



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°33-2022-132**

PUBLIÉ LE 21 JUILLET 2022

Sommaire

CENTRE HOSPITALIER DE LA HAUTE GIRONDE - BLAYE / Direction

33-2022-07-18-00007 - 2022-02 décision délégation de signature de Mr Christian SOUBIE (8 pages) Page 3

CHU BORDEAUX / Secrétariat Général

33-2022-07-21-00001 - Délégation signature n°024 YB - Vanessa MARTIN - Adjoint administratif - Formation - STE FOY (2 pages) Page 12

DDPP / SANTE ET PROTECTION ANIMALES

33-2022-07-19-00008 - Arrêté n° DDPP/SPA/2022-640 du 19 juillet 2022 attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Margaux LEROY (2 pages) Page 15

33-2022-07-19-00009 - Arrêté n° DDPP/SPA/2022-642 du 19 juillet 2022 attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Margot PABIOU (2 pages) Page 18

33-2022-07-19-00010 - Arrêté n° DDPP/SPA/2022-643 du 19 juillet 2022 attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Alexandra LESAGE (2 pages) Page 21

DDTM DE LA GIRONDE / SAU

33-2022-07-19-00006 - Arrêté préfectoral portant approbation des CCCT du lot 9.15 secteur Amédée Saint Germain dans la ZAC de Saint Jean Belcier. (31 pages) Page 24

33-2022-07-19-00007 - Arrêté préfectoral portant approbation des CCCT du lot DF1.2 secteur Deschamps dans la ZAC Garonne Eiffel. (32 pages) Page 56

DIRPJJ SUD OUEST /

33-2022-07-18-00009 - Arrêté de prix de journée 2022 Marie de Luze - Foyer Marie de Luze, 85 rue Laroche, 33000 BORDEAUX (4 pages) Page 89

DREAL Nouvelle Aquitaine / Service patrimoine naturel

33-2022-07-20-00006 - Arrêté portant dérogation à l'interdiction de capture de spécimens d'espèces animales protégées accordée au Département de la Gironde dans le cadre des travaux de réhabilitation d'une passerelle sur le cours d'eau du Beaupommé, à Saint-Pierre-d'Aurillac (33) (6 pages) Page 94

33-2022-07-06-00014 - Arrêté portant dérogation à l'interdiction de capture ou enlèvement de spécimens d'espèces animales protégées pour l'inventaire de papillons des zones humides, dans le cadre de la gestion de sites Natura 2000 Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine (5 pages) Page 101

33-2022-07-20-00005 - Arrêté portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales et animales protégées et de leurs habitats Construction d'un lotissement, 28 chemin du Four à Chaux au lieu-dit « Bourdieu » à Le Taillan-Médoc (33) (22 pages) Page 107

DRFIP Nouvelle-Aquitaine et Gironde / Cabinet

33-2022-07-21-00002 - Arrêté relatif à la fermeture exceptionnelle au public de la trésorerie d'Audenge (1 page) Page 130

CENTRE HOSPITALIER DE LA HAUTE GIRONDE -
BLAYE

33-2022-07-18-00007

2022-02 décision délégation de signature de Mr
Christian SOUBIE



Centre Hospitalier de la Haute Gironde
97, rue de l'Hôpital. BP 90. 33394 Blaye Cedex
Tél. 05 57 33 40 00. Fax 05 57 33 44 48
Mail : contact@chblaye.fr

DECISION N°2022-02

PORTANT DELEGATION DE SIGNATURE

(annule et remplace la Décision 2022-01)

Considérant l'arrêté du CNG en date du 9 mai 2022 nommant Mr Christian SOUBIE dans l'emploi de Directeur de la direction commune des centres hospitaliers de Libourne, Sainte Foy la grande, Blaye et de l'EHPAD de Coutras, à compter du 1^{er} juin 2022.

- Vu le Code de la Santé Publique,
- Vu la loi «Hôpital, Patients, Santé et Territoire» n°2009-879 du 21 juillet 2009,
- Vu le décret n°2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au Directeur et aux membres du Directoire,
- Vu le décret n°92-783 du 6 août 1992, modifié, relatif à la délégation de signature des Directeurs,
- Vu l'arrêté du Centre National de Gestion du 3 juin 2022 nommant Mr Philippe BONVENT en qualité de directeur adjoint chargé du numérique, aux Centres Hospitaliers de Libourne, Sainte Foy la Grande, Blaye et l'EHPAD de Coutras,
- Vu l'arrêté du Centre National de Gestion du 4 décembre 2019 nommant Mme Florence DUPRAT en qualité de directeur adjoint au Centre Hospitalier de la Haute Gironde,
- Vu la décision de nomination de Madame ZAROS Sandrine en date du 1^{er} Octobre 2021 en tant qu'Infirmière Cadre supérieur de santé paramédical faisant fonction de directeur des soins au Centre Hospitalier de Blaye,
- Vu l'arrêté du Centre National de Gestion du 23 juin 2022 nommant Mme BIZIERE Agnès en qualité de directeur adjoint au Centre Hospitalier de la Haute Gironde,

DECIDE

• DIRECTION

Article 1 : Délégation est donnée à Mme Florence DUPRAT, Directeur déléguée du site de Blaye, à l'effet, en cas d'absence ou d'empêchement du Directeur :

- De signer tous documents relatifs à la gestion générale de l'établissement ainsi que les documents relatifs aux fonctions ne faisant pas l'objet d'une délégation permanente,
- Si besoin, de présider l'ensemble des commissions institutionnelles dont la présidence relève de la compétence du Directeur

Article 2 : En l'absence simultanée de Monsieur Christian SOUBIE et Madame Florence DUPRAT, à titre exceptionnel, délégation de signature est donnée à Madame Agnès BIZIERE, pour tous les actes liés à la conduite générale de l'établissement ainsi que les documents relatifs aux fonctions ne faisant pas l'objet d'une délégation permanente et si besoin de présider l'ensemble des commissions institutionnelles dont la présidence relève de la compétence du Directeur

Article 3 : Pendant les périodes de garde administrative, fixées par le tableau de garde administrative, la délégation donnée à l'administrateur de garde a pour effet de lui permettre de signer tout document de quelque nature qu'il soit, présentant un caractère d'urgence pour le fonctionnement de l'établissement ou l'intérêt du malade. Cette délégation est limitée aux mesures strictement nécessaires au fonctionnement continu du service public hospitalier.

Délégation n°2022-02 - Centre Hospitalier de la Haute Gironde de Blaye - Délégation de signature

1

Délégation de signature est donnée à :

- Madame Florence DUPRAT,
- Madame Agnès BIZIERE,
- Monsieur Philippe BONVENT,
- Madame Sandrine ZAROS,
- Madame Karine ROUAUD,
- Monsieur Régis BOYER,
- Madame Lydia FAVEREAU.

Le champ de compétence est le suivant :

- exercice du pouvoir de police au sein de l'établissement,
- mise en œuvre du règlement Intérieur de l'établissement,
- admission des patients,
- séjour des patients,
- sortie des patients,
- décès des patients,
- sécurité des personnes et des biens,
- moyens de l'établissement, notamment en situation de crise,
- déclenchement des plans d'urgence et des cellules de crise,
- gestion du rappel des personnels

• **AFFAIRES FINANCIERES, CONTROLE DE GESTION**

Article 5 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Florence DUPRAT, à l'effet de signer :

- les actes administratifs courants liés au fonctionnement de cette direction,
- les documents et correspondances courants suivants :
 - Les bordereaux, mandats et titres,
 - Les actes relatifs à la mobilisation de la ligne de trésorerie,
- Les documents liés à la gestion directe du personnel des services des finances, notamment les tableaux de service et les congés, les autorisations d'absence pour les journées au titre de la RTT, les congés annuels et les évaluations.

Article 6 : Madame Florence DUPRAT est désignée en qualité d'ordonnateur suppléant.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Florence DUPRAT, délégation est donnée à :

- Madame Amanda GUILHERME DE ANDRADE, pour les bordereaux de mandats et de titres ainsi que pour les actes relatifs à la mobilisation de la ligne de Trésorerie,
- Madame Sonia CALVEL, pour les bordereaux de titres.

• **SERVICES ECONOMIQUES**

Article 7 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Florence DUPRAT, à l'effet de signer :

- les actes administratifs courants liés au fonctionnement de cette direction,
- la réception des biens immobiliers,
- les procès-verbaux de réception définitive.
- Les certificats administratifs et copies conformes

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Florence DUPRAT, délégation est donnée à

- Madame Agnès BIZIERE

Article 8 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Florence DUPRAT, à l'effet de signer :

- les documents liés à la gestion directe du personnel affecté à la direction des services économiques, aux secteurs achat et approvisionnement, dont notamment les tableaux de service, les congés et les évaluations, les ordres de mission du personnel de cette direction.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Florence DUPRAT, délégation est donnée à

- Mr Rudy KERSTEN

Article 9 : Délégation est donnée à Madame Agnès BIZIERE, pour exercer les fonctions de comptable matières, pour les activités suivantes :

- Les marchés publics visés par la délégation de signature n°2019/024/DS en date du 13/05/2019 du CHU de Bordeaux, établissement support du GHT Alliance Gironde,
- la signature des avenants et reconductions expresses et autres modifications des marchés en cours,
- La gestion de tous les bons de commande, y compris ceux relatifs aux différents comptes 615 :
 - 615 151
 - 615 152
 - 615 162
 - 615 168
 - 615 221
 - 615 222
 - 615 223
 - 615 251
 - 615 252
 - 615 258
 - 615 268
- Concernant les comptes de la classe 2, le visa du directeur des services économiques est obligatoire.
- La gestion des magasins,
- la réception des biens mobiliers, fournitures et prestations de service,
- le contrôle des livraisons effectuées dans les magasins placés sous sa responsabilité,
- les engagements comptables,
- la liquidation des factures,
- la tenue de la comptabilité des stocks,
- la conservation des biens immobiliers,
- la tenue de la comptabilité d'inventaire,
- les documents afférents aux marchés (documents préparatoires, liste des candidats admis à présenter une offre, relations avec les candidats, accomplissement de toutes les diligences liées à la procédure de passation, formalités ultérieures de publication),

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Agnès BIZIERE, délégation est donnée à

- Monsieur Rudy KERSTEN ou Madame Sandrine ZAROS

• **SERVICES LOGISTIQUES, EQUIPEMENTS ET TRAVAUX**

Article 10 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Florence DUPRAT, à l'effet de signer :

- les marchés publics concernant une opération de travaux (construction et/ou réhabilitation) d'un ouvrage d'un montant total inférieur ou égal à 2 000 000 € Hors Taxe. Ce montant s'apprécie globalement et inclut

l'ensemble des marchés publics de travaux, de fournitures et de services tels que études, maîtrise d'œuvre, contrôles techniques.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Florence DUPRAT, délégation est donnée à

- Madame Agnès BIZIERE.

Article 11 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE délégation est donnée à Mme Florence DUPRAT, à l'effet de signer :

- les documents liés à la gestion directe du personnel affecté aux secteurs techniques (restauration, lingerie, ateliers, hygiène des locaux), et notamment les tableaux de service, les congés et les évaluations.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Florence DUPRAT, délégation est donnée à :

- Monsieur Régis BOYER

• **RESSOURCES HUMAINES**

Article 12 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Agnès BIZIERE, à l'effet de signer :

- les correspondances courantes et documents relatifs à l'organisation générale du service
- les actes administratifs, documents et correspondances courants suivants, à l'exclusion de ceux relatifs aux cadres de direction, directeur des soins, cadres supérieurs de santé, ingénieurs et attachés d'administration :
 - les actes et documents relatifs à la Formation continue et la promotion professionnelle des personnels non médicaux,
 - les conventions de stage avec les établissements d'enseignement public et privé, supérieurs et secondaires, les écoles professionnelles, les écoles paramédicales, pour l'accueil des stagiaires en formation initiale ou continue, non assorties de clauses financières, pour le personnel affecté hors services de soins et EHPAD,
 - les contrats d'apprentissage,
 - les documents financiers permettant les remboursements auprès de l'ANFH,
 - les courriers relevant de la gestion courante de la Direction du Personnel et des Relations sociales,
 - les ordres de mission pour l'ensemble des personnels non médicaux,
 - les évaluations et notation de l'ensemble des agents relevant du titre IV du statut général de la Fonction Publique,
 - les actes et documents préparatoires aux sanctions disciplinaires et aux licenciements (les décisions portant sanction disciplinaires ou de licenciements prononcées à l'encontre des agents contractuels sont exclues),
 - les contrats d'allocation d'étude.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Agnès BIZIERE, délégation est donnée à :

- Madame Lydia FAVEREAU.

• **SYSTEME D'INFORMATION**

Article 13 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Monsieur Philippe BONVENT, à l'effet de signer :

- les actes administratifs courants liés au fonctionnement de cette direction,

- Les documents liés à la gestion directe du personnel du service informatique, notamment les tableaux de service et les congés, les autorisations d'absence pour les journées au titre de la RTT, les congés annuels et les évaluations.

En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Philippe BONVENT, délégation est donnée à :

- Mr Stéphane CASSIAU ou Mme Florence DUPRAT

ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES ET UNITES DE SOINS LONGUE DUREE

Article 14 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Agnès BIZIERE, à l'effet de signer :

- les actes administratifs courants liés au fonctionnement de cette direction,
- les documents et correspondances suivants :
 - Les demandes de mise sous tutelle,
 - Les certificats administratifs et les copies conformes,
 - Les documents liés à la gestion directe du personnel affecté aux EHPAD, et notamment les tableaux de service, les congés et les évaluations,
 - Les documents relatifs à l'état civil pour les sites annexes du centre hospitalier.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Agnès BIZIERE, délégation est donnée à

- Madame Sandrine ZAROS ou Madame Florence DUPRAT, à l'effet de signer :
- Les documents liés à la gestion directe du personnel affecté aux EHPAD, et notamment les tableaux de service, les congés et les évaluations,
- Les demandes de mise sous tutelle,
- Les documents relatifs à l'état civil pour les sites annexes du centre hospitalier,
- les conventions de stage avec les établissements d'enseignement public et privé, supérieurs et secondaires, les écoles professionnelles, les écoles paramédicales, pour l'accueil des stagiaires en formation initiale ou continue, non assorties de clauses financières, pour le personnel affecté dans les EHPAD.

CLIENTELE

Article 15 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Florence DUPRAT, à l'effet de signer :

- les actes administratifs courants liés au fonctionnement de cette direction,
- les correspondances courantes et documents relatifs à l'organisation générale du service,
- les documents liés à la gestion directe du personnel de cette direction, notamment, validation des plannings, des congés, des évaluations.

Article 16 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Florence DUPRAT à l'effet de signer les documents relatifs à l'admission, au séjour et à la sortie des patients :

- les documents relatifs à l'état civil (les registres hospitaliers de naissances et de décès, les demandes de transferts de corps sans mise en bière),
- les documents relatifs à la facturation,
- les courriers divers

En cas d'absence ou d'empêchement de Mme Florence DUPRAT, délégation est donnée à :

- Mme Sonia CALVEL

Article 17 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Sandrine ZAROS, à l'effet de signer :

- les courriers relatifs à la transmission des dossiers médicaux et à la gestion des réclamations des patients,
- les documents relatifs à l'interrogation du registre national des refus (prélèvements, autopsies), les autorisations d'autopsies,
- les attestations de remise de patients mineurs au Département (aide-sociale à l'enfance),
- les documents permettant l'information des juridictions en matière de protection judiciaire des majeurs,
- les procès-verbaux consécutifs aux réquisitions judiciaires en vue de la saisie de dossiers de patients et autres documents requis (données médicales, soignantes, sociales, administratives),
- les documents concernant l'organisation et le fonctionnement de la Commission des Relations avec les Usagers et de la Qualité de la Prise en charge.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Sandrine ZAROS, délégation est donnée à

- Mme Florence DUPRAT

- **SOINS, QUALITE, GESTION DES RISQUES**

Article 18 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Sandrine ZAROS, à l'effet de signer :

- les actes administratifs courants liés au fonctionnement de cette direction,
- les documents et correspondances suivants :
 - les conventions individuelles de stages d'étudiants accueillies en service de soins et service médico-technique,
 - Les documents liés à la gestion directe du personnel affecté à la direction des soins, notamment les tableaux de services, les congés et absences autorisées au titre de la réduction du temps de travail, ainsi que les congés annuels et les évaluations,
 - les ordres de mission de l'encadrement soignant supérieur.
- les conventions de stage avec les établissements d'enseignement public et privé, supérieurs et secondaires, les écoles professionnelles, les écoles paramédicales, pour l'accueil des stagiaires en formation initiale ou continue, non assorties de clauses financières, pour le personnel affecté dans les services de soins.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Sandrine ZAROS, délégation est donnée à

- Madame Florence DUPRAT

- **AFFAIRES MEDICALES**

Article 19 : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Christian SOUBIE, délégation est donnée à Madame Karine ROUAUD à l'effet de signer :

- les actes administratifs courants liés au fonctionnement de cette direction,
- les documents et correspondances courants suivants :
 - les courriers n'engageant pas la stratégie de l'établissement,
 - les actes de gestion quotidienne des personnels médicaux : congés, état de frais de déplacements, ordres de missions, conventions de formation médicale continue, titres de

recettes correspondant aux mises à disposition de personnels médicaux, récépissé de dépôt de candidature.

- les décisions individuelles et conventions concernant les internes,
- les documents liés à la gestion directe du personnel de la direction des affaires médicales, notamment les tableaux de service et les congés, les autorisations d'absence pour les journées au titre de la RTT, les congés annuels et les évaluations.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Karine ROUAUD, délégation est donnée à

- Madame Lydia FAVEREAU ou Madame Florence DUPRAT.

• **PHARMACIE**

Article 20 : Délégation est donnée à Madame Elodie ARNAUD, pour exercer les fonctions de comptable matières pour la pharmacie et procéder à l'engagement des commandes de tous les comptes pharmaceutiques.

Article 21 : Madame Elodie ARNAUD, bénéficie d'une délégation à l'effet de signer, pour les affaires concernant ce service :

- Les bons de commande relevant d'un marché relatifs à la fourniture de médicaments et dispositifs médicaux (classe 6),
- Les constats de service fait,
- Les engagements comptables,
- La gestion des magasins placés sous sa responsabilité,
- Le contrôle des livraisons effectuées dans les magasins placés sous sa responsabilité,
- La tenue de la comptabilité des stocks.

En cas d'absence ou d'empêchement de Madame Elodie ARNAUD, délégation est donnée à :

- Mme Marion SALA.

Article 22 : La présente décision prend effet à compter de sa signature. Elle est valable pour une durée indéterminée. Elle est modifiable par avenant.

Article 23 : Cette décision sera transmise au Trésorier Principal de l'établissement. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Gironde.

Article 24 : Conformément aux dispositions de l'article R 421-1 du Code Justice Administrative, le présent acte est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de Gironde.

Fait à Blaye, le 18/07/2022

Christian SOUBIE

Directeur

Décision transmise pour information à :
Monsieur le Trésorier Principal de Blaye
L'Intéressé(e)
Dossier carrière de l'agent
Dossier décision secrétariat de direction
Préfecture de Gironde

Délégation n°2022-02 - Centre Hospitalier de la Haute Gironde de Blaye - Délégation de signature

CHU BORDEAUX

33-2022-07-21-00001

Délégation signature n°024 YB - Vanessa MARTIN -
Adjoint administratif - Formation - STE FOY

Bordeaux, le 21 juillet 2022

Le Directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux,

- VU le code de la santé publique notamment dans ses articles L.6143-7 et D.6143-33 à D.6143-35, L6132-1 à L6132-7, R.6132-16 ;
- VU la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé, portant, en son article 107, création des groupements hospitaliers de territoire ;
- VU la loi n°2019-774 du 24 juillet 2019 relative à l'organisation et à la transformation du système de santé ;
- VU le décret n° 2005-921 du 2 août 2005 portant statut particulier des grades et emplois des personnels de direction des établissements mentionnés à l'article 2 (1°, 2°, 3°) de la loi n° 86-33 du 9 janvier 1986 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique hospitalière ;
- VU le décret n° 2009-1765 du 30 décembre 2009 relatif au directeur et aux membres du directoire des établissements publics de santé ;
- VU le décret du n° 2016-524 du 27 avril 2016 relatif aux groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du n° 2017-701 du 2 mai 2017 relatif aux modalités de mise en œuvre des activités, fonctions et missions mentionnées à l'article L. 6132-3 du code de la santé publique, au sein des groupements hospitaliers de territoire ;
- VU le décret du président de la République, en date du 16 août 2019 nommant Monsieur Yann BUBIEN directeur général du centre hospitalier universitaire de Bordeaux, à compter du 1er octobre 2019 ;
- VU la convention constitutive du groupement hospitalier de territoire, approuvée par le directeur général de l'Agence régionale de santé le 19 octobre 2016 ;
- VU l'accord de coopération sur la formation professionnelle continue entre les établissements publics de santé membres du GHT Alliance de Gironde signée le 28 novembre 2018 ;
- VU la convention de mise à disposition du centre hospitalier universitaire de Bordeaux de Vanessa MARTIN, adjoint administratif au centre hospitalier de Sainte Foy La Grande ;

DECIDE

Article 1

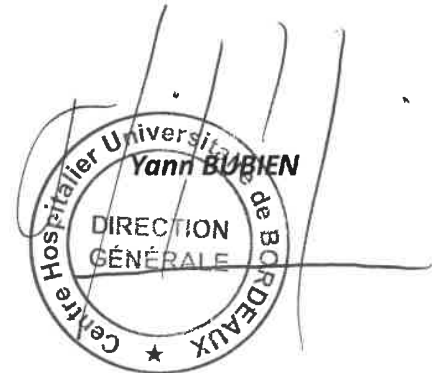
Délégation est donnée à Vanessa MARTIN, adjoint administratif au centre hospitalier de Sainte Foy La Grande, pour signer en lieu et place du directeur général du CHU de Bordeaux, l'établissement support du GHT Alliance de Gironde, dans le cadre de la formation professionnelle continue :

- les marchés subséquents,
- les conventions de formation,
- les bons de commande pour les formations internes dans le cadre des marchés de formation du GHT.

Article 2

La présente délégation prend effet à la date de signature et dès la publication au registre des actes administratifs du département. Elle est également publiée et consultable sur le site internet du CHU de Bordeaux.

Le Directeur général,



DDPP

33-2022-07-19-00008

Arrêté n° DDPP/SPA/2022-640 du 19 juillet 2022
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire
Margaux LEROY



**Arrêté n° DDPP/SPA/2022-640 du 19 juillet 2022
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Margaux LEROY**

La Préfète de la Gironde

VU le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;

VU le décret n° 80-516 du 04 juillet 1980, modifié par le décret n° 90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 2003-768 du 1^{er} août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;

VU le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements et notamment son article 43 ;

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

VU l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2021 donnant délégation de signature à M. Benoît LEURET, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;

VU l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2021 portant subdélégation de signature de M. Benoît LEURET, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;

VU la demande présentée par Madame Margaux LEROY, domiciliée professionnellement : 16, rue de Pillebourse, Maison 5, 33620 CUBNEZAIS ;

CONSIDÉRANT que Madame Margaux LEROY remplit les conditions permettant l'attribution de l'habilitation sanitaire ;

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

ARRÊTE

Article premier : L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée pour une durée de cinq ans à Madame Margaux LEROY, N° d'inscription à l'ordre des vétérinaires : 32155.

Article 2 : Dans la mesure où les conditions requises ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par périodes de cinq années tacitement reconduites sous réserve pour le vétérinaire sanitaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de la Gironde, du respect de ses obligations de formation continue prévues à l'article R.203-12.

Article 3 : Madame Margaux LEROY s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par l'au-

5 boulevard Jacques Chaban-Delmas
CS 60074 - 33070 Bruges Cedex
Tél : 05 24 73 38 00 – Fax : 05 24 73 38 01
www.gironde.gouv.fr

La direction départementale de la protection des populations met en œuvre un traitement automatisé d'informations nominatives. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification à ces informations nominatives. Ce droit s'exerce auprès du service dont l'adresse figure en entête de ce document.

torité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 4 : Madame Margaux LEROY pourra être appelée par le préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels elle a été désignée vétérinaire sanitaire. Elle sera tenue de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 5 : Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Bordeaux, 2 rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture de la Gironde et le directeur départemental de la protection des populations de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde.

Bruges, le 19 juillet 2022

Pour la préfète et par délégation,
Le directeur départemental,
Pour le directeur départemental et par délégation,
l'adjointe au chef de service

Carine GARCIA



DDPP

33-2022-07-19-00009

Arrêté n° DDPP/SPA/2022-642 du 19 juillet 2022
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire
Margot PABIOU



**Arrêté n° DDPP/SPA/2022-642 du 19 juillet 2022
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Margot PABIOU**

La Préfète de la Gironde

VU le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;

VU le décret n° 80-516 du 04 juillet 1980, modifié par le décret n° 90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 2003-768 du 1^{er} août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;

VU le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements et notamment son article 43 ;

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

VU l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2021 donnant délégation de signature à M. Benoît LEURET, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;

VU l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2021 portant subdélégation de signature de M. Benoît LEURET, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;

VU la demande présentée par Madame Margot PABIOU, domiciliée professionnellement : 3 Château de Conques, 33420 SAINT-AUBIN-DE-BRANNE ;

CONSIDÉRANT que Madame Margot PABIOU remplit les conditions permettant l'attribution de l'habilitation sanitaire ;

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

ARRÊTE

Article premier : L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée pour une durée de cinq ans à Madame Margot PABIOU, N° d'inscription à l'ordre des vétérinaires : 32811.

Article 2 : Dans la mesure où les conditions requises ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par périodes de cinq années tacitement reconduites sous réserve pour le vétérinaire sanitaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de la Gironde, du respect de ses obligations de formation continue prévues à l'article R.203-12.

Article 3 : Madame Margot PABIOU s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par l'au-

5 boulevard Jacques Chaban-Delmas
CS 60074 - 33070 Bruges Cedex
Tél : 05 24 73 38 00 – Fax : 05 24 73 38 01
www.gironde.gouv.fr

La direction départementale de la protection des populations met en œuvre un traitement automatisé d'informations nominatives. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification à ces informations nominatives. Ce droit s'exerce auprès du service dont l'adresse figure en entête de ce document.

torité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 4 : Madame Margot PABIOU pourra être appelée par le préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels elle a été désignée vétérinaire sanitaire. Elle sera tenue de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 5 : Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Bordeaux, 2 rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture de la Gironde et le directeur départemental de la protection des populations de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde.

Bruges, le 19 juillet 2022

Pour la préfète et par délégation,
Le directeur départemental,
Pour le directeur départemental et par délégation,
l'adjointe au chef de service

Carine GARCIA



DDPP

33-2022-07-19-00010

Arrêté n° DDPP/SPA/2022-643 du 19 juillet 2022
attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire
Alexandra LESAGE



Arrêté n° DDPP/SPA/2022-643 du 19 juillet 2022

attribuant l'habilitation sanitaire au docteur vétérinaire Alexandra LESAGE

La Préfète de la Gironde

VU le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L.203-1 à L.203-7, L.223-6, R.203-1 à R.203-15 et R.242-33 ;

VU le décret n° 80-516 du 04 juillet 1980, modifié par le décret n° 90-1033 du 19 novembre 1990 et par le décret 2003-768 du 1^{er} août 2003, relatif à l'exécution des mesures de prophylaxie collective des maladies des animaux ;

VU le décret n° 2004.374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements et notamment son article 43 ;

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

VU l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2021 donnant délégation de signature à M. Benoît LEURET, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;

VU l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2021 portant subdélégation de signature de M. Benoît LEURET, directeur départemental de la protection des populations de la Gironde ;

VU la demande présentée par Madame Alexandra LESAGE, domiciliée professionnellement : 8, Boulevard Godard, 33300 BORDEAUX ;

CONSIDÉRANT que Madame Alexandra LESAGE remplit les conditions permettant l'attribution de l'habilitation sanitaire ;

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

ARRÊTE

Article premier : L'habilitation sanitaire prévue à l'article L.203-1 du code rural et de la pêche maritime susvisé est attribuée pour une durée de cinq ans à Madame Alexandra LESAGE, N° d'inscription à l'ordre des vétérinaires : 24301.

Article 2 : Dans la mesure où les conditions requises ont été respectées, cette habilitation sanitaire est renouvelable par périodes de cinq années tacitement reconduites sous réserve pour le vétérinaire sanitaire de justifier à l'issue de chaque période de cinq ans, auprès du préfet de la Gironde, du respect de ses obligations de formation continue prévues à l'article R.203-12.

Article 3 : Madame Alexandra LESAGE s'engage à respecter les prescriptions techniques, administratives et le cas échéant financières de mise en œuvre des mesures de prévention, de surveillance ou de lutte prescrites par

5 boulevard Jacques Chaban-Delmas
CS 60074 - 33070 Bruges Cedex
Tél : 05 24 73 38 00 – Fax : 05 24 73 38 01
www.gironde.gouv.fr

La direction départementale de la protection des populations met en œuvre un traitement automatisé d'informations nominatives. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification à ces informations nominatives. Ce droit s'exerce auprès du service dont l'adresse figure en entête de ce document.

l'autorité administrative et des opérations de police sanitaire exécutées en application de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 4 : Madame Alexandra LESAGE pourra être appelée par le préfet de ses départements d'exercice pour la réalisation d'opérations de police sanitaire au sein des lieux de détention ou des établissements pour lesquels elle a été désignée vétérinaire sanitaire. Elle sera tenue de concourir à ces opérations en application des dispositions de l'article L.203-7 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Article 5 : Tout manquement ou faute commis dans l'exercice de la présente habilitation sanitaire entraînera l'application des dispositions prévues aux articles R.203-15, R.228-6 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime.

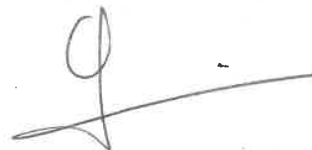
Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Bordeaux, 2 rue Tastet, CS 21490, 33063 Bordeaux Cedex. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture de la Gironde et le directeur départemental de la protection des populations de la Gironde sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde.

Bruges, le 19 juillet 2022

Pour la préfète et par délégation,
Le directeur départemental,
Pour le directeur départemental et par délégation,
l'adjointe au chef de service

Carine GARCIA



DDTM DE LA GIRONDE

33-2022-07-19-00006

Arrêté préfectoral portant approbation des CCCT du lot 9.15 secteur Amédée Saint Germain dans la ZAC de Saint Jean Belcier.

Arrêté du 19 JUL. 2022

Portant approbation de cahier des charges de cession de terrain du lot 9.15 secteur Amédée Saint Germain dans la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier », sur la commune de Bordeaux

La Préfète de la Gironde

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-11 et L.311-6, D311-11-1 et D311-11-2 ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2013 portant création de la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean Belcier » sur la commune de Bordeaux, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique ;

VU la demande de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en date du 29 juin 2022 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain pour un projet situé 200 boulevard Albert 1^{er} à Bordeaux sur une parcelle à détacher des parcelles suivantes : BZ 289, d'une superficie d'environ 2 198 m², afin d'acter la surface de plancher que le constructeur est autorisé à construire.

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

ARRÊTE

Article premier : La surface de plancher que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle à détacher des parcelles ci-dessus désignées est de 7 988 m².
Elle est destinée à la réalisation d'un projet immobilier à usage de bureaux et d'une crèche.

Article 2 : est approuvé le cahier des charges de cession de terrain annexé, consultable pendant les 2 mois de recours à la maison du projet de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique 74 – 79 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux, aux heures d'ouverture : du mercredi au samedi de 14h à 18h.

Article 3 : le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde.
Il sera en outre affiché au siège de Bordeaux Métropole et à la mairie de Bordeaux pendant un mois.

Article 4 : en application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 5 : le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, le Directeur Général de l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique, le Président de Bordeaux Métropole, le Maire de Bordeaux, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le 19  2022

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT

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

Domaine Amédée Saint Germain Centre

**Lots : 9.15
Réservataire : BOUYGUES IMMOBILIER**

Localisation : Bordeaux



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**



Floirac

140, rue des Terres de Borde - CS 41717 - 33081 Bordeaux Cedex
tel. 05 57 74 44 80 / fax. 05 81 09 63 60 / contact@bordeaux-euratlantique.fr
Siret : 52174744400037 / APE : 4299Z / www.bordeaux-euratlantique.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
Article 1 – Dispositions Générales.....	3
Article 2 – Division des terrains par l'Aménageur.....	4
TITRE I.....	5
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION.....	5
ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION.....	5
Article 5 – Prolongation éventuelle des délais.....	6
Article 6 – Sanctions à l'égard du constructeur.....	6
Article 7 – Vente : morcellement des terrains cédés.....	7
Article 8 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.....	7
ARTICLE 9 - NULLITE.....	8
TITRE II.....	9
CHAPITRE I – TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS.....	9
Article 10 – Obligations de l'aménageur.....	9
Article 11 – Voies, places et espaces libres publics.....	10
CHAPITRE 2 – TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL.....	12
Article 12 – Urbanisme et architecture.....	12
ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES.....	12
Article 14 – Desserte des terrains cédés ou loués.....	13
Article 15 – Sanctions à l'égard de l'aménageur.....	13
ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS.....	13
Article 17 – Autres locaux et prescriptions.....	19
ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES.....	20
ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR.....	21
Article 20 – Exécution des travaux par les entreprises du constructeur.....	25
ARTICLE 21 – MAQUETTE BIM.....	26
TITRE III.....	27
Article 22 – Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 11.....	27
ARTICLE 23 – TENUE GENERALE.....	27
Article 24 – Association(s) Syndicale(s).....	27
ARTICLE 25 – SERVITUDES.....	28
Article 26 – Litiges ; subrogation.....	29
ARTICLE 27 - ASSURANCES.....	29
article 28 – modifications du cahier des charges.....	29

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

1.3 Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales l'aménageur et chaque constructeur. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres constructeurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des constructeurs, conformément aux dispositions de 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, locataire, concessionnaire d'usage, etc.
- ❖ D'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc..., et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, etc.
- ❖ Enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "l'EPA" ou "Aménageur" l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme précitées ci-dessus et du décret du 22 mars 2010 modifié par décret du 31 juillet 2015 formant ses statuts.

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

ARTICLE 2 – DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

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

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

TITRE I

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION

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

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

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

DESIGNATION CADASTRALE			
Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
BZ	289	200 BD ALBERT 1ER	19 129 m ²

La superficie du terrain cédé est d'environ : **2198 m²**

La surface de plancher des locaux que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle ci-dessus désignée est de : **7 988 m²**

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

Programme	Surface de Plancher (m ² SDP)
Bureaux	7 680
Crèche	308

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

ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

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

ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

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

ARTICLE 6 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

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

Dommages-intérêts (cas particuliers)

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

Si bon semble à l'Aménageur, l'Acte de Vente pourra également être résolu par décision notifiée au Constructeur par acte d'huissier, en cas d'inobservation du délai d'achèvement des constructions ci-avant fixé.

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

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de dix pour cent (10%) à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 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, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil sur requête de l'Aménageur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé les Biens du chef du Constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution »

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.115-43 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

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

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

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

ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

16.1 Assainissement : eaux usées et eaux pluviales

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

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

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

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

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

16.2 Eaux potable

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

Les terrains sont desservis par un réseau situé sous la voirie publique et dimensionné pour assurer la défense incendie (Cf. fiche de lot ou d'emprise). Dans le cadre du dossier de permis de construire, le constructeur soumettra à l'aménageur les plans des rez-de-chaussée ainsi que les notices relatives à la défense incendie. Ces documents permettront à l'aménageur d'implanter, suivant la réglementation et les prescriptions du SDIS33, les bornes incendie.

La fiche de lot définit pour le réseau d'eau potable, les travaux réalisés par l'aménageur (y compris dimensionnement et débit du réseau d'AEP) et ceux devant être réalisés par le constructeur. Dans le cas contraire, se référer au CLPT.

16.3 Télécommunications

Tous les immeubles neufs de plus de 12 logements ou locaux à usage professionnel dont le permis de construire a été déposé après le 1er avril 2012 ont une obligation d'équipement en fibre optique (Article 11 de l'arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de l'article R.111-14 du Code de la construction et de l'habitation).

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

Le constructeur prévoira un local technique d'au minimum 6 m² (1,8 mètres de recul minimum et 2,2 mètres minimum de hauteur) en pied d'immeuble et accessible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 depuis l'espace public, regroupant les besoins des services de télécommunication (fibre optique, cuivre et câble) et un espace d'attente pour les besoins FTTO (dans le cas d'immeubles mixtes ou dédiés aux entreprises).

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

16.4 Énergie

Les constructeurs s'engagent à fournir leur note thermique avec détail des besoins fluide par fluide au plus tard lors du passage en commission des avants projets avec indication des ratio utilisés et leur origine. Ces hypothèses devront être concertées avec les concessionnaires et délégataires. En cas d'absence de réponse, une indemnité de 50 €/jour calendaire sera due.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le constructeur s'engage à

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

b/ Gaz

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

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

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

Le constructeur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur, les sols, terrains, locaux "ad hoc", nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation

et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage ... etc. Le constructeur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant, tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ses obligations de concessionnaire, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause,

- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

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

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

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

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

c/ Eclairage public

Dans un souci de cohérence architecturale et urbaine, il sera demandé à l'acquéreur de prévoir une réservation en façade de bâtiment donnant sur l'espace public pour intégration d'une armoire d'éclairage public d'environ 2 m².

En outre, une réservation sera prévue par les constructeurs en façade pour intégration de lampadaires bordelais : il sera prévu une réservation pour le passage d'un câble et une accroche pour l'embase de fixation. Une intégration harmonieuse sera particulièrement recherchée.

Le constructeur s'engage à consentir les droits d'occupation et servitudes nécessaires à ces équipements et à le transmettre à tous ses ayants droits.

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 e 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 avants projets, le bilan des puissances électriques lié à son opération (y compris les besoins provisoires pour la réalisation du chantier).

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

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

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

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

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

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

Basse tension :

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

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

- le promoteur doit adresser au Distributeur, avant la demande de mise en service, l'attestation de conformité de chaque lot construit délivrée par l'installateur et visée par CONSUEL. Le constructeur informera au fur et à mesure de l'avancement l'EPA de l'avancement

- chaque occupant doit demander sa mise en service auprès du fournisseur d'électricité de son choix. La liste des fournisseurs est disponible sur le site www.energie-info.fr ou bien au 0810 11 22 12.

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

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

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

ARTICLE 17 – AUTRES LOCAUX ET PRESCRIPTIONS

17.1 Déchets

Les déchets professionnels (commerces, Bureaux, Hôtels):

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

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

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

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

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

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

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

Pour le présent projet, les places réglementaires au titre du PLU seront satisfaites pour partie sur la parcelle du projet à hauteur de 29 places, et au sein d'un parking mutualisé situé à proximité au sein des lots 9.11 et 9.12 à hauteur de 70 places, sous forme de concessions à long terme pour des places non affectées afin de faciliter le foisonnement par le gestionnaire du parking.

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

ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR

19.1 Coordination des études

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

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

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

L'EPA n'a pas établi les fiches de lots définissant l'utilisation du sol pour les îlots ou parcelles cédés. Les plans-masse définissant l'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui en procèdent seront transmis au plus tard [dans les 3 mois précédant le dépôt du permis de construire].

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 :

- 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 :

- Plan de nivellement
- Plan de voirie
- Plan de terrassement
- Plan des réseaux
- Plantations

- Eclairage interne de l'ilot
- Plan des espaces rétrocédables
- Descriptif des façades
- Descriptif des toitures

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations. A défaut de transmission, une pénalité de 50€/jour calendaire de retard sera exigée.

19.2 Coordination des travaux

Composition du dossier voirie et raccordement aux réseaux divers :

Un dossier est constitué par l'acquéreur et sera transmis à l'aménageur dans les délais indiqués ci-dessous. Il comprendra les éléments décrits ci-après.

Pour les voiries et aménagements du sol: au plus tard dans les 6 mois avant le dépôt de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC).

Les côtes finies des entrées des bâtiments, des accès et des dalles parkings en cohérence avec les projets de VRD établis par l'aménageur (Cf. Article 18.1.). Il est expressément précisé que le projet immobilier de l'acquéreur devra respecter les côtes de seuils indiquées sur le plan de nivellement et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public. Il est recommandé à l'acquéreur de se mettre en rapport avec le géomètre de la ZAC pour œuvrer de concert à l'implantation de son bâtiment.

Pour les réseaux & branchements définitifs: A fournir au plus tard 6 mois après la DROC

Assainissement : les niveaux des fils d'eau au droit des branchements sur les réseaux mis en œuvre par l'aménageur.

AEP : Les débits nécessaires et les points de branchements

Electricité : les puissances nécessaires définitives, les plans des postes de distribution publique, les points de branchements.

Réseau de chaleur (si opération concernée) : les puissances nécessaires et les puissances souscrites, les plans des sous stations, les points de branchements

Télécommunication : les points de branchements

Plans de récolement : A fournir au plus tard 1 mois après la livraison

L'acquéreur sera tenu de fournir à l'aménageur un support informatique sous format DWG et PDF les plans conformes à l'exécution concernant :

- principaux aménagement de surface et altimétrie
- réseaux enterrés
- fondations
- constructions au niveau du sol
- construction en surplomb

Ces documents sont à fournir au plus tard lors de la remise par l'acquéreur à l'aménageur des espaces environnant son opération, pour que ce dernier puisse réaliser les travaux d'aménagement extérieur autour de l'opération.

Respect de la politique architecturale :

Des échantillons de façades, en particulier des détails constructifs (angles, redents,...), seront fournis au plus tard 2 mois avant leur mise en œuvre. Les constructeurs s'engagent à les présenter à toute personnalité qualifiée à première demande de l'aménageur.

Les constructeurs autorisent toute opération de contrôle par l'aménageur de la mise en œuvre de la façade.

Planning des travaux :

Sauf mention spéciale prévue aux termes de l'acte de vente, afin de permettre à l'aménageur de respecter ses obligations fixées par le présent CCCT, l'acquéreur fournira deux mois au plus tard après l'ouverture de ses chantiers, un échéancier d'exécution de ses travaux faisant apparaître en particulier les dates :

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

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

Phasage des travaux réalisés par l'aménageur

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

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

Première phase : viabilité aux abords du lot

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

Deuxième phase : viabilité définitive aux abords du lot

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

Les travaux de voirie définitive comprennent :

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

Coordination Sécurité et protection de la santé

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

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

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

ARTICLE 20 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR

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

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

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

ARTICLE 21 – MAQUETTE BIM

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

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

Les principes figurant dans l'annexe 4-3 des conditions de vente type au sein de la ZAC Saint Jean Belcier devront être respectés dans la modélisation BIM transmise.

TITRE III

ARTICLE 22 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11

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

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

ARTICLE 23 – TENUE GENERALE

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

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

ARTICLE 24 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les voix sont réparties :

- ⊕ En ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs.
- ⊕ En ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m² de planchers hors œuvre nette construits.

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

- 24.4** Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur ne seront pas pris en compte.

Les statuts devront, en outre, stipuler qu'en cas de défaillance d'un syndicataire dans le paiement, à leur date, des charges lui incombant, les autres syndicataires devront faire l'avance des fonds nécessaires pour parer aux conséquences de cette défaillance.

L'association ne pourra aliéner les biens immobiliers du "centre de vie" sans en avoir proposé l'achat, auparavant, à l'EPA.

L'association syndicale sera constituée dès qu'il y aura deux constructeurs dans le périmètre. Les statuts de cette association syndicale, auxquels chaque acquéreur sera réputé adhérer purement et simplement du seul fait de son acte seront insérés dans l'acte de cession.

ARTICLE 25 – SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, chauffage urbain, réseaux de télécommunication, éclairage public, urbain, égouts, câbles..., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la Commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

Le CLPT précise les servitudes correspondantes.

ARTICLE 26 – LITIGES ; SUBROGATION

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

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

ARTICLE 27 - ASSURANCES

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

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

ARTICLE 28 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Lu et approuvé,

A Bordeaux, le 19 JUIN 2022

Madame la Préfète de la Gironde,

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT

DDTM DE LA GIRONDE

33-2022-07-19-00007

Arrêté préfectoral portant approbation des CCCT du
lot DF1.2 secteur Deschamps dans la ZAC Garonne
Eiffel.

Arrêté du 19 JUIN 2022

**Portant approbation de cahier des charges de cession de terrain du lot DF 1.2 secteur
Deschamps dans la zone d'aménagement concerté « Garonne Eiffel »,
sur la commune de Bordeaux**

La Préfète de la Gironde

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-11 et L.311-6, D311-11-1 et D311-11-2 ;

VU l'arrêté préfectoral du 14 mars 2016 portant création de la zone d'aménagement concerté « Garonne Eiffel » sur la commune de Bordeaux, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique ;

VU la demande de l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en date du 6 juillet 2022 d'approbation du cahier des charges de cession de terrain pour un projet situé 27 et 28 rue Henri Dunant et 41 et 45 rue de Cénac à Bordeaux sur des parcelles cadastrées BN 27, BN 28, BN 41, BN 45 d'une superficie de 2 081 m², afin d'acter la surface de plancher que le constructeur est autorisé à construire.

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

ARRÊTE

Article premier : La surface de plancher que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle ci-dessus désignée est de 4 889 m².

Elle est destinée à la réalisation d'un projet immobilier à usage de centre médical et de commerces (restaurant).

Article 2 : est approuvé le cahier des charges de cession de terrain annexé, consultable pendant les 2 mois de recours à la maison du projet de l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique 74 – 79 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux, aux heures d'ouverture : du mercredi au samedi de 14h à 18h.

Article 3 : le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde. Il sera en outre affiché au siège de Bordeaux Métropole et à la mairie de Bordeaux pendant un mois.

Article 4 : en application des dispositions des articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 5 : le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, le Directeur Général de l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique, le Président de Bordeaux Métropole, le Maire de Bordeaux, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le 19 JUIL. 2022

Pour la Préfecture par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT

**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**

Lot : DF1.2
Acquéreur : SAS MEDICINA
Secteur DESCHAMPS

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
Article 1 – Dispositions Générales.....	3
Article 2 – Division des terrains par l'Aménageur.....	4
TITRE I.....	5
ARTICLE 3 – OBJET DE LA CESSION.....	5
ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION.....	6
Article 5 – Prolongation éventuelle des délais.....	6
Article 6 – Sanctions à l'égard du constructeur.....	6
Article 7 – Vente : morcellement des terrains cédés.....	7
Article 8 – Obligation de maintenir l'affectation prévue après réalisation des travaux.....	7
ARTICLE 9 - NULLITE.....	8
TITRE II.....	9
CHAPITRE I : TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES PUBLICS.....	9
Article 10 – Obligations de l'aménageur.....	9
Article 11 – Voies, places et espaces libres publics.....	10
Chapitre 2 : TERRAINS DESTINES A ETRE VENDUS OU DONNES A BAIL.....	12
Article 12 – Urbanisme et architecture.....	12
ARTICLE 13 – BORNAGE ; CLOTURES.....	12
Article 14 – Desserte des terrains cédés ou loués.....	13
Article 15 – Sanctions à l'égard de l'aménageur.....	13
ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS.....	13
Article 17 – Autres locaux et prescriptions.....	19
ARTICLE 18 – STATIONNEMENT AUTOMOBILES.....	21
ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR.....	22
Article 20 – Exécution des travaux par les entreprises du constructeur.....	26
Article 21 – Maquette numérique 3D / BIM.....	26
TITRE III.....	28
Article 22 – Entretien des espaces libres autres que ceux faisant l'objet de l'article 11....	28
ARTICLE 23 – TENUE GENERALE.....	28
Article 24 – Association(s) Syndicale(s).....	28
ARTICLE 25 – SERVITUDES.....	29
Article 25 – Litiges ; subrogation.....	30
ARTICLE 26- ASSURANCES.....	30
article 27 – modifications du cahier des charges.....	30

PREAMBULE

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Dès lors, dans le cadre de son périmètre d'opération d'intérêt national 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.
- ◆ 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

ZAC GARONNE-EIFFEL – CCCT LOT DF1.2 -

Page 3 sur 30

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

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

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

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

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

Cela exposé, l'EPA entend diviser et céder les terrains de la ZAC 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 une parcelle à détacher des parcelles suivantes :

DESIGNATION CADASTRALE			
Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
BN	27	Rue Henri Dunant	00ha 01a 27ca
BN	28	Rue Henri Dunant	00ha 11a 54ca
BN	41	Rue de Cénac	00ha 07a 16ca
BN	45	Rue de Cenac	00ha 00a 84ca

La superficie prévisionnelle du terrain cédé est d'environ : **2 081 m²**

La surface de plancher des locaux que le constructeur est autorisé à construire sur la parcelle ci-dessus désignée est de : **4 889 m²**

Cette surface de plancher, destinée à la réalisation d'un projet immobilier à usage de centre médical et de commerces est répartie comme suit :

Destinations	Surfaces (en m² SDP) / nb places
Centre médical	4 762 m ²
Commerces (restaurant) :	127 m ²
Total	4 889 m²

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

Si bon semble à l'Aménageur, l'Acte de Vente pourra également être résolu par décision notifiée au Constructeur par acte d'huissier, en cas d'inobservation du délai d'achèvement des constructions ci-avant fixé.

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

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de dix pour cent (10%) à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- 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, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil sur requête de l'Aménageur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé les Biens du chef du Constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution

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.115-43 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

ARTICLE 14 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

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

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

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

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

ARTICLE 16 – BRANCHEMENTS

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

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

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

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

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

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

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

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

16.1 Assainissement : eaux usées et eaux pluviales

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

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

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

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

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

16.2 Eaux potable

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

Les terrains sont desservis par un réseau situé sous la voirie publique et dimensionné pour assurer la défense incendie extérieure avec un débit max de 120 m3 /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 : (Bordeaux hors domaine MIN et Ars Brienne Gattebourse)

Tous les immeubles neufs de plus de 12 logements ou locaux à usage professionnel dont le permis de construire a été déposé après le 1er avril 2012 ont une obligation d'équipement en fibre optique (Article 11 de l'arrêté du 16 décembre 2011 relatif à l'application de l'article R.111-14 du Code de la construction et de l'habitation).

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

Le constructeur prévoira un local technique d'au minimum 6 m² (1,8 mètres de recul minimum et 2,2 mètres minimum de hauteur) en pied d'immeuble et accessible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 depuis l'espace public, regroupant les besoins des services de télécommunication (fibre optique, cuivre et câble) et un espace d'attente pour les besoins FTTO (dans le cas d'immeubles mixtes ou dédiés aux entreprises).

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

Rédaction Zone très dense-basse densité et zone moyennement dense : (Bordeaux domaine MIN et Ars Brienne Gattebourse, Floirac, Bègles)- 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 m² (1,8 mètres de recul minimum et 2,2 mètres minimum de hauteur) en pied d'immeuble et accessible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 depuis l'espace public, regroupant les besoins des services de télécommunication (fibre optique, cuivre et câble) et un espace d'attente pour les besoins FTTO (dans le cas d'immeubles mixtes ou dédiés aux entreprises).

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

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 calendaire 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 Rive Droite 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 CO2 / 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 :

- 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

ZAC GARONNE-EIFFEL – CCCT LOT DF1.2 -

Page 16 sur 30

- cahier des charges de raccordement au réseau de chaleur du Délégué
- 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

Sans objet

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 m².

En outre, une réservation sera prévue par les constructeurs en façade pour intégration de lampadaires bordelais : il sera prévu une réservation pour le passage d'un câble et une accroche pour l'embase de fixation. Une intégration harmonieuse sera particulièrement recherchée.

Le constructeur s'engage à consentir les droits d'occupation et servitudes nécessaires à ces équipements et à le transmettre à tous ses ayants droits.

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 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 - (implantation et collecte sur le domaine privé et accessible depuis le domaine public)

La collecte des déchets ménagers sera assurée en « porte à porte » par la mise en place de bacs roulants grandes capacités qui devront être stockés dans des locaux en pieds d'immeubles, si possible mutualisés à l'ilot. Ils seront collectés sur une aire de présentation, située sur l'assiette du lot et accessible depuis le domaine public. 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. Le traitement intérieur du(des) local(aux) de stockage devra(ont) être soigné(s) et d'entretien facile, ventilé(s) avec un point d'eau et accessible de plein pied.

Création d'une aire de présentation des bennes, couverte ou non, qui sera accessible depuis l'espace public selon les règles de dimensionnement fixés par Bordeaux Métropole.

Création et mise à disposition d'une voie d'accès à l'aire de présentation pour la collecte par bordeaux métropole.

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 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 123-1-12 du Code de l'Urbanisme qu'il ne peut réaliser lui-même tout ou partie de ses places réglementaires.

Dans le cas de la présente opération « Lot DF1.2 », toutes les places de stationnement réglementaires pour automobiles au titre du PLU ainsi que les besoins pour la patientèle du centre médical seront satisfaites dans le parking mutualisé Dunant situé dans l'emprise du lot DF1.1, à proximité immédiate du lot DF1.2, d'une capacité globale de 404 places (hors foisonnement) sous forme de concessions à long terme pour des places non affectées afin de faciliter le foisonnement par le gestionnaire du parking.

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

ARTICLE 19 – ÉTABLISSEMENT DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR

19.1 Coordination des études

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Plan de nivellement
- Plan de voirie
- Plan de terrassement
- Plan des réseaux
- Plantations
- Eclairage interne de l'ilot
- Plan des espaces rétrocedables
- Descriptif des façades
- Descriptif des toitures

L'examen du dossier par l'aménageur ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations. A défaut de transmission, une pénalité de 50€/jour calendaire de retard sera exigée.

19.2 Coordination des travaux

Composition du dossier voirie et raccordement aux réseaux divers :

Un dossier est constitué par l'acquéreur et sera transmis à l'aménageur dans les délais indiqués ci-dessous. Il comprendra les éléments décrits ci-après.

Pour les voiries et aménagements du sol : au plus tard dans les 6 mois avant le dépôt de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC).

Les côtes finies des entrées des bâtiments, des accès et des dalles parkings en cohérence avec les projets de VRD établis par l'aménageur (Cf. Article 18.1.). Il est expressément précisé que le projet immobilier de l'acquéreur devra respecter les côtes de seuils indiquées sur le plan de nivellement et, entre deux côtes, la géographie de l'espace public. Il est recommandé à l'acquéreur de se mettre en rapport avec le géomètre de la ZAC pour œuvrer de concert à l'implantation de son bâtiment.

Pour les réseaux & branchements définitifs : A fournir au plus tard 6 mois après la DROC.

Assainissement : les niveaux des fils d'eau au droit des branchements sur les réseaux mis en œuvre par l'aménageur.

AEP : Les débits nécessaires et les points de branchements

Electricité : les puissances nécessaires définitives, les plans des postes de distribution publique, les points de branchements.

Réseau de chaleur (si opération concernée) : les puissances nécessaires et les puissances souscrites, les plans des sous stations, les points de branchements

Télécommunication : les points de branchements

Plans de récolement : A fournir au plus tard 1 mois après la livraison.

L'acquéreur sera tenu de fournir à l'aménageur un support informatique sous format DWG et PDF les plans conformes à l'exécution concernant :

- principaux aménagement de surface et altimétrie
- réseaux enterrés
- fondations
- constructions au niveau du sol
- construction en surplomb

Ces documents sont à fournir au plus tard lors de la remise par l'acquéreur à l'aménageur des espaces environnant son opération, pour que ce dernier puisse réaliser les travaux d'aménagement extérieur autour de l'opération.

Respect de la politique architecturale :

Des échantillons de façades, en particulier des détails constructifs (angles, redents,...), seront fournis au plus tard 2 mois avant leur mise en œuvre. Les constructeurs s'engagent à les présenter à toute personnalité qualifiée à première demande de l'aménageur.

Les constructeurs autorisent toute opération de contrôle par l'aménageur de la mise en œuvre de la façade.

Planning des travaux :

Sauf mention spéciale prévue aux termes de l'acte de vente, afin de permettre à l'aménageur de respecter ses obligations fixées par le présent CCCT, l'acquéreur fournira deux mois au plus tard après l'ouverture de ses chantiers, un échéancier d'exécution de ses travaux faisant apparaître en particulier les dates :

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

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

Phasage des travaux réalisés par l'aménageur

Les travaux réalisés par l'Aménageur seront a priori exécutés en plusieurs phases telles que décrites au cahier de phasage réalisé par l'OPCU de l'EPA. Les ouvrages répondront aux

dispositions de la fiche de lot, d'emprise ou du Dossier de Développement et du cahier des limites de prestations.

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

Première phase : viabilité aux abords du lot

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

Deuxième phase : viabilité définitive aux abords du lot

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

Les travaux de voirie définitive comprennent :

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

Coordination Sécurité et protection de la santé

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

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

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

ARTICLE 20 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR

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

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

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

ARTICLE 21 – MAQUETTE NUMERIQUE 3D / BIM

L'acquéreur devra réaliser un modèle 3D ou BIM de l'ensemble des éléments constituant son lot dans un délai de 2 mois suivant l'acceptation de son permis de construire. Ce modèle sera géoréférencé selon le système de projection Lambert CC-45.

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

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

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

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

TITRE III

ARTICLE 22 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX FAISANT L'OBJET DE L'ARTICLE 11

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

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

ARTICLE 23 – TENUE GENERALE

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

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

ARTICLE 24 – ASSOCIATION(S) SYNDICALE(S)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les voix sont réparties :

- ⊕ En ce qui concerne le chauffage, proportionnellement au nombre de calories souscrites, et les charges proportionnellement aux consommations indiquées par les compteurs.
- ⊕ En ce qui concerne la télédistribution ou le réseau d'antenne collective, proportionnellement au nombre de m² de planchers hors œuvre nette construits.

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

- 24.4** Pour la répartition des voix et des charges, les fonds non encore vendus ou loués par l'aménageur ne seront pas pris en compte.

Les statuts devront, en outre, stipuler qu'en cas de défaillance d'un syndicaire dans le paiement, à leur date, des charges lui incombant, les autres syndicaire(s) devront faire l'avance des fonds nécessaires pour parer aux conséquences de cette défaillance.

L'association ne pourra aliéner les biens immobiliers du "centre de vie" sans en avoir proposé l'achat, auparavant, à l'EPA.

L'association syndicale sera constituée dès qu'il y aura deux constructeurs dans le périmètre. Les statuts de cette association syndicale, auxquels chaque acquéreur sera réputé adhérer purement et simplement du seul fait de son acte seront insérés dans l'acte de cession.

ARTICLE 25 – SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, chauffage urbain, réseaux de télécommunication, éclairage public, urbain, égouts, câbles..., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la Commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

Le CLPT précise les servitudes correspondantes.

ARTICLE 25 – LITIGES ; SUBROGATION

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

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

ARTICLE 26- ASSURANCES

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

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

ARTICLE 27 – MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher que chaque constructeur est autorisé à construire. Toutefois, les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.

Lu et approuvé,

A Bordeaux, le 19 JUIL. 2022

Madame la Préfète de la Gironde,

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAVY

DIRPJJ SUD OUEST

33-2022-07-18-00009

Arrêté de prix de journée 2022 Marie de Luze - Foyer
Marie de Luze, 85 rue Laroche, 33000 BORDEAUX

PREFECTURE DE LA GIRONDE

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

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

DIRECTION SOLIDARITE GIRONDE

**LA PREFETE DE LA REGION
NOUVELLE - AQUITAINE
PREFETE DU DEPARTEMENT
DE LA GIRONDE**

**LE PRESIDENT
DU CONSEIL DEPARTEMENTAL**

Prix de journée 2022

**MARIE DE LUZE FOYER MARIE DE LUZE
85 rue Laroche
33000 BORDEAUX**

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et en particulier les articles L. 3214-1 et L. 3221-9 ;
- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles, et notamment les articles L. 314-1 à L. 314-8 ; les articles R. 314-1 à R. 314-63 ; les articles R. 314-80 à R. 314-110 ; les articles R. 314-113 à R. 314-117 ; les articles R. 314-125 à R. 314-127 ; les articles R. 314-197 à R. 314-203-2 ;
- VU l'ordonnance n° 45-1845 du 18 août 1945 relative au remboursement aux institutions privées des frais d'entretien et d'éducation des mineurs délinquants ;
- VU le décret 2010-214 du 02/03/10 relatif au ressort territorial, à l'organisation et aux attributions des services déconcentrés de la PJJ ;
- VU l'arrêté conjoint d'autorisation de fonctionnement (CD/PJJ) et l'arrêté d'habilitation justice (spécifique PJJ) ;
- VU la délibération du Conseil départemental de Gironde lors de sa séance plénière du 13 décembre 2021 n° 2021.124.CD approuvant le budget primitif 2022 ;
- VU les propositions budgétaires présentées par l'établissement ;
- SUR proposition de Madame la Directrice Générale Adjointe chargée de la Solidarité de la Gironde et de Monsieur le directeur interrégional de la Protection Judiciaire de la Jeunesse Sud-Ouest ;

ARRETE

Article 1

Pour l'exercice budgétaire 2022 de **MARIE DE LUZE FOYER MARIE DE LUZE**, 85 rue Laroche 33000 BORDEAUX, géré par l'**ASSOCIATION MARIE DE LUZE** :

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

DEPENSES :	
Groupe I : Dépenses d'exploitation courante	248 600
Groupe II : Dépenses de personnel	1 296 218
Groupe III : Dépenses afférentes à la structure	319 891
Total	1 864 709 €
RECETTES :	
Groupe II : Autres produits relatifs à l'exploitation	6 000
Groupe III : Produits financiers & non encaissables	15 787
Total	21 787 €

Le résultat intégré à l'exercice est un excédent de 54 835 €.

- En application de l'article R314-34, **le prix de journée de MARIE DE LUZE FOYER MARIE DE LUZE**, 85 rue Laroche 33000 BORDEAUX, géré par l'**ASSOCIATION MARIE DE LUZE**

est fixé au : **1 août 2022** à

Alternat	87,02 €
Chambres en ville	87,02 €
Internat	234,83 €

Article 2

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

Article 3

Monsieur le secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, Monsieur le Directeur Général des Services Départementaux de la Gironde, Monsieur le Payeur Départemental, Madame la Directrice Générale Adjointe chargée de la Solidarité de la Gironde et de Monsieur le directeur interrégional de la Protection Judiciaire de la Jeunesse Sud-Ouest sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs du Département.

Bordeaux, le 18 JUL. 2022

LA PREFETE,

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT

LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL,

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
La Directrice de la Protection de l'Enfance et de la Famille

Jeanna L'HOUE/CLAYEL

DREAL Nouvelle Aquitaine

33-2022-07-20-00006

Arrêté portant dérogation à l'interdiction de capture
de spécimens d'espèces animales
protégées accordée au Département de la Gironde
dans le cadre des travaux de réhabilitation d'une
passerelle sur le cours d'eau du Beaupommé, à
Saint-Pierre-d'Aurillac (33)



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Arrêté portant dérogation à l'interdiction de capture de spécimens d'espèces animales protégées accordée au Département de la Gironde dans le cadre des travaux de réhabilitation d'une passerelle sur le cours d'eau du Beaupommé, à Saint-Pierre-d'Aurillac (33)

Réf. DBEC : n° 069/2022

**La Préfète de la Gironde
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- VU** le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 171-1 et suivants, L.411-1, L. 411-2 et L. 415-3 et R. 411-1 à R. 411-14,
- VU** l'arrêté interministériel du 19 février 2007 modifié fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies à l'alinéa 4° de l'article L.411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées,
- VU** l'arrêté ministériel du 18 décembre 2014 fixant les conditions et limites dans lesquelles les dérogations à l'interdiction de capture de spécimens d'espèces animales protégées peuvent être accordées par les préfets pour certaines opérations pour lesquelles la capture est suivie d'un relâcher immédiat sur place,
- VU** l'arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain, protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection,
- VU** l'arrêté n° 33-2019-04-16-008 du 16 avril 2019 donnant délégation de signature à Madame Alice-Anne MÉDARD, Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine,
- VU** l'arrêté n° 33-2022-03-02-00004 du 2 mars 2022 donnant délégation de signature à certains agents placés sous l'autorité de la DREAL Nouvelle-Aquitaine – Département de la Gironde,
- VU** la demande de dérogation au régime de protection des espèces, formulée et déposée par M. Camel MAHDJOUR, Directeur des Infrastructures au Conseil Départemental de la Gironde, en date du 24 juin 2022,

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article L. 411-2 du code de l'environnement, il n'existe pas d'autre solution alternative satisfaisante aux opérations envisagées,

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article L. 411-2 du code de l'environnement, la dérogation est réalisée dans « l'intérêt de la protection de la faune sauvage et de la conservation des habitats naturels »,

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

1/6

CONSIDÉRANT que, conformément à l'arrêté ministériel du 18 décembre 2014 fixant les conditions et limites dans lesquelles les dérogations à l'interdiction de capture de spécimens d'espèces animales protégées peuvent être accordées par les préfets pour certaines opérations, la capture est suivie d'un relâcher immédiat sur place et les opérations sont conduites pour permettre le sauvetage des individus présents dans l'emprise du chantier de réhabilitation de la passerelle,

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article L. 411-2 du code de l'environnement, la dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces visées par la demande dans leur aire de répartition naturelle,

CONSIDÉRANT que, conformément à la loi n° 2012-1460 du 27 décembre 2012 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement, le projet n'est pas soumis à la consultation du public, n'ayant pas d'incidence sur l'environnement,

CONSIDÉRANT que les opérations de capture se limitent à ce qui est nécessaire pour permettre le sauvetage des individus présents dans l'emprise du chantier de réhabilitation de la passerelle,

Sur la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture,

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le Département de la Gironde – Esplanade Charles-de-Gaulle – 33074 BORDEAUX CEDEX, est autorisé à déroger à l'interdiction de capturer et relâcher sur les sites identifiés en figures 1 et 2, des spécimens des espèces protégées suivantes :

Amphibiens

Alyte accoucheur *Alytes obstetricans*,
Crapaud calamite *Epidalea calamita*,
Crapaud épineux *Bufo spinosus*,
Grenouille rieuse *Pelophylax ridibundus*,
Rainette méridionale *Hyla meridionalis*,
Triton palmé *Lissotriton helveticus*,
Complexe des grenouilles vertes *Pelophylax sp.*

Reptiles

Lézard des murailles *Podarcis muralis*,
Couleuvre verte et jaune *Hierophis viridiflavus*,
Lézard à deux raies *Lacerta bilineata*,
Couleuvre helvétique *Natrix helvetica*.

Les bénéficiaires de la dérogation sont Mesdames Sarah Rubiero et Anaïs Bataille et Monsieur Hugo Berteloot, écologues du bureau d'études Améten pour le compte du Département de la Gironde.

Les opérations de capture sont strictement limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif recherché.

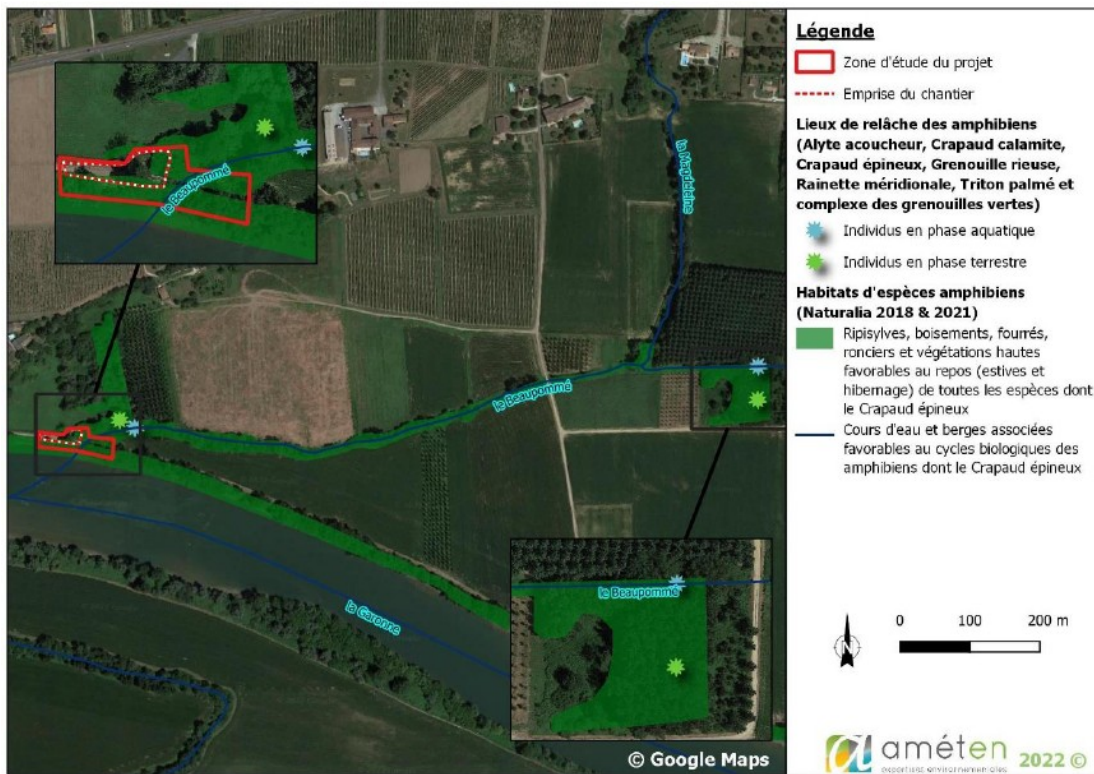


Figure 1 : localisation de l'emprise projet site de capture (pointillés rouge)

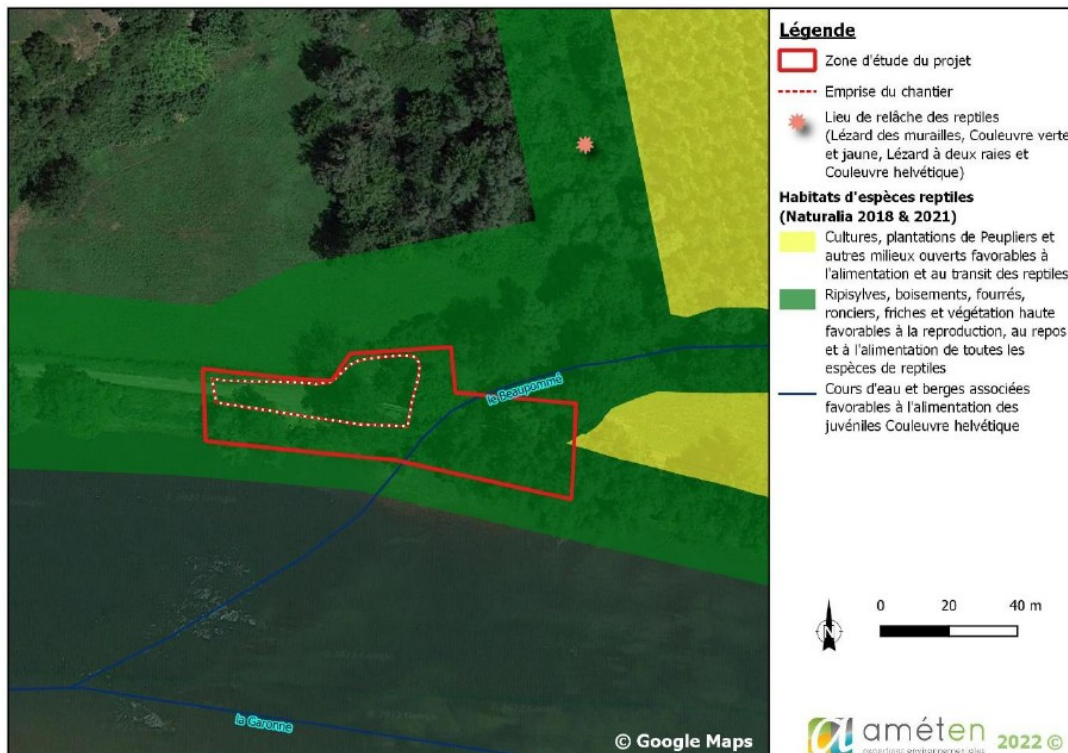


Figure 2 : localisation des habitats favorables de relâcher situés hors emprise projet

ARTICLE 2

Cette dérogation est accordée aux fins de sauvegarde des spécimens d'amphibiens et de reptiles présents dans l'emprise du chantier de la passerelle franchissant le cours d'eau du Beaupommé sur la commune de Saint-Pierre-d'Aurillac (33).

ARTICLE 3

Les modalités des opérations autorisées à l'article 1 sont les suivantes.

En cas de présence à l'intérieur de l'emprise du chantier (cf. figure 1), les spécimens d'espèces protégées mentionnées à l'article 1 du présent arrêté sont capturés à l'aide de filets / épousettes, puis entreposés de manière temporaire (durée inférieure à 1/2 heure, dans des conditions jugées optimales pour l'espèce) dans un seau et relâchés dans un habitat favorable à l'espèce à proximité immédiate du site (milieux forestiers, fossés), hors emprise chantier.

Un protocole de désinfection des intervenants, du matériel et des équipements employés est mis en œuvre par les opérateurs, afin d'éviter toute propagation d'éléments pathogènes, conformément au protocole d'hygiène de la Société Herpétologique de France.

Les espèces non indigènes sont détruites.

ARTICLE 4

Les captures sont autorisées jusqu'au 31 octobre 2022, sur la commune de Saint-Pierre-d'Aurillac.

ARTICLE 5

Un bilan détaillé des opérations et une analyse des données sont établis et transmis à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine.

En particulier, le compte-rendu doit contenir les données naturalistes précises issues des opérations autorisées :

- la date des opérations de capture et relâcher (au jour),
- le nom scientifique, le nom français et l'identifiant unique de l'espèce capturée selon le référentiel taxonomique TAXREF du Muséum National d'Histoire Naturelle, y compris pour les espèces non ciblées, capturées accidentellement,
- la localisation la plus précise possible (point GPS) du site de sauvetage et de la station de relâcher et leur report cartographique sur un fond IGN au 1/25000e,
- l'auteur de l'observation,
- les effectifs de l'espèce capturée dans l'emprise projet,
- tout autre champ descriptif des différentes stations (photographies, surface...),
- d'éventuelles informations qualitatives complémentaires.

Le rapport des opérations doit être transmis à la DREAL Nouvelle-Aquitaine avant le 31 décembre 2022.

Le bénéficiaire verse au Système d'Information et d'inventaire du Patrimoine naturel Nouvelle-Aquitaine (SINP Nouvelle-Aquitaine), via le pôle SINP régional habilité pour la faune (Fauna), les données brutes de biodiversité récoltées lors des opérations autorisées par le présent arrêté (<http://www.sinp.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/>).

ARTICLE 6

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

En outre, la présente dérogation ne dispense pas d'autres accords ou autorisations qui pourraient être par ailleurs nécessaires pour la réalisation de l'opération, au titre d'autres législations.

ARTICLE 7

Dès qu'il en a connaissance, le pétitionnaire est tenu de déclarer au préfet du département et à la DREAL les accidents ou incidents intéressant les installations, travaux ou activités faisant l'objet de la présente dérogation qui sont de nature à porter atteinte aux espèces protégées ou à leurs habitats.

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

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

ARTICLE 8

Les agents chargés de la police de la nature, en particulier les agents de la DREAL et du service départemental de l'OFB peuvent, à tout moment, dans les conditions fixées par le code de l'environnement, procéder à des contrôles inopinés, sur place et sur pièce. Ils peuvent demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

La présente décision est présentée lors de toute réquisition des services de contrôle.

Le non-respect du présent arrêté est soumis aux sanctions définies aux articles aux sanctions définies aux articles L. 171-1 et suivants et L. 415-1 et suivants du code de l'environnement.

ARTICLE 9

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

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


ARTICLE 10

Le Secrétaire Général de la préfecture de la Gironde et la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de la Gironde et notifié au bénéficiaire, et dont une copie est transmise pour information à :

- Monsieur le chef de service départemental de l'Office Français pour la Biodiversité de la Gironde,
- Monsieur le Directeur Régional de l'Office Français pour la Biodiversité,
- Monsieur le Directeur de FAUNA.

Bordeaux, le 20 juillet 2022

Pour la préfète et par délégation,
pour la directrice régionale et
par subdélégation

**Le Chef du Service
Patrimoine Naturel**

Fabrice CYTERMANN

DREAL Nouvelle Aquitaine

33-2022-07-06-00014

Arrêté portant dérogation à l'interdiction de capture
ou enlèvement de spécimens d'espèces animales
protégées pour l'inventaire de papillons des zones
humides, dans le cadre de la gestion de sites Natura
2000

Conservatoire des Espaces Naturels de
Nouvelle-Aquitaine



Arrêté portant dérogation à l'interdiction de capture ou enlèvement de spécimens d'espèces animales protégées pour l'inventaire de papillons des zones humides, dans le cadre de la gestion de sites Natura 2000

Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine

**La Préfète de la Gironde
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite**

**Le Préfet de la Charente-Maritime
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

**La Préfète de la Charente
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

Réf. DBEC : n° 068/2022

- VU** le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 171-8, L. 411-1, L. 411-2, L. 415-1 à L. 415-6 et R. 411-1 à R. 411-14,
- VU** l'arrêté interministériel du 19 février 2007 modifié fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies à l'alinéa 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées,
- VU** l'arrêté ministériel du 18 décembre 2014 fixant les conditions et limites dans lesquelles les dérogations à l'interdiction de capture de spécimens d'espèces animales protégées peuvent être accordées par les préfets pour certaines opérations pour lesquelles la capture est suivie d'un relâcher immédiat sur place,
- VU** l'arrêté ministériel du 5 mars 2018 nommant Alice-Anne MEDARD, directrice régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Nouvelle-Aquitaine,
- VU** l'arrêté n° 33-2019-04-16-008 du 16 avril 2019 donnant délégation de signature à Mme Alice-Anne Médard, Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine,
- VU** l'arrêté n° 17-2021-04-07-00002 du 7 avril 2021 donnant délégation de signature à Mme Alice-Anne Médard, Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine,
- VU** l'arrêté n° 16-2020-08-24-028 du 24 août 2020 donnant délégation de signature à Mme Alice-Anne Médard, Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine,

VU la demande de dérogation au régime de protection des espèces formulée par le Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine, en date du 17 février 2022,

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article L. 411-2 du code de l'environnement, il n'existe pas d'autre solution alternative satisfaisante au projet ;

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article L. 411-2 du code de l'environnement, le projet est réalisé dans « l'intérêt de la protection de la faune et de la flore sauvages et de la conservation des habitats naturels » ;

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article L. 411-2 du code de l'environnement, la dérogation ne nuit pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces visées par la demande dans leur aire de répartition naturelle ;

CONSIDÉRANT que, conformément à l'arrêté ministériel du 18 décembre 2014 fixant les conditions et limites dans lesquelles les dérogations à l'interdiction de capture de spécimens d'espèces animales protégées peuvent être accordées par les préfets pour certaines opérations pour lesquelles la capture est suivie d'un relâcher immédiat sur place, la capture est suivie d'un relâcher immédiat sur place et les opérations sont conduites pour la réalisation d'inventaires de populations d'espèces sauvages dans le cadre de l'évaluation préalable et du suivi des impacts sur la biodiversité de projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements ;

CONSIDÉRANT que, conformément à la loi n° 2012-1460 du 27 décembre 2012 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement, le projet n'est pas soumis à la consultation du public, n'ayant pas d'incidence sur l'environnement ;

SUR PROPOSITION des Secrétaires généraux des Préfectures,

ARRÊTENT

ARTICLE 1 : Objet de la dérogation

Cette dérogation est accordée en vue de l'amélioration des connaissances des papillons des zones humides, afin d'améliorer leur prise en compte dans la gestion des 16 sites Natura 2000 suivants :

FR5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents »

FR5400437 « Les Landes de Montendre »

FR5400422 « Landes de Touvérac Saint-Vallier »

FR7200682 « Palus de Saint-Loubès »

FR7200689 « Vallées de la Saye et du Meudon »

FR7200705 « Carrières souterraines de Villegouge »

FR7200803 « Réseau hydrographique du Gestas »

FR7200690 « Réseau hydrographique de l'Engranne »

FR5400473 « Vallée de l'Antenne »

FR5400413 « Vallées calcaires péri-angoumoises »

FR5400438 « Marais et falaises des coteaux de Gironde »

FR5402009 « Vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac »

FR5400472 « Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran »

FR5400417 « Vallée du Né et ses principaux affluents »

FR5400429 « Marais de Rochefort »

FR5400430 « Vallée de la Charente (Basse vallée) »

Les bénéficiaires de la dérogation sont :

Pascal TARTARY CEN NA
Pierre-Yves GOURVIL CEN NA
Olivier ROQUES CEN NA
Mathieu DORFIAC Charente Nature
Davis SUAREZ Charente Nature
Céline PAGOT Charente Nature
David NEAU Charente Nature
Mélissa GOEPFERT Charente Nature
Pierre RIGOU LPO
Eric BRUGEL LPO
François LEGER MTDA
Julien MORGNIÉUX MTDA
Giovanni SANDER MTDA
Pauline GILLAIZEAU SMER E2M
Barbara MONNEREAU SYMBAS

Ils peuvent être accompagnés de stagiaires, sous leur responsabilité.

ARTICLE 2 : Nature de la dérogation

Les bénéficiaires sont autorisées à capturer et à relâcher sur place, sur les territoires précités, des spécimens des espèces protégées d'insectes :

- Azuré de la sanguisorbe, *Phengaris teleius*
- Cuivré des marais, *Lycaena dispar*
- Damier de la succise, *Euphydryas aurinia*
- Fadet des laïches, *Coenonympha oedippus*

Les prospections ont lieu annuellement de mai à septembre.

Les opérations de capture sont strictement limitées à ce qui est rendu nécessaire par l'impossibilité d'acquérir les connaissances nécessaires à l'étude par d'autres méthodes d'inventaires non intrusives.

ARTICLE 3 : Description

Les modalités des opérations autorisées dans l'article 1 sont les suivantes :

Lorsque l'identification par des méthodes d'observation non intrusives ne suffit pas, l'inventaire des **lépidoptères** est réalisé par une capture suivie d'un relâché immédiat des imagos. Leur capture est réalisée à l'aide d'un filet à papillons. Les individus sont tous relâchés dès leur identification ou photographie pour identification ultérieure.

Les inventaires relatifs aux odonates peuvent entraîner la capture des adultes avec un filet à papillons lorsque l'identification n'est pas possible autrement. Les individus sont par la suite soit identifiés sur place, soit pris en photo pour identification ultérieure. Les captures s'effectuent au fur et à mesure des prospections, en privilégiant les habitats les plus favorables (prairies humides, berges boisées, grandes herbes, eau courante et stagnante).

Les individus sont relâchés sur place immédiatement après identification ou photographie. Les exuvies peuvent être récoltées pour identification.

ARTICLE 4 : Période d'intervention

La dérogation est accordée à compter de la signature du présent arrêté et jusqu'au 31 octobre 2024.

ARTICLE 5 : Bilans

Un bilan détaillé des opérations est établi et transmis à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine, ainsi que les rapports, articles scientifiques et ouvrages éventuels produits.

En particulier, le rapport doit contenir les données naturalistes précises issues des opérations autorisées :

- la localisation la plus précise possible de l'observation (coordonnées GPS), au minimum digitalisée sur un fond IGN au 1/25000e.
- la date (au jour) et l'heure des observations,
- l'auteur des observations,
- le nom scientifique et français de l'espèce, ainsi que son identifiant unique selon le référentiel taxonomique TAXREF en vigueur du Muséum National d'Histoire Naturelle,
- le stade de développement,
- le sexe de l'individu,
- les effectifs de l'espèce dans la station,
- tout autre champ descriptif de la station (autres espèces présentes, type de milieux...),
- d'éventuelles informations qualitatives complémentaires (paramètres météo, présence d'invasives, traces de détérioration, comportement...).

Le rapport des opérations doit être transmis avant le 31 décembre 2024 à la DREAL Nouvelle-Aquitaine.

Le bénéficiaire verse au Système d'Information et d'Inventaire du Patrimoine Naturel Nouvelle-Aquitaine (SINP Nouvelle-Aquitaine), via les Pôles SINP régionaux habilités, les données brutes de biodiversité collectées lors des opérations autorisées par le présent arrêté (<http://www.sinp.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/>).

ARTICLE 6 : Publications

Le bénéficiaire précise dans le cadre de ses publications que ces travaux ont été réalisés sous couvert d'un arrêté préfectoral, relatif aux espèces protégées.

ARTICLE 7 : Caractère de la dérogation

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

En outre, la présente dérogation ne dispense pas d'autres accords ou autorisations qui pourraient être par ailleurs nécessaires pour la réalisation de l'opération, au titre d'autres législations.

ARTICLE 8 : Sanctions et contrôles

Les agents chargés de la police de la nature, en particulier les agents de la DREAL et des services départementaux de l'OFB peuvent, à tout moment, dans les conditions fixées par le code de l'environnement, procéder à des contrôles inopinés, sur place et sur pièce. Ils peuvent demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

La présente dérogation est présentée lors de toute réquisition des services de contrôle.

Le non-respect du présent arrêté est soumis aux sanctions définies aux articles L. 171-1 et suivant du code de l'environnement.

ARTICLE 9 : Voies et délais de recours

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

- soit, directement, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif territorialement compétent (<https://www.conseil-etat.fr/qui-sommes-nous/tribunaux-et-cours/la-carte-des-juridictions-administratives>) ou via le site télérecours (www.telerecours.fr) ;
- soit, préalablement, d'un recours administratif gracieux auprès du préfet du département concerné. Dans ce cas, la décision de rejet du recours préalable, expresse ou tacite - née du silence de l'administration à l'issue du délai de deux mois à compter de la réception du recours administratif préalable - peut faire l'objet, avec la décision contestée, d'un recours contentieux dans les conditions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 10 : Exécution

Le Secrétaire général de la préfecture de Gironde, le secrétaire général de la préfecture de la Charente-Maritime, le secrétaire général de la Charente et la Directrice régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui est publié au Recueil des Actes Administratifs des préfectures de la Gironde, de la Charente-Maritime, de la Charente, notifié au pétitionnaire et transmis pour information à :

- Monsieur le chef du service départemental de l'Office Français de la Biodiversité de la Gironde,
- Monsieur le chef du service départemental de l'Office Français de la Biodiversité de la Charente-Maritime,
- Monsieur le chef du service départemental de l'Office Français de la Biodiversité de la Charente,
- Monsieur le Directeur régional de l'Office Français de la Biodiversité,
- Monsieur le directeur de FAUNA.

Bordeaux, le 6 juillet 2022

Pour la préfète et par délégation,
pour la directrice régionale et par subdélégation



Le Chef du Département
Biodiversité Espèces et Connaissance
Julien PELLETANGE

Julien PELLETANGE

DREAL Nouvelle Aquitaine

33-2022-07-20-00005

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

Construction d'un lotissement, 28 chemin du Four à
Chaux au lieu-dit « Bourdieu »
à Le Taillan-Médoc (33)



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**Arrêté portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces végétales et animales
protégées et de leurs habitats
Construction d'un lotissement, 28 chemin du Four à Chaux au lieu-dit « Bourdieu »
à Le Taillan-Médoc (33)**

Réf. DBEC : n° 067/2022

**La Préfète de la Gironde
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite**

- VU** le Code de l'Environnement et notamment les articles L.110-1, L. 163-1, L.171-1 et suivants, L.411-1, L.411-2, L.415-1 à .415-6 et R.411-1 à R.411-14,
- VU** l'arrêté interministériel du 19 février 2007 modifié fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies à l'alinéa 4° de l'article L.411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvages protégées,
- VU** l'arrêté ministériel du 20 janvier 1982, modifié relatif aux espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire,
- VU** l'arrêté du 8 mars 2002 relatif aux espèces végétales protégées en région Aquitaine complétant la liste nationale,
- VU** l'arrêté du 29 octobre 2009 modifié fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- VU** l'arrêté ministériel du 8 janvier 2021 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- VU** l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant les listes des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- VU** l'arrêté n° 33-2019-04-16-008 du 16 avril 2019 donnant délégation de signature à Mme Alice-Anne Médard, Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Nouvelle-Aquitaine,
- VU** l'arrêté n° 33-2022-03-02-00004 du 2 mars 2022 donnant délégation de signature à certains agents placés sous l'autorité de la DREAL Nouvelle-Aquitaine – Département de la Gironde,
- VU** la demande de dérogation au régime de protection des espèces, déposée par la Société Erilia le 9 décembre 2021 et complétée les 9 et 25 mars 2022,
- VU** l'avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) en date du 13 juin 2022,
- VU** le mémoire en réponse à l'avis du CSRPN formalisé par Erilia en date du 27 juin 2022,
- VU** la consultation du public menée du 14 au 30 juin via le site internet de la DREAL Nouvelle-Aquitaine,

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

1/22

CONSIDÉRANT que le projet de construction du lotissement, 28 chemin du Four à chaux au lieu-dit « Bourdieu » à Le Taillan-Médoc est motivé par la régularisation réglementaire de l'offre locative en logements sociaux de la commune et présente à ce titre une raison impérative d'intérêt public majeur, de nature sociale ;

CONSIDÉRANT que l'opération du chemin du Four à Chaux s'inscrit dans l'impératif du SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux, qui impose de contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines comprenant des sites non bâtis de développement reconnus comme ne présentant pas d'enjeux de sensibilité naturelle significatifs ;

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit dans une politique de l'habitat définie par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et respecte les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur ;

CONSIDÉRANT qu'il n'existe pas d'autre solution alternative satisfaisante au projet, au sens de l'article L.411-2 du code de l'environnement, ;

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

Sur la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

ARRÊTE

TITRE I – Objet de la Dérogation

ARTICLE 1 : Objet de la dérogation

Le bénéficiaire de la dérogation est la société Erilia – 72 bis rue Perrin Solliers – CS 80100 - 13291 Marseille Cedex 6, dans le cadre du projet de lotissement du 28 Chemin du Four à Chaux au lieu-dit « Bourdieu » à Le Taillan-Médoc (33).

ARTICLE 2 : Nature de la dérogation

Dans le cadre du projet de lotissement 28 chemin du Four à Chaux à Le Taillan-Médoc, tel que présenté dans le dossier de demande de dérogation, déposé le 9 décembre 2021 et complété les 9 et 25 mars 2022, le bénéficiaire est autorisé, sous réserve des conditions énoncées aux articles suivants, à déroger aux interdictions de :

- coupe, arrachage, cueillette et enlèvement des espèces végétales suivantes : Lotier grêle (*Lotus angustissimus*) et Lotier velu (*Lotus hispidus*).
- destruction accidentelle, capture, déplacement et perturbation intentionnelle des spécimens des espèces animales protégées suivantes : Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) ;
- destruction, l'altération, ou la dégradation des habitats d'espèces animales protégées suivantes : Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*), Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*), Bergeronnette grise (*Motacilla alba*), Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*),

Grimpereau des jardins (*Certhia brachydactyla*), Pic vert (*Picus viridis*), Rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*), Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*), Sittelle torchepot (*Sitta europea*), Lézard des murailles (*Podarcis muralis*).

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

- 35 pieds de Lotier grêle et 165 pieds de Lotier hispide sur 1 169,5 m² de stations denses et 4 528 m² de stations plus diffuses,
- 23 chênes favorables à l'Écureuil roux, et à la chasse et au transit de la Pipistrelle commune et de la Pipistrelle de Kuhl,
- 1000 m² de boisements (lisières) favorables au Hérisson d'Europe,
- 0,21 ha de boisement rudéral et 23 chênes favorables à la Fauvette à tête noire, au Rougegorge familier, au Grimpereau des jardins, à la Sittelle torchepot, à la Bergeronnette grise, au Pic vert et au Rougequeue à front blanc,
- 200 m² d'habitat favorable au Lézard des murailles.

TITRE II – Prescriptions particulières

SECTION 1 - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES A LA PHASE CHANTIER

Durant les phases de chantier et d'exploitation, le bénéficiaire est tenu de mettre en œuvre les mesures d'évitement et de réduction d'impact et de compensation conformément au dossier de demande de dérogation, déposé le 9 décembre 2021 et complété les 9 et 25 mars 2022, notamment les mesures suivantes qui les précisent et les complètent.

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

ARTICLE 3 : Durée de la phase chantier

Les travaux de construction et d'aménagement du lotissement peuvent se dérouler jusqu'au 30 juin 2027 au plus tard.

Les services de la DREAL/SPN sont informés, dans les plus brefs délais, du démarrage des travaux.

ARTICLE 4 : Plan et planning du chantier

Le planning prévisionnel des opérations d'aménagement urbain est transmis aux services de la DREAL/SPN et de l'OFB, dès réception du présent arrêté.

Ce planning précise notamment, les opérations suivantes :

- récolte des graines de lotiers pour la réalisation de la compensation,
- matérialisation de l'emprise du chantier et mise en défens des zones humides et des stations de lotiers (369,5 m² de stations denses et 2 698 m² de stations diffuses, soit 35 % des stations) évitées par le projet et les 97 arbres conservés, dont le chêne à grand Capricorne,

- défrichage / libération des emprises,
- mise en place des aménagements temporaires (bases vie, accès, voies de desserte, zones de stockage, de circulation et de stationnement, filtres à paille pour limiter les risques de pollution...),
- terrassements, construction des bâtiments et des parkings,
- l'aménagement des espaces verts communs,
- travaux de compensation,
- interventions de l'écologue pour :
 - la validation du cahier des charges environnemental,
 - le suivi du calendrier des travaux (récolte des graines de lotiers en fin d'été avant le début des travaux, défrichage et débroussaillage),
 - superviser la récolte des graines de Lotiers pour la compensation,
 - respecter l'interdiction d'utilisation des phytosanitaires et produits polluants,
 - contrôler la mise en place des dispositifs de lutte contre les pollutions et de gestion des eaux pluviales et de chantier, l'absence de rejet direct dans le réseau de fossés,
 - respecter les emprises chantiers (limitation / adaptation des emprises travaux / zones d'accès / de circulation des engins de chantier / installations de chantiers),
 - baliser et mettre en défens les secteurs évités (stations de lotiers),
 - marquer et différencier les 29 arbres à abattre, des 97 arbres à conserver, dont le chêne à grand Capricorne,
 - baliser et gérer les espèces exotiques envahissantes en adaptant notamment les plans de circulation des engins, les zones de stockage et de stationnement,
 - contrôler la bonne mise en œuvre des protocoles de lutte contre les espèces exotiques envahissantes,
 - contrôler l'absence de colonisation par des chiroptères des arbres destinés à être abattus (préalablement à intervention) et visite du bâti avant sa démolition afin de vérifier l'absence de chiroptères anthropophiles (dérangement seul, éviter toute manipulation et transfert en centre de soin),
 - contrôler et superviser la mise en œuvre des protocoles chiroptères prévus à la demande le cas échéant,
 - assurer le sauvetage d'individus d'espèces protégées de petite faune,
 - suivre le déroulement et la remise en état du chantier,
 - contrôler le dispositif d'éclairage du site,
 - contrôler l'aménagement paysager du site (palette végétale et origine des plants et semences) et préciser les mesures d'entretien des espaces verts (gestion écologique), des secteurs évités et des mesures compensatoires, dont stations de lotiers,
 - encadrer et suivre les travaux compensatoires,
 - le contrôle de la bonne reprise des stations de Lotiers (compensations),
 - adapter si nécessaire les mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

La planification des opérations doit être conforme au calendrier défini dans le dossier de demande de dérogation déposé le 9 décembre 2021 et complété les 9 et 25 mars 2022.

Les travaux de débroussaillage, abattage des arbres, dessouchage sont effectués au cours des mois de septembre à février inclus, hors période de reproduction des espèces sensibles.

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

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

Les opérations de défrichage sont précédées du passage de l'écologue pour le balisage et le marquage des secteurs évités, des stations d'espèces invasives et le contrôle des arbres à chiroptères avant abattage.

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

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

Les services de la DREAL/SPN et de l'OFB sont en outre informés, dans les plus brefs délais, du démarrage des travaux de défrichage.

Le compte-rendu de la phase d'abattage des 9 arbres matures précisant notamment la période, la méthodologie suivie et les résultats (tels qu'indiqués dans le dossier de demande de dérogation) est transmis à la DREAL/SPN à l'issue de l'opération et au plus tard au démarrage des travaux de construction des bâtiments.

ARTICLE 5 : Mesures d'évitement

Les zones à défricher sont clairement matérialisées et signalées avant le démarrage des travaux de défrichage pour éviter toute coupe d'arbre en dehors des secteurs autorisés pour cette opération.

Ainsi, les 76,3 % des zones humides, 369,5 m² de stations denses et 2 698 m² de stations diffuses, soit 35 % des stations de Lotier grêle et Lotier hispide, et 97 arbres sur 126, dont le chêne à grand Capricorne sont préservés (voir figure 1).

Au sein de l'emprise travaux, les arbres à conserver, les zones humides et les stations de Lotiers à éviter sont clairement matérialisés et mis en défens au moyen de dispositifs adaptés.

Les clôtures définitives de mise en défens des secteurs évités sont installées, au plus tard, à l'issue de la phase de défrichage.

Les mises en défens, installées sous le contrôle de l'écologue chargé du suivi des travaux, sont conservées et régulièrement contrôlées pendant toute la durée du chantier.

Aucun engin de travaux et aucun personnel de chantier n'est autorisé à pénétrer sur les secteurs concernés.

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

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

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

Les secteurs évités sont exclus de toute urbanisation future.



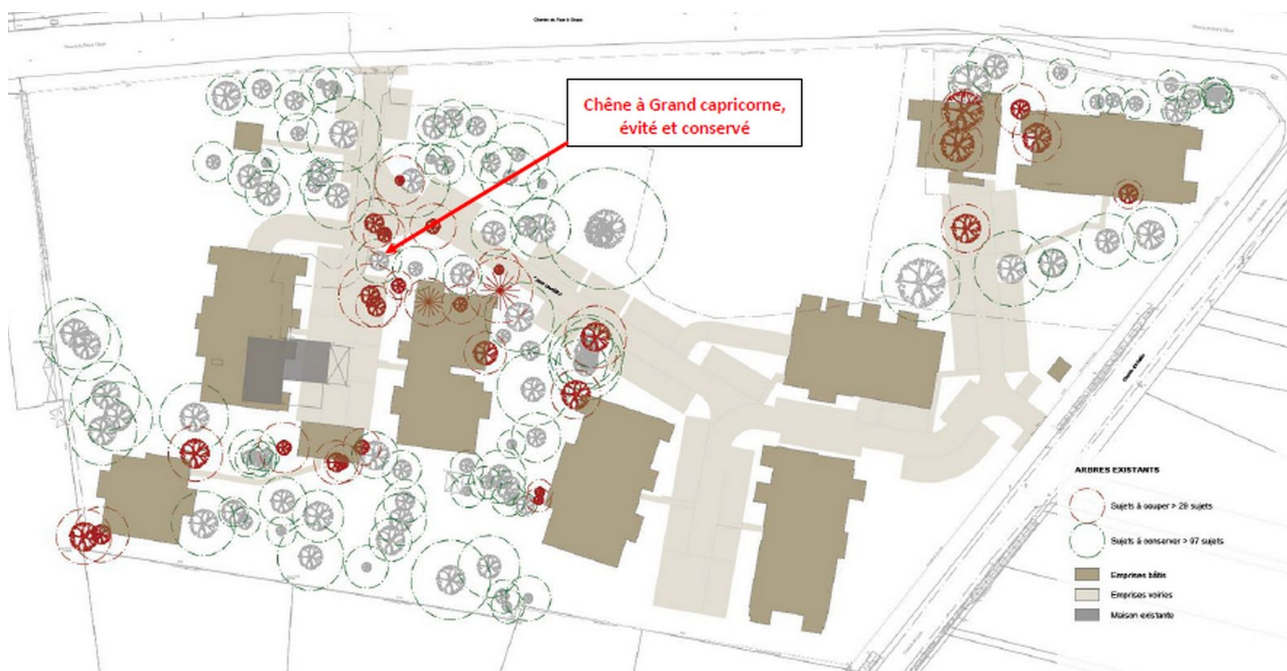


Figure 1 : localisation des secteurs évités (de haut en bas : zones humides évitées, stations de lotiers évitées, arbres conservés)

ARTICLE 6 : Organisation particulière du chantier

6.1 Mise en place d'un cahier des charges environnemental et de suivi environnemental du chantier

Cette mesure vise à s'assurer du bon déroulement des travaux. Le cahier des charges environnemental contient les attentes spécifiques du bénéficiaire en termes de management environnemental du chantier, notamment concernant la prise en compte des secteurs à enjeux écologiques, l'information des équipes de chantier, la gestion de la base vie, des ravitaillements et des stockages, la circulation, la maintenance et le stationnement des engins, la gestion des pollutions, ainsi que les procédures et moyens d'interventions en cas de pollutions accidentelles. Il prévoit, en outre, le respect du calendrier de sensibilité des espèces pour les opérations de défrichage, abattage d'arbres, démolition du bâti et réalisation des terrassements. Le site et les spécificités du chantier font l'objet d'une présentation et d'une visite avec les entreprises.

L'ensemble des mesures, ci-après décrites, constitue le cahier des charges intégré au dossier de consultation des entreprises adjudicataires. La mise en œuvre de ces mesures fait l'objet d'un engagement contractuel de l'entreprise de travaux et de l'ensemble des sous-traitants amenés à intervenir dans le cadre du chantier. Une charte de chantier à faible impact environnemental est imposée et doit être respectée par les entreprises de travaux. Le non-respect de ce cahier des charges donnera lieu à l'application de pénalités pour les entreprises.

Un suivi environnemental du chantier est réalisé pendant toute la durée des travaux, selon les modalités définies à l'article 13. Une réunion de sensibilisation est effectuée par l'écologue en charge du suivi de chantier au début des travaux pour rappeler l'ensemble des consignes aux entreprises. Ce dernier effectue également des contrôles durant toute la durée des travaux.

6.2 Adaptation du calendrier des travaux

Le chantier ne peut débuter qu'après :

- collecte des graines de Lotier grêle et Lotier hispide (en août) nécessaire à la réalisation des compensations (*in et ex situ*) pour ces espèces,
- installation des barrières de mise en défens des secteurs sensibles.

Le défrichage et le dessouchage du boisement rudéral, l'abattage des arbres dans le parc arboré, la destruction de la maison d'habitation et les travaux de terrassement sont réalisés entre septembre et février inclus, soit en dehors de la période de reproduction de la faune.

6.3 Récolte préalable de graines de Lotier grêle et hispide

La récolte des graines de lotiers (« *Récupération et transfert d'une partie du milieu naturel* » CGDD 2018) est effectuée avant le début des travaux (août), sur les prairies et pelouses sous emprise projet (totalité des graines collectée en 2 ou 3 passages), ainsi que sur les stations évitées (seulement 25 % de la ressource en graines récoltées), afin d'augmenter la diversité génétique et donc la pérennité du site de compensation.

Après récolte, les semences sont séchées, battues et triées avant stockage. Les lots de semences sont identifiés par un numéro unique de suivi. Une partie des graines est dispersée sur les pelouses des espaces publics du projet, dans le cadre des mesures compensatoires *in situ*.

Cette opération est conduite sous le contrôle de l'écologue chargé du suivi du chantier.

Le compte-rendu de cette mesure, précisant notamment l'ensemble des modalités spécifiques mises en œuvre, est transmis à la DREAL/SPN, au plus tard au démarrage des travaux de construction des bâtiments.

6.4 Mise en défens des secteurs évités et adaptation des emprises du chantier

L'emprise travaux, les zones de stockages de matériel et des véhicules, l'emplacement des deux base vies, des sites de stockage des terres de découverte, des déchets sont matérialisés de façon claire et pérenne, conformément aux principes présentés en figure 2.

Les zones humides et stations de lotiers évitées sont mises en défens par des dispositifs adaptés.

Les 29 arbres abattus font l'objet d'un marquage distinct des 97 autres arbres conservés, dont le chêne colonisé par le grand Capricorne. Cette opération de marquage est réalisée par l'écologue chargé du suivi du chantier.

Avant l'abattage des 29 arbres, l'écologue vérifie qu'aucun individu de chiroptère n'est présent. Le cas échéant, un protocole spécifique d'abattage est mis en œuvre.

Le compte-rendu de cette mesure, précisant notamment l'ensemble des modalités spécifiques mises en œuvre (repérage des arbres, modalités de contrôle, d'abattage, tels qu'indiqués dans le dossier de demande de dérogation), est transmis à la DREAL/SPN, au plus tard au démarrage des travaux de construction des bâtiments.

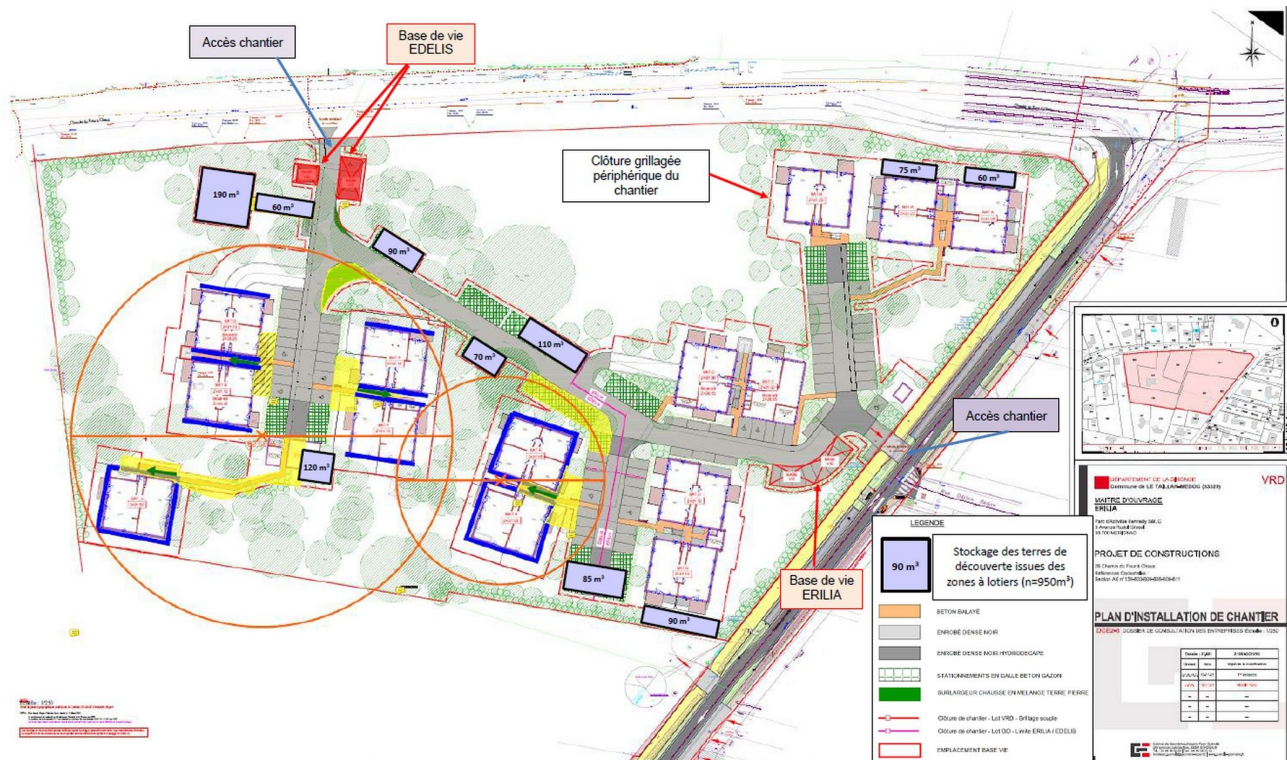


Figure 2 : Plan d'installation du chantier (cf page 150 du dossier de demande de dérogation)

6.5 Visite du bâti préalable à sa démolition

Une visite du bâti devant être démolie est effectuée par l'écologue conseil en charge du chantier, dans la semaine précédant le début de sa démolition (septembre-octobre), afin de vérifier l'absence d'espèce protégée, notamment celle de chiroptères anthropophiles (type pipistrelles).

En cas de présence d'individus et afin d'éviter toute manipulation directe, il est procédé au dérangement des animaux en période propice, pour les obliger à quitter d'eux-mêmes les lieux.

Le compte-rendu de cette mesure, précisant notamment l'ensemble des modalités spécifiques et le protocole mis en œuvre (nom de l'écologue en charge de l'opération, présence/absence d'individus, espèces présentes, nombre d'individus, date et heure de découverte, modalité d'effarouchement mise en œuvre, modalité de fermeture des accès pour éviter tout retour, date de fin de l'opération), est transmis à la DREAL/SPN, au plus tard au démarrage des travaux de construction des bâtiments.

6.6 Mise en œuvre de dispositifs préventifs de lutte contre les pollutions

Les bases vie sont installées à distance des zones sensibles évitées.

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

sur site, puis évacués régulièrement vers des filières adaptées et agréées de recyclage, valorisation, de stockage ou de destruction.

L'organisation du chantier matérialise les zones de stockage des déchets avant évacuation selon les normes en vigueur. Le chantier est maintenu dans un état permanent de propreté.

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

6.7 Limitation du risque de dispersion d'espèces exogènes

Toutes les mesures de prévention, éradication et confinement précoces sont prises pour éviter l'introduction et la dispersion d'espèces envahissantes sur le chantier et ses abords, notamment concernant l'entretien et la circulation des véhicules de travaux, la formation du personnel, le repérage et le balisage des stations d'espèces envahissantes, la gestion des déchets verts issus du dégagement des emprises travaux, l'apport de matériaux et la remise en état du site.

L'utilisation d'herbicides, de matériaux calcaires non revêtus en surface ainsi que le mélange ou de transfert de terres végétales entre les secteurs contaminés de façon avérée ou potentielle et les secteurs indemnes sont en particulier interdits.

Concernant plus particulièrement la gestion des stations d'invasives (Robinier faux-acacia, Raisin d'Amérique, Renouée du Japon...), le bénéficiaire s'engage à exporter tous les rémanents et toutes les repousses vers un centre agréé lors des phases de défrichage et de dessouchage, et ensuite lors des suivis des espaces verts reconstitués. Cette clause est inscrite dans les pièces du marché destiné à la sélection des entreprises, dans le cadre de leur mission d'entretien des espaces verts.

En phase exploitation, l'entretien des espaces verts comprend l'arrachage manuel des espèces exotiques envahissantes, avec exportation vers un centre agréé.

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

Le compte-rendu de cette mesure, précisant notamment les modalités spécifiques adoptées en fonction des espèces identifiées (balisage, formation des personnels de chantier, circulation des engins, gestion des déchets verts, gestion et stockage des terres de découvertes...) est transmis à la DREAL/SPN, au plus tard au démarrage des travaux de construction des bâtiments.

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

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

Si nécessaire, le bénéficiaire met en œuvre des opérations de sauvetage pour la petite faune présente au sein de l'emprise travaux.

Ces déplacements d'individus d'espèces protégées sont effectués par l'écologue chargé du suivi du chantier.

Ces opérations font l'objet d'un compte-rendu transmis à la DREAL/SPN et précisant notamment les modalités techniques mises en œuvre, la localisation précise des secteurs de transfert, la liste des espèces et le nombre d'individus déplacés.

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

ARTICLE 8 : Remise en état de l'emprise travaux

A l'issue des travaux, les aménagements temporaires (base vie, dépôts provisoires...) sont supprimés, les déchets éliminés, le sol remis en état.

Les sols localement perturbés peuvent être décompactés superficiellement en fin de chantier, afin de favoriser la recolonisation spontanée par les espèces végétales présentes, sous réserve du respect de l'article 6.7.

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

Cette remise en état comprend également les aménagements paysagers et la mise en place d'un éclairage adapté, favorable aux chiroptères.

8.1 Aménagement paysager

L'aménagement paysager (plantations, revégétalisation) du site est réalisé, conformément aux principes présentés en figures 3 et 4, lors de la phase de remise en état.

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

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

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

Les modalités fines de cette mesure (liste des espèces, structuration des plantations, localisation des différents aménagements paysagers, remplacement des plants...) sont précisées par l'écologue chargé du suivi des travaux en fonction de l'objectif propre à chaque secteur (espaces verts ouverts, espaces arborés, lisière de bord de route, lisières avec les espaces évités, bords de zones humides...) et transmises à la DREAL/SPN pour validation préalable.



Figure 3 : Localisation des aménagements paysagers prévus au projet



Figure 4 : Localisation des espaces herbacés reconstitués en faveur des deux espèces de lotier

8.2 Limitation de la pollution lumineuse

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

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

La durée d'éclairage extérieur est ainsi adaptée et restreinte. Les dispositifs basse consommation d'énergie sont privilégiés et installés en dirigeant les faisceaux lumineux vers le sol.

Les modalités détaillées du dispositif retenu, après avis de l'écologue (choix des équipements, orientation de l'éclairage, temps d'éclairage...), sont adressées à la DREAL/SPN pour information, préalablement à son installation.

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

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

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

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

SECTION 2 - PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES A LA PHASE D'EXPLOITATION

Durant la phase d'exploitation, le bénéficiaire est tenu de mettre en œuvre les mesures d'évitement et de réduction d'impact conformément au dossier de demande de dérogation, déposé le 9 décembre 2021 et complété les 9 et 25 mars 2022, notamment les mesures suivantes qui les précisent et les complètent.

ARTICLE 10 : Entretien extensif des espaces verts et des secteurs évités

En phase d'exploitation du site, les dépendances vertes aménagées au sein du site du projet, conformément à l'article 8.1 ainsi que les secteurs évités tels que définis à l'article 5 (cf. figure 1) font l'objet d'une gestion et d'un entretien extensifs et différenciés.

Les moyens mécaniques ou thermiques sont systématiquement privilégiés, à l'exclusion de tout traitement chimique. Les travaux d'entretien sont réalisés en dehors des périodes sensibles pour la faune.

L'apparition d'espèces exotiques envahissantes fait l'objet d'une surveillance spécifique et, le cas échéant, de propositions de lutte.

Les modalités détaillées de gestion et d'entretien de ces zones font l'objet d'un plan de gestion détaillé conformément à l'article 12 du présent arrêté.

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

SECTION 3 - MESURES COMPENSATOIRES

Le bénéficiaire est tenu de mettre en œuvre les mesures de compensation conformément au dossier de demande de dérogation, déposé le 9 décembre 2021 et complété les 9 et 25 mars 2022, notamment les mesures suivantes qui les précisent et les complètent.

ARTICLE 11 : Sites de compensation et types de mesures

Les mesures de compensation en faveur des espèces protégées, notamment pour les lotiers, se décomposent comme suit :

- une mesure *in situ* qui prévoit la création de parterres et espaces pelousaires (2 000 m²) sur les espaces publics du projet par l'utilisation des terres végétales et de la banque de graines décapées au niveau des stations de lotiers impactées. En raison d'un stockage des terres supérieur à la durée maximale préconisée par le CBNSA (20 mois au lieu de 12 mois maximum), un ensemencement complémentaire des espaces nouvellement créés est réalisé avec une partie du stock de graines collectées en amont des travaux. La localisation des pelouses à lotiers reconstituées est matérialisée en figure 4,
- une mesure *ex situ* réalisée sur une parcelle prairiale communale, localisée au sud-ouest de la commune du Taillan-Médoc au lieu-dit Bache du Thil, à 2,6 km du site projet (cf. figure 5).

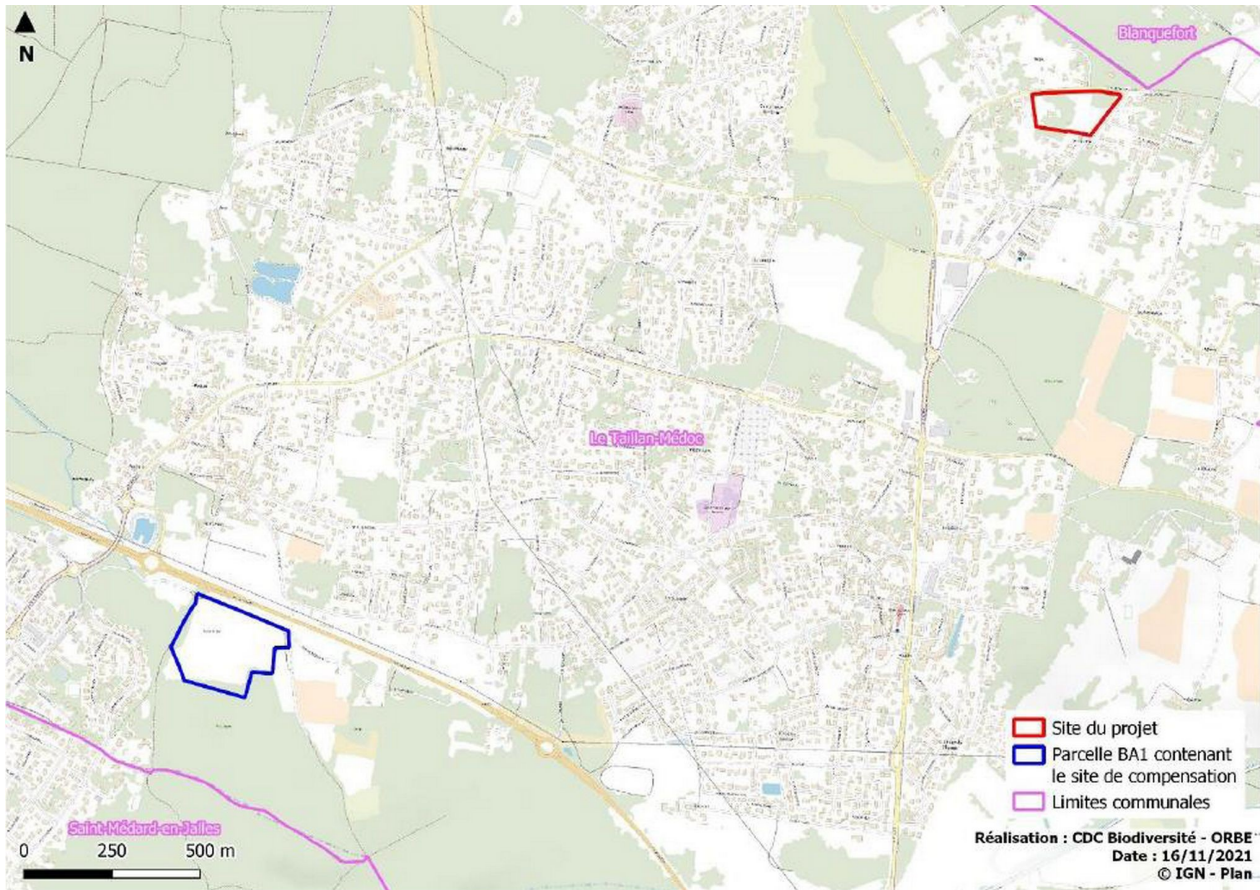


Figure 5 : Localisation du site de compensation ex-situ

Une partie de ce terrain (6 870 m²) fait l'objet d'une tonte avant ensemencement avec le stock restant de graines récoltées avant travaux. Le site fait ensuite l'objet de fauches avec export, permettant d'aboutir à une pelouse rase favorable aux lotiers (cf. figure 6).

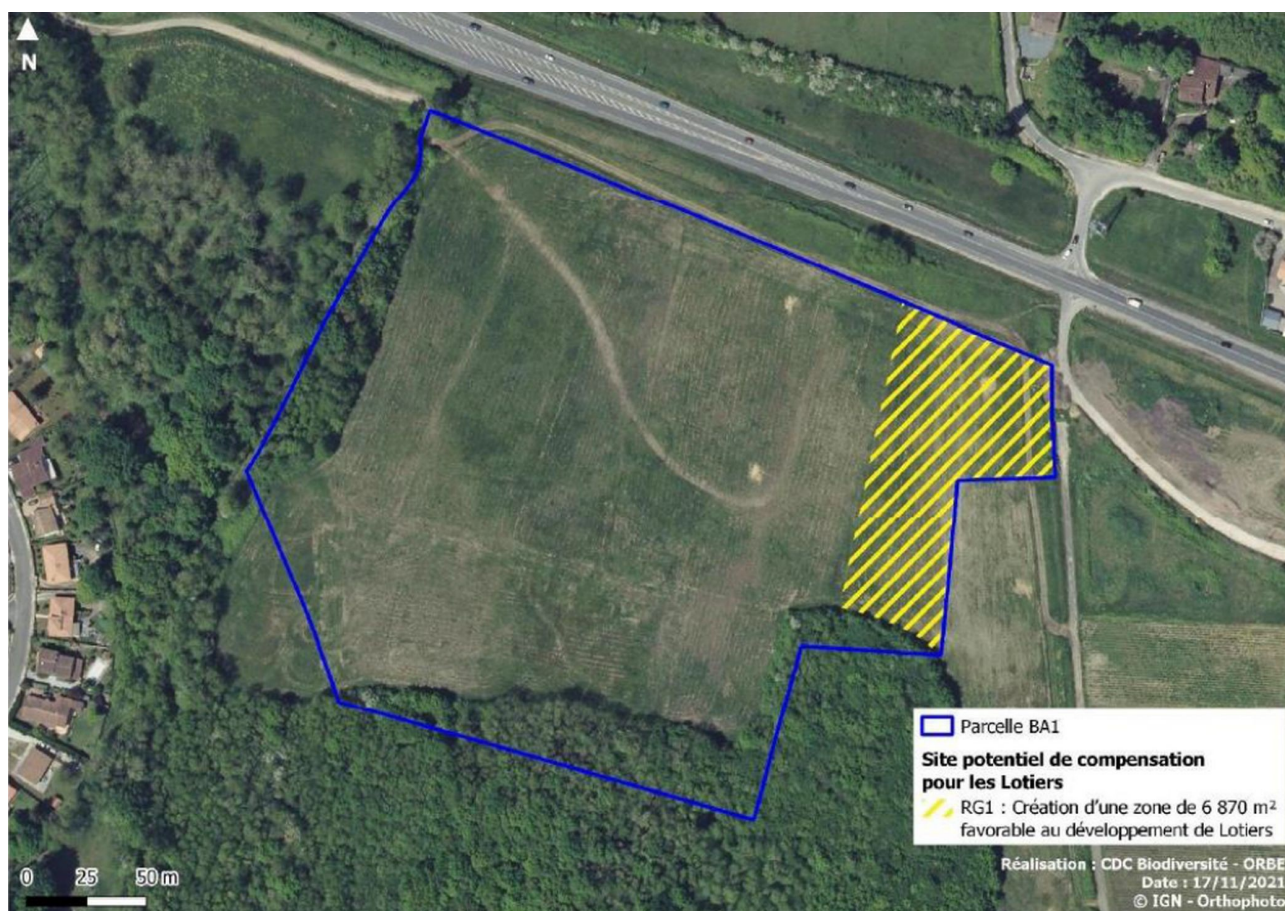


Figure 6 : Localisation du réensemencement en faveur des Lotiers sur la parcelle

La plantation de 96 arbres à grand développement, de haies (855 ml sur 2 mètres de largeur), de charmilles et de massifs arbustifs sur les espaces collectifs du lotissement complète les mesures de compensation en faveur de l'ensemble des espèces concernées (avifaune, mammifères et reptiles). Cette compensation *in situ* représente une surface de 1 700 m² (cf. figure 3).

Les modalités fines de ces mesures (localisation, nature, protocole, calendrier des interventions, suivi envisagé, précisions sur les opérateurs de gestion et de suivi...) sont précisées par l'écologue chargé du suivi des travaux et transmises à la DREAL/SPN pour validation préalable au plus tard 6 mois après notification du présent arrêté.

L'ensemble des secteurs de compensation est exclu de tout projet d'aménagement ou d'urbanisation.

ARTICLE 12 : Dispositions générales de gestion conservatoire

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

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

Pour l'ensemble des secteurs de compensation, les services de la DREAL/SPN, ainsi que le comité de suivi défini à l'article 15, sont informés des modalités de sécurisation foncière de la compensation et des modalités

d'organisation de la compensation, notamment concernant l'opérateur de compensation, chargé d'assurer la mise en œuvre des mesures, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Sur la base des orientations définies dans le dossier de demande de dérogation, déposé le 9 décembre 2021 et complété les 9 et 25 mars 2022 et des exigences écologiques propres à chaque espèce (ou groupe d'espèces) impactée, l'ensemble des modalités de restauration, de renaturation, de gestion conservatoire et d'entretien des différents secteurs est précisé sous forme d'un plan de gestion détaillé, établi par un écologue et transmis à la DREAL/SPN pour validation préalable, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté.

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

Les modalités de surveillance et d'intervention sur les espèces invasives sont, le cas échéant, précisées.

Les travaux compensatoires doivent débuter au plus tard en 2023. Les services de la DREAL/SPN et de l'OFB sont en outre informés, dans les plus brefs délais, du démarrage de ces travaux.

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

Les travaux compensatoires font, dès leur achèvement, l'objet d'un compte-rendu de chantier qui est transmis à la DREAL/SPN.

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

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

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

Le bénéficiaire du présent arrêté est tenu de fournir aux services compétents de l'État, aux formats en vigueur, toutes les informations nécessaires, à la bonne tenue de l'outil national de géolocalisation des mesures de compensation des atteintes à la biodiversité (GéoMCE).

Ces informations sont transmises par mail à l'adresse suivante : geomce.dreal-na@developpementdurable.gouv.fr

Les données de géolocalisation des mesures sont fournies régulièrement par le bénéficiaire jusqu'à la mise en œuvre complète des mesures compensatoires selon le cadre ci-dessus, soit au fur et à mesure de leur mise en œuvre, soit *a minima* annuellement.

À cette fin, le plan de gestion est accompagné d'une cartographie (périmètres, habitats, gestion) établie sous Système d'Information Géographique. La première transmission intervient au plus tard le 31/12/2023.

SECTION 4 - MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Le bénéficiaire est tenu de mettre en œuvre les mesures d'accompagnement conformément au dossier de demande de dérogation, déposé le 9 décembre 2021 et complété les 9 et 25 mars 2022, notamment les mesures suivantes qui les précisent et les complètent.

ARTICLE 13 : Suivi environnemental des chantiers

Un suivi environnemental de chantier est mis en œuvre durant l'ensemble des phases de travaux (aménagement du projet et travaux compensatoires), afin que soient assurées les opérations suivantes :

- suivi de la bonne exécution des prescriptions du présent arrêté, en phase de préparation de chantier, de travaux, de remise en état et de compensation,
- suivi de la réalisation et de la transmission des documents d'exécution,
- respect du calendrier de sensibilité des espèces,
- récolte préalable des graines de Lotiers avant démarrage des travaux,
- matérialisation de l'emprise du chantier et mise en défens des secteurs préservés, dont les corridors biologiques pour la faune,
- balisage des plantes exotiques envahissantes afin d'adapter en conséquence les plans de circulation des engins, les zones de stockage et de stationnement,
- sauvetage d'individus d'espèces protégées de petite faune,
- marquage spécifique des arbres à abattre,
- contrôle préalable de présence de chiroptères avant abattage des arbres et destruction du bâti,
- suivi du déroulement et de la remise en état du chantier,
- contrôle du respect des consignes consistant à limiter les risques de pollutions, y compris le respect d'utilisation de filières de recyclage et de stockage agréées,
- contrôle du dispositif d'éclairage du site,
- contrôle de l'aménagement paysager du site et adaptation des mesures d'entretien des espaces verts et des secteurs évités,
- encadrement et suivi des travaux compensatoires,
- contrôle de la bonne reprise des stations de Lotiers (compensations),
- définition et adaptation des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement,
- formation du personnel technique...

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

ARTICLE 14 : Suivis écologiques, analyse et bilans

Le bénéficiaire est tenu de mettre en place un suivi écologique sur le site du projet, les secteurs évités ainsi que sur les secteurs de compensation afin de pouvoir apprécier, avec précision, sur une période de 30 ans, l'efficacité de l'ensemble des mesures (évitement, réduction et compensation – mesures 4 à 12) mises en œuvre sur les espèces concernées par le projet.

Les suivis des habitats naturels, des espèces animales dont les espèces cibles de cette dérogation et de leurs habitats sont instaurés dès 2022 pour les secteurs d'évitement et de compensation (état zéro) et dès l'année suivant la fin des travaux et la remise en état sur le site du projet (année n).

Ils sont réalisés de façon annuelle pendant les 5 premières années, puis tous les 5 ans les vingt-cinq dernières années.

Le bénéficiaire prend toutes les mesures pour garantir que les obligations en matière de suivi écologique et de gestion conservatoire sont bien transférées aux futurs propriétaires (engagement de l'opérateur pour la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs).

Ces suivis sont complétés par une surveillance des espèces invasives.

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

Le compte-rendu détaillé des opérations de suivi, comprenant notamment les données naturalistes récoltées, l'analyse et le bilan des données de suivi sont transmis à la DREAL/SPN, à l'issue de chaque campagne de suivi (au plus tard le 31 décembre de l'année de suivi).

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

A l'issue du bilan des mesures à 5 ans, un nouveau document de gestion pour l'ensemble des secteurs de compensation est établi et transmis à la DREAL/SPN pour validation.

Dans l'hypothèse où les analyses menées dans le cadre de ce bilan à 5 ans concluent à l'inefficacité de certaines mesures de compensation, des sites de compensation alternatifs ou complémentaires sont proposés sans délai à la DREAL/SPN.

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

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

TITRE III – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 15 : Comité de suivi

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

Il réunit *a minima* la DREAL (Service Patrimoine Naturel), la DDTM, la société Erilia, l'écologue en charge du suivi du chantier et/ou du suivi écologique, l'opérateur de compensation et l'OFB.

A l'initiative du bénéficiaire, le comité se réunit au moins une fois par an pendant les 5 premières années (à compter de 2022) puis tous les 5 ans jusqu'en 2053.

ARTICLE 16 : Documents et informations à transmettre

Le bénéficiaire est tenu de transmettre à la DREAL/SPN les documents suivants :

- le planning prévisionnel et le plan masse actualisé (art. 4), dès réception de l'arrêté,
- la date de démarrage des travaux de défrichage (art. 4),
- le compte-rendu de l'opération de récolte des graines de Lotiers (art. 6.3),
- mise en défens des secteurs évités et adaptation des emprises du chantier, au plus tard au démarrage des travaux de construction des bâtiments (art. 6.4),
- le compte-rendu de visite du bâti préalable à sa démolition, au plus tard au démarrage des travaux de construction des bâtiments (art. 6.5),
- le compte-rendu des mesures de limitation du risque de dispersion des espèces envahissantes, au plus tard au démarrage des travaux de construction des bâtiments (art. 6.7),
- le compte-rendu des opérations de sauvetage, à l'issue de ces opérations (art. 7),
- les modalités précises de la remise en état du site (aménagements paysagers, éclairage du site), préalablement à ces opérations (art. 8),
- le journal de bord du chantier, tous les mois ou à une fréquence régulière adaptée à l'actualité du chantier, à compter du démarrage des travaux (art. 9),
- les modalités de sécurisation foncière de la compensation dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté (art. 12),
- les modalités d'organisation de la compensation et le plan de gestion des secteurs de compensation, des espaces verts et des secteurs évités, dans un délai de 6 mois à compter de la notification du présent arrêté (art. 12),
- la date de démarrage des travaux compensatoires (art. 12),
- le compte-rendu des travaux compensatoires, à l'issue de ces travaux (art. 12),
- les données de géolocalisation des mesures de compensation, au fur et à mesure de leur mise en œuvre ou *a minima* annuellement, à compter de 2022 (art. 12),
- le compte-rendu détaillé des opérations de suivi et le bilan de l'ensemble des mesures mises en œuvre en faveur des espèces protégées, au plus tard le 31 décembre de l'année de suivi (art. 14),
- le récépissé de versement, sur l'espace de dépôt <https://depot-legal-biodiversite.naturefrance.fr/>, des données brutes de biodiversité acquises postérieurement à la décision administrative à l'occasion du suivi des impacts et des mesures compensatoires, au plus tard le 31 décembre de l'année de suivi (art. 14).

ARTICLE 17 : Caractère de la dérogation

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

ARTICLE 18 : Déclaration des incidents ou accidents

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

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

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

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

ARTICLE 19 : Sanctions et contrôles

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

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

ARTICLE 20 : Voies et délais de recours

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

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

ARTICLE 21 : Exécution

Le Secrétaire général de la préfecture de la Gironde et la Directrice régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui est publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de la Gironde et notifié au bénéficiaire, et dont une copie est transmise pour information à :

- Monsieur le Directeur départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde (SEN),
- Monsieur le Directeur régional de l'Office Français de la Biodiversité,
- Monsieur le chef du service départemental de l'Office Français de la Biodiversité de la Gironde,
- Madame la directrice du Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique.

Poitiers, le 20 juillet 2022

Pour la préfète de la Gironde et par
délégation,
pour la directrice régionale et par
subdélégation

**Le Chef du Service
Patrimoine Naturel**

Fabrice CYTERMANN

DRFIP Nouvelle-Aquitaine et Gironde

33-2022-07-21-00002

Arrêté relatif à la fermeture exceptionnelle au public
de la trésorerie d'Audenge



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine
et du département de la Gironde
Cabinet communication**
24 rue François de Sourdis – BP 908
33060 BORDEAUX Cedex
tel : 05 56 90 76 01

**Arrêté relatif à la fermeture exceptionnelle de services
de la Direction Régionale des Finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et de Gironde**

Le Directeur régional des Finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et de Gironde

Vu le décret n° 71-69 du 26 janvier 1971 relatif au régime d'ouverture au public des services extérieurs de l'État ;
Vu les articles 26 et 43 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État, dans les régions et les départements ;
Vu le décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 modifié relatif à la direction générale des finances publiques ;
Vu le décret n° 2009-208 du 20 février 2009 modifié relatif au statut particulier des administrateurs des finances publiques ;
Vu le décret n° 2009-707 du 16 juin 2009 modifié relatif aux services déconcentrés de la direction générale des finances publiques ;
Vu l'arrêté préfectoral du 7 février 2022 portant délégation de signature en matière d'ouverture et de fermeture des services déconcentrés de la direction régionale des finances publiques de Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde,

ARRÊTE :

Article 1^{er}

La trésorerie d'Audenge sera exceptionnellement fermée au public du 25 juillet au 29 juillet 2022 (inclus).

Article 2

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs du département et affiché dans les locaux des services visés à l'article 1^{er}.

Fait à Bordeaux, le 21 juillet 2022,

Par délégation de la Préfète,
Pour le Directeur régional des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et de Gironde

L'Administrateur général des Finances publiques


Thierry PINTARD