuvre de sa stratégie, de mise en cohérence des politiques publiques, d'accompagnement des porteurs de projets et de recherche de financements.

**ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet d'organiser entre les 4 EPCI membres, les conditions et les modalités de dissolution du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde.

La date prévisionnelle de dissolution du SMPHG est fixée au 31/12/2019.

**ARTICLE 2 : REPRISE DU PERSONNEL DU SYNDICAT MIXTE**

**ARTICLE 2.1 : RÉPARTITION ET SITUATION DES AGENTS MEMBRES DU SYNDICAT**

Les agents du SMPHG sont recrutés par leurs établissements d'accueil, au plus tard à la date de dissolution du Syndicat Mixte, selon les modalités suivantes :

Agent	Statut	Grade	Etablissement d'accueil	Mode de reprise du personnel et calendrier prévisionnel
Directeur	Fonctionnaire Titulaire	Attaché	Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire (non membre)	Recrutement par voie de mutation. Radiation des effectifs du SMPHG au 30/12/2019 Recrutement par l'établissement d'accueil par mutation au 30/12/2019.
Chargé de mission Tourisme	Fonctionnaire Titulaire	Attaché	Communauté de communes de Blaye	Recrutement par voie de mutation. Radiation des effectifs du SMPHG au 01/12/2019 Recrutement par l'établissement d'accueil par mutation au 01/12/2019
Chargé de mission LEADER	Contractuel	Attaché	Communauté de communes de l'Estuaire	Recrutement par voie contractuelle Résiliation du contrat en cours avec le SMPHG au 30/11/2019 Recrutement par l'établissement d'accueil par contrat au 01/12/2019

Les agents fonctionnaires conservent leur grade, ainsi que leurs conditions de statut et d'emploi initiales. Ils conservent, s'ils y ont intérêt, le bénéfice du régime indemnitaire qui leur était applicable ainsi que, à titre individuel, les droits et avantages acquis conformément aux dispositions statutaires en vigueur.

L'agent contractuel de droit public conserve la nature de l'engagement et notamment les conditions d'exercice des missions, la rémunération ainsi que la durée déterminée de leur engagement.

Chaque agent fonctionnaire se verra remettre par son établissement d'accueil un arrêté de nomination par voie de mutation ; l'agent contractuel signera un nouveau contrat avec son établissement d'accueil.

Il n'y aura plus au 31/12/2019 d'agents du Syndicat Mixte à reprendre par transfert par ses EPCI membres dans le cadre de sa dissolution.

## **ARTICLE 2.2 : COÛT DE PERSONNEL**

Les charges financières correspondant au personnel recruté par les Communautés de communes au titre de l'article 2.1 de la présente convention sont supportées par celles-ci.

Dans le cadre de la poursuite des actions engagées par le Pays sur le périmètre de l'ensemble des Communautés de communes membres, ces dernières pourront conclure, si elles le décident, une convention de coopération qui précisera la répartition des charges liées à la poursuite de ces opérations, y compris de personnel, entre elles.

## ARTICLE 3 : CONDITIONS BUDGÉTAIRES ET COMPTABLES DE LA LIQUIDATION DU SYNDICAT

### ARTICLE 3.1 : AFFECTATION DU RÉSULTAT

Les résultats comptables du Syndicat Mixte arrêtés sur la base du compte administratif de clôture voté par le Comité syndical au plus tard le 30 juin de l'exercice suivant la date de dissolution seront répartis, en fonctionnement et en investissement, entre les EPCI membres et repris à leur Budget Primitif suivant la dissolution, selon la clé de répartition suivante :

**Clé de répartition retenue :** le taux de participation moyen arrondi des Communautés de communes membres au fonctionnement général du Syndicat Mixte (hors actions spécifiques) sur les trois dernières années.

Participation des Communautés de communes au SMPHG (en %) :	2017	2018	2019	Taux moyen sur 3 ans	Taux moyen arrondi
CdC Latitude Nord Gironde	15,76%	15,83%	16,14%	15,91%	16%
CdC Estuaire	35,44%	35,42%	34,12%	34,99%	35%
CdC Blaye	18,99%	18,84%	19,24%	19,02%	19%
CdC Grand Cubzaguais	29,81%	29,91%	30,50%	30,07%	30%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100%

### ARTICLE 3.2 : RÉPARTITION DE L'ACTIF ET DU PASSIF

L'actif et le passif du Syndicat Mixte seront répartis entre les EPCI membres selon la même clé de répartition que celle utilisée pour la reprise des résultats comptables, en application de l'article 3.1 de la présente convention. Il s'agit d'une clé de répartition globale ; elle ne s'applique pas obligatoirement à chaque poste de l'actif et du passif.

Le solde de la trésorerie, au jour de la dissolution du syndicat, sera réparti entre les Communautés de communes selon la même clé.

L'état définitif de l'actif et du passif du Syndicat mixte, à partir duquel sera établie la répartition entre les Communautés de communes, sera arrêté à la date du vote du compte administratif de clôture par le Comité syndical intervenant au plus tard le 30 juin de l'exercice suivant la date de dissolution.

### ARTICLE 3.3 : RÉPARTITION DE LA DETTE

Les Communautés de communes membres se répartissent, selon la clé de répartition prévue à l'article 3.1 de la présente convention, la dette du Syndicat Mixte relative à l'ouverture de lignes de trésorerie et constatée au jour de la dissolution.

### ARTICLE 3.4 : LES RESTES À RECOUVRER ET LES RESTES À PAYER

3

Les restes à recouvrer et les restes à payer au jour de la dissolution du syndicat seront repris en totalité par la Communauté de communes de l'Estuaire qui se substituera au Syndicat Mixte à cette date.

Plusieurs subventions européennes ont fait l'objet d'un avis favorable du Comité de programmation dans le cadre du programme LEADER, sans que pour l'instant, une convention d'octroi de subvention ne soit établie entre la Région, autorité de gestion, et le GAL. Dans la mesure où la convention d'octroi de la subvention n'aurait pas été produite avant la date de liquidation du syndicat, aucun titre ne pourra être émis afin de constater comptablement et juridiquement la créance du Syndicat à l'encontre de l'organisme financeur. Dans ce cas, les subventions européennes attendues n'entreront pas dans le calcul de l'actif et du passif à répartir.

Par conséquent, la présente convention acte l'existence de créances liées à des subventions ne pouvant être constatées comptablement et juridiquement, faute de convention établie avec l'organisme financeur, pour un montant estimé à 60 947,16 €\*. Le montant ne sera définitif qu'à la conclusion de la convention entre l'organisme financeur et la Communauté de communes de l'Estuaire en charge des restes à recouvrer. Celle-ci se substituera au Syndicat Mixte pour la perception de ces subventions.

La Communauté de communes de l'Estuaire devra répartir entre les quatre Communautés de communes membres les subventions perçues dès leur réception, sans attendre la date fixée pour la répartition du solde des restes à recouvrer et à payer entre les Communautés.

Pour respecter l'équilibre entre les restes à recouvrer et les restes à payer repris par la Communauté de communes de l'Estuaire, le cas échéant, il pourra être attribué à cette dernière une partie d'autres postes de l'actif et/ou du passif.

#### **ARTICLE 4 : REPARTITION DES BIENS**

La répartition des biens mobiliers et immobiliers se fait conformément à l'article L.5211-25-1 du CGCT.

Le Syndicat Mixte de Pays n'est pas propriétaire de biens immobiliers.

Il n'est pas non plus propriétaire de biens mobiliers que lui auraient octroyés ses Communautés membres au moment de sa création et qu'il aurait à restituer dans le cadre de sa dissolution.

Le Syndicat Mixte est propriétaire de biens mobiliers qu'il a acquis après sa création.

Un inventaire des biens, équipements et matériels dont il est propriétaire, à partir de l'actif du compte de gestion, sera établi à la date de dissolution du Syndicat Mixte. L'estimation de la valeur nette comptable des biens du Syndicat Mixte à la fin de l'exercice 2019 est nulle.

La répartition des biens du Syndicat Mixte se fera selon les modalités suivantes, sur la base de la valeur d'origine des biens :

*\* Ce montant est susceptible d'être modifié si des conventions sont établies avec l'organisme financeur avant le 31/12/2019.*

- Les mobiliers de bureau et le matériel informatique affecté à chaque agent les suivent dans leur nouvelle collectivité d'accueil.
- Le reste des biens est réparti équitablement entre les Communautés de communes, selon la même clé de répartition que celle utilisée pour la répartition des résultats comptables (taux de participation moyen arrondi au fonctionnement général du SMPHG sur les trois dernières années).

#### **ARTICLE 5 : REPRISE DES CONTRATS ET CONVENTIONS EN COURS**

Conformément à l'article L. 5211-25-1 du CGCT, les contrats « sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur échéance, sauf accord contraire des deux parties ».

Les contrats et conventions en cours au 31/12/2019 et qui n'auront pas fait l'objet d'une résiliation à cette date par le SMPHG seront transférés aux Communautés de communes sur la base de l'annexe jointe à la présente convention arrêtée au 31/12/2019.

#### **ARTICLE 6 : VERSEMENT DES ARCHIVES**

Les archives sont versées au service d'archivage de la Communauté de communes de Blaye.

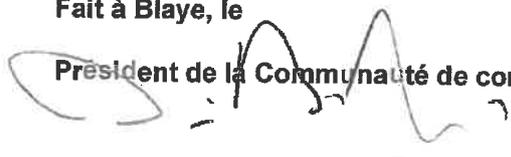
Les fonds de dossiers techniques relatifs aux actions portées par le SMPHG et reprises par les Communautés de communes identifiées comme chefs de file dans la convention de coopération conclue entre ces dernières suivent les agents dans leur nouvelle collectivité d'accueil ou sont transférés aux collectivités chefs de file qui reprennent les dispositifs.

#### **ARTICLE 7 : CONTENTIEUX**

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

En cas d'échec des voies amiables de résolution, tout contentieux portant sur l'interprétation ou sur l'application de cette convention devra être porté devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Blaye, le

  
Président de la Communauté de communes de Blaye

**Denis BALDES**

  
Président de la Communauté de communes de l'Estuaire

**Philippe PLISSON**

**Président de Grand Cubzaguais Communauté de communes**

**Alain DUMAS**



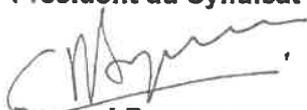
**Président de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde**

**Pierre ROQUES**



**Président du Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde**

**Bernard Bournazeau**



Thématiques	Objectifs / Dispositifs mobilisés	Nature	Personnelles signataires / prestataires	Date de signature ou d'entrée en vigueur	Durée	Date de fin	Montant de subventions / de prestations	Nécessité de modification (par avenant) et de validation	Commentaire de commentaires d'avis
1 - Habitat	1.1 - OPNH : AMM animation	Convention de financement / partenariat	AMM, Département de la Gironde, FRODOVA, Commentaires de Commentaires	04/04/2017	2 ans	31/12/2021	1 079 500 € (hors CDC) 1 505 314 € (avec participation des CDC) Pour le Département, engagement financier annuel / conventions spécifiques.	"Chaque des parties peut démettre les menaces de résiliation, si notamment inobservance de la convention. Les modifications à apporter à la convention feront l'objet d'un avenant."	CCLING
	1.2 - Relations de proximité énergétique de l'habitat privé (PHEN) OCIE	Marché Pays 2016-2021	SOLINA	date notification : 21/01/2016 date ordre de service / commencement : 04/02/2017 04/02/2017	12 mois	31/12/2017	293 718,60 €	Responsable par partie : respectées et des, dans la limite de 5 ans Non renouvelable sans préavis au fin de la durée de validité du marché. Résiliation : Les clauses applicables au présent marché sont celles définies au CC-MPS articles 29 à 35.	CCLING
	1.3 - Préparation de rénovation énergétique de l'habitat privé (PREH) OCIE	Marché Pays 2016-2021	SCUJA	date notification : 29/12/2016 date ordre de service / commencement : 01/01/2017 01/01/2017	12 mois	31/12/2017	15 300 €	Mêmes conditions que OPNH.	CCGC
	1.4 - Préavis local	Marché Pays 2016-2021	SCUJA	02/01/2018	12 mois	31/12/2017	74 130,40 €	Mêmes conditions que OPNH.	CCGC
2 - Programme européen LEADER	2.1 - Convention pour la médiation de dispositif CARTIZ et Chaire d'Avance pour la Réhabilitation Thermique et la Mise en 30 % des aides publiques pour les bénéficiaires de la PREH	Convention de partenariat	ERCOVOS Giroude, gestionnaire de dispositif	02/01/2018	21 mois	31/12/2019	Au sein d'un engagement financier spécifique, il est prévu que le Pays pour le compte des CDC de la Nouvelle-Aquitaine (PFARE) qui font l'objet d'une vente par rachat de crédit sera financé par le département de la Gironde. Le financement restera en régularité entre les parties signataires, tant que des crédits de la Nouvelle-Aquitaine ne sont pas acceptés et que les engagements alloués à l'article 3. La convention peut être résiliée à tout moment, d'un commun accord entre les parties signataires, par voie d'avenant.	CCLING	
	2.2 - Convention de partenariat et de financement du programme LEADER	Convention de partenariat et de financement	CDC/Communes (CDC/COC), MEA, CUP, Département...	En cours			Au sein d'un engagement financier spécifique, il est prévu que le Pays pour le compte des CDC de la Nouvelle-Aquitaine (PFARE) qui font l'objet d'une vente par rachat de crédit sera financé par le département de la Gironde. Le financement restera en régularité entre les parties signataires, tant que des crédits de la Nouvelle-Aquitaine ne sont pas acceptés et que les engagements alloués à l'article 3. La convention peut être résiliée à tout moment, d'un commun accord entre les parties signataires, par voie d'avenant.	CCLING	
3 - Circuits courts	3.1 - Convention de partenariat sur des actions portées par le Pays (CCIS, PREH, Circuits courts)	Convention de partenariat	Cercles courts	18/09/2015		06/01/2018	1,6 millions € dont 200 000 € pour les communes et 1,4 millions € pour le projet. En accord de programmation pour 2019	Modification de la structure porteurs par avenant avec délimitation de la nouvelle structure porteurs avec les points de contact de la convention. La date de prise en compte de la convention est notifiée à un arrêté préfectoral en date du 13/12/2016 en date de cette délibération.	CCE
	3.2 - Circuits courts	Cercles courts	LEADER : Région Nouvelle-Aquitaine, ASP et Arrêtés de subventions spécifiques Aide financière régionale de projet pour 2019	En projet			Demande de paiement en cours de traitement pour 2017 pour un montant de 22 800 € Pour 2018 programmation de 27 850,00 € En accord de programmation pour 2019		CCE
	3.3 - Circuits courts	Optimisation collective de circuits courts énergétiques (OCCE)	LEADER : Région Nouvelle-Aquitaine, ASP	Convention en cours de finalisation.	26/09/2016	30/04/2020	1 820,58 € 10 493,89 €	En accord de programmation.	CCE
3.4 - Circuits courts	Convent de prestataires pour l'accompagnement des pays / des communes de circuits courts	Convent de prestataires pour l'accompagnement des pays / des communes de circuits courts	Prévisible : DM				5 millions 00 € par an (déplacement de site)	CCGC	

