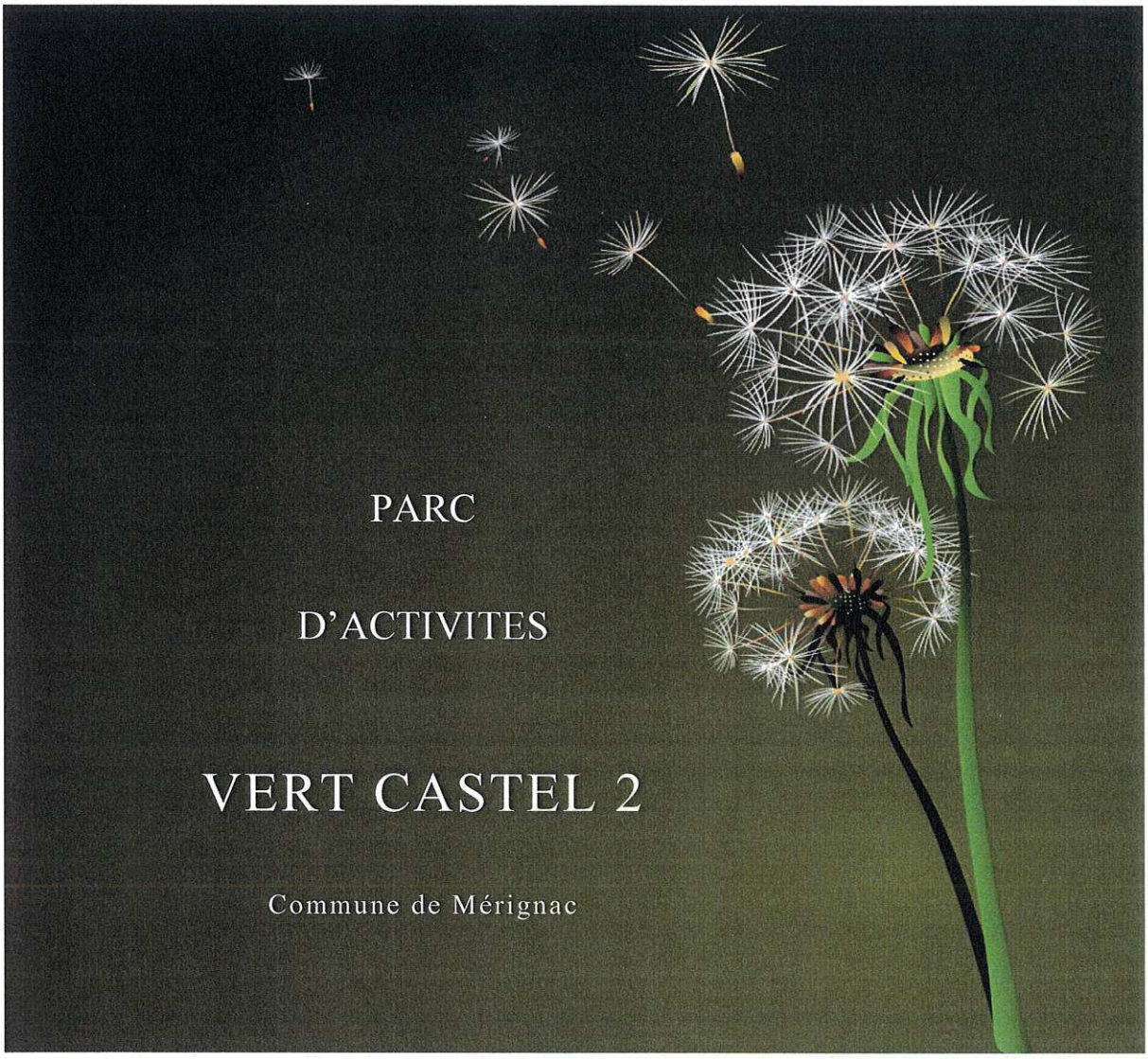


Plaquette commerciale

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

PARC D'ACTIVITES
VERT CASTEL 2

Une Réalisation :

PROGEFIM
AMÉNAGEUR

Maitre d'ouvrage

27 rue Alessandro Volta – BP 10288 – 33 697 MERIGNAC Cedex

Tel : 05 57 92 20 00 – 06 45 46 62 61 – contact@progefim.com - www.progefim.com

Sous maîtrise d'œuvre :

SANCHEZ
GÉOMÈTRE-EXPERT FONCIER

Géomètres Experts

« La Truille » – 50, Route de Castres – 31 130 BALMA

Tel : 05 61 13 45 20 – Fax : 05 61 13 80 92
j2cibalma@j2ci.fr

créham

Architecture - Paysage

202 rue d'Ornano – 33 000 BORDEAUX

Tel : 05 56 44 00 25 – Fax : 05 56 52 65 88
contact@creham.com

Cabinet Nicolas Nouger

BET Environnement

26 Rue d'Espagne – 64 100 BAYONNE

Tel : 05 59 46 10 85 – contact @ cabinetnouger.com

SOMMAIRE

Introduction

Notice de présentation

Plans de situation

Plan de composition

Permis d'aménager n° PA 033 281 14 Z0004 et ses modificatifs

Autorisation de défricher

Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau

Avis et Prescriptions
- *Bordeaux Métropole*
- *SDIS*
- *Autorité Environnementale*

Servitudes
- *Servitudes aéronautiques*
- *Servitudes TIGF*

Règlement du lotissement

Règlement de la zone 1 AU/UE du PLU

Programme des travaux

Méthode de calcul des Eaux Pluviales

Etude hydrogéologique

Association Syndicale Libre (ASL)
- *Engagement du lotisseur*
- *Statut de l'ASL*

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

Introduction

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

Parc d'activités VERT CASTEL 2

Localisation

Le programme dénommé Parc d'activités Vert Castel 2 s'inscrit dans la continuité du parc d'activités Vert Castel. D'une superficie d'un peu plus de 18 hectares, il se localise sur la commune de Mérignac :

- entre l'avenue Marcel Dassault et l'avenue de Magudas,
- en bordure nord de la Voie Nouvelle Marcel Dassault, dont la seconde tranche entrera en service en 2018,
- à 2 km de l'aéroport Bordeaux Mérignac, 10 km de la gare de Bordeaux Saint Jean, à une demi-heure du bassin d'Arcachon,
- entre la sortie 9 et la sortie 10 de la rocade de Bordeaux.

Permis d'aménager PA 033 281 14 Z0004

Délivré le 10 septembre 2015, l'arrêté de permis d'aménager autorise la création d'un lotissement de 9 ilots pouvant être découpés en 35 lots maximum pour une surface de plancher maximale développée de 80 000 m².
Ce permis d'aménager a fait l'objet de deux permis modificatifs, le 26 février 2016 pour la réduction du périmètre du projet et le 29 juin 2016 pour la modification de l'article 13 du règlement.

Autorisations environnementales

L'opération Vert Castel 2 a fait l'objet d'une étude d'impact soumise à une enquête publique qui s'est déroulée du 29 juin et 31 juillet 2015.

Le projet a par ailleurs fait l'objet :

- d'une autorisation de défrichement en date du 15 septembre 2015,
- d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau délivrée le 24 novembre 2015,
- d'un arrêté portant dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées et de ses habitats en date du 8 février 2016.

Les règles d'Urbanisme

- Le projet est situé dans la zone 1AU/UE du PLU communautaire.
- Toutefois un règlement spécifique au lotissement a été établi afin de garantir la qualité paysagère et architecturale du parc d'activités à long terme.

Tous les projets de permis de construire devront faire l'objet du Visa de l'architecte en chef du site (Le CREHAM) qui valide leur conformité au regard du PLU et du règlement du lotissement et notamment des dispositions de l'article 11 de ce règlement.

Rappel des principales règles de constructibilité :

- **Emprise au sol** = 60 % maximum

- **Recul** par rapport aux emprises publique = 10 mètres
- **Recul** par rapport aux limites séparatives = Hauteur – 4 mètres ≥ 5 mètres
- **Hauteur Bâtiment** ≤ 15 mètres
- **Espaces verts** = 20 % minimum de la surface du terrain

Rappel des servitudes

Les terrains de Vert Castel 2 sont concernés par les servitudes suivantes :

- **Servitudes TIGF** : Le lotissement est traversé par deux canalisations de transport de gaz à haute pression :
  - **La canalisation DN 400 Pessac – Saint Médard en Jalles,**
  - **Le branchement DN 50 - Aquitaine Matériaux Enrobés Mérignac.**

A ce titre, dans un cercle glissant de 145 mètres de rayon centré sur la canalisation DN 400 et de 10 mètres de rayon centré sur la canalisation DN 50, la délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP supérieur à 100 personnes ou à un IGH est subordonnée à la fourniture préalable d'une analyse de compatibilité par le Maitre d'ouvrage.

Par conséquent, afin de lancer le processus réalisation de l'analyse de compatibilité à joindre à la demande de permis de construire, chaque porteur de projet d'ERP situé dans ce périmètre devra compléter et envoyer le Cerfa n°15016*01 à l'adresse suivante : TIGF – Secteur de BEGLES – 1, rue des frères Lumières ZAC Tartifume – 33 130 BEGLES

Par ailleurs, toute construction est interdite dans une bande de 4 mètres axée du la DN 400 et de 6 mètres axée sur la DN 50.

- Le projet se situe dans le périmètre des **servitudes aéronautiques de dégagement et des servitudes radioélectriques liées à la proximité du domaine aéroportuaire.**
  - Servitudes PT1 et PT2
  - Servitude T5

A ce titre, les bâtiments et les obstacles de toutes natures (arbres, pylônes, antennes, grues...) devront respecter une hauteur maximale comprise entre 61 mètres NGF et 67 mètres NGF selon leur implantation.

Toutefois, si l'utilisation d'une grue était nécessaire à la réalisation des travaux, l'entreprise devra soumettre au moins deux semaines avant tout démarrage des travaux un dossier d'implantation de grues (coordonnées WGS84 DMS, hauteur hors sol et diamètre de l'engin de levage prévu, durée du chantier) à l'adresse suivante : SNIA – Pôle de Bordeaux 6 – Unité Domaine et Servitudes – Aéroport Bloc technique-BP 60 284 – 33 697 MERIGNAC Cedex

- Le projet se situe dans la zone B du plan d'exposition au bruit des aéronefs

En conséquence, les bâtiments devront respecter une isolation acoustique de 40 Db (A).

- L'opération se situe dans le périmètre de protection éloigné des captages en eau potable de la commune du Haillan et du champ captant situé sur les communes de Saint-Médard-en-Jalles et du Taillan.

Viabilité

Les terrains sont vendus viabilisés et libre de construction. Ils sont destinés à l'activité économique et découpés à la demande en fonction des besoins et des disponibilités.

- Les lots sont livrés avec un seul accès.

  Dans le cadre de sa demande de permis de construire, l'acquéreur pourra demander l'autorisation de créer, à sa charge, un second accès qui devra être conforme aux normes communautaires et identique dans sa forme et ses matériaux à l'accès réalisé par l'aménageur (voir article 3 du règlement)

- Le réseau communautaire de fibre optique très haut débit dessert chaque lot.

  L'acquéreur reste libre du choix de son opérateur.

  Site internet www.inolia.fr pour prendre connaissance des modalités de cette prestation et pour connaitre la liste des fournisseurs d'accès agréés, à laquelle se rajoute l'offre Entreprise France Telecom.

- Chaque lot est équipé d'un branchement permettant de recevoir la puissance électrique indiquée par l'aménageur.

  Tout acquéreur qui aurait des besoins supplémentaires prendra à sa charge le financement du surcout des travaux correspondants qui seraient réalisés sous maitrise d'ouvrage d'ERDF.

- L'acquéreur dispose d'un pot de branchement d'eaux pluviales en limite de propriété permettant l'écoulement de ses effluents dans les noues créées par l'aménageur à cet effet.

  L'acquéreur doit prévoir sur sa parcelle et à sa charge les solutions compensatoires garantissant l'infiltration et l'écoulement des eaux pluviales après régulation du rejet à 3l/s/ha, ainsi que les aménagements et dispositifs adaptés permettant de garantir la qualité du rejet de ses effluents.

- La défense incendie du parc d'activités Vert Castel 2 est assurée par 4 hydrants (poteaux incendie)

  Tout projet de construction supérieur à 500 m² devra être soumis pour étude au Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) qui, selon la nature des risques présentés (superficie, potentiel calorifique, nature de l'activité...) pourra éventuellement adapter les mesures jugées nécessaires (poteaux incendie, réserves...) afin d'assurer la défense incendie.

- L'acquéreur dispose d'un pot de branchement au réseau d'adduction d'eau potable.

- L'acquéreur dispose d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Taxe d'aménagement majorée

Le Parc d'activités Vert Castel 2 est compris dans le périmètre de la Taxe d'Aménagement à Taux Majoré de l'Aéroparc, instituée le 15 novembre 2013 par délibération du Conseil Communautaire n° 2013/08/40 et modifiée le 28/11/2014 par délibération du Conseil Communautaire n° 2014/0738.

A ce titre, le taux de 10 % de la taxe d'aménagement vient se substituer au taux général de 5 %, conformément à la délibération précitée.

Notice de présentation

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

SOMMAIRE

PREAMBULE.....1

1. ETAT INITIAL DU TERRAIN.....2

2. LES ENGAGEMENTS DE L'AMENAGEUR.....3

2.1 La qualité environnementale au service du cadre de travail 3

2.2 Le respect des principes du plan guide de l'Aéroparc..... 5

3. PARTIS PRIS D'AMENAGEMENT RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS LE SITE 7

3.1 Une offre de lots viabilisés sur mesure 7

3.2 Un maillage viaire lisible 8

3.3 Un réseau dense de cheminements doux.....10

3.4 Une trame verte et bleue généreuse.....10

3.5 Un règlement de lotissement garant de la cohérence et de la qualité esthétique.....12

3.6 L'anticipation sur les risques futurs pour la sécurité publique 13

1. ETAT INITIAL DU TERRAIN

Le projet se développe sur **un périmètre de 188 807 m²,** comprenant :

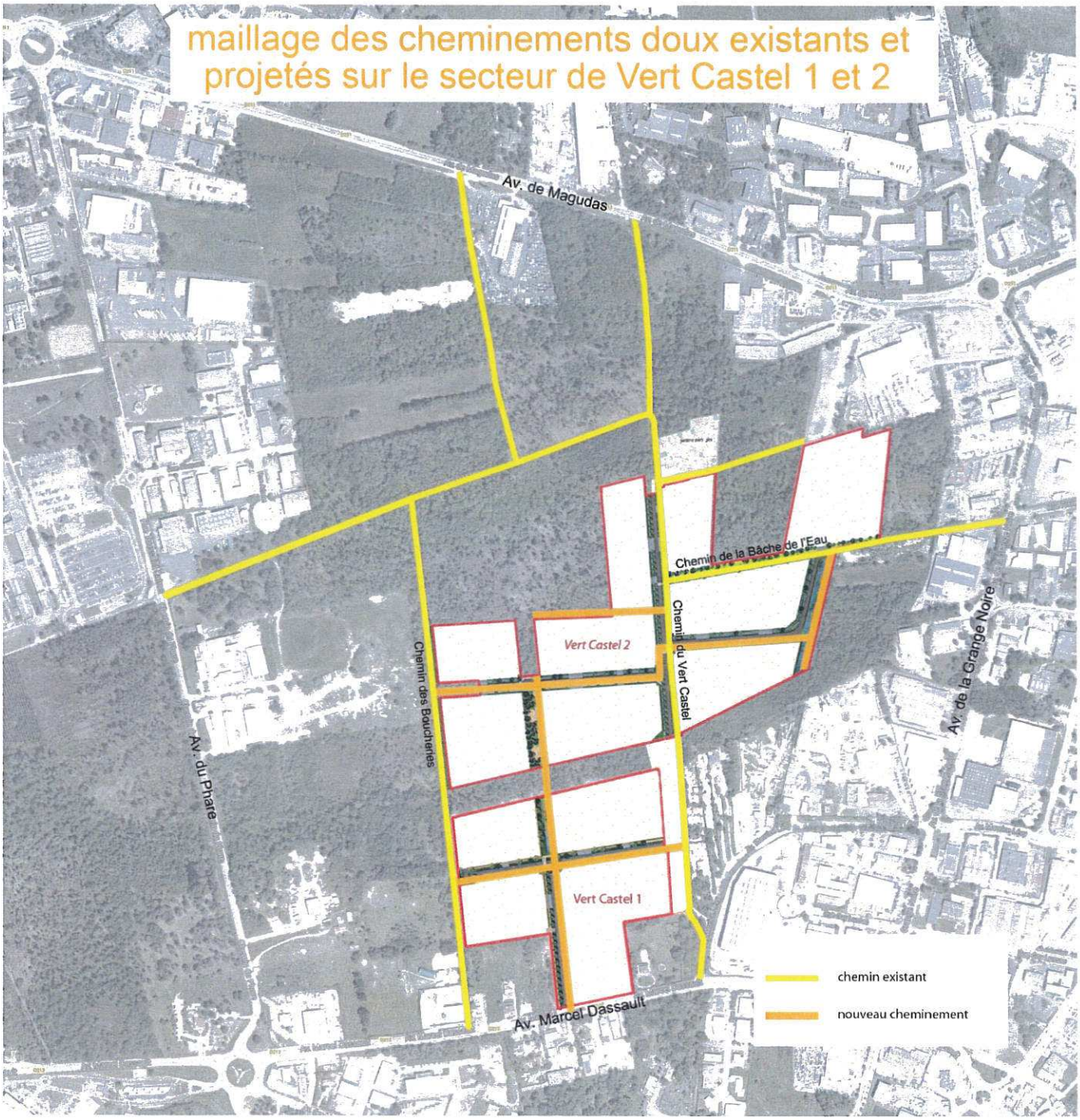
- les propriétés de Progefim pour l'essentiel,
- deux segments des chemins communaux Vert Castel et Bâche de l'Eau.
  Ces chemins sont dans le domaine privé de la commune de Mérignac. Ils font l'objet d'une autorisation d'inclusion dans le périmètre dans la mesure où leur tracé et les circulations publiques sont maintenus.
- une parcelle communautaire cadastrée AC 130 faisant l'objet d'une autorisation de dépôt de permis et d'un projet d'échange de terrains entre la CUB et Progefim.

Les parcelles concernées par le projet sont dans la section AC 131p - 270p - 269 - 130 - 128p - 275 - 274 - 30p - 26 - 27 - 28 – 29p - 20p – 182p - 61p - 40 p

Il est bordé au sud par l'emplacement réservé pour la future voie nouvelle Marcel Dassault, à l'ouest par la Passe Communale des Boucheries, à l'est par la zone industrielle du Phare et au nord par la limite communale.

Le secteur est actuellement occupé par des zones boisées de faible qualité.
L'étude d'impact, jointe à notre demande, confirme qu'il n'existe pas d'espèce animale ou végétale à enjeu écologique majeur. De nombreux dépôts sauvages ont été constatés sur ce site par ailleurs enclavé entre des secteurs fortement urbanisés.
Quelques arbres remarquables, principalement des chênes, sont toutefois présents le long des chemins communaux. Ces derniers seront conservés et mis en valeur dans le projet d'aménagement.

Un fossé (point bas du secteur élargi) longe l'opération au sud. Ce fossé, exutoire du projet, devient le ruisseau de « La Morandière» plus en aval du projet sur la commune du Haillan.

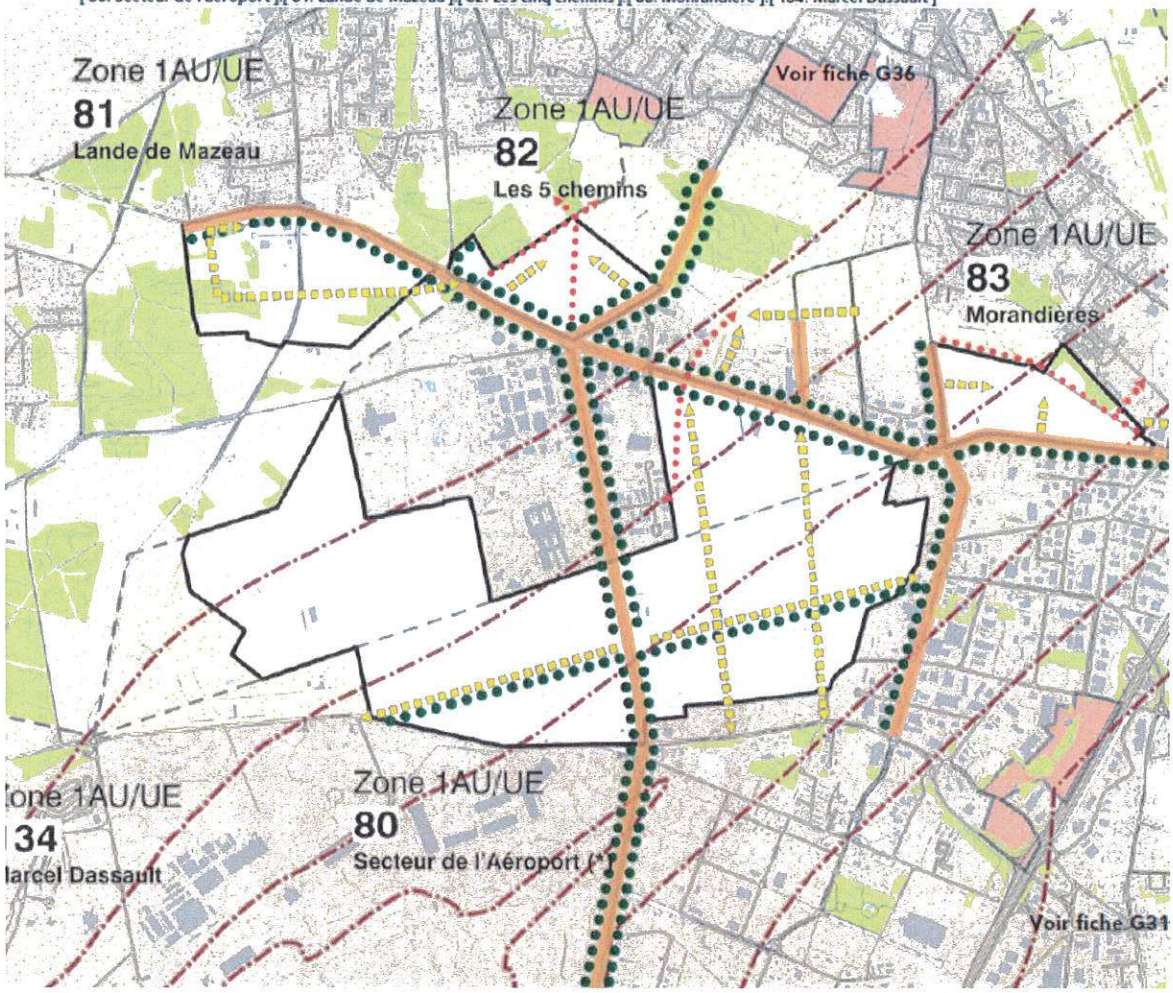

maillage des cheminements doux existants et projetés sur le secteur de Vert Castel 1 et 2
Av. de Magudas
Chemin de la Bâche de l'Eau
Chemin du Vert Castel
Chemin des Bouchéries
Av. du Phare
Av. de la Grange Noire
Vert Castel 2
Vert Castel 1
Av. Marcel Dassault
chemin existant
nouveau cheminement

3. Orientations d'aménagement urbain

G32

2. Les zones à urbaniser sous conditions [1AU] / sites d'extension Urbaine

G32. Mérignac/Le Haillan/St-Médard-en-Jalles
[80. Secteur de l'aéroport].[81. Lande de Mazeau].[82. Les cinq chemins].[83. Monrandière].[134. Marcel Dassault]



- Zone 1AU
- Voie à requalifier
- Principe de liaison (desserte / désenclavement)
- Principe de liaison douce
- Marge de recul plantée
- Principe de transparence visuelle
- Continuités paysagères des zones de lisière
- Plantations à réaliser
- Espaces naturels et/ou boisés
- Zone agricole et naturelle
- Zone urbaine
- Zone d'extension urbaine future
- Localisation d'équipement
- Localisation de voirie
- Courbes de niveaux
- Plan d'exposition au bruit (aéroport)

3.2 Un maillage viaire lisible

Le projet se raccordera sur le parc Vert Castel par la raquette de retournement prévue à cet effet. Progefim réalisera le maillage des réseaux internes depuis l'avenue de la Grange Noire et par l'avenue Maurice Lévy et une voie de chantier.

Trois voies nouvelles de desserte interne permettront l'accès aux lots (cf. Plan de composition générale). Pour une plus simple compréhension, ces voies seront nommées *V1, V2, V3.*

La voie Vert Castel aura une emprise de 25 m dans laquelle le chemin privé communal existant de Vert Castel est conservé par l'aménageur.
Elle est composée d'une chaussée de 6,5 m, de 2 noues de 4,75 m plantées d'arbres d'alignement. Ces noues seront engazonnées avec un mélange rustique ne nécessitant que deux à trois fauches par an.
Sur le côté ouest de la voie, sera implantée une voie verte de 3 m. Les limites entre l'espace public et privé seront plantées d'une haie variée et délimitées par une bordure.

Les voies secondaires (V2, V3) assurent la desserte des différents lots entre le chemin des Boucheries et l'avenue de la Grange Noire.
D'une emprise totale de 24 m, elles sont constituées d'une chaussée de 6 m, d'une noue plantée de 4,75 m d'un côté et de 5,75 m de l'autre. Ces noues seront engazonnées et plantées aléatoirement d'arbres de haute tige. De part et d'autre de ces noues, seront implantés une voie verte de 3 m d'un côté et un trottoir de 1,5 m de l'autre. Les limites entre l'espace public et privé seront plantées d'une haie variée sur une largeur de 1,5 m et délimitées par une bordure.

La voie V2 présente un profil quelque peu différent dans sa partie nord puisqu'elle est bordée à l'est par un bassin de rétention d'une largeur de 16,25 mètres et d'un cheminement de 3 m (permettant également l'entretien de ces bassins), portant l'emprise à 33m.

Ces voies sont conçues pour pouvoir se raccorder aux voies existantes.

3.3 Un réseau dense de cheminements doux

Un important réseau de voies vertes vient compléter les voies routières créées et les chemins communaux déjà existants. En somme, ce sont près de **2 800 mètres de cheminements piétons et/ou cyclables** qui parcourent le site et qui se rajoutent au maillage de Vert Castel I. Des plots en bois à l'entrée des voies vertes seront implantés en vue d'empêcher l'accès des 4 roues.

Les **2 chemins communaux existants**, chemin de la Bâche de l'Eau et chemin de Vert Castel, sont intégrés au périmètre du projet.
Le chemin Vert Castel est intégré dans l'emprise de la voie V1.
Une emprise totale de 16 m est conservée autour du chemin de la Bâche de l'eau.
Relevant du domaine privé de la commune et ouverts à la circulation publique, ils sont conservés en l'état par l'aménageur dans le projet Vert Castel 2.
Seuls les abords de ces passes sont réaménagés au moyen de plantations complémentaires et, pour la sécurité, par la suppression des arbres morts. Les cheminements sont simplement restaurés pour le confort de la marche.
Ils sont destinés à être incorporé à terme dans le domaine public en même temps que les parties communes du lotissement.

Outre **la création de voies vertes de 3 mètres et de trottoirs de 1,5 mètres** de part et d'autre de chaque chaussée, un **cheminement d'une largeur de 5 mètres** est également aménagé entre les îlots 5 et 6. Celui-ci fait l'objet d'une servitude de passage afin de permettre l'accès à la parcelle privée AC 25.
Le circuit des cheminements doux se maillent sur une voie verte de trois mètres au sein du parc arboré entre les ilots 8 et 9.

Enfin, **l'allée cavalière des Boucheries**, hors périmètre, reliant l'avenue Marcel Dassault à l'avenue de Magudas, borde l'opération à l'ouest et présente des arbres remarquables qui seront conservés. Les voies vertes créées sur l'opération s'ouvrent sur le chemin des Boucheries et reprennent l'esprit d'allée cavalière par le biais de la plantation d'arbres d'alignement de haute tige.

3.4 Une trame verte et bleue généreuse

Le projet s'attache à conserver des séquences paysagères qui préservent l'identité forestière du secteur et à recréer une trame verte et bleue généreuse.

La trame verte, largement visible à l'échelle du projet, se décline à travers les éléments suivants, pour une surface totale de 20 697 m² (hors jardins partagés) :

- des espaces verts publics sont aménagés le long des voies, intégrant la plantation d'arbres d'alignement de part et d'autre de la chaussée et des haies végétales comme interface entre l'espace public et l'espace privé ou marquant les limites séparatives entre les lots.

3.5 Un règlement de lotissement garant de la cohérence et de la qualité esthétique

Afin de garantir une homogénéité paysagère et architecturale à l'échelle du parc d'activité, l'aménagement des lots privés et les constructions sont soumis à un règlement de lotissement.

Ce règlement reprend en partie les prescriptions de la zone UE du PLU communautaire.

Dans ce sens, l'emprise au sol des constructions conservée à 60% maximum a pour double objectif de conserver des espaces libres de respiration tout en encourageant la densité dans un souci de développement urbain durable.

Sur certains points, le règlement de lotissement est plus contraignant que le PLU.

Pour exemple, des reculs de 10 mètres sont imposés par rapport aux emprises des voies de circulations de sorte à ménager des bandes plantées en front d'espace public. De même, les couleurs et les matériaux de constructions sont règlementés pour une plus grande cohérence et une meilleure esthétique.

Le règlement prévoit que **les limites entre la zone et les terrains environnants** seront traitées grâce aux aménagements imposés aux lotis :

- par l'usage de fossés plantés,
- ou par des grillages d'une hauteur maximale de 1,80 m : en bordure de voies, ces grillages devront être de type rigide à maille rectangulaire et de couleur verte,
- et par la plantation de haies arbustives et arborées (cf palette végétale exhaustive du Règlement de lotissement).

De même, **les clôtures imposées sur l'alignement des voies** doivent favoriser une "transparence" sur l'environnement ou sur une haie paysagère, et présenter une unité d'aspect. Elles doivent, par leurs dessins et leurs dimensions, s'harmoniser aux hauteurs et aux caractères des clôtures avoisinantes.

En ce qui concerne les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, ils ne seront autorisés que dans le cadre des prescriptions sur le mobilier d'entrée de parcelle qui prévoit la réalisation de murets et enclos techniques en entrée de parcelle.

Enfin, **une liste exhaustive des essences végétales locales autorisées** est annexée au règlement de lotissement. Leur choix privilégie une gestion différenciée et économe en eau.

Grace à ce règlement, et lors de la commercialisation du projet, sera encouragée une plus grande **prise en compte du développement durable,** en incitant notamment la réflexion sur l'éco-conception des bâtiments d'activités, les mesures possibles d'économies d'énergies ou la diminution des surfaces imperméables sur la parcelle.

Plans de situation

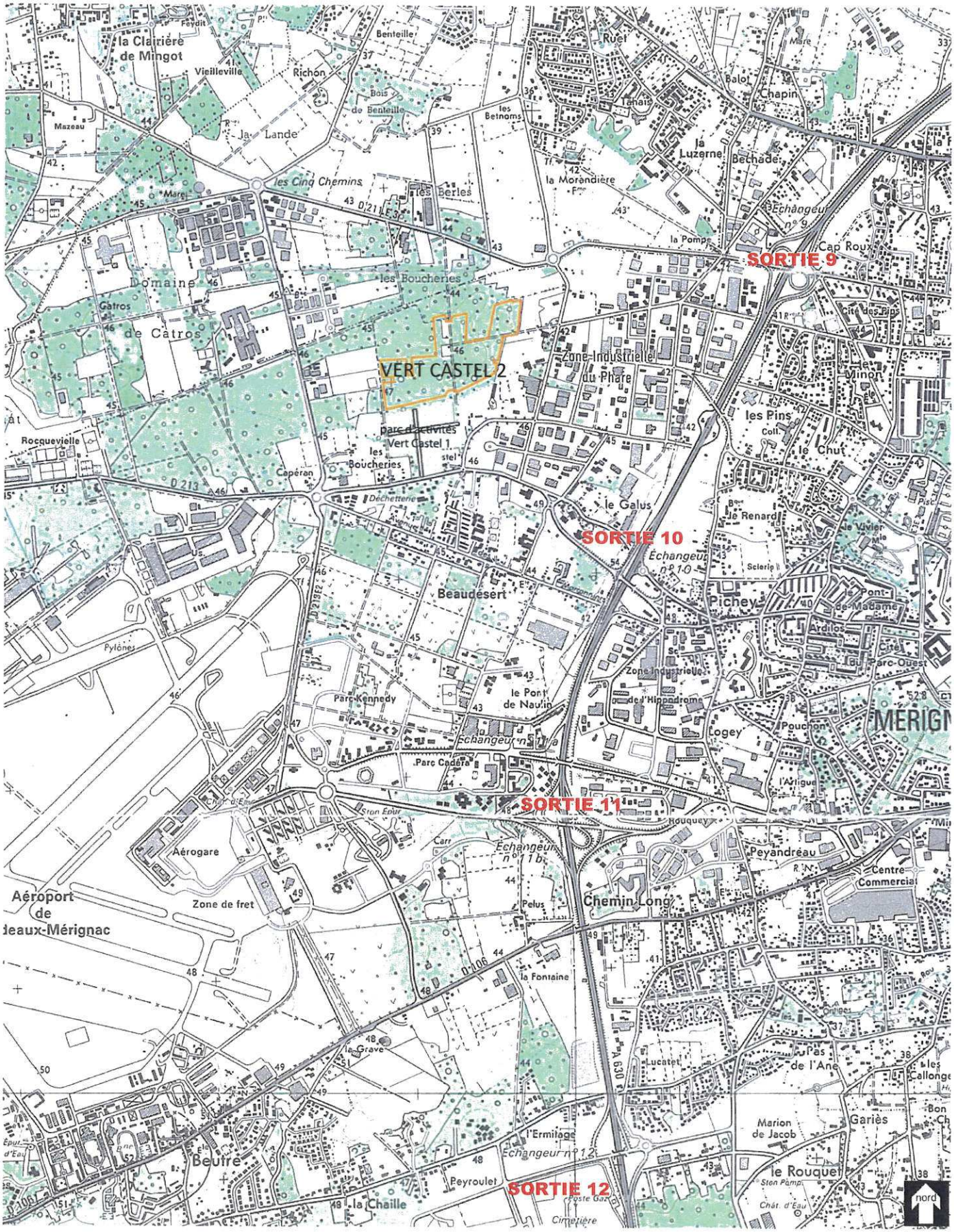
PROGEFIM

AMÉNAGEUR

PA 1a : Plan de situation à l'échelle d'agglomération

● localisation du site

PA 1b : Plan de situation à l'échelle de la commune



source : IGN n° 1536 O
éch 1 /25000

Périmètre schématisé indicatif du lotissement

Bois de Benteille
D211
Rue Toussaint Catros
Rue de la Morandière
D6
Rue Alessandro Volta
Vert
Castel 2
Vert
Castel 1
Thalès
Voie nouvelle Marcel Dassault
Avenue de la Grange Noire
D213
LE GALUS
A630
10

Plan de composition

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

ILOT 1
17 479 m²
ILOT 2
19 568 m²
ILOT 3
25 098 m²
ILOT 4
11 369 m²
ILOT 5
13 638 m²
ILOT 6
17 144 m²
ILOT 7
11 719 m²
ILOT 8
17 220 m²
ILOT 9
19 282 m²
Chemin de la Bâche de l'Eau
Chemin du Vert Castel
aire de retournement
extension possible de la voirie
vers l'Av de la Grange Noire
voie future Marcel Dassault
V1
V2
V3
A
A'
B
B'
C
C'
375 m
201 m
295 m
129 m
33m
18 m
24
39 m
Légende :
périmètre de l'opération
ESPACE PRIVE
lot de terrain à bâtir
périmètre des lots
ESPACE PUBLIC
espace vert
espaces verts et chemins communaux existants conservés en l'état
noues et fossés enherbés
voie verte
trottoir
futur cheminement en stabilisé
chemins ruraux existants (tracé conservé)
ponton bois
PROG
Aménagement du parc d'a
à Mérig
DOSSIER DE DEMANDE D
PA.
Plan de co

Permis d'aménager n° PA033 281 14 Z0004

et ses modificatifs

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

ville de mērignac

DIRECTION AMENAGEMENT URBAIN

PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 31/10/2014		N° PA 033 281 14 Z0004	
Par : Demeurant à :	**SA PROGEFIM** **27 RUE ALESSANDRO VOLTA - BP 288** **33697 MERIGNAC**	**Superficie du terrain à aménager :**	**189 693 m²**
Représenté par :	**Monsieur BARES JEAN-MARIE**		
Sur un terrain sis à	**RUE VERT CASTEL** **33700 MERIGNAC** **AC 20p, 26, 27, 28, 29p, 30p, 40p, 61p, 128p, 130, 131p, 182p, 269, 270p, 274, 275**		
Nature des travaux :	CREATION D'UN LOTISSEMENT D'ACTIVITES		

Le Maire de la Ville de MERIGNAC

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 31/10/2014 par SA PROGEFIM,

Vu l'objet de la demande
- pour CREATION D'UN LOTISSEMENT D'ACTIVITES ;
- sur un terrain situé RUE VERT CASTEL

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme APPROUVÉ en date du 21.07.2006, modifié le 18.01.2008, révisé le 16.01.2009, modifié et révisé le 29.05.2009, modifié le 27.11.2009, révisé le 28.05.2010, modifié le 25.03.2011, révisé le 27.05.2011, révisé le 16.12.2011, modifié le 28.09.2012, révisé le 21.12.2012, révisé le 31.05.2013, modifié le 14.02.2014, modifié le 10.07.2015

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1 à L122-12 et R122-1 à R122-24 concernant les études d'impact et les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33 concernant l'organisation des enquêtes publiques portant sur des opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

VU le dossier de permis d'aménager comprenant l'étude d'impact, constitué conformément à l'article R441-5 du code de l'urbanisme,

VU la décision en date du 27/05/2015 de M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur et un suppléant,

VU l'arrêté préfectoral en date du 04/06/2015 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, relative à la demande d'autorisation de défrichement, à la demande de permis d'aménager, et à la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau déposées par la société PROGEFIM en vue d'aménager le parc d'activités vert castel 2 sur la commune de Mérignac, du 29/06/2015 au 31/07/2015,

VU les pièces constatant que l'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié, affiché et inséré dans deux journaux du département et que le dossier d'enquête est resté déposé à la disposition du public dans le lieu d'enquête du 29/06/2015 au 31/07/2015 inclus,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur déposés le 11/08/2015 et favorables à la demande de permis d'aménager,

VU l'arrêté préfectoral du 04/09/2015 portant autorisation de défrichement de bois situés sur le territoire de la commune de Mérignac,

VU l'arrêté préfectoral du 12/06/2014 portant déclaration d'utilité publique des travaux de création d'une voie nouvelle dans le cadre de l'opération « Aéroparc – déviation de l'avenue Marcel Dassault » sur les communes de Mérignac et du Haillan et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux,

VU la délibération du conseil de communauté urbaine de Bordeaux n°2013/0840 en date du 15/11/2013 décidant de l'instauration d'une taxe d'aménagement à taux majoré de 10% sur le secteur de l'Aéroparc, modifiée le 28/11/2014 par délibération du conseil de coimmunauté n°2014/0738

VU l'avis favorable avec prescriptions du SNIA en date du 24/11/2014,

VU l'avis favorable avec prescriptions de TIGF en date du 01/12/2014,

VU l'avis favorable avec prescriptions de ERDF en date du 03/12/2014,

VU l'avis favorable avec prescriptions du SDIS en date du 03/12/2014,

VU l'avis réputé favorable de la DRAC archéologie en date du 20/01/2015,

VU l'avis favorable de la préfecture de la zone de défense et de sécurité sud ouest en date du 24/03/2015,

VU l'avis de l'autorité environnementale portant sur l'étude d'impact du projet, établi dans le cadre des procédures de permis d'aménager et d'autorisation au titre du défrichement en date du 07/05/2015,

VU l'avis favorable avec prescriptions de Bordeaux Métropole en date du 25/06/2015,

ARRETE

Article 1 : Le présent permis d'aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

SNIA :

En application des servitudes d'utilité publique relatives au dégagement aérien et aux transmissions radioélectriques annexées au PLU et opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme conformément aux articles L126-1 et R126-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions émises par le SNIA en date du 24/11/2014 et jointes au présent arrêté devront être strictement respectées.

En application de l'article L147-6 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement étant situé en zone B du plan d'exposition au bruit des aéronefs, les futures constructions devront faire l'objet d'une isolation acoustique de 40 dB(A).

TIGF :

En application des servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de gaz annexées au PLU et opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme conformément aux articles L126-1 et R126-1 du code de l'urbanisme, les prescriptions émises par TIGF en date du 01/12/2014 et jointes au présent arrêté devront être strictement respectées.

En particulier :

Les futures constructions ERP >100 personnes devront respecter dans leur conception les prescriptions émises par TIGF dans l'avis précité.

Toute future construction devra respecter les dispositions rattachées à la servitude non aedificandi interdisant notamment toute construction dans une bande de 4m axée sur la canalisation DN 400 et 6m axée sur la canalisation DN 50.

ERDF :

En application des articles L111-4 et L332-15 du code de l'urbanisme, les prescriptions émises par EDRF en date du 03/12/2014 devront être strictement respectées. Le projet est autorisé pour une puissance de raccordement de 1449kVA triphasé.

Cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ERDF afin de définir l'emplacement du poste de transformation.

SDIS :

En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les prescriptions émises par le SDIS en date du 03/12/2014 et jointes au présent arrêté devront être strictement respectées

BORDEAUX METROPOLE :

En application des articles 3 et 4 du PLU, les prescriptions émises par Bordeaux Métropole en date du 25/06/2015 et jointes au présent arrêté devront être strictement respectées.

DREAL :

En application de l'article R122-14 du code de l'environnement, le pétitionnaire devra se conformer aux mesures telles que définies dans les pièces annexées (16 pages) au présent arrêté.

VILLE DE MERIGNAC :
En matière d'éclairage public, tout déplacement de support, mobilier, végétation ou réseau (liste non exhaustive) nécessaire à la réalisation de cette opération, sera à la charge du pétitionnaire.

Toute modification, suppression ou dégradation sur le domaine public en matière d'éclairage, d'espaces verts, d'arrosage, de mobilier urbain, entraîneront des travaux effectués par la ville de Mérignac aux frais du pétitionnaire qui devra impérativement convoquer les services techniques municipaux lors de l'organisation de la première réunion de chantier : ☎05.56.55.66.90 ou techniques@merignac.com
En cas d'enlèvement définitif d'un arbre, le coût comprendra l'enlèvement et la replantation sur le territoire communal.
Toute création de dépressions charretières ou accès au débouché des chemins ruraux devront faire l'objet d'une autorisation préalable auprès des services techniques municipaux.

Contacter le service des arrêtés de circulation (arretes.domaine.public@merignac.com) au minimum 3 semaines avant tout démarrage de travaux pour obtenir l'autorisation d'occupation du domaine public, le service prévention santé sécurité, si vous avez l'intention d'utiliser une grue à tourelle et les services de la Communauté Urbaine de Bordeaux en tant que gestionnaire de la voirie.

Article 3 **:**
Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 35.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 80 000m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : la constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

MERIGNAC, le 10 septembre 2015

Alain ANZIANI

Maire de MERIGNAC
Sénateur de la Gironde

OBSERVATIONS :

TERMITES : Le pétitionnaire devra respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2001 et de l'arrêté municipal du 17 septembre 1991 relatif à la lutte contre les termites et autres insectes xylophage. Il sera joint à la déclaration d'achèvement de travaux, l'attestation produite par le maitre d'ouvrage pour le traitement préventif des sols et de tout élément bois.

ARGILES : Le terrain est situé en zone de l'aléa retrait-gonflement des argiles : Faible

RISQUE SISMIQUE : la commune de MERIGNAC est située en zone de risque sismique faible.

ASSAINISSEMENT :
Dans l'hypothèse d'une demande de raccordement à l'égout, vous pourrez être redevable de la participation assainissement collectif lors de votre demande de branchement, conformément à la délibération communautaire n° 2012/0547 du 13 juillet 2012.

TAXE AMENAGEMENT : *Pour tout renseignement vous pouvez vous adresser à la DDTM* – Cité administrative – rue Jules Ferry à BORDEAUX ☎05.56.24.88.22

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et 2 du code général des collectivités territoriales et L 424-7 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ; Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).
Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le

dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

ville de mērignac

DIRECTION AMENAGEMENT URBAIN

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 15/12/2015 complétée le 27/01/2016		N° PA 033 281 14 Z0004 M01	
Par : Demeurant à :	**PROGEFIM SA** **27 RUE ALESSANDRO VOLTA - BP 288** **33697 MERIGNAC**	**Superficie du terrain :** **Superficie du terrain à aménager :**	**189 693m²** **188 807m²**
Représenté par :	**Monsieur BARES JEAN-MARIE**		
Sur un terrain sis à	**LES BOUCHERIES** **33700 MERIGNAC** **AC 128p, AC 130, AC 131p, AC 182p, AC 20p, AC 26, AC 269, AC 27, AC 270p, AC 274, AC 275, AC 28, AC 29p, AC 30p, AC 40p, AC 61p**		
Nature des travaux :	REDUCTION DU PERIMETRE DU LOTISSEMENT		

Le Maire de la Ville de MERIGNAC

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 15/12/2015 par PROGEFIM SA,
Vu l'objet de la demande

- pour REDUCTION DU PERIMETRE DU LOTISSEMENT ;
- sur un terrain situé LES BOUCHERIES

Vu l'arrêté municipal n° AM-2014-130 en date du 13 mai 2014 donnant délégation de signature à Monsieur Thierry TRIJOULET
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme APPROUVÉ en date du 21.07.2006, modifié le 18.01.2008, révisé le 16.01.2009, modifié et révisé le 29.05.2009, modifié le 27.11.2009, révisé le 28.05.2010, modifié le 25.03.2011, révisé le 27.05.2011, révisé le 16.12.2011, modifié le 28.09.2012, révisé le 21.12.2012, révisé le 31.05.2013, modifié le 14.02.2014, modifié le 10.07.2015,
VU le permis d'aménager PA 14 Z 0004 délivré à PROGEFIM SA en date du 12/09/2015
VU l'avis Favorable avec réserve de Bordeaux Métropole - Direction Territoriale Ouest en date du 19/02/2016

ARRETE

Article 1 : Le présent permis d'aménager modificatif est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Les prescriptions émises dans le permis d'aménager initial demeurent inchangées. Bordeaux Métropole émet un avis favorable à la réduction du périmètre sous réserve que l'alignement de l'îlot 9 soit confirmé.

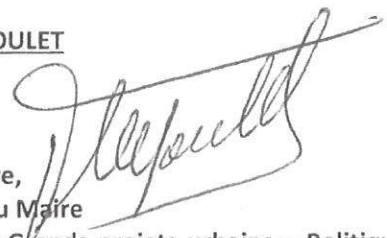
VILLE DE MERIGNAC :
En matière d'éclairage public, tout déplacement de support, mobilier, végétation ou réseau (liste non exhaustive) nécessaire à la réalisation de cette opération, sera à la charge du pétitionnaire.

Toute modification, suppression ou dégradation sur le domaine public en matière d'éclairage, d'espaces verts, d'arrosage, de mobilier urbain, entraîneront des travaux effectués par la ville de Mérignac aux frais du pétitionnaire qui devra impérativement convoquer les services techniques municipaux lors de l'organisation de la première réunion de chantier : ☎05.56.55.66.90 ou techniques@merignac.com
En cas d'enlèvement définitif d'un arbre, le coût comprendra l'enlèvement et la replantation sur le territoire communal.
Toute création de dépressions charretières ou accès au débouché des chemins ruraux devront faire l'objet d'une autorisation préalable auprès des services techniques municipaux.

Contacter le service des arrêtés de circulation (arretes.domaine.public@merignac.com) au minimum 3 semaines avant tout démarrage de travaux pour obtenir l'autorisation d'occupation du domaine public, le service prévention santé sécurité, si vous avez l'intention d'utiliser une grue à tourelle et les services de la Communauté Urbaine de Bordeaux en tant que gestionnaire de la voirie.

MERIGNAC, le 26 février 2016

Thierry TRIJOULET



Pour Le Maire,
1er Adjoint au Maire
Délégué aux Grands projets urbains – Politique de la Ville et Relation avec la Métropole

OBSERVATIONS :

TERMITES : Le pétitionnaire devra respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2001 et de l'arrêté municipal du 17 septembre 1991 relatif à la lutte contre les termites et autres insectes xylophage. Il sera joint à la déclaration d'achèvement de travaux, l'attestation produite par le maitre d'ouvrage pour le traitement préventif des sols et de tout élément bois.

ARGILES : Le terrain est situé en zone de l'aléa retrait-gonflement des argiles : Faible

RISQUE SISMIQUE : la commune de MERIGNAC est située en zone de risque sismique faible.

ASSAINISSEMENT :
Dans l'hypothèse d'une demande de raccordement à l'égout, vous pourrez être redevable de la participation assainissement collectif lors de votre demande de branchement, conformément à la délibération communautaire n° 2012/0547 du 13 juillet 2012.

TAXE AMENAGEMENT : *Pour tout renseignement vous pouvez vous adresser à la DDTM* – Cité administrative – rue Jules Ferry à BORDEAUX ☎05.56.24.88.22

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et 2 du code général des collectivités territoriales et L 424-7 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ; Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).
Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.
Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

ville de mērignac

DIRECTION AMENAGEMENT URBAIN

ARRETE PORTANT MODIFICATION DU REGLEMENT D'UN LOTISSEMENT AUTORISE PAR PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 20/06/2016 et complétée le 24/06/2016		N° PA 033 281 14 Z0004 M02	
Par : Demeurant à :	**PROGEFIM SA** **27 RUE ALESSANDRO VOLTA - BP 288** **33697 MERIGNAC**	**Superficie du terrain :** **Superficie du terrain à aménager :**	**189 693m²** **188 807m²**
Représenté par :	**Monsieur BARES JEAN-MARIE**		
Sur un terrain sis à	**LES BOUCHERIES** **33700 MERIGNAC** **AC 128p, AC 130, AC 131p, AC 182p, AC 20p, AC 26, AC 269, AC 27, AC 270p, AC 274, AC 275, AC 28, AC 29p, AC 30p, AC 40p, AC 61p**		
Nature des travaux :	MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT		

Le Maire de la Ville de MERIGNAC

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 20/06/2016 par PROGEFIM SA,
Vu l'objet de la demande

- pour MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT
- sur un terrain situé LES BOUCHERIES

Vu l'arrêté municipal n° AM-2014-130 en date du 13 mai 2014 donnant délégation de signature à Monsieur Thierry TRIJOULET
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme APPROUVÉ en date du 21.07.2006, modifié le 18.01.2008, révisé le 16.01.2009, modifié et révisé le 29.05.2009, modifié le 27.11.2009, révisé le 28.05.2010, modifié le 25.03.2011, révisé le 27.05.2011, révisé le 16.12.2011, modifié le 28.09.2012, révisé le 21.12.2012, révisé le 31.05.2013, modifié le 14.02.2014, modifié le 10.07.2015,
VU le permis d'aménager PA 14 Z 0004 délivré à PROGEFIM SA en date du 12/09/2015
Vule permis d'aménager modificatif PA 14 Z 0004 M01 délivré à PROGEFIM SA en date du 26/02/2016

ARRETE

Article 1 : La modification du règlement du lotissement autorisé par le permis d'aménager ci-dessus référencé est ACCORDEE.

MERIGNAC, le 29 juin 2016

Thierry TRIJOULET

Pour Le Maire,
1er Adjoint au Maire
Délégué aux Grands projets urbains – Politique de la Ville et Relation avec la Métropole

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et 2 du code général des collectivités territoriales et L 424-7 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ; Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).

Durée de validité du permis :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Autorisation de défricher

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
ET DE LA MER DE LA GIRONDE
Service Agriculture Forêt
et Développement Rural
et Développement Rural

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRETE PREFECTORAL n° 14-119
Portant autorisation de défrichement de bois situés sur le territoire de la commune de Mérignac

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE
PREFET DE LA GIRONDE

VU le Code Forestier, notamment ses articles L.341-1 à L.341-10 et R.341-1 à R.341-9, D.341-7-1, D.341-7-2, L.214-13, L.214-14, R.214-30, R.214-31,

VU le Code de l'Environnement, notamment la section I du chapitre II du titre II du livre premier, relative aux études d'impacts des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements et les articles L.414-4 et R.414-19 à R.414-26 relatifs à l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000,

VU l'arrêté préfectoral du 7 Octobre 2003 définissant le seuil départemental de surface minimale du massif boisé au-delà duquel une autorisation de défrichement est nécessaire,

VU le décret n° 2004-374 du 29 Avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements,

VU la délégation de signature de Mr le Préfet à Mr Michel DUVETTE, Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, en date du **15 Juin 2015**,

VU la signature subdéléguée à Mme Nathalie FABRE, Chef du Service Agriculture, Forêt et Développement Rural à la D.D.T.M. de la Gironde, et à Mme Sophie DANTHEZ son Adjointe, en date du 2 Juillet 2015,

VU les demandes d'autorisation de défrichement n° 10703 reçues complètes respectivement le 30 octobre 2014 et le 04 juin 2015 et présentées par la société PROGEFIM, dont l'adresse est : 27 Rue Alessandro Volta -BP 288, 33697 MERIGNAC , et tendant à obtenir l'autorisation de défricher 18,1302 ha de bois situés sur le territoire de la commune de Mérignac (Gironde),

VU l'étude d'impact de octobre 2014,

VU l'avis de l'autorité environnementale émis le 07 mai 2015 au titre des articles L 122-1 et suivants du code de l'environnement,

VU l'enquête publique conjointe du 29 juin au 31 juillet 2015 ouverte par arrêté préfectoral en date du 04 juin 2015,

VU les conclusions et l'avis favorable émis le 11 août 2015 par le Commissaire Enquêteur désigné pour cette enquête publique,

VU le dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées ou d'habitat d'espèces protégées déposé le 16 juillet 2015,

CONSIDERANT qu'il résulte de l'instruction que la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination des sols n'est nécessaire pour aucun des motifs mentionnés à l'article L 341-5 du Code Forestier,

DECIDE

ARTICLE 1er - Le défrichement de 18,1302 ha de parcelles de bois situées à Mérignac et dont les références cadastrales sont les suivantes :

Commune	Section	N°	Surface cadastrale	Surface autorisée
Mérignac	AC	20	0,4430	0,1874
	AC	26	0,2233	0,2233
	AC	27	0,2436	0,2436
	AC	28	0,2471	0,2471
	AC	29	0,7436	0,7186
	AC	30	3,0073	2,7287
	AC	40	5,6543	4,6116
	AC	61	2,6758	2,5149
	AC	128	1,5049	1,3548
	AC	130	0,9803	0,9803
	AC	131	0,9802	0,5866
	AC	182	1,2005	1,2005
	AC	269	1,0265	0,9558
	AC	270	0,8867	0,3310
	AC	274	0,8793	0,8793
	AC	275	0,3667	0,3667
		TOTAL	21,0631	18,1302

est autorisé (décision n°15-037) **sous conditions**, suivant le plan en annexe .

Le défrichement a pour but : Création du parc d'activités Vert-Castel 2.

ARTICLE 2 - Conditions au respect desquelles la présente décision est subordonnée :

Le demandeur s'engage à reboiser une surface de 20,9494 ha (parcelle E2355p), sur la commune de LISTRAC-MEDOC (convention,plan et itinéraire technique en annexe).

Le boisement compensateur est constitué de :

- une surface de 18,4494 ha en pins maritimes avec une densité de 1250 tiges/ha,
- une surface de 2,50 ha en chêne rouge d'Amérique avec une densité de 600 tiges/ha protégés contre les dégâts de gibier,

Le demandeur s'engage également à ce que la propriété sur laquelle le boisement sera réalisé justifie d'un document de gestion durable.

Les plantations seront réalisées dans un délai de un an à compter de la signature du présent arrêté.

Le demandeur s'engage à conserver les arbres remarquables suivant le plan en annexe.

Le demandeur s'engage à informer le S.A.F.D.R. de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde du commencement des opérations de défrichement et d'exécution des boisements compensateurs, cette dernière pouvant être amenée à réaliser des contrôles relatifs à la mise en place du boisement et à son suivi.

ARTICLE 3 - Les travaux de défrichement seront réalisés de début septembre à fin décembre, en dehors de la période de reproduction de l'avifaune et des amphibiens.

ARTICLE 4

La durée de validité de cette autorisation est de 5 ans à compter de sa délivrance. Ce délai peut être prorogé dans une limite globale de 3 ans :

a) En cas de recours devant la juridiction administrative contre l'autorisation de défrichement ou contre une autorisation nécessaire à la réalisation des travaux en vue desquels le défrichement est envisagé, d'une durée égale à celle écoulée entre la saisine de la juridiction définitive au fond ou la date à laquelle aurait expiré l'autorisation de défrichement ;

b) Sur décision de l'autorité administrative qui les a autorisés, en cas d'impossibilité matérielle d'exécuter les travaux de défrichement, établie par tous moyens par le bénéficiaire de l'autorisation, de la durée de la période pendant laquelle cette exécution est impossible.

ARTICLE 5 - Publicité

La présente autorisation sera affichée par les soins du demandeur sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, ainsi qu'à la mairie de la commune de Mérignac, quinze jours au moins avant le commencement des opérations de défrichement. L'affichage sera maintenu :

- sur le terrain pendant toute la durée des opérations de défrichement,

- à la mairie pendant deux mois au moins.

Le demandeur déposera à la mairie de Mérignac, le plan cadastral des parcelles à défricher, qui pourra y être consulté durant toute la durée des opérations de défrichement.

ARTICLE 6 - Voies de recours

Des recours gracieux auprès du Préfet, et, hiérarchique, auprès du Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt peuvent s'exercer dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la décision. Elle peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux, dans un délai de 2 mois à compter de la notification, ou, en cas de recours gracieux ou hiérarchique, à compter de la réponse ou du rejet implicite de l'autorité compétente.

ARTICLE 7 - Le Secrétaire Général de la préfecture et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié a la société PROGEFIM et dont une copie sera adressée au Maire de la commune de Mérignac.

Fait à BORDEAUX, le 04 Septembre 2015

Pour le Préfet,
Pour le Directeur Départemental des
Territoires et de la Mer,
et par délégation,
La Chef de Service,

Nathalie FABRE

Autorisation Loi sur l'Eau

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFECTURE DE LA GIRONDE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER

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

Arrêté préfectoral n°SEN/2015/11/17-97 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement de l'aménagement du « Parc d'activités Vert Castel2 » sur la commune de Mérignac

Permissionnaire : Société PROGEFIM

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

VU le Code de l'Environnement,

VU la directive Cadre sur l'eau 2000/60/CE du 23 octobre 2000,

VU l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement,

VU le Code civil et notamment son article 640,

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne, approuvé le premier décembre 2009,

VU le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde et Milieux Associés approuvé le 30 août 2013,

VU le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes Profondes révisé, approuvé le 18 juin 2013,

VU le dossier de demande d'autorisation complet et régulier déposé au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, présenté par la Société PROGEFIM dénommée ci-après permissionnaire, enregistré sous le numéro 33-2015-00192 et relatif à l'aménagement du « Parc d'activités Vert Castel 2 »,

VU les avis issus de la consultation administrative initiée le 20 novembre 2014,

VU l'enquête publique réglementaire qui s'est déroulée du 29 juin 2015 au 31 juillet 2015,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 11 août 2015,

VU le rapport rédigé par l'Unité police de l'eau et des milieux aquatiques du Service Eau et Nature de la Direction Départementale des Territoires et de la la Mer en date du 25 septembre 2015,

VU l'avis favorable du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de la Gironde en date du 15 octobre 2015,

VU les observations de la Société PROGEFIM sur le projet d'arrêté, qui lui a été adressé en date du 19 octobre 2015,

CONSIDERANT qu'en application du SDAGE Adour Garonne, la destruction de zone humide doit être évitée et que l'impact résiduel doit être compensé à hauteur de 150 % à fonctionnalité et biodiversité équivalentes de la zone humide détruite,

CONSIDERANT que le règlement et les dispositions du SAGE Estuaire de la Gironde et des Milieux Associés pour les zones humides doivent être respectées,

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêtés de prescriptions générales correspondants
1.1.1.0.	Sondage, forage y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau	**Déclaration** (pompage dans le cadre du rabattement de nappe)	Arrêté du 11/09/2003
1.3.1.0	A l'exception des prélèvements faisant l'objet d'une convention avec l'attributaire du débit affecté prévu par l'article L. 214-9 du code de l'environnement, ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l'article L. 211-2 du code de l'environnement, ont prévu l'abaissement des seuils	**Déclaration**	Arrêté du 11/09/2003
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : Supérieure ou égale à 20 ha.	**Autorisation**	
3.2.3.0.	Plans d'eau permanents ou non : dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha.	**Déclaration**	Arrêté du 27/08/1999
3.3.1.0.	Assèchement mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée , ou mise en eau étant : Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.	**Déclaration**	

Article 2 : Caractéristiques du projet

Le projet du « Parc d'activités Vert Castel 2 » d'une superficie totale de 189 693 m² est composé de 9 îlots de terrain viabilisé d'une superficie totale de 152 893 m², qui seront décomposés en lots.
La surface maximale imperméabilisée représente 135 874 m².

Les eaux usées en provenance des lots sont collectées en gravitaire et rejetées au réseau d'eaux usées existant sous l'avenue de la Grange Noire, pour être traitées vers à la STEP (station d'épuration) communale de Mérignac.

Les eaux pluviales sont collectées par un réseau de noues végétalisées, implantées le long des voiries, d'une surface de 5 988 m²
d'un volume de 2 390 m³.
L'exutoire de ce réseau de noues est constitué par une noue de volume 265 m³ (d'une surface de 1356 m²) située sur la parcelle section AC n°40p, dont l'exutoire est la Morandière au sud-est de l'opération.

Concernant les aménagements communs (voiries et trottoirs pour la circulation des véhicules et piétons), les eaux pluviales sont collectées de façon gravitaire et gérées par un réseau de noues végétalisées, implantées le long des voiries,
d'une surface de 5 988 m²
d'un volume de stockage de 2 390 m³.
L'exutoire de ce réseau de noues est constitué par une noue de volume 265 m³ (d'une surface de 1356 m²) située sur la parcelle section AC n°40p, dont l'exutoire est la Morandière au sud-est de l'opération, affluent du ruisseau du Haillan.
Les rejets de ce réseau de noues végétalisées font l'objet d'un suivi de leur qualité physico-chimique, avec analyse des paramètres suivants :
- Mesures in situ : débit, température, PH, teneur en oxygène dissous, conductivité,
- Analyses en laboratoire : matières en suspension MES, demande chimique en oxygène DCO, ammoniaque, hydrocarbures totaux et métaux lourds
Les analyses sont effectuées à l'exutoire de la noue de 265 m³ située sur la parcelle section AC n°40p, avant le rejet des eaux pluviales dans la Morandière.
Ce suivi s'effectue sur deux ans et comprend deux analyses par an, une effectuée en hiver, une seconde en été après un événement pluvieux significatif.
Pour l'interprétation de ces analyses et de l'impact du rejet des eaux pluviales, un « état zéro » de la Morandière sera dressé :
- avant tout démarrage des travaux, une analyse des paramètres suivants sera effectuée à partir d'un prélèvement de la Morandière au droit du projet :
débit, température, PH, teneur en oxygène dissous, conductivité, matières en suspension MES, demande chimique en oxygène DCO, ammoniaque, hydrocarbures totaux et métaux lourds, IBGN.
Les données relatives à « l'état zéro » de la Morandière au droit du projet et les données du suivi du rejet du réseau de noues végétalisées seront transmises sans délai au Service en charge de la police de l'eau de la DDTM Gironde (DDTM/SEN).
Un bilan sera effectué à la fin des deux années du suivi du rejet du réseau de noues végétalisées ; il permettra de statuer sur l'arrêt de ce suivi ou sur sa réorientation.

Aucun rejet d'eaux pluviales ne sera effectué sur ou vers les zones humides créées, objet des mesures de compensation définies à l'article 7.

Article 6 : Prélèvements permanents ou temporaires
En phase travaux, le volume d'eau prélevé par technique « aiguilles filtrantes » dans la nappe phréatique est inférieur ou égal à 1 000 m³/an.

Le rejet direct dans tous les cours d'eau est interdit. Les eaux d'exhaure seront dirigées vers un dessableur pour décantation, avant rejet dans le réseau d'assainissement, situé avenue de la Grange noire.
Le permissionnaire fournira l'autorisation de rejet du gestionnaire du réseau, un mois avant la date de commencement des travaux, au Service en charge de la police de l'eau de la DDTM Gironde (DDTM/SEN).

Le permissionnaire est tenu d'installer un dispositif de comptage sur l'installation de prélèvement et de noter, chaque semaine, sur un registre ouvert spécialement à cet effet :
- le volume total prélevé,
- le nombre d'heures de pompage,
- les variations éventuelles de la qualité de l'eau constatées,
- les changements constatés dans le régime des eaux,

Ces éléments sont transmis au Service en charge de la police de l'eau de la DDTM Gironde (DDTM/SEN).

Article 7 : Prescriptions spécifiques liées à la destruction de zone humide
Après mesures d'évitement et de réduction, les zones humides impactées par le projet présentent une surface totale de 1210 m².

Le permissionnaire compense la destruction de ces zones humides, in-situ au sein du périmètre du projet, sur la parcelle section AC n°40p.

Article 8 : Moyens d'analyses, de surveillance, d'entretien et de contrôle (y compris auto-contrôle)

Eaux pluviales :
L'entretien des dispositifs de régulation hydraulique et de traitement des eaux pluviales est effectué par le permissionnaire ou à défaut par l'exploitant, afin de garantir l'écoulement des eaux et de maintenir les performances d'épuration des ouvrages.

Les opérations de surveillance et d'entretien de ces dispositifs sont réalisées au minimum 2 fois par an pour les ouvrages à surface libre et après chaque gros événement pluvieux.

Un cahier d'entretien est tenu à jour par le permissionnaire ou à défaut par l'exploitant ; il comporte la programmation des opérations d'entretien, la description des opérations effectuées (date, description), les quantités et la destination des produits évacués.
Lors de ces opérations, les boues ou sédiments retirés feront l'objet d'analyses spécifiques pour évaluer leur niveau de contamination et déterminer le centre de traitement ou de valorisation adapté.

Article 9 : Moyens d'intervention en cas d'incident ou d'accident
En cas d'incident lors des travaux ou de dysfonctionnement des ouvrages, les travaux sont immédiatement arrêtés et toutes les dispositions sont prises en urgence afin d'éviter et à défaut de limiter, les effets sur le milieu naturel.

En cas de pollution accidentelle, les vannes et clapets anti-retour du réseau d'eaux pluviales (au niveau des ouvrages de régulation) sont aussitôt maintenus fermés. Après analyses par un laboratoire agréé, les eaux sont collectées et acheminées vers un centre de traitement agréé.

En cas d'incident lors des travaux ou de dysfonctionnement des ouvrages, les services en charge de la Police de l'Eau (Service en charge de la police de l'eau de la DDTM Gironde (DDTM/SEN)) sont immédiatement et dans les meilleurs délais informés du problème et des mesures mises en œuvre pour limiter ou supprimer les incidents.

Article 10 : Prescriptions Générales relatives à certaines rubriques
Le permissionnaire respecte les prescriptions générales relevant des rubriques :

- 1.1.1.0 (arrêté du 11 septembre 2003 fixant les prescriptions générales applicables aux : sondage, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclarations)
- 1.3.1.0 (arrêté du 11 septembre 2003 fixant les prescriptions générales applicables aux : prélèvements soumis à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.2.0, 1.2.1.0, 1.2.2.0 ou 1.3.1.0)
- 3.2.3.0 (arrêté du 27 août 1999 fixant les prescriptions générales applicables aux opérations de création de plans d'eau soumises à déclaration)

Titre III – DISPOSITIONS GENERALES

Article 11: Durée de l'autorisation
La présente autorisation est donnée **pour une durée de trois ans** à compter de sa notification au permissionnaire.

Article 12: Conformité au dossier et modifications
Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objet de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation doit être porté, **avant sa réalisation**, à la connaissance du Préfet, conformément aux dispositions de l'article R 214-18 du code de l'environnement.

Article 21 : Publication et information des tiers
Un avis au public faisant connaître les termes de la présente autorisation est publié à la diligence des services de la Préfecture de Gironde, et aux frais du permissionnaire, en caractères apparents, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de la Gironde.

Un extrait de la présente autorisation énumérant les motifs qui ont fondé la décision ainsi que les principales prescriptions auxquelles cette autorisation est soumise sont affichés pendant une durée minimale d'un mois dans la mairie de la commune de MERIGNAC.

Un exemplaire du dossier de demande d'autorisation est mis à la disposition du public pour information à la Préfecture de la Gironde, ainsi qu'à la mairie de la commune de MERIGNAC pendant deux mois à compter de la publication de l'arrêté d'autorisation.

La présente autorisation est à disposition du public sur le site Internet de la préfecture de la Gironde pendant une durée d'au moins 1 an.

Article 22 : Voies et délais de recours
La présente autorisation est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement en application de l'article R 514-3-1 du code de l'environnement, dans un délai de deux mois par le permissionnaire à compter de la notification de la décision et dans un délai de un an à compter de la publication ou de l'affichage de ces décisions par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs regroupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L 211-1 et L 511-1,.
Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage de ces décisions, le délai de recours continue à courir jusqu'à l'expiration d'une période de six mois après cette mise en service.

Dans le même délai de deux mois, le permissionnaire peut présenter un recours gracieux. Le silence gardé par l'administration pendant plus deux mois sur la demande de recours gracieux emporte décision implicite de rejet de cette demande conformément à l'article R 421-2 du code de justice administrative.

Article 23 : Exécution
Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,
Monsieur le Maire de la commune de Mérignac,
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde,

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 dont une ampliation est tenue à la disposition du public dans la mairie de Mérignac.

Fait à Bordeaux, 24 NOV. 2015
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général par intérim,

Dominique CHRISTIAN

Avis et Prescriptions

- Bordeaux Métropole
- SDIS
- Autorité environnementale

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

AVIS DES SERVICES METROPOLITAINS AU TITRE DES ARTICLES R.423-50 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

DIRECTION TERRITORIALE OUEST
Service Développement Local

Affaire suivie par : Befre André

REÇU LE
26 JUIN 2015
AMÉNAGEMENT URBAIN
N°

DEMANDE D'AUTORISATION D'OCCUPATION DES SOLS	
Mérignac	**PA 33281 14 Z0004**
Pétitionnaire : SA PROGEFIM **Adresse du projet faisant l'objet de cette demande :** Rue Vert Castel **Parcelles** : AC0020 AC0026 AC0027 AC0028 AC0029 AC0030 AC0040 AC0061 AC0128 AC0130 AC0131 AC0182 AC0269 AC0270 AC0274 AC0275	

DESCRIPTION DU PROJET

Projet : Lotissement
Nature des travaux : 35 lots maximum
Superficie du terrain : 189693,00 m²
Surface Plancher maximale : 80000,00 m²

Pièces modifiées reçues en date du 23/06/2015

Dispositions d'urbanisme

Compris dans le Plan local d'Urbanisme, 7ème modification
Approuvé le : 21/07/2006
Publié le : 18/08/2006
Modifié le : 14/02/2014

Zone : 1AU / UE 4

Équipements propres à l'opération :

L'ensemble des prescriptions relatives à la bonne exécution et à une éventuelle prise en charge de cette opération seront mentionnées dans le cadre du dossier d'approbation à fournir avant tout commencement des travaux.
Les aires à virer aux extrémités des voies devront être conformes aux normes de Bordeaux Métropole.
L'avis de la commune sera déterminant en ce qui concerne l'entretien des noues traitées en espace vert.
Les accès aux lots seront traités à l'identique de ceux réalisés dans Vert Castel 1.
Afin de définir la limite entre le domaine privé et le futur domaine public, des bordures P1, P3 ou un rang de parpaings seront à mettre en place.

→ Assainissement : Système séparatif

→Assainissement : eaux pluviales

- **Article 2 : cote de seuil**

L'article 2 du PLU concernant les cotes de seuil devra impérativement être respecté dans le cadre des permis de construire.

- **Article 4**

Observations d'assainissement eaux pluviales :

Absence de collecteur public au droit de l'opération.

Rejet dans l'exutoire situé au droit du fossé qui se rejette en aval du projet dans le ruisseau de la Morandière.

La solution compensatoire proposée, destinée à ne pas aggraver les écoulements existants reçoit notre accord de principe.
Le stockage des eaux pluviales sera réalisé par l'intermédiaire de noues le long des voiries.

- Mise en place d'un volume utile de stockage de 266 m^3 pour une superficie imperméabilisée de 5903 m^2 correspondant à la voie n°1 nord.

- Mise en place d'un volume utile de stockage de 137 m^3 pour une superficie imperméabilisée de 3036 m^2 correspondant à la voie n°1 sud.

- Mise en place d'un volume utile de stockage de 378 m^3 pour une superficie imperméabilisée de 8391 m^2 correspondant à la voie n°2.

- Mise en place d'un volume utile de stockage de 301 m^3 pour une superficie imperméabilisée de 6694 m^2 correspondant à la voie n°3.

Une solution individuelle sera mise en œuvre sur chacun des lots.

AVIS DE BORDEAUX METROPOLE AU REGARD DES ENJEUX METROPOLITAINS

- **Voirie**
- **Assainissement**

Dressé par : Befre André
05.35.31.97.30 abefre@bordeaux-metropole.fr

Date :

25 JUIN 2015

Vérifié par : François LE GAC

Validé par : Laurent LEMAITRE

L'autorité administrative compétente :
- le Directeur de la D.T.O.

Elodie PORTELLI

Informations relatives à l'avis communautaire :

- Bordeaux Métropole – Pôle de la Proximité
Direction Territoriale Ouest - Parc Sextant - 6-8 avenue des Satellites - Immeuble A - 33185 Le HAILLAN - tél.05.35.31.97.50

Renseignements utiles relatifs à l'exécution des travaux et branchements, à l'exécution et à la gestion de certains services publics et du domaine public métropolitain :

*** Voirie :**

Bordeaux Métropole – Pôle de la Proximité
Direction Territoriale Ouest – Service Maintenance Exploitation - Centre de Gestion de l'Espace Public 5
- 90, allée des Marronniers - 33700 MERIGNAC - tél.05.57.92.79.50

Avertissement :

Tout aménagement nouveau de voirie consécutif au projet (branchements, création et / ou suppression de dépressions charretières, ponceaux, busages etc.), ainsi que l'alignement et le nivellement le long de celui-ci (notamment les côtes de seuil des accès) devront impérativement être demandés à Mr le Directeur de la Direction Territoriale Ouest de Bordeaux Métropole – CEGEP indiqué ci-dessus. Dans le cas où les accès existants ne seraient pas utilisés, ils seront supprimés, c'est à dire : remise à niveau des bordures et réfection du trottoir.

Les aménagements ci-dessus seront réalisés par Bordeaux Métropole aux frais du pétitionnaire.

Le pétitionnaire devra impérativement se rapprocher du Centre de Gestion de l'Espace Public 5 de Bordeaux Métropole afin d'établir un constat contradictoire de l'état du Domaine Public avant tout début des travaux. En l'absence de ce constat, les lieux seront réputés en bon état d'entretien. Toute dégradation du Domaine Public commise pendant la durée du chantier sera réfectionnée par Bordeaux Métropole aux frais du pétitionnaire.

*** Assainissement :**

- **E.P.** Syndicat Intercommunal d'Aménagement pour l'opération "SIJALAG" - 29 rue Alcide Castaing - 33160 Le Haillan - Tél.05.56.05.81.08.

- Direction de l'eau de Bordeaux Métropole – Esplanade Charles de Gaulle – 33 076 Bordeaux Cedex – tél : 05.56.99.84.84

- Société de Gestion de l'Assainissement de Bordeaux Métropole - 88, cours Louis Fargue - CS 10078 - 33070 Bordeaux Cedex
Tél : 09.77.40.10.13.

- S.P.A.N.C. Service Public d'Assainissement Non Collectif – Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex –
Tél.: 05.56.93.65.25.

Avertissement :

Conformément à l'article L 1331-8 du Code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées, **autres que domestiques** dans les égouts publics doit être **préalablement** autorisé par Bordeaux Métropole. A cet effet, une convention entre l'auteur du déversement et la Direction de l'Eau devra intervenir.

*** Eau potable :**

- Service public méropolitain concédé à la Lyonnaise des Eaux France par contrat du 22/12/2006 - 91, rue Paulin - B.P. 9 - 33029 Bordeaux Cedex, tél.05.57.57.20.00.

*** Ordures ménagères :**

- Bordeaux Métropole – Direction Opérationnelle Environnement - 35, rue Jean Hameau - 33300 Bordeaux - tél.05.56.11.83.83.

Renseignements et observations concernant la Défense Incendie.

- Service sécurité incendie du S.D.I.S (Service Départemental d'Incendie et de Secours)
22, Bd Pierre 1er - 33081 BORDEAUX Cedex - tél.05.56.01.84.40.

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde

REÇU LE
- 5 DEC. 2014
AMENAGEMENT URBAIN
N°

Le Directeur Départemental

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Direction Aménagement Urbain
33700 MERIGNAC

Bordeaux, le 03 DEC. 2014

GP-ZA/LG/A.106465 et 110688/2014-111842
Votre transmission reçue le 25 novembre 2014
Affaire suivie par le Capitaine Laurent GREAULT
Groupement Prévention – tél : 05.56.01.96.50 – fax : 05.56.01.96.78

Objet : **Aménagement de la zone d'activités « Vert Castel 2 »**
rue Vert Castel à MERIGNAC
PA n° 281 14 Z 0004

PJ : **Un dossier en retour**
Règles d'accessibilité
Certificat de conformité de l'installateur d'hydrant
Certificat de conformité du gestionnaire du réseau
Schéma d'aménagement d'une réserve d'eau

Monsieur le Maire,

Par courrier cité en référence, vous m'avez transmis, pour étude, le projet de création du lotissement d'activités « Vert Castel 2 », présenté par la S.A. PROGEFIM.

1. Présentation du projet

Le projet comprend 35 lots au maximum répartis dans 9 îlots, sur un terrain de 189693 m².

Les différents lots seront desservis par un ensemble de voies internes, de 6 m de large au minimum, ouvrant sur la voirie de la zone d'activités « Vert Castel 1 », le chemin du Vert Castel et le chemin de la Bâche de l'Eau.

Le pétitionnaire propose d'implanter 4 poteaux incendie répartis dans le lotissement d'activités.

2. Avis

J'émets un avis favorable sous réserve du respect des mesures suivantes :

Accessibilité

Les voies de desserte devront être réalisées selon les caractéristiques des voies engins énoncées dans la fiche annexée.

Le cul de sac de plus de 60 m devra permettre le demi tour et le croisement des engins.

Défense incendie

Les poteaux incendie proposés devront être conformes aux normes NFS 61 213 et NFS 62 200, et fournir un débit de 17 l/s ou 60 m^3/h sous une pression dynamique d'un bar. Ils devront être **implantés et complétés de sorte que chaque lot puisse bénéficier de 2 hydrants situés à moins de 200 mètres**.

Il convient en outre de se rapprocher du gestionnaire pour s'assurer qu'en utilisation simultanée des hydrants, le réseau fournira un débit minimal de 120 m^3/h.

Des attestations établies par le gestionnaire du réseau d'eau potable, précisant la capacité du réseau, et par l'installateur d'hydrant, devront être retournées à l'adresse suivante :

Service départemental d'incendie et de secours
Groupement Opération Prévision
Risques Majeurs et Urbanisme
22, boulevard Pierre 1er
33081 BORDEAUX Cedex

Dans le cas où le débit du réseau serait insuffisant pour alimenter simultanément 2 hydrants, il devra être implanté une réserve d'eau d'un volume 120 m^3 en lieu et place de l'hydrant non alimenté. Ces réserves devront respecter les caractéristiques énoncées dans la fiche annexée et être aménagées en concertation avec le chef du centre de secours de Mérignac.

Constructions

Tout projet de construction supérieur à 500 m^2 devra être soumis pour étude au Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) qui, selon la nature des risques présentés (superficie, potentiel calorifique,...), pourra éventuellement adapter les mesures jugées nécessaires (poteaux incendie, réserves,...) afin d'assurer la défense incendie.

Risque feu de forêt

Il devra être procédé au débroussaillement, conformément aux règles édictées par l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005, que les parcelles soient bâties ou non. Cette obligation devra être inscrite dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicale et portée à la connaissance des propriétaires ou ayant droit.

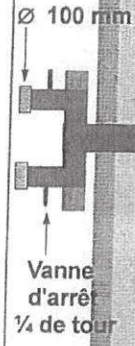
Je vous prie de bien vouloir croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

P/ Le Directeur Départemental
Colonel Dominique MATHIEU

Colonel Jean-Paul DECELLIERES

Copies pour information :
- Chef du Groupement Centre
- Chef du CIS Mérignac
- Chef do Groupement Opérations Prévision

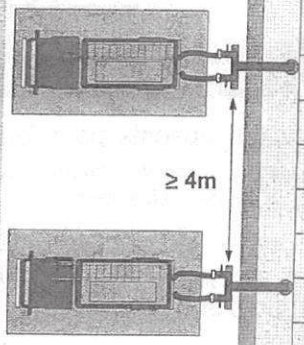
Caractéristiques des réserves incendie à l'air libre > 120 m³



Module d'aspiration

- 2 Demi-raccords de 100 mm :
- Colonne d'aspiration Ø de 150 mm
- Crépine d'aspiration Ø de 150 mm (NF S 61 842)

- Disposer d'un module d'aspiration par tranche de 240 m³
- Compartimenter par tranche de 240 m³

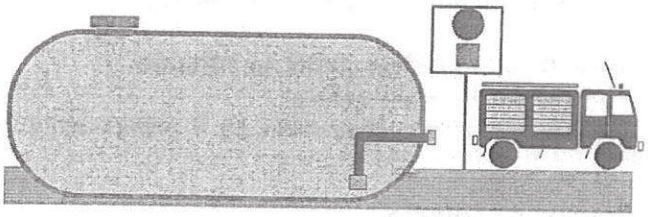


Volume (m³)	Nbre de prises 100 mm	Nbre d'engins en aspiration
120	1x1	1
240	2x1	1
360	2x2	2
480	2x2	2
600	3x2	3
720	3x2	4
840	4x2	4
960	4x2	4

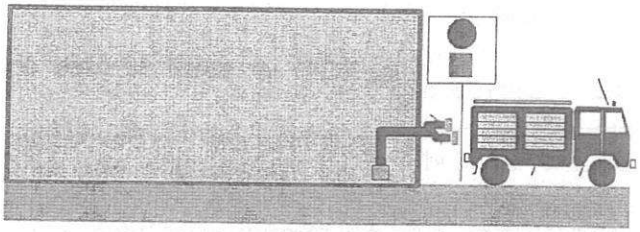
Autres exemples de réserves (non limitatifs)

Réserves fermées

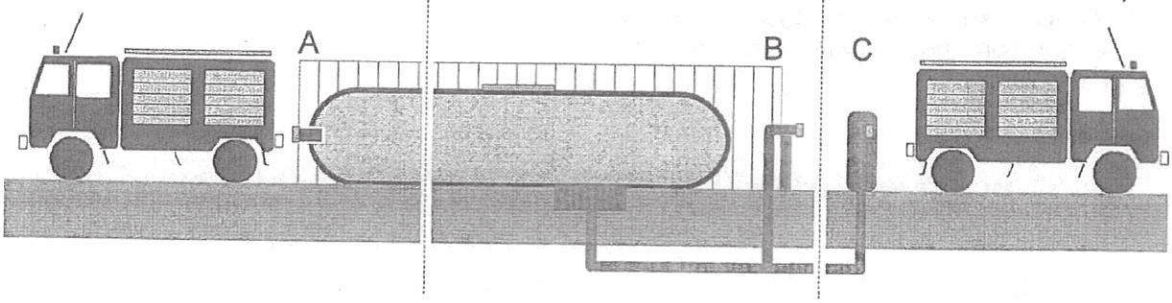
Citerne aérienne 120 m³



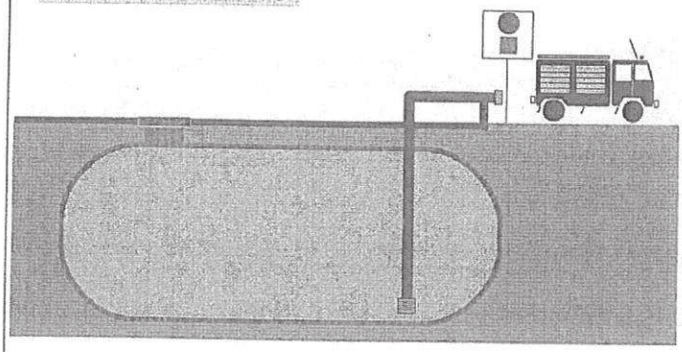
« Tank » > 120 m³



Réserves souples (*Les solutions B ou C sont moins sensibles au gel et plus facile de mise en oeuvre)*



Réserve enterrée



Entretien des réserves

Il convient de s'assurer des points suivants :

- Présence permanente de la capacité d'eau nominale, retrait des dépôts et de la végétation...
- Etat et fonctionnement des équipements *(Prise(s), (vannes), colonne, crépine d'aspiration)*. Seule une mise en aspiration permet de s'assurer du fonctionnement
- Signalisation, état et disponibilité de l'aire d'aspiration

OBJET

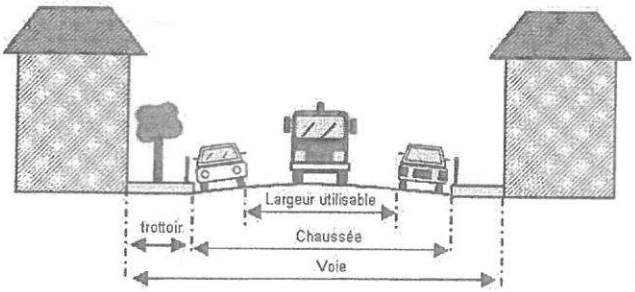
Elles permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours normalisés.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2- §1 *« voie utilisable par les engins de secours »*).
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie).

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES

La « voie engins » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.

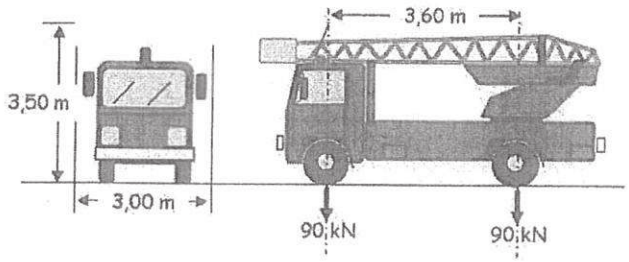


Largeur utilisable : ⩾ 3 mètres

(bandes réservées au stationnement exclues)

Force portante

- calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons
- avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum



Résistance au poinçonnement :

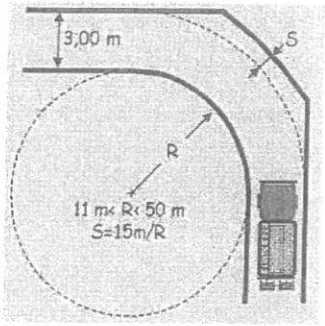
80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

Rayon intérieur minimum de braquage :

R >11 mètres

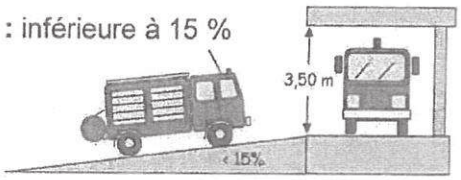
Sur largeur

S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



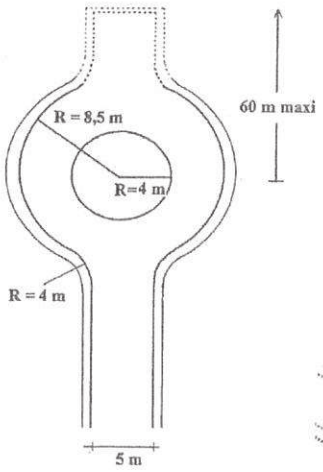
Hauteur libre de passage : 3,50 mètres

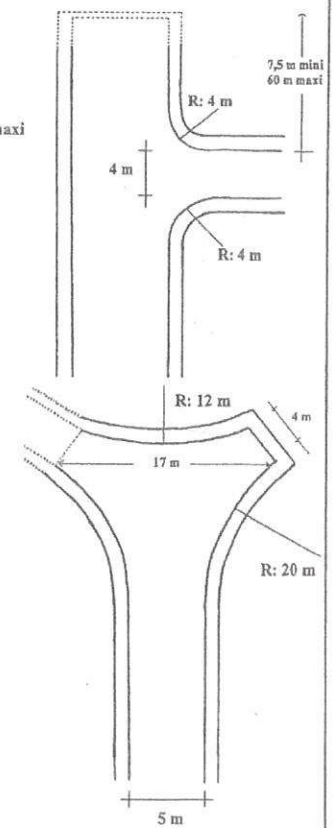
Pente : inférieure à 15 %



Voie en cul de sac >60 mètres

La voie doit permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de **5 mètres** et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après





Si le cul de sac ne dessert qu'un seul logement ; sa largeur minimale sera de **3 mètres** et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Aquitaine

Mission Connaissance et Évaluation

Bordeaux, le - 7 MAI 2015

Projet d'aménagement du parc d'activités « Vert Castel 2 » Commune de Mérignac

(Gironde)

Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement

(article L122-1 et suivants du code de l'Environnement)

Avis 2014-111

L'avis de l'autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à sa réalisation.

Demandeur : Progefim
Procédures : Permis d'aménager et autorisation de défrichement
Date de saisine de l'autorité environnementale : 24 novembre 2014 (permis d'aménager) et 8 avril 2015 (autorisation de défrichement)
Date de l'avis de l'agence régionale de santé : 17 décembre 2014
Date de la contribution départementale : 17 mars 2015

Principales caractéristiques du projet

L'étude d'impact objet du présent avis porte sur l'aménagement du parc d'activités « Vert Castel 2 » situé sur le territoire de la commune de Mérignac, en partie Est du projet d'Aéroparc de Bordeaux.
Le projet est bordé au Sud par l'emplacement réservé pour la future Voie nouvelle Marcel Dassault, à l'Ouest par la Passe communale des Boucheries, à l'Est par la Zone industrielle du Phare, et au Nord par la limite communale.
Porté par la société Progefim, ce projet s'implantant sur une surface voisine de 18,9 ha, est issu de la volonté d'étendre le parc d'activités « Vert Castel 1 » existant situé au Sud.

Horaires d'ouverture : 08h30-12h30 / 13h30-17h00
Tél : 33 (0) 5 56 24 88 22 – fax : 33 (0) 5 56 24 47 24
Cité administrative – BP 55 - rue Jules Ferry
33090 Bordeaux cedex

I – Analyse du caractère complet du dossier

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

II –Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient

II.1 Analyse du résumé non technique

L'étude d'impact intègre un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière **satisfaisante** les principaux enjeux du site d'implantation et la manière dont la conception du projet en a tenu compte.

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

L'analyse de l'état initial aborde les principales thématiques de l'environnement, selon différentes aires d'études (emprise du projet, aire d'étude rapprochée, aire d'étude éloignée).

Concernant **le milieu physique**, le projet s'implante sur des sols à dominance sablo-argileuse, l'argile présent rendant difficile l'infiltration des eaux pluviales. Le site d'implantation s'étend sur le bassin versant de la « Jalle de Blanquefort, du confluent de Bibey au confluent de la Garonne ». Le secteur d'implantation est traversé par le **ruisseau de La Morandière**. Plusieurs nappes souterraines sont recensées au niveau du projet, dont **la nappe Plio-quaternaire** peu profonde et vulnérable aux pollutions de surface.

Il est à noter également que le projet est situé dans le **périmètre de protection éloigné** des captages en eau potable de la commune du Haillan (Ruet, Demanes, et Bussac) et du champ captant de Thil et Gamarde situé sur les communes de Saint-Médard-en-Jalles et du Taillan.

Concernant **le milieu naturel**, le projet s'implante en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection portant sur cette thématique. Il est noté toutefois la présence du **site Natura 2000** du réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines localisé à un environ 3 km au Nord. Des investigations faune et flore réalisées sur un cycle annuel en 2013 et 2014 ont permis de déterminer les habitats naturels du site d'implantation du projet. L'analyse de l'état initial de l'environnement s'appuie également logiquement sur les études faune et flore réalisées dans le cadre des autres projets du secteur (parc d'activités « Vert Castel 1 », voie nouvelle Marcel Dassault).

Le projet du parc d'activité « Vert Castel 2 » s'inscrit dans un contexte **boisé**, dominé par le Chêne pédonculé, le Bouleau et le Tremble, quadrillé de fossés et ponctué de quelques landes et clairières. De **vieux chênes remarquables** ont en particulier été identifiés en bordure de chemins. Plusieurs **espèces protégées** d'oiseaux, d'amphibiens, de reptiles, d'insectes et de chiroptères ont été observées ou sont potentiellement présentes. Le dossier intègre en pages 115 et suivantes les cartographies des habitats naturels et des espèces protégées du site d'implantation du projet. A l'examen des cartographies, il ressort toutefois que **peu d'espèces ont été contactées sur site bien que les habitats naturels recensés (notamment les chênaies) soient favorables pour la faune.**

La méthodologie des inventaires réalisés pour l'ensemble des espèces, y compris les chiroptères, ainsi que les limites et difficultés rencontrées auraient mérité d'être mieux explicitées. De même, au sein de l'emprise du projet, **les habitats de repos et de reproduction des différentes espèces protégées présentes ou potentielles auraient mérité d'être reportés sur cartographie,** notamment pour les espèces forestières (Ecureuil roux, oiseaux, amphibiens, ...) ainsi que pour les espèces à fort enjeu (Fadet des laîches, Damier de la Succise, Crapaud Calamite classé comme quasi menacé sur la liste rouge d'Aquitaine) ou pour celles qui ont fait l'objet d'une demande de dérogation dans le cadre du projet « Voie nouvelle » (Triton marbré, Sérotine commune, Noctule de Leisleir, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl).

L'étude intègre également un recensement des zones humides du secteur d'implantation, définies selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009. Sur

compris de ruissellement. Le dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau est en cours d'instruction par les services en charge de la police de l'eau.

Concernant **le milieu naturel**, le projet prévoit plusieurs **mesures d'évitement et de réduction** des incidences. Il est en particulier noté le balisage en phase chantier et l'évitement des zones les plus sensibles (ruisseau de la Morandière, arbres remarquables). En particulier, le ruisseau de la Morandière ne fera l'objet d'aucun busage, ni d'aucune déviation. Une bande tampon boisée de 40 m de large sera également mise en place au niveau du ruisseau.

Les principales **zones humides** recensées dans le secteur (notamment dans la partie Nord-Ouest et Sud-Est) ont fait l'objet de mesures d'évitement. Le projet impacte néanmoins une surface voisine de 1 200 m² de zones humides. Le projet intègre en compensation la mise en place d'une zone humide d'une surface voisine de 1 800 m² en limite Est du projet. Le projet s'accompagne également de la mise en place de noues végétalisées sur une surface voisine de 6 000 m². Ces éléments sont en cours d'analyse par les services en charge de la police de l'eau.

L'étude comprend une analyse des **effets du projet sur les habitats naturels et les habitats d'espèces** interceptés par le projet. Cette analyse conduit à la mise en œuvre de plusieurs mesures pertinentes (défrichement permettant le repli de la faune sauvage, réalisé hors période de nidification des oiseaux et de reproduction des amphibiens, suivi du chantier par un expert écologue, etc). Des échanges ont eu lieu entre le pétitionnaire et les services de la DREAL en charge de la réglementation sur les espèces protégées, il en ressort que les impacts résiduels du projet après mise en place des mesures d'évitement et de réduction ne remettent pas en cause le bon état de conservation des espèces présentes. Cependant, le pétitionnaire envisage de déposer un dossier de dérogation pour capture, déplacement et relâcher d'amphibiens qui pourraient être nécessaires le cas échéant lors des travaux, en dépit des précautions prises (modalités de défrichement, clôture et comblement des dépressions).

Le dossier inclut une **évaluation des incidences Natura 2000** qui conclut à juste titre à l'absence d'incidences notables sur les espèces et habitats d'espèces ayant contribué à la désignation du site concerné.

Dans le cadre de la demande d'autorisation au titre du défrichement, le projet intègre également la **mise en œuvre d'un boisement compensateur** d'une surface de 20,9 ha sur la commune de Listrac Médoc, dont 18,44 ha de pins maritimes et 2,5 ha de feuillus.

Concernant **le milieu humain**, le projet intègre des mesures en phase chantier permettant de limiter les incidences négatives du projet sur les riverains. A cet égard, **l'Autorité environnementale recommande fortement au porteur de projet de prévoir une réunion d'information avec les riverains préalablement au démarrage du chantier** (mesure exprimée sous forme d'éventualité en page 283). Le projet intègre également la mise en place d'espaces verts, d'un parc public, de bassins aménagés, ainsi que des liaisons douces (voie verte, cheminements piétons). Concernant les aménagements paysagers prévus, **il conviendrait de tenir compte du caractère allergisant des pollens de certaines espèces végétales** afin de limiter le risque d'allergies (pour plus d'informations : www.vegetation-en-ville.org).

En remarque, concernant l'ensemble **des mesures d'évitement et de réduction d'ores et déjà** intégrées dans le projet, il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article R122-14 du Code de l'environnement, les décisions d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet doivent mentionner les mesures d'évitement, de réduction et de compensation, les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, les modalités du suivi de la réalisation des mesures ainsi que le suivi de leurs effets sur l'environnement qui font l'objet d'un ou de plusieurs bilans transmis pour information par les autorités décisionnaires à l'autorité environnementale.

A cet égard, **et afin de faciliter l'application de ces dispositions par le service instructeur**, il est recommandé, sur la base du tableau figurant en pages 349 et suivantes du dossier, de compléter la présente étude par un document indépendant :

- récapitulant les différentes mesures d'évitement et de réduction intégrées au projet,
- rappelant les modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement ou de la santé humaine, du suivi de la réalisation des mesures et du suivi de leurs effets,
- proposant un échéancier pour la réalisation d'un ou de plusieurs bilans.

Servitudes

- Servitudes Aéronautiques
- Servitudes TIGF

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

Direction générale de l'Aviation civile

Service national d'ingénierie aéroportuaire

Pôle de Bordeaux
Unité domaine et servitudes

Mérignac, le 24 novembre 2014

Le chef du Pôle de Bordeaux

à

La Mairie de Mérignac
Direction Aménagement Urbain
Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny
33705 MERIGNAC Cedex

Nos réf. : **N° 1362**
Vos réf. : *Votre courrier du 20 novembre 2014*
Affaire suivie par : *Denise Benne*
denise.benne@aviation-civile.gouv.fr
snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr
Tél. : *05 57 92 81 57- **Fax** : 05 57 92 81 62*

REÇU LE
2 8 NOV. 2014
AMENAGEMENT URBAIN
N°

Objet : PA 33 281 14 Z0004 – PROGEFIM
« Les Boucheries »
T:\UDS\Servitudes\Aquitaine\DPT 33\URBA\2014\PA\Mérignac\Vert Castel 2 - nouvel avis.odt

Par courrier cité en référence, vous nous adressez pour avis, une demande de permis d'aménager déposée par la société PROGEFIM pour la réalisation d'un lotissement d'activités« Vert Castel 2 » de 35 lots au maximum, sur un terrain sis « Les Boucheries » sur la commune de Mérignac.

Je vous informe que l'unité foncière est couverte par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac et par les servitudes radioélectriques contre les obstacles du Centre du Haillan.

En application des dispositions de l'article D.242-7 du code de l'aviation civile, les constructions, les plantations (...) doivent être conformes aux dispositions du plan de servitude aéronautique de dégagement.

C'est ainsi que pour le projet en cause, les hauteurs libres entre le site des travaux et la cote des servitudes devront respecter des altitudes comprises **entre 61 m NGF et 67 m NGF pour les constructions et les obstacles de toute nature** (tels que arbres, pylônes, antennes, grues, ...) **selon leur implantation.**

Les infractions aux dispositions régissant les servitudes aéronautiques de dégagement (...) sont punies de 3750€ d'amende (article L.6372-8 du code des transports).

Toutefois, dans le cas où l'utilisation d'une grue serait nécessaire à la réalisation des travaux du lotissement, l'entreprise devra soumettre, **au moins deux semaines avant tout démarrage des travaux**, un dossier d'implantation de grues (coordonnées WGS84 DMS, hauteur hors sol et diamètre de l'engin de levage prévu ainsi que la durée du chantier) à l'adresse suivante : **S.N.I.A – Pôle de Bordeaux – Unité Domaine et Servitudes – Aéroport Bloc Technique – BP 60284 - 33697 MERIGNAC CEDEX.**

.../...

TIGF

Direction Opérations
Région de BORDEAUX
ZAC Tartifume
1, rue des Frères Lumière
33130 Bègles
Tél : 05 57 26 54 00
Fax : 05 57 26 54 10

BORDEAUX, le 01/12/2014

MAIRIE DE MERIGNAC
Avenue de Lattre de Tassigny
33705 MERIGNAC CEDEX

A l'attention de Service Urbanisme

DOP/ETR/RBO-T2014 / 568 - AS
Affaire suivie par : Axelle SOLLAZZI

AMENAGEMENT URBAIN
PIECES REÇUES LE
18 DEC. 2014

V/Ref - Dossier PA 03328114Z0004

Objet - Avis sur demande de Permis d'Aménager - Lotissement d'activités 24 lots : VERT CASTEL 2

Commune de MERIGNAC - 33

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu votre courrier par lequel vous sollicitez notre avis sur la demande de permis d'aménager citée en référence.

Après examen du dossier, nous vous signalons la proximité immédiate de notre réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression et notamment:

CANALISATION DN 400 PESSAC-ST MEDARD E
BRANCHEMENT DN 050 AQUITAINE MATERIAUX ENROBES MERIGNAC

dont l'implantation exacte devra être impérativement confirmée sur place par nos agents de Secteur.

Ce réseau est soumis à l'arrêté ministériel du 5 mars 2014, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Il est également soumis au Code de l'Environnement qui instaure des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Conformément à la réglementation, nous vous demandons de tenir compte des contraintes liées aux différentes servitudes de nos canalisations de gaz naturel à haute pression. En conséquence :

- Dans la Servitude d'Utilité Publique relative aux effets létaux du phénomène dangereux majorant à savoir la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation (SUP 1), la délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP supérieur à 100 personnes ou à un IGH est subordonnée à la fourniture préalable d'une analyse de compatibilité par le maître d'ouvrage du projet (Art. R555-30 du Code de l'Environnement et R431-16 du code de l'urbanisme).

  La zone SUP 1 correspond à un cercle glissant de 145 mètres de rayon centré sur la canalisation DN400, et 10 mètres de rayon centré sur la canalisation DN50 ; tels que figurant sur le plan joint en annexe.

- Dans la Servitude d'Utilité Publique correspondant aux effets létaux du phénomène dangereux réduit

Nos agents interviendront alors à titre gracieux pour confirmer l'implantation exacte de nos ouvrages et définiront sur place, les mesures à prendre dans le cas où notre réseau serait concerné par des accès, des réseaux divers ou tout autre aménagement nécessitant des protections aux endroits sensibles (cf. « *Prescriptions concernant les travaux à proximité des canalisations de transport de gaz naturel à haute pression* » DOP-TIERS n°7 joint) ; les frais engagés seront à la charge du pétitionnaire.

La responsabilité solidaire du pétitionnaire, du maître d'œuvre ou de l'entrepreneur pourrait être engagée si des dommages étaient causés de leur fait à nos canalisations et si des incidents en résultaient.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

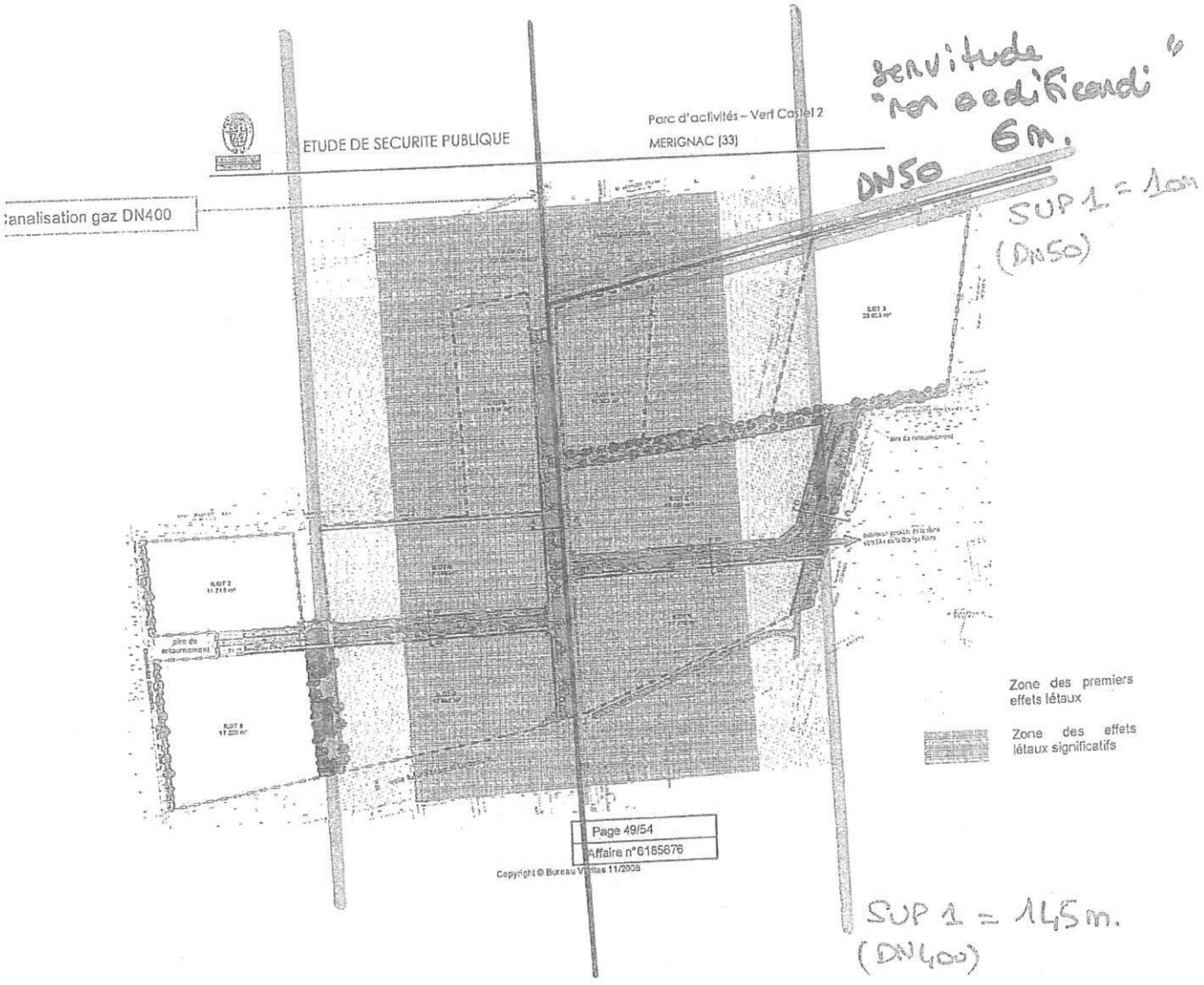
L'adjointe au Chef de Région de Bordeaux

Gaëlle BENSAHKOUN

PJ. Dossier en retour
Prescriptions DOP-Tiers n° 7
Extrait de plan TIGF
Libellé « Servitude Gazoduc »
Cerfa n°15016*01

Copie TIGF - Secteur de BEGLES

Evolution de la réglementation



servitude "non aedificandi" 6m.
DN50
SUP 1 = 10m (DN50)

SUP 1 = 145m. (DN400)

DN400
servitude "non aedificandi" 4m.

La position et les profondeurs indiquées pour les ouvrages de transport de gaz naturel sont des positions présumées. Elles n'engagent pas la responsabilité de TIGF
Toute intervention à proximité doit donner lieu à des sondages préalables réalisés sous le contrôle effectif des agents TIGF

De plus, lors de l'entretien avec TIGF, il a été précisé dans les zones des premiers effets létaux et des effets létaux significatifs, les ERP avec personnes à mobilité réduites étaient à proscrire. Il est à noter que depuis la loi de 2005 dite 'loi handicap', tous les ERP doivent être accessibles.

Les interdictions présentées ci-avant peuvent être levées dans le cadre de l'instruction des permis de construire des futurs preneurs et sous réserve de mesures compensatoires.

De ce fait dans le cadre du présent projet et pour les futurs occupants, si des établissements recevant du public ou des immeubles de grande hauteur sont envisagés, les mesures compensatoires suivantes seront appliquées :

- Mis en place d'une dalle béton fibré de 1,40 m de largeur, d'une épaisseur de 15 cm (dosage mini 350 kg/ m3 B25) avec un grillage avertisseur jaune sur toute la largeur de la dalle.

  La longueur de la dalle se calculera en prenant le plus grand rayon dans lequel se situera le projet (100 m ou 145 m) et en reportant cette distance sur la canalisation depuis les deux angles du bâtiment les plus proches de celle-ci
- Une plaque polyéthylène
- Les travaux seront financés par le pétitionnaire du permis ou l'aménageur de la zone. TIGF s'occupe de l'aspect domanial en mettant en œuvre les conventions de servitudes ou une DUP pour autoriser l'intervention

⚠ Les mesures compensatoires seront définis lors d'une analyse de compatibilité au stade du Permis de Construire de tous ERP > 100 P dans zone SUP 1 (SUP 1 DN 400 = 145 m ; SUP 1 DN 80 = 10 m)

Les zones du ~~parc~~ d'activités Vert Castel 2 ~~impactées par~~ ces mesures compensatoires en cas de ~~construction~~ d'un ERP ou d'~~un IGH~~ sont schématisées sur ~~le~~ plan de la page suivante.

Copyright © Bureau Veritas 11/2008

Règlement du lotissement

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

Règlement du lotissement d'activité Vert Castel 2

Le règlement de la zone 1AU4/UE du PLU définit la constructibilité sur chaque lot.
Pour les articles 3 – 4 – 6 – 7 – 11 - 13, des règles spécifiques sont imposées en vue de promouvoir plus de qualité environnementale sur le site

L'ensemble des projets architecturaux qui seront développés sur cette opération seront soumis au visa de l'architecte en chef du site préalablement au dépôt de demande de permis de construire en mairie.

VILLE DE MERIGNAC
N° 033281 PA
20 JUIN 2016 14200041M2
Service URBANISME

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions particulières : néant

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dispositions particulières : néant

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dispositions particulières :

L'implantation des accès, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement des voies d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le gestionnaire de la voie.
Les accès aux lots doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer le moins de gène pour la circulation publique.
Les lots sont livrés avec un accès réalisé par l'aménageur. Tout autre accès supplémentaire accordé dans le cadre du permis de construire devra être conforme aux normes communautaires et devra être similaire à l'aspect de l'accès déjà réalisé (forme et matériaux).

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dispositions particulières :

Les eaux pluviales du site seront infiltrées et/ou collectées par le réseau propre à la zone par l'intermédiaire de noues, de fossés. Les eaux non infiltrées seront rejetées dans le milieu naturel via les ouvrages de rétention et de traitement prévus dans le cadre de l'opération.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions particulières :

(cf plan joint)

Les bâtiments d'activités devront être implantés avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques :

- de la future voie nouvelle Marcel Dassault
- de la voie future Vert Castel et du chemin Vert Castel
- du chemin des Boucheries
- du chemin de la Bâche de l'eau
- des voies de dessertes internes V1, V2, V3.

Dans la mesure où la marge de recul imposée pour des bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 7,00m est ici plus contraignante que celle imposée par le PLU et portée à 10 mètres, il est possible d'aménager dans la marge comprise entre 8 et 10 mètres de recul par rapport à l'emprise publique des balcons, oriels, débords de toitures, auvents, marquises, emmarchements et éléments nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Il sera également possible d'implanter dans cette marge entre 8 et 10 mètres par rapport à l'alignement des éléments de signalétique de type « Totem » d'une hauteur inférieure à 7 m et sous réserve de sa conformité avec le règlement de signalétique de la ville de Mérignac.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions particulières :

Les bâtiments devront respecter un recul égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres avec un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives des lots pour faciliter la réalisation de noues de stockage des eaux pluviales

Sur les lots issus de la division de l'ilot 1, les bâtiments devront être implantés avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite sud de l'ilot qui correspond à la limite du périmètre du lotissement (voir plan des prescriptions)

Article 8 : Implantation des constructions par rapport les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions particulières : néant

l'impact des solutions compensatoires sur la parcelle. Ces dispositifs devant être intégrés à l'architecture des constructions.

- *Matériaux*

Afin d'éviter une trop grande disparité des constructions, une unité de matériaux est recherchée.

Il n'est pas fixé de gamme de matériaux (bétons, bardages métalliques, bois, panneaux préfabriqués...) mais des échantillons seront à présentés à l'architecte coordinateur pour agrément.

D'une manière générale, les éléments de façade feront l'objet d'un traitement soigné et d'un calepinage particulier.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings...) à moins que leur appareillage ne fasse l'objet d'un calepinage étudié.

- *Couleurs*

Afin d'éviter une trop grande disparité des constructions, le recours à une dominante franche de couleurs sombres pour les constructions est imposé. Les matériaux naturels tels que le bois peuvent être laissés bruts et d'aspect plus clair.

La coloration des façades sera de couleur foncée dans la gamme des gris, voire des verts, bleus, rouges, bruns foncés jusqu'au noir selon des teintes RAL choisies sur échantillon avec l'agrément de l'urbaniste coordinateur.

En dehors du bardage bois, la palette des couleurs des bardages, menuiseries extérieures, peintures et des autres revêtements extérieurs ne pourra excéder deux teintes, en sus des couleurs de l'enseigne ou du logo de l'entreprise en façade.

La surface des éléments de couleur vive ne dépassera pas 5% de la surface des façades et sera plutôt réservée à la signalétique. Un dépassement peut être admis sur avis de l'urbaniste coordinateur.

- *Aires de dépôt et stockage*

Les aires de dépôt et de stockage extérieures devront être occultées à la vue depuis les voies extérieures ainsi que depuis les voies de desserte internes de zone. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (muret, mur à claire-voie, brise-vue...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère).

- *Transformateurs, coffrets, édicules*

Les transformateurs EDF, bennes à déchets, compacteurs, coffrets, édicules, ... à la charge de l'acquéreur seront si possible intégrés à l'intérieur des bâtiments ou protégés par des écrans végétaux ou autres.

Dans le cas contraire, ils seront autorisés à être intégrés dans des murets en limite de propriété.

Tout projet de construction de transformateurs, citernes, coffrets ou édicules devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration de travaux.

- *Citernes, cuves*

Les dispositifs de stockage destinés à la récupération des eaux de toitures de bâtiments (cuves, citernes...) doivent être si possible intégrés à l'intérieur des bâtiments ou enterrés. Les eaux ainsi récupérées peuvent être utilisées pour l'entretien des espaces verts, l'arrosage, le nettoyage ou pour tout autre usage autorisé par la législation.

Article 12 : Obligation imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions particulières : néant

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dispositions particulières :

En interface avec l'espace public, les reculs réglementaires imposés seront traités en pleine terre et devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Aucun stationnement ni aire d'exposition ne seront tolérés.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et des aires de services doivent faire l'objet d'un traitement paysager, y compris les aires de stationnement.

Les espaces verts de pleine terre devront représenter au minimum 20% de la surface totale du lot quel que soit la nature du bâtiment qui doit être édifié.

Les espaces verts devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles, participant au mieux à l'intégration des activités.

Les arbres de hautes tiges ou en cépées (notamment pour les pins maritimes) devront être choisis dans la palette proposée.

Les divers aménagements paysagers seront décrits clairement et précisément dans le cadre de la notice paysagère à intégrer dans le dossier de demande de permis de construire.

ANNEXE 1

Liste exhaustive des végétaux

Espaces publics

Grands arbres :

- Pin maritime (Pinus pineaster ou Pinus taeda)
- Chêne (Quercus petraea ou Querus rubra)
- Frêne (Fraxinus excelsior ou Fraxinus pennsylvatica et tomentosa pour les espaces proches de cheminements)
- Orme (Ulmus campestris choisir variétés résistant à la graphiose)
- Peuplier blanc (Populus alba)
- Paulownia (paulownia stiligensis)
- Sophora (Sophora japonica)
- Saule blanc (Salix alba)

Arbres moyens :

- Saule marsault (Salix caprea)
- Erable champêtre (Acer campestris)
- Arbre au caramel (Cercidiphylum japonica)
- cerisier à grappe (Prunus padus)
- sorbier (Sorbus intermedia ou Sorbus alnifolia)
- Fruitier (cerisier / pommier / poirier…)

Arbustes moyens :

- Sureau (Sabucus nigra)
- Cornouiller (Cornus mas ou Cornus sanguinea)
- Viorne (Viburnum opulus ou Viburnum lantana)
- Saule (Salis rosmarinifolia ou Salix aurita ou Salix cinerea)

Haies :

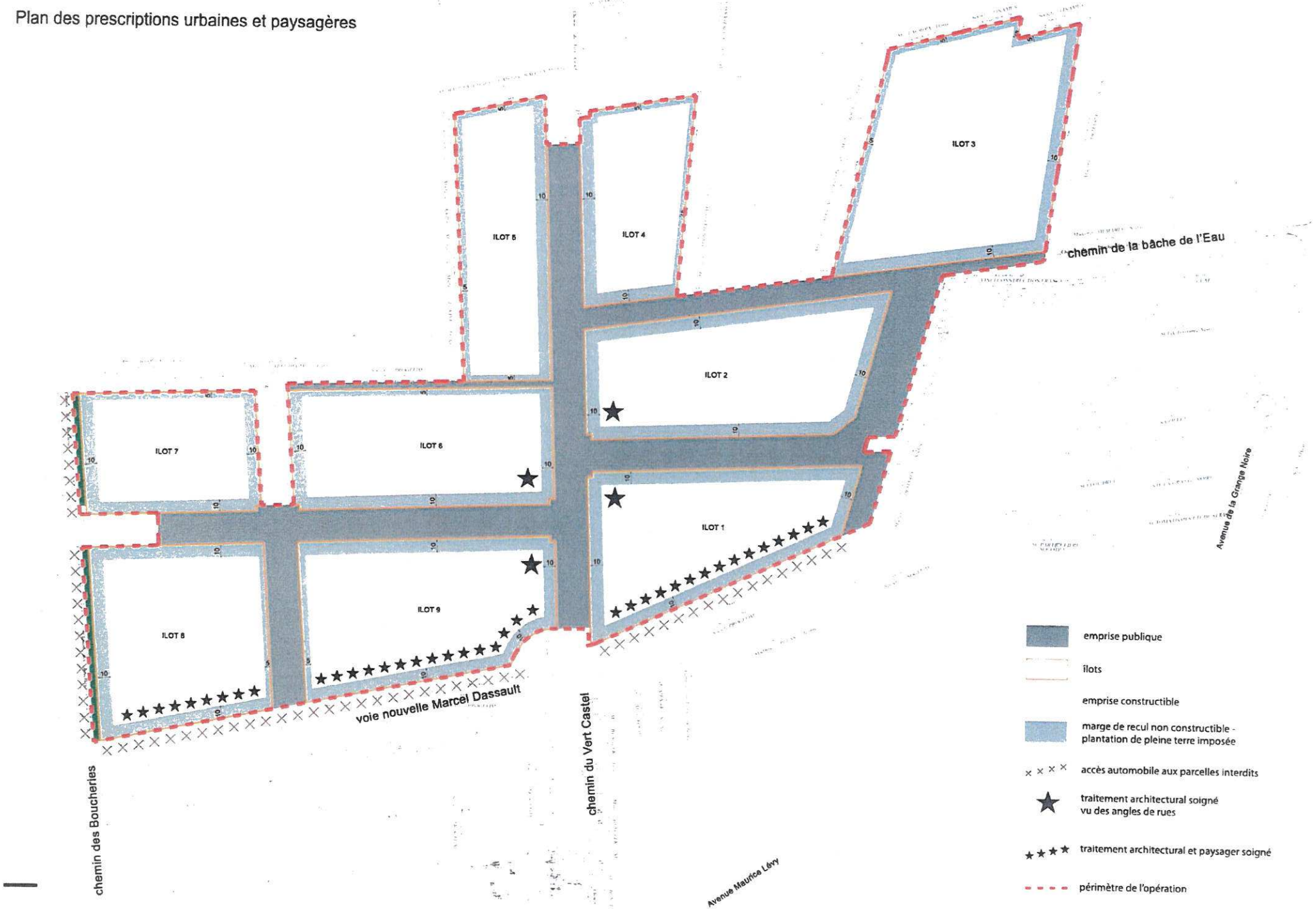
- Charme commun (Carpinus betulus)
- Viorne lantane (Viburnum lantana)
- Prunelier (Prunus spinosa)
- Cornouiller (Cornus mas ou Cornus sanguinea)
- Amélanchier (Amélanchier ovalis ou alnifolia)
- Sureau (Sabucus nigra)
- Aubépine (Crataegus monogyma)
- Viorne (Viburnum opulus ou Viburnum lantana)
- Arbousier (Arbustus unedo) *persistant*

Vivaces + graminées :

- Canche cepiteuse (Deschampsia cespitosa)
- Carex (Carex testacea) - *économe en eau*
- Iris des marais (Iris pseudacorus)
- Acanthe (Acanthus mollis)
- Hemerocalle (Hemerocallis sp)
- Lierre (Hedera helix)

ANNEXE 2

Plan des prescriptions urbaines et paysagères



Règlement de la zone 1AU/UE du PLU de Bordeaux Métropole

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

		Zone AU
Article 1.	Occupations et utilisations du sol interdites	1AU/U
Article 2.	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	1AU*/U
Article 3.	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	

Secteurs

- 1AU/U et 1AU*/U : secteur à urbaniser, constructible sous conditions

La lettre suivant le sigle AU/U renvoie à la zone U de référence (ex. : AU/UP renvoie à la zone UP). Le règlement de la zone U de référence est applicable à la zone AU, sauf prescriptions particulières de la zone AU.

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont applicables les dispositions de l'article 1 de la zone U correspondante, sauf prescriptions prévues à l'article 2 ci-après.

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité doivent être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement,
- le projet doit porter sur une superficie minimale ou, le cas échéant, sur une superficie plus faible (dès lors qu'il s'agit d'un ***terrain*** isolé ou d'une surface résiduelle issue de découpages antérieurs) en compatibilité avec les orientations d'aménagement,
- la défense incendie du projet doit être assurée,

Les occupations et utilisations du sol admises sont celles résultant de l'application des articles 1 et 2 de la zone U correspondante.

Dans le cas où les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, seuls sont autorisés la ***réhabilitation***, le changement de destination conforme aux destinations admises dans la zone, l'extension et la surélévation des constructions ***existant à*** la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes :

- 200 m² de ***SHON*** totale pour les constructions à destination d'habitation,
- 25 % de la ***SHOB existant à*** la date d'approbation du PLU pour les autres destinations.

Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Les nouvelles bandes d'accès sont interdites.

Dans le cadre de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement,
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manoeuvre provisoire.

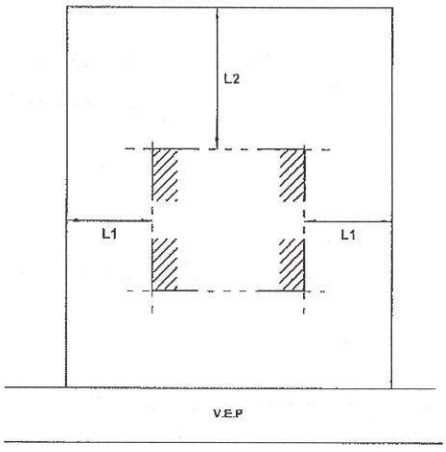
Article 7.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Zone AU
		1AU/U
		1AU*/U

pLu.

Toutefois en secteur 1AU*/U

1. Les constructions doivent respecter les dispositions Schem. 7 / 1 suivantes :

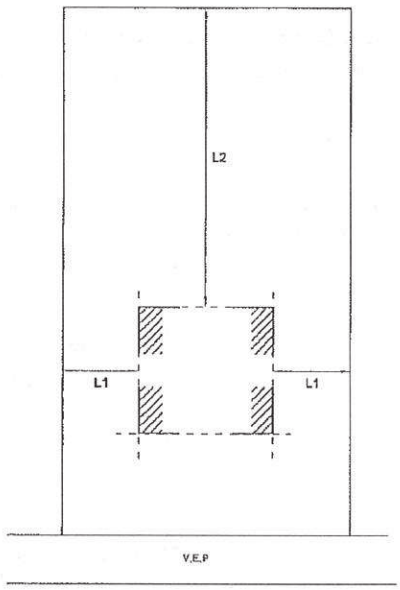
Schem. 7 / 1



L1 et L2 ≥ H avec un minimum de 6 m

2. Pour les ***terrains*** en contact avec une zone N ou A, les constructions doivent respecter les dispositions Schem. 7 / 2 suivantes :

Schem. 7 / 2



L1 ≥ H avec un minimum de 6 m
L2 ≥ 20 m
Dans ce cas, le retrait L2 s'applique également aux piscines

3. Une construction présentant une ***SHOB*** inférieure ou égale à 30 m² peut s'implanter librement entre la ***marge de recul*** fixée à l'article 6 et une marge de retrait L2 de 20 m .

Article 13. Espaces libres et plantations	Zone AU
	1AU/U
	1AU*/U

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois en secteur 1AU*/U

La moitié au moins de la superficie totale du ***terrain*** doit être en pleine terre et traitée en espace vert.

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique,
- des cheminements existants (***chemins***, allées),
- des cours d'eau et de leurs berges le cas échéant.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Pour une opération d'ensemble générant plus de 5 logements, il est fait obligation de réaliser des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 20 % de la superficie du ***terrain***, dont la moitié d'un seul tenant. Sont considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantés connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

Dans le cas d'opérations ***contiguës***, un même ***espace vert commun*** pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 20 % de la superficie globale du ***terrain*** d'assiette des opérations.

Des cheminements piétons doivent, le cas échéant, être réalisés entre les différentes constructions d'une même opération.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des ***espaces libres***.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

B. Eaux pluviales

Pour les ***terrains*** situés en bordure de Garonne, les eaux pluviales et les eaux résiduaires industrielles doivent être rejetées directement dans celle-ci par un réseau enterré conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs d'assainissement non collectif, la taille minimale des ***terrains*** constructibles doit être conforme aux dispositions du chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

ARTICLES 6 ET 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

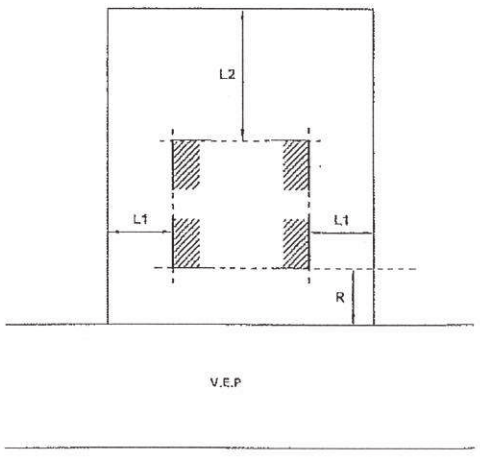
Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

A.1. Dispositions générales

A1.1. Les constructions ou parties de constructions de hauteur H_T inférieure ou égale à 7 m sont implantées en respectant les dispositions Schem. 6&7 / 1 suivantes : ▲ (voir croquis illustratif B2)

Schem. 6&7 / 1



L1 et L2 ≥ 4 m
R ≥ 5 m

Toutefois, les constructions doivent respecter :

- le recul R fixé aux paragraphes A.1. et A.2. ci-dessus par rapport aux voies existantes antérieures à celles créées dans le cadre du projet,
- les retraits L1 et L2 fixés aux paragraphes A.1. et A.2. ci-dessus par rapport aux limites des ***terrains*** contigus au ***terrain*** d'assiette du projet.

B. Constructions existant à la date d'approbation du plu

Les travaux sur constructions existantes doivent respecter les règles d'implantation fixées au paragraphe A. Toutefois, en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante non implantée suivant les dispositions fixées au paragraphe A. ci-dessus, une implantation différente peut être admise ou imposée dans le respect des dispositions des autres articles.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9. Emprise au sol des constructions

L'***emprise au sol*** des constructions doit respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

L'***emprise au sol*** des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du ***terrain***.

Toutefois, lorsqu'un pourcentage d'***emprise au sol*** ES figure au plan de zonage, il se substitue au pourcentage ci-dessus.

Article 10. Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des constructions doivent respecter les dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Constructions nouvelles

La hauteur totale H_T des constructions est de 15 m.

Toutefois, lorsqu'une hauteur H_T figure au plan de zonage, elle se substitue à la hauteur H_T fixée ci-dessus.

Les ***superstructures techniques*** des constructions à destination industrielle peuvent être admises dans la limite d'une hauteur totale H_T de 25 m.

B. Constructions existant à la date d'approbation du plu

Les travaux d'extension ou de surélévation sur les constructions existantes doivent respecter les règles de hauteur fixées au paragraphe A ci-dessus.

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, seules les surélévations techniques sont admises dans la limite fixée au paragraphe ci-dessus.

A.2. Stationnement des véhicules automobiles

A.2.1. Habitat

	Secteurs UE1, UE2	Secteurs UE3, UE4
Superficie des logements	Nombre de places selon la superficie des logements :	
0 < ***SHON*** ≤ 25 m²	1 place / logement	1 place / logement
25 m² < ***SHON*** ≤ 50 m²	1 place / logement	1 place / logement
50 m² < ***SHON*** ≤ 100 m²	1 place / logement	1,5 places / logement
SHON > 100 m²	1,5 places / logement	2 places / logement

A.2.2. Hébergement hôtelier

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UE1	Mini 1 place / 3 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteurs UE2, UE3	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 4 chambres
Secteur UE4	Mini 1 place / 2 chambres	Maxi 1 place / 3 chambres

Pour les livraisons : 1 place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m² ;

A.2.3. Bureaux

Le ratio est établi par tranche de m² ***SHON***.

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UE1	Mini 1 place / 85 m²	Mini 1 place / 170 m² Maxi 1 place / 100 m²
Secteurs UE2, UE3	Mini 1 place / 50 m²	Mini 1 places / 100 m² Maxi 1 place / 60 m²
Secteur UE4	Mini 1 place / 40 m²	Mini 1 place / 80 m² Maxi 1 place / 50 m²

Pour les livraisons : 1 place minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m².

A.2.4. Commerces

	SHON (surface des réserves non comprise)	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UE1	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place/ 75 m²	Maxi 1 place / 80 m²
Secteurs UE2, UE3	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place / 50 m²	Mini 1 place / 100 m² Maxi 1 place / 60 m²
Secteur UE4	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	>100 m²	Mini 1 place / 40 m²	Mini 1 place / 80 m² Maxi 1 place / 50 m²

A.2.6. Industries

	SHON	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UE1	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place/ 100 m²	Mini 1 place / 200 m² Maxi 1 place / 110 m²
Secteurs UE2, UE3	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place / 60 m²	Mini 1 place / 120 m² Maxi 1 place / 70 m²
Secteur UE4	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place / 60 m²	Mini 1 place / 120 m² Maxi 1 place / 70 m²

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 750 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves > 750 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.7. Entrepôts

Le ratio est établi par tranche de m² ***SHON***.

	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UE1	Mini 1 place / 400 m²	Maxi 1 place / 600 m²
Secteurs UE2, UE3	Mini 1 place / 400 m²	Maxi 1 place / 600 m²
Secteur UE4	Mini 1 place / 400 m²	Maxi 1 place / 600 m²

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 750 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves > 750 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.8. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions applicables sont celles prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

Zone UE

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Article 13 Espaces libres et plantations
B. Normes qualitatives

plu.

Sur les ***terrains*** en limite d'une autre zone dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie :

- sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du ***terrain***, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés ;
- les clôtures ajourées sont doublées d'une haie.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où la limite de la zone UE coïncide avec la limite d'une zone UI ou AU à vocation économique.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Article 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 5. Superficie minimale des terrains constructibles

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

En outre en secteur 1AU*/U

Tout ***terrain*** en contact avec une zone N ou A doit, pour être constructible, présenter une superficie minimale de 1 500 m².

Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois en secteur 1AU*/U

- le recul R est supérieur ou égal à 4 m, porté à 5 m au droit de l'accès au stationnement dans la construction,
- le recul R est supérieur ou égal à 10 m pour les ***terrains*** en contact avec une zone N ou A.

Toutefois, un recul différent peut être admis ou imposé pour les travaux sur les constructions ***existant*** **à** la date d'approbation du PLU, non implantées suivant les règles ci-dessus, dans le respect des autres articles.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9. Emprise au sol des constructions
Article 10. Hauteur maximale des constructions
Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toutefois, des retraits différents peuvent être admis ou imposés pour les travaux sur les constructions ***existant à*** la date d'approbation du PLU, non implantées suivant les règles fixées ci-dessus, dans le respect des autres règles.

Article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 9. Emprise au sol des constructions

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois en secteur 1AU*/U

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie totale du ***terrain***.

Article 10. Hauteur maximale des constructions

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Toutefois en secteur 1AU*/UP

Les constructions doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :

- H_F = 9 m
- H_T = 12 m

Pour les constructions ***existant à*** la date d'approbation du PLU ayant une hauteur supérieure à celles fixées au paragraphe ci-dessus, seule la réalisation d'un dispositif technique (tels que dispositif d'aération, local d'ascenseur, capteurs solaires) est admise.

Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Article 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UE

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
A.	Eaux industrielles

pLu.

Article 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Outre celles mentionnées à l'article 1 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- l'aménagement de ***terrains*** destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir.

Article 2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Outre celles mentionnées à l'article 2 du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones », sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions à destination d'habitat liées aux activités présentes sur ces zones (direction, surveillance, gardiennage, etc) ;
2. les ***réhabilitations***, extensions et surélévations ainsi que les changements de destination des constructions à destination d'habitat, ***existant à*** la date d'approbation du PLU, dès lors que la ***SHOB*** créée n'excède pas 50 % de la ***SHOB existant à*** la date d'approbation du PLU ;
3. dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée, fixée au titre de l'article L. 123-2-a) du Code de l'urbanisme et délimitée au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la ***réhabilitation***, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles dès lors que la ***SHOB*** créée n'excède pas le seuil défini par le document graphique ;
4. les aires d'accueil pour les gens du voyage conformes aux dispositions de la loi du 5 juillet 2000 ;
5. les installations de ***caravanes*** dès lors qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs sur des ***terrains*** bâtis ou non bâtis.

Article 3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

Article 4. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

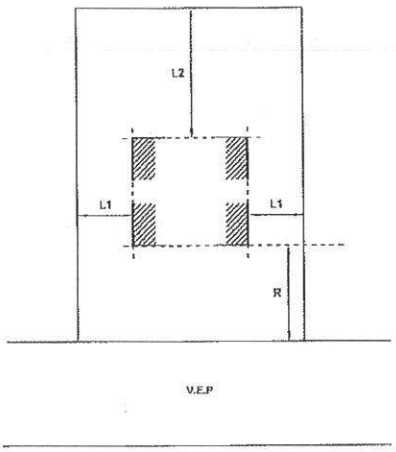
A. Eaux industrielles

Les établissements industriels situés sur un ***terrain*** desservi par le réseau d'eau industrielle de la CUB peuvent se raccorder à ce réseau pour leur usage industriel.

Les branchements au réseau d'eau industrielle doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

A.1.2. Les constructions ou parties de constructions de hauteur H_T supérieure à 7 m sont implantées en respectant les dispositions Schem. 6&7 / 2 suivantes : ▲ (voir croquis illustratif B2)

Schem. 6&7 / 2



L1 et L2 ≥ H – 4 m avec un minimum de 4 m
R ≥ 10 m

A.1.3. Toutefois lorsqu'un recul R figure au plan de zonage, les constructions sont implantées conformément aux dispositions graphiques

A.2. Dispositions particulières

A.2.1. Le retrait des constructions ou parties de constructions par rapport à une limite de la zone UE avec une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie, doit respecter les dispositions suivantes :

L1 ou L2 ≥ H + 4 m avec un minimum de 10 m ▲ (voir croquis illustratif C10).

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où la limite de la zone UE constitue également la limite d'une zone UI ou AU à vocation économique.

A.2.2. Dans les ***marges de recul*** imposées au paragraphe A.1. ci-dessus peuvent être admises les ***installations techniques*** liées aux réseaux (armoires techniques, transformateurs...) dès lors qu'elles ne peuvent être intégrées aux constructions. En outre, en cas de nécessité, elles peuvent être implantées en ***limites séparatives***.

A.2.3. Pour les projets à destination de bureaux, commerce, artisanat ou entrepôts comportant plusieurs constructions, dont la ***SHON*** totale est supérieure ou égale à 1 500 m², le choix d'implantation des constructions dépend du parti d'aménagement retenu, notamment au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions) et de l'organisation des ***espaces libres***.

C. Cas particuliers

ZAC Mermoz à Eysines en secteur nord :

La hauteur H_T des constructions est fixée à 12 m. Une tolérance de 2,80 est admise pour les saillies techniques.

Article 11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions du chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones».

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la ***séquence*** de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du ***terrain***.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque cette partie du ***terrain*** est limitrophe d'une autre zone, à l'exception des zones UI ou AU à vocation économique. Dans ce cas, les aires de stationnement sont localisées dans les marges de retrait latérales.

Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées soit d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'éléments ajourés, soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et ***installations techniques***. Leur hauteur totale ne peut excéder 1,60 m.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

ZAC Mermoz à Eysines en secteur nord :

- les aires de stationnement et de manutention sont interdites dans les ***marges de recul*** par rapport à la rocade et à la déviation d'Eysines ;
- les façades aveugles donnant sur la rocade et la déviation d'Eysines sont interdites.

Article 12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues au chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Normes de stationnement

A.1. Stationnement des deux roues : voir le chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones ».

Le calcul de la ***SHON*** déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la ***SHON*** totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 750 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves > 750 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

A.2.5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations

	SHON	Hors périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage	Dans le périmètre de modération des normes délimité au plan de zonage
Secteur UE1	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place/ 150 m²	Mini 1 place / 300 m² Maxi 1 place / 160 m²
Secteurs UE2, UE3	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place / 100 m²	Mini 1 place / 200 m² Maxi 1 place / 110 m²
Secteur UE4	≤ 100 m²	Pas de norme imposée	Pas de norme imposée
	> 100 m²	Mini 1 place / 100 m²	Mini 1 place / 200 m² Maxi 1 place / 110 m²

La surface réservée à l'entreposage est comptabilisée au regard des normes de stationnement requises pour les entrepôts.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 750 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves > 750 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

B. Modalites de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places de stationnement sont conformes à celles prévues au chapitre 1 «règles et définitions communes à toutes les zones ».

Pour les constructions à destination d'habitat, de bureaux et d'hébergement hôtelier, 50 % des places de stationnement requises réglementairement et, le cas échéant, la totalité des places supplémentaires, réalisées sur le ***terrain*** d'assiette ou sur un ***terrain*** à proximité immédiate doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Pour les constructions à destination de commerce : au-delà de 10 places de stationnements réalisées en plus de celles imposées réglementairement , les places supplémentaires doivent être obligatoirement incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Dans le cas d'une opération comprenant plusieurs constructions, il est possible de regrouper les places soit dans une ou plusieurs de ces constructions, soit dans une construction affectée au stationnement, « en silo », ***semi-enterrée*** ou en sous-sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de travaux sur constructions existantes ne créant pas plus de 30 % de ***SHON*** supplémentaire.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ***espaces libres*** et plantations doivent être conformes aux dispositions du chapitre 1 « règles et définitions communes à toutes les zones ».

A. Normes quantitatives

15 % minimum de la superficie totale du ***terrain*** doit être en pleine terre. Toutefois pour les opérations à destination de bureaux, ce pourcentage est porté à 20 % minimum de la superficie totale du ***terrain***.

ZAC Mermoz à Eysines en secteur nord :

Il n'est pas fixé de pourcentage d'***espace libre***.

B. Normes qualitatives

Les superficies de ***terrain*** en pleine terre sont plantées d'une végétation diversifiée.

Le stationnement est interdit dans les ***marges de recul***.

Les ***marges de recul*** par rapport aux voies sont plantées et comportent des arbres de moyen développement ainsi que des arbres de grand développement à raison d'un tous les 100 m².

Les aires de stationnement des véhicules légers sont plantées d'arbres de moyen développement à raison d'un arbre toutes les trois places.

Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.

L'organisation spatiale des projets doit s 'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Des cheminement piétons doivent, le cas échéant, être réalisés entre les différentes constructions d'une même opération.

Programme des travaux

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : TERRAIN

1.1 – DESCRIPTION
1.2 – NATURE DU SOL
1.3 – SURFACE DES TERRAINS A AMENAGER

CHAPITRE 2 : VIABILITE

2.1 – RACCORDEMENT AUX VOIES EXISTANTES
2.2 – INDICATION DES VOIES PROJETEES
2.3 – CHAUSSEES
2.4 – TROTTOIRS ET VOIE VERTE
2.5 – CHEMINEMENT EN CALCAIRE STABILISE :
2.6 – ACCES AUX LOTS :
2.7 – ESPACES VERTS
- 2.7.1 - Noues plantées
- 2.7.2 - Haie délimitant espace public/privé
- 2.7.3 - Espaces collectifs d'agrément

CHAPITRE 3 : RESEAUX DIVERS

3.1 – EVACUATION DES EAUX PLUVIALES
3.2 – EVACUATION DES EAUX USEES
3.3 – EAU POTABLE – PROTECTION INCENDIE
3.4 – CANALISATIONS ELECTRIQUES ECLAIRAGE PUBLIC
3.5 – TELECOMMUNICATIONS

CHAPITRE 4 : COLLECTE DES DECHETS

Ces multiples opérations (abatage, débardage, dessouchage) entraînent un remaniement des caractéristiques physico-chimiques du sol.

De même, les différents aménagements (voiries internes, parkings, assises des constructions) nécessiteront des terrassements difficilement quantifiables à ce stade du projet, mais qui resteront légers **étant donné la topographie très peu mouvementée du site, se traduisant par une déstructuration peu significative qui ne concernera que la première épaisseur des sols**.

Différentes mesures d'évitement et de réduction seront imposées aux entreprises travaux. En début de chantier, un pré-aménagement du terrain sera réalisé afin de matérialiser les principales voies de circulation, limitant les phénomènes de tassement du sol à ces zones. Les installations de chantier, baraquements, stockage de matériaux, d'engins se feront de façon privilégiée sur des sols ayant perdu leur caractère naturel (sols anciennement remaniés).

Une étude géotechnique sera réalisée avant les travaux afin d'adapter la disposition et le système de fondation aux contraintes du site. Les fondations superficielles seront privilégiées.

1.2-1-2 Erosion des sols

A l'issue du défrichement préalable aux travaux d'aménagement, le sol sera mis à nu.L'érosion éolienne se déclenche à partir d'une vitesse de vent de 8 m/s, puis s'entretient pour une vitesse de 5 m/s seulement, lorsque le sol est nu et desséché superficiellement. La fréquence de vents supérieurs à 8 m/s (30 km/heure), susceptible d'enclencher des processus d'érosion éolienne, est de l'ordre de 2,2 %, soit en moyenne 8 jours par an. Ces vents sont principalement des vents océaniques de direction Ouest.

Ce risque d'érosion du sol restera toutefois limité sur la zone compte tenu de la nature en partie argileuse des sols. En outre afin de le limiter, les installations de chantier, baraquements, stockages de matériaux, d'engins se feront de façon privilégiée sur des sols ayant perdu leur caractère naturel (sols anciennement remaniés).

1.2-1-3 Risque de pollutions des sols et sous-sols

En phase chantier, le risque de pollution des sols et sous-sols est lié à une possibilité de déversement accidentel de produits polluants (hydrocarbures, bétons, eaux usées, déchets, etc.) ou d'écoulement chronique suite à la défaillance d'un engin, couplés à une infiltration de ces produits.

Afin de limiter les risques de pollution des sols et sous-sol, les mesures suivantes seront appliquées sur le chantier :

- Implantation d'une base de vie, destinée au stationnement des engins de chantier et au stockage des produits potentiellement polluants. Elle sera éloignée de La Morandière de manière à éviter tout risque de pollution directe des eaux (notamment par hydrocarbures). Cette plate-forme sera en outre implantée en dehors de toutes zones sensibles (zones humides, secteur présentant un intérêt écologique notable).
- Les flux polluants issus du chantier seront interceptés et dirigés vers des bassins de décantation temporaires aménagés dès le début des travaux. Ces bassins sont destinés à retenir les pollutions éventuelles liées à la réalisation des revêtements bitumeux et une fraction de la charge solide lors du maniement de volume de matériaux.
- Un plan de circulation et de surveillance des engins sera mis en place.
- Aucun stockage d'hydrocarbures ne sera effectué sur le site. Le ravitaillement des engins se fera à l'extérieur du chantier.
- Les véhicules de chantier devront justifier d'un contrôle technique récent et leur stationnement se fera sur la base chantier (aire imperméabilisée).
- Aucune vidange d'engins ne sera effectuée sur le site.

Bordeaux car inscrite en emplacement réservé au Plan Local d'Urbanisme pour le maillage de la voie nouvelle de Vert Castel.

Pour permettre de lancer les travaux d'aménagement, la Communauté Urbaine autorise PROGEFIM à passer les réseaux nécessaires et à réaliser une voie chantier provisoire :

- Nettoyage, terrassement et mise à niveau,
- Assainissement, canalisations et ouvrages enterrés,
- Pose des fourreaux pour passage des fluides (AEP - BT– Télécom – gaz –éclairage public),
- fondations de la chaussée, avec calage nécessaire
- Voie chantier épaisseur 0,10 m sur la voirie principale.

2.2 – INDICATION DES VOIES PROJETEES

Les lots seront desservis par 3 voies internes.

La voie 1, d'une emprise de 25.00m, incluant le Chemin de Vert Castel comporte une chaussée de 6.50m de large (circulation à double sens) avec des pentes en travers de 2.0% qui permettront l'écoulement des eaux de ruissellement vers les noues bilatérales, une voie verte de 3.00m de large, et des noues plantées. Le chemin privé communal dénommé Vert Castel existant et conservé en l'état par l'aménageur sera réaménagé à terme par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Les voies 2 et 3, d'une emprise de 24.00m, comportent une chaussée de 6.00m de large (circulation à double sens) avec des pentes en travers de 2.0% qui permettront l'écoulement des eaux de ruissellement vers les noues bilatérales, une voie verte de 3.00m de large, un cheminement piéton de 1.50m de large, des noues plantées et une haie arbustive implantée dans un espace vert de 1.50m de large gérant la limite entre l'espace public et l'espace privé.

La voie V2 présente un profil quelque peu différent dans sa partie nord puisqu'elle est bordée à l'est par un bassin de rétention d'une largeur de 16,25 mètres et d'un cheminement de 3 m (permettant également l'entretien de ces bassins), portant l'emprise à 33m.

En façade des lots, une bordure de type P1 arasée sera posée afin de délimiter l'emprise publique et les lots privés.

2.3 – CHAUSSEES

Le dimensionnement des structures a été établi selon les directives de la Communauté Urbaine de Bordeaux, sur la base d'une classe de trafic T2 (375pl/jour).
Les chaussées des voies nouvelles seront constituées en fonction de la nature du sol et de la date d'exécution des travaux avec l'accord des Services Techniques conseillés de la Commune.

- Couche de roulement : 6cm d'enrobé.
- Couche de base : 10cm de grave bitume.
- Couche de fondation : 15cm de grave bitume
- Une couche de forme sera définie suivant les études de sol complémentaires
- Mise en place d'un géotextile.

La constitution de la chaussée sera approuvée avant le démarrage des travaux par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

En bordure des chaussées des voies nouvelles, il sera placé des bordures T3 (quart de rond coté espace vert), cette bordure sera arasée pour permettre l'écoulement des eaux de ruissellement des voiries vers les noues bilatérales.

2.4 – TROTTOIRS ET VOIE VERTE

Des circulations piétonnes bilatérales d'une largeur de 1,50 m pour le trottoir et 3 m pour la voie verte seront réalisées le long de la voie, avec des traversées piétonnes au point de raccordement avec la voirie. Sous réserve des investigations géotechniques complémentaires, la structures des cheminements piétons sera composé de :

- Couche de roulement : 10cm de béton balayé.
- Couche de liaison 15cm de GNT A 0/20.
- Mise en place d'un géotextile.

2.5 – CHEMINEMENT EN CALCAIRE STABILISE :

Un cheminement en calcaire stabilisé avec une couche de finition (fine calcaire) sera réalisé entre les îlots 5 et 6. (Voir plan de composition).

2.6 – ACCES AUX LOTS :

Tous les lots auront un accès sur les voies internes. Un accès simple desservant un lot aura une largeur de 11.00m, et un accès double desservant deux lots aura une largeur de 22.00m.
Les accès aux lots seront traités en enrobé avec la même structure que la chaussée. Les eaux de ruissellement de ces accès seront recueillies dans les noues. Les accès sur le plan de composition sont donnés à titre indicatif.

2.7 – ESPACES VERTS

3.1 – EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

(Voir plan du réseau des Eaux Pluviales)

Les noues des voies sont dimensionnées afin de stocker un volume suffisant d'eaux pluviales : elles ont une capacité de stockage de 2 390m³ pour un besoin évalué à 1.688m³. Les eaux pluviales stockées dans les noues seront régulées par l'intermédiaires de 4 ouvrages de régulation situés à la jonction de :

- de la voie n°3 et de la voie n°1
- de la voie n°2 et de la voie n°1
- sur la voie n°1 au droit du profil n°5
- sur la voie n°2 au droit du profil n°11.

Ces ouvrages sont posés afin de réguler les eaux pluviales collectées par les noues avec un débit régulé de 3Litres/Hectare/Seconde avant le rejet dans l'exutoire situé au droit du fossé qui se rejette en aval du projet dans le ruisseau de la Morandière sur la Commune du Haillan.

- Grilles avaloir

Les grilles avaloir seront construites en béton de ciment avec couronnement en béton armé et grille en fonte type "Pont à Mousson" ou similaire. La dimension intérieure sera de 0,60 x 0,60 m. Une décantation de 0,60 m est à prévoir pour le dessablage des eaux pluviales.

- Regards de visite

Les regards de visite seront construits en béton préfabriqué.
Ils seront circulaires de un (1) mètre de diamètre du type agréé par la Société gestionnaire du réseau, implantés tous les 80 mètres maximum.
Le couronnement sera constitué par une plaque de recouvrement type P.A.M. ou similaire avec tampon fonte de 0,65 mètre de diamètre – Série lourde.

- Ouvrage de régulation

Les ouvrages de régulation seront du type 1 de la C.U.B simplifiés dans un regard béton Ø1000 comprenant la grille et la plaque avec le trou de régulation et le clapet anti-retour.

Le long de l'îlot 1, hors du périmètre de l'opération, (se référer au plan du réseau des eaux pluviales joint), il sera réalisé une noue de débit de fuite qui recueillera et dirigera les eaux pluviales de l'opération vers l'exutoire après la zone humide inscrite au Sage.

3.2 – EVACUATION DES EAUX USEES

(Voir plan du réseau des Eaux Usées)

Les eaux usées en provenance des lots seront déversées dans des regards prévus à cet effet en bordure des lots. Ces regards seront raccordés à des canalisations posées sous les chaussées des voies nouvelles qui seront raccordées en gravitaire au réseau Eaux Usées existant sous l'Avenue de la Grange Noire.

Le raccordement se fait depuis l'avenue de la Grange Noire, il est précisé que l'aménageur réalisera 220ml de canalisations hors périmètre du permis d'aménager sous le chemin privé de la Bâche de l'Eau afin que la Lyonnaise des Eaux puisse effectuer le raccordement sur l'Avenue de la Grange Noire.

- Regards de branchement

Quatre transformateurs ont été prévus sur cette opération afin d'assurer les besoins évalués à 3 500 KVa (63 KVa/lot).

- Eclairage public

Des lampadaires d'éclairage public seront placés aux endroits mentionnés sur le Plan du réseau électricité et éclairage public. Ils seront du type proposé par le lotisseur et agréé par la Commune.

- Un mat de 7.00m pour l'éclairage de la voirie, du cheminement piéton et de la voie verte avec une tête supportant le luminaire en saillie de 1.25m.
- Lampadaire à poser avec leds détecteur de présence.
- Lampadaire à capteurs photovoltaïques intégrés à poser à l'entrée du jardin partagé (hors périmètre de permis d'aménager).

3.5 – TELECOMMUNICATIONS

(Voir plan du réseau Inolia)

Un réseau de gaines téléphoniques Ø42/45 au nombre de six avec chambres de tirage et de répartition sera mis en place en bordure des lots en vue d'assurer la desserte générale des îlots suivant les directives de INOLIA. Trois Ø42/45 seront amenés à chaque lot.

3.6 – VIDEOPROTECTION

Un fourreau sera mis en place en bordure des lots en vue de permettre l'implantation d'un réseau de vidéosurveillance.

CHAPITRE 4 : COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets est la collecte individuelle qui s'applique à toute personne physique ou morale, occupant une propriété en qualité de propriétaire, locataire, usufruitier ou mandataire pour l'élimination de l'ensemble des déchets non dangereux, non inertes, produits par l'activité.
Cela comprend les deux fractions décrites ci-dessous :

- La fraction de déchets non recyclable est prise en compte par la collecte traditionnelle en porte à porte.
- La fraction de déchets recyclable correspond aux 5 matériaux d'emballages bénéficiant des soutiens d'Eco-emballages :
  - Verre
  - Papier magazines/ carton / briques alimentaires
  - Flaconnage plastique
  - Boites, canettes en acier
  - Boites, canettes, aérosols en aluminium

Conformément aux prescriptions du règlement Sanitaire Départemental, les conteneurs doivent êtres déposés préalablement à l'heure de collecte et enlevés du domaine public le plus rapidement possible après le passage du véhicule de collecte. Ces opérations sont effectuées sous la responsabilité des usagers qui détiennent la garde juridique des conteneurs. En aucun cas le conteneur ne peut rester en permanence sur le domaine public. Le règlement impose à cet effet aux colotis la

Méthode de calcul des Eaux Pluviales

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

Direction de l'EAU

Dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales à rejet limité

Fiche 1b

seuls les champs de couleur verte sont à renseigner

REFERENCES DU DOSSIER D'AUTORISATION D'OCCUPATION DU SOL

Date	Pétitionnaire	Adresse	N° de dossier	Commune
25/11/2014	PROGEFIM	Parc d'activités Vert Castel 2 Voie n°1 nord	PA : 281 14-0004	MERIGNAC

DESCRIPTION DU PROJET		Coefficient d'apport Ca	Surface élémentaire S	Surface active Sa = S x Ca
Répartition des surfaces d'apport selon le revêtement et le rendement au ruissellement	Toiture non régulée, voirie, stationnement, trottoir, piste cyclable... Bassin à ciel ouvert, tout revêtement imperméable...	0,9	5 903 m²	5 313 m²
	Toitures terrasses (végétalisées ou stockantes)	0,2	m²	0 m²
	Surfaces perméables, espaces verts, surfaces non collectées, ...	0,0	25476 m²	0 m²
Bilan des surfaces projetées		Coefficient d'apport moyen Ca = Sa/St	Surface totale de l'opération St = ΣS	Surface active totale Sa = ΣSa
		17%	31 379 m²	5 313 m²

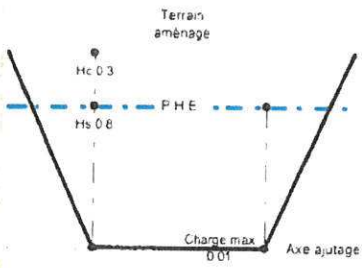
NIVEAU DE PROTECTION

Pluviométrie de référence - période de retour	10 ans

PRE DIMENSIONNEMENT DE L'OUVRAGE

Volume de stockage nécessaire et débit de fuite	266 m³	1,600 l/s

CONCEPTION DE L'OUVRAGE



Type d'ouvrage	Noue		
Dimensionnement	Matériau constitutif du stockage	Indice de vide Iv	Volume réel de l'ouvrage Vu / Iv
	sans	100%	266 m³
Hauteurs caractéristiques	Hauteur de stockage ou marnage Hs	Couverture ou revanche Hc	Distance des PHE à l'axe de l'orifice Ho ≥ Hs
	0,94 m	m	0,94 m
Orifice de régulation	936 mm²	Diamètre	35 mm

© Communauté Urbaine de Bordeaux - Direction de l'EAU - 2012 2014

Direction de l'EAU

Dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales à rejet limité

LA CUB

Fiche 1b

seuls les champs de couleur verte sont à renseigner

REFERENCES DU DOSSIER D'AUTORISATION D'OCCUPATION DU SOL

Date	Pétitionnaire	Adresse	N° de dossier	Commune
25/11/2014	PROGEFIM	Parc d'activités Vert Castel 2 Voie n°1 sud	PA : 281 14-0004	MERIGNAC

DESCRIPTION DU PROJET

		Coefficient d'apport Ca	Surface élémentaire Si	Surface active Sai = Si x Ca
Répartition des surfaces d'apport selon le revêtement et le rendement au ruissellement	Toiture non régulée, voirie, stationnement, trottoir, piste cyclable... Bassin à ciel ouvert, tout revêtement imperméable...	0,9	3 036 m²	2 732 m²
	Toitures terrasses (végétalisées ou stockantes)	0,2	m²	0 m²
	Surfaces perméables, espaces verts, surfaces non collectées, ...	0,0	1094 m²	0 m²
Bilan des surfaces projetées		Coefficient d'apport moyen Ca = Sa/St	Surface totale de l'opération St = Σ Si	Surface active totale Sa = Σ Sai
		66%	4 130 m²	2 732 m²

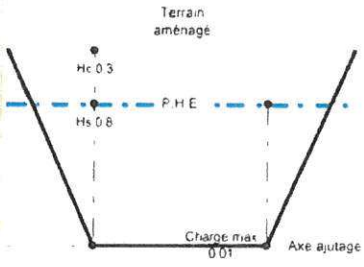
NIVEAU DE PROTECTION

Pluviométrie de référence - période de retour	10 ans

PRE DIMENSIONNEMENT DE L'OUVRAGE

Volume de stockage nécessaire et débit de fuite	137 m³	0,800 l/s

CONCEPTION DE L'OUVRAGE



0.3
0.1
-0.1
-0.3
-0.5
-0.7
-0.9
-1.1
-1.3

Type d'ouvrage	Noue		
Dimensionnement	Matériau constitutif du stockage	Indice de vide Iv	Volume réel de l'ouvrage Vu / Iv
	sans	100%	137 m³
Hauteurs caractéristiques	Hauteur de stockage ou marnage Hs	Couverture ou revanche Hc	Distance des PHE à l'axe de l'orifice Ho ≥ Hs
	0,97 m	m	0,99 m
Orifice de régulation	707 mm²	Diamètre	30 mm

© Communauté Urbaine de Bordeaux - Direction de l'EAU - 2012-2014

Direction de l'EAU

Dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales à rejet limité

Fiche 1b

seuls les champs de couleur verte sont à renseigner

REFERENCES DU DOSSIER D'AUTORISATION D'OCCUPATION DU SOL

Date	Pétitionnaire	Adresse	N° de dossier	Commune
04/03/2015	PROGEFIM	Parc d'activités Vert Castel 2 Voie n°2	PA : 281 14-0004	MERIGNAC

DESCRIPTION DU PROJET

		Coefficient d'apport Ca_i	Surface élémentaire S_i	Surface active $Sa_i = S_i \times Ca_i$
Répartition des surfaces d'apport selon le revêtement et le rendement au ruissellement	Toiture non régulée, voirie, stationnement, trottoir, piste cyclable... Bassin à ciel ouvert, tout revêtement imperméable...	0,9	8 714 m²	7 843 m²
	Toitures terrasses (végétalisées ou stockantes)	0,2	m²	0 m²
	Surfaces perméables, espaces verts, surfaces non collectées, ...	0,0	68304 m²	0 m²
Bilan des surfaces projetées		Coefficient d'apport moyen $Ca = Sa/St$	Surface totale de l'opération $St = \Sigma S_i$	Surface active totale $Sa = \Sigma Sa_i$
		10%	77 018 m²	7 843 m²

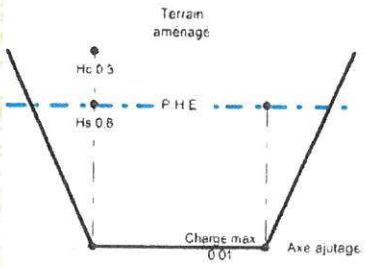
NIVEAU DE PROTECTION

Pluviométrie de référence - période de retour	10 ans

PRE DIMENSIONNEMENT DE L'OUVRAGE

Volume de stockage nécessaire et débit de fuite	392 m³	2,400 l/s

CONCEPTION DE L'OUVRAGE



0.3
0.1
-0.1
-0.3
-0.5
-0.7
-0.9
-1.1
-1.3

Type d'ouvrage	Noue		
Dimensionnement	Matériau constitutif du stockage	Indice de vide Iv	Volume réel de l'ouvrage Vu / Iv
	sans	100%	392 m³
Hauteurs caractéristiques	Hauteur de stockage ou marnage Hs	Couverture ou revanche Hc	Distance des PHE à l'axe de l'orifice $Ho \geq Hs$
	1,18 m	m	1,21 m
Orifice de régulation	1253 mm²	Diamètre	40 mm

© Communauté Urbaine de Bordeaux - Direction de l'EAU - 2012-2015

Direction de l'EAU

Dimensionnement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales à rejet limité

Fiche 1b

seuls les champs de couleur verte sont à renseigner

REFERENCES DU DOSSIER D'AUTORISATION D'OCCUPATION DU SOL

Date	Petitionnaire	Adresse	N° de dossier	Commune
25/11/2014	PROGEFIM	Parc d'activités Vert Castel 2 Voie n°3	PA : 281 14-0004	MERIGNAC

DESCRIPTION DU PROJET		Coefficient d'apport Ca	Surface élémentaire S	Surface active Sa = S x Ca
Répartition des surfaces d'apport selon le revêtement et le rendement au ruissellement	Toiture non régulée, voirie, stationnement, trottoir, piste cyclable... Bassin à ciel ouvert, tout revêtement imperméable...	0,9	6 694 m²	6 025 m²
	Toitures terrasses (végétalisées ou stockantes)	0,2	m²	0 m²
	Surfaces perméables, espaces verts, surfaces non collectées, ...	0,0	70472 m²	0 m²
Bilan des surfaces projetées		Coefficient d'apport moyen Ca = Sa/St	Surface totale de l'opération St = ΣS	Surface active totale Sa = ΣSa
		8%	77 166 m²	6 025 m²

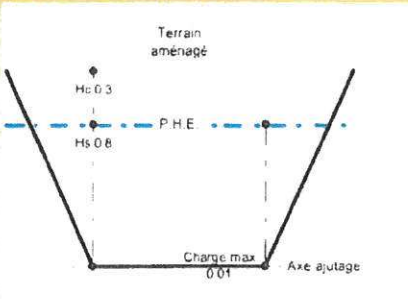
NIVEAU DE PROTECTION

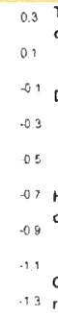
Pluviométrie de référence - période de retour	10 ans

PRE DIMENSIONNEMENT DE L'OUVRAGE

Volume de stockage nécessaire et débit de fuite	301 m³	1,800 l/s

CONCEPTION DE L'OUVRAGE





Type d'ouvrage	Noue		
Dimensionnement	Matériau constitutif du stockage	Indice de vide Iv	Volume reel de l'ouvrage Vu / Iv
	sans	100%	301 m³
Hauteurs caractéristiques	Hauteur de stockage ou marnage Hs	Couverture ou revanche Hc	Distance des PHE à l'axe de l'orifice Ho ≥ Hs
	1,10 m	m	1,10 m
Orifice de régulation	974 mm²	Diamètre	35 mm

© Communauté Urbaine de Bordeaux - Direction de l'EAU - 2012 2014

Etude hydrogéologique

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

Environnement, Géologie, Hydrogéologie, Dépollution

La compétence et l'expérience au service des industriels et des collectivités

Cabinet Nicolas Nouger

Diagnostic de sol pour définition de zones humides à MERIGNAC (33)

Rapport R13005

Version	**0**	**1**	**1**
Date		17/06/2013	
Emetteur	**P.Dusseau**		
Vérificateur	**C.Dufour**		

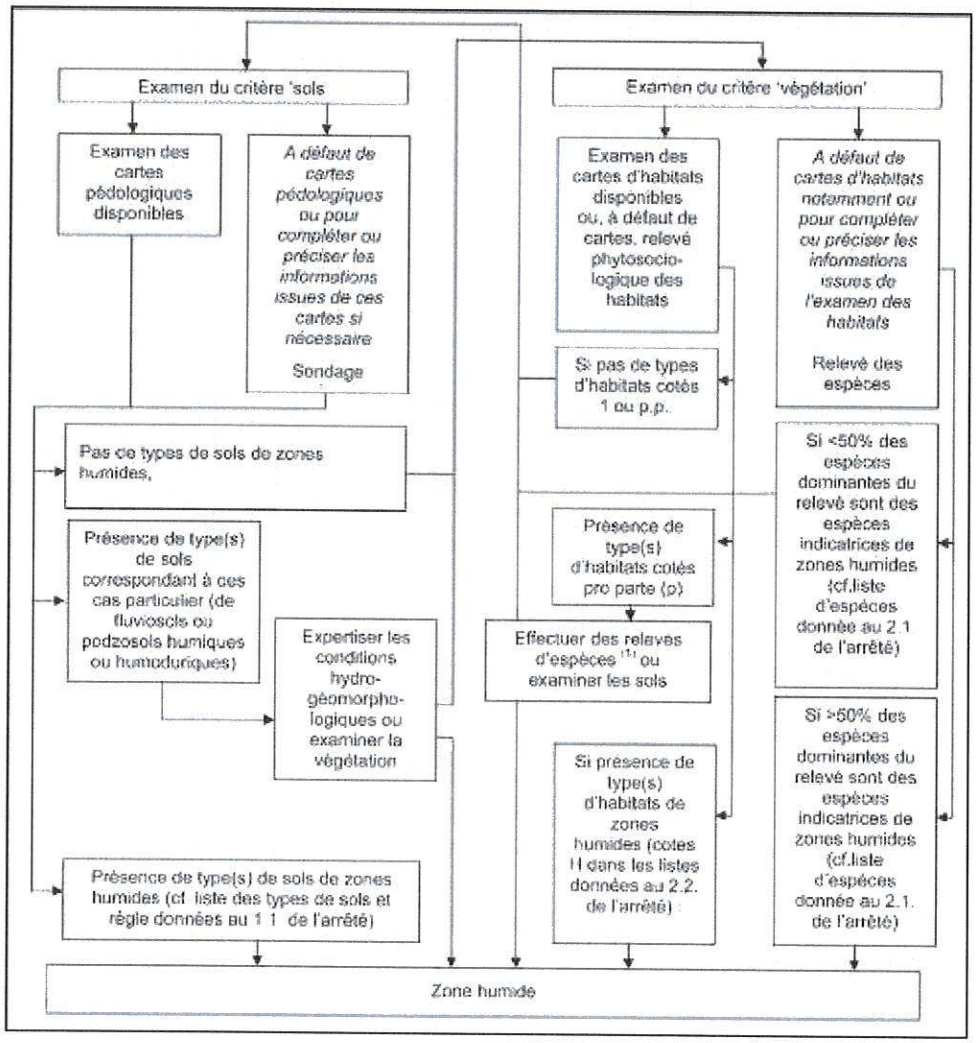
Interlocuteurs
- Nicolas Nouger 05 59 46 10 85
- Julie Castéra Nin 05 59 46 10 85

1. Contexte

Dans le cadre d'un projet sur la commune de Mérignac (33), situé sur des parcelles localisées à l'extrémité du chemin de la Bache de l'eau, le cabinet Nicolas Nouger a chargé Géodépol Conseil de réaliser une reconnaissance de sol visant à identifier d'éventuels critères de « zone humide » en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'Environnement et:

- l'arrêté du 1er octobre 2009 (et annexes) modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides ;
- la circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides.

Figure 1Arbre de décision de la circulaire du 18 janvier 2010



Selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, les sols de zones humides correspondent :

- « à tous les **histosols** car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées ;
- à tous les **réductisols** car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par traits réductiques (décolorations gris-bleuâtre) débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol ;
- aux autres sols caractérisées par des **traits rédoxiques** (tâches de rouille, nodules de concrétions ferro-manganésiques) débutant à **moins de 25 cm** de profondeur et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- aux autres sols caractérisés par des **traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm** de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des **traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm** de profondeur. »

Le diagramme décisionnel ci-dessous résume ces règles.

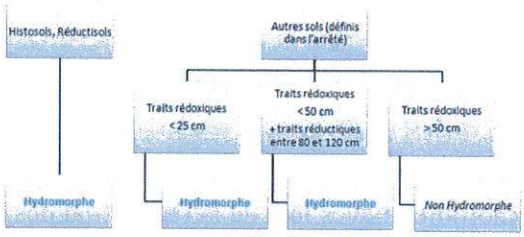
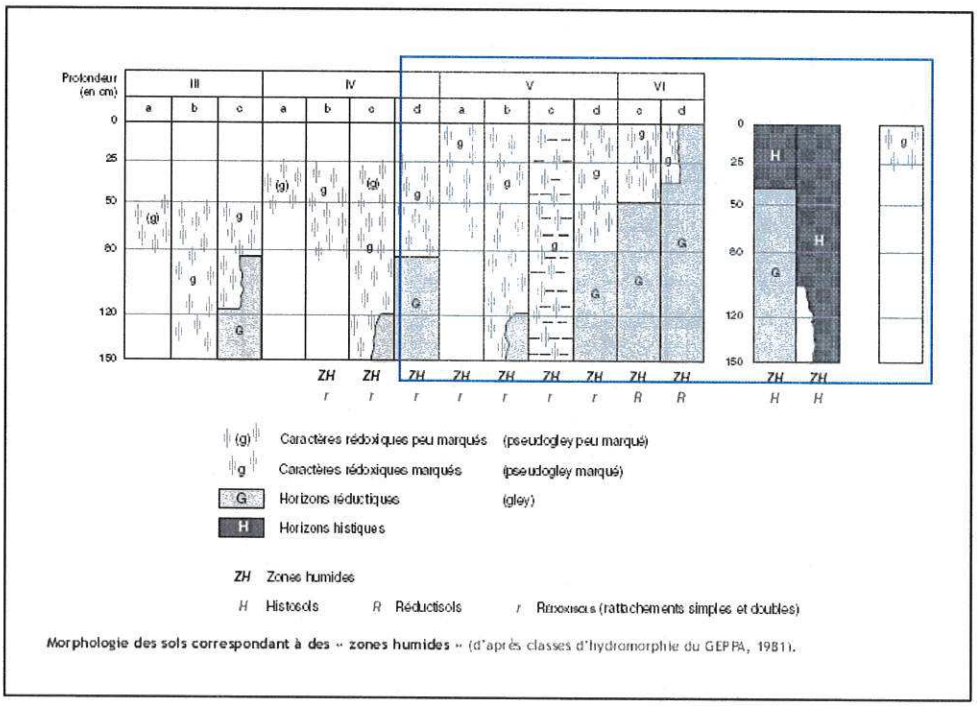


Figure 2 Diagramme décisionnel

La définition « zone humide » s'applique aux classes d'hydromorphie IVd, Va, Vb, Vc, Vd, VIc, VId et H de la classification du GEPPA, 1981 (ci-après).

Figure 3 Classification du GEPPA1981



Morphologie des sols correspondant à des « zones humides » (d'après classes d'hydromorphie du GEPPA, 1981).

3.3. Interprétation

Selon l'approche de la classification, les profils observés dans les sondages ne permettent pas d'identifier des caractères de zones humides francs dans le sol.
En effet, si des traits rédoxiques apparaissent à moins de 0,50m de profondeur, ces caractères hydro morphiques ne sont identifiables que sur des épaisseurs faibles, respectivement 30 cm et 15 cm et ne prolongent pas et ne s'intensifient pas en profondeur.
Les traits rédoxiques plus profonds n'apparaissent globalement qu'au-delà de 0.8m de profondeur au plus, à ce titre ; les sols en présence ne peuvent être classés dans la classe IVd.
La partie drainante lorsqu'elle est très peu épaisse (15 centimètres rencontrés au sondage S3) ne permet pas la constitution d'une réserve efficace pour constituer une singularité fonctionnelle et pérenne de zone humide, sauf en position topographique basse avec une réalimentation par un bassin le plus étendu possible.
Les critères morphologiques et faune-flore sont ici prépondérants pour identifier d'éventuelles zones humides fonctionnelles.

4. Conclusion

La campagne de sondages réalisée le 12/06/2013 a permis d'identifier des caractères rédoxiques à faible profondeur dans les sols sans cependant être caractéristique des zones humides du GEPPA.

Les critères prépondérants à prendre en considération sont critères morphologiques zones en dépression topographique mal drainées en profondeur et faune-flore

SONDAGE S1

Tariere pédologique 75 mm
Merigac PROGEFIM
Coordonnées N 44°51,205
W 0°41,105
Nveau d' eau d'eau à 0,40 m

Profondeur (m) 0 m	REDox	Lithologie
0,06		feutrage de feuilles et racines marron
0,30		sable fin noir riche en M.Organique (<50%) à grosses raines et graviers épars
0,60	g	grave sableuse de couleur marron-rouille
0,80		grave sablo argileuse brun/marron clair
1,40	g	argile sableuse gris à beige traits rédoxiques faibles peu fréquents

SONDAGE S2

Tariere pédologique 75 mm
Merigac PROGEFIM
Coordonnées N 44°51,169
W 0°41,275
pas de niveau d'eau rencontré

Profondeur (m) 0 m	REDox	Lithologie
0,25		sable fin noir riche en M.Organique (<50%) débris de briques ou tuiles rouges
0,35		sable noir fin (remblai ?)
1,10		graviers gris bruns secs

SONDAGE S3

Tariere pédologique 75 mm
Merigac PROGEFIM
Coordonnées N 44°51,290
W 0°41,023
pas de niveau d'eau stable observé

Profondeur (m) 0 m	REDox	Lithologie
0,10		feutrage de feuilles et ecorces marron
0,40		sable fin noir riche en M.Organique (<50%)
0,55	g	sable ocre fin
0,80		argile sableuse gris à beige traits rédoxiques rouges faibles peu fréquents à partir de 0,80m
1,10	g	

SONDAGE S4

Tariere pédologique 75 mm
Merigac PROGEFIM
Coordonnées N 44°51,204
W 0°40,953
pas de niveau d'eau stable observé

Profondeur (m) 0 m	REDox	Lithologie
0,15		feutrage de feuilles et ecorces marron
0,50		sable gris graveleux à M.O racines et radicelles peu fréquentes
0,55	g	argile sableuse rougeâtre
1,30	g	argile beige plastique traits rédoxiques rouges à la base (1,25 m)

ANNEXE 2

Illustrations photographiques

Sondage S2

Détail des graviers S2

Sondage S4 matière organique de surface

S5 vue d'ensemble

Association Syndicale Libre

- Engagement du lotisseur
- Statut de l'ASL

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

PA 12

PROGEFIM

AMÉNAGEUR

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR

******

Article R. 442.7 du code de l'urbanisme

******

Je soussigné Monsieur Jean Marie BARES,
Représentant de la société PROGEFIM
27, rue Alessandro Volta à Mérignac (33697)

Aménageur des terrains situés aux lieux-dits « Les Boucheries » et « Vert Castel ».

Désigné sous l'appellation : «Parc d'activités Vert Castel 2 »

Prends l'engagement conformément à l'article R 442.7 du Code de l'urbanisme de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement défini ci-dessus, une Association Syndicale Libre, à laquelle sera dévolue : la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de Droit Public.

Cette Association sera formée avec le premier acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot, de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association, un organe désigné par l'Assemblée Générale.

Fait à Mérignac, le 31/10/2014

PROGEFIM
SA au capital de 76.500 Euros
Espace Mérignac Phare
27, Rue A. Volta - BP 288
33697 MERIGNAC CEDEX
Tél. 05 57 92 20 00 - Fax 05 57 92 20 17
SIRET : 429 127 418 00011 - APE 701 F

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

PARC D'ACTIVITES VERT CASTEL 2 A MERIGNAC

TITRE I :

FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Article 1 - Formation
Article 2 - Objet
Article 3 - Dénomination
Article 4 - Siège
Article 5 - Durée
Article 6 - Transfert de propriété
Article 7 - Organe d'administration provisoire

TITRE II :

ASSEMBLEE GENERALE

Article 8 - Composition
Article 9 - Pouvoir
Article 10 - Convocation
Article 11 - voix
Article 12 - Majorité
Article 13 - Tenue des assemblées
Article 14 - Ordre du Jour
Article 15 - Délibérations

TITRE III :

ADMINISTRATION

Article 16 - Principe
Article 17 - Durée du Mandat
Article 18 - Réunion du Syndicat et délibérations
Article 19 - Pouvoirs et attributions du Syndicat
Article 20 - Délégation

TITRE IV :

FRAIS ET CHARGES

Article 21 - Définition - Répartition
Article 22 - Appels de fonds
Article 23 - Paiement et recouvrement des dépenses
Article 24 - Mutations
Article 25 -Obligation d'assurance

TITRE V :

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 - Carence de l'Association Syndicale
Article 27 - Modification - Dissolution
Article 28 - Reprise dans le domaine public
Article 29 - Pouvoir pour publier
Article 30 - élection de domicile

TITRE I :

FORMATION, CARACTERISTIQUES PARTICULIERES, TRANSFERT DE PROPRIETE ET ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

Article 1 - Formation

Il est formé une Association Syndicale libre, régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, notamment son titre II, les articles R. 442-7 et R. 442-8 du code de l'urbanisme et par les présents statuts.

Cette Association Syndicale Libre existera entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement dit PARC D'ACTIVITES VERT CASTEL 2 A MERIGNAC, ils sont actuellement cadastrés section AC numéro 33 – 34 – 129p – 220p, et dont le périmètre sera celui défini par le permis d'aménager et tous les arrêtés à prendre ultérieurement à titre de complément, la contenance et la désignation de chaque lot devant résulter tant des pièces du lotissement considéré que des documents d'arpentage à établir.

Cette Association Syndicale commencera d'exister dès la vente du premier lot.

Tout propriétaire, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, de l'un des lots divis fera de plein droit et obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre.

Dans le cas d'indivision de l'un des dits lots, Cette indivision sera représentée par un mandataire de son choix.

Dans le cas de copropriété, celle-ci sera valablement représentée par son Syndic.

L'adhésion à l'Association et le consentement écrit dont fait état l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 résultent :
- soit de la participation du propriétaire au présent acte,
- soit de tous actes de mutation, d'apport, à titre gratuit ou onéreux, d'un seul des lots du lotissement.

Article 2 - Objet

Cette Association Syndicale aura pour objet :

1) L'appropriation des biens et équipements communs du lotissement qui devra être réalisée dans les délais et conditions définis à l'article 6 ci-après et à ce titre :
- la création de tous les éléments nouveaux,
- la cession éventuelle de tout ou partie des biens de l'Association à une personne morale de droit public,
- le contrôle de l'application du règlement du lotissement par tous les propriétaires ou occupants,
- l'exercice de toutes actions afférentes à ce contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements,
- la gestion et la police des biens communs, nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatives à l'objet de l'Association,
- la souscription des polices d'assurance,
- la répartition des dépenses entre les membres de l'Association et leur recouvrement,
- et, d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

2) L'entretien des terrains et équipements communs à tous les propriétaires du lotissement et compris dans son périmètre, notamment voies, espaces verts, canalisations

et réseaux, ouvrages de construction nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation de ceux-ci.

La vocation des espaces communs étant de tomber dans le domaine public, l'association syndicale devra céder à la CUB, tout ou partie de ceux-ci à leur première demande.
De plus l'association syndicale sera tenue de faire une demande de classement de tout ou partie des espaces et équipements communs à la commune ou à l'organisme public concerné, si la demande lui en est faite par un seul ou plusieurs de ses membres.
Dans le cas où l'association syndicale, prise en la personne de son Directeur, ne donnerait pas suite à cette demande et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec avis de réception demeurée sans réponse dans un délai de deux mois - ou recevant une réponse négative - le demandeur se trouverait automatiquement autorisé à en formuler lui-même la demande auprès de l'autorité compétente.
Avant le classement dans le domaine public des voies, espaces et équipements communs du lotissement, ceux-ci resteront ouverts de la façon la plus large qui soit à la circulation publique sans que quiconque puisse s'y opposer.

Article 3 - Dénomination

L'Association Syndicale sera dénommée : "ASSOCIATION SYNDICALE DU PARC D'ACTIVITES VERT CASTEL 2"

Article 4 - Siège

Le siège de l'association Syndicale est fixé au domicile de son Directeur provisoire. Il sera automatiquement transféré au domicile des Directeurs successifs par le simple fait de leur élection. La fonction de Directeur provisoire sera assumée comme il est dit à l'article 7 ci-après.

Article 5 - Durée

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée. Toutefois, elle pourra être dissoute dans les conditions précisées à l'article 27 ci-après.

Article 6 - Transfert de propriété

Le transfert de propriété des terrains communs au profit de l'Association Syndicale interviendra dès la première vente de lot ou (ou îlot) et après l'obtention de la personnalité morale.

L'acte de transfert revêtira la forme notariée ou administrative et sera publié aux Hypothèques. Tous les frais relatifs à cet acte et sa publication seront supportés par L'Association Syndicale.

La prise en charge par l'Association Syndicale des équipements communs réalisés par le lotisseur sur les terrains, conformément à l'arrêté de lotissement, interviendra dès que les travaux d'équipements communs seront achevés et réceptionnés, soit en totalité, soit partiellement en cas de travaux différés ou de réalisation par tranches. A cet effet, l'Association Syndicale sera convoquée, en la personne de son représentant et informé de la date retenue pour réceptionner les travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au moins 10 jours avant la réception.

Le procès verbal de réception des travaux, avec ou sans réserves, sera dressé contradictoirement et remis au représentant de l'Association Syndicale et sera visé par lui. La remise de ce procès verbal vaudra, que des réserves aient ou non été émises, livraison à l'Association Syndicale des équipements communs et prise en charge de leur gestion et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux équipements et notamment la souscription de toutes polices d'assurance.
Toutefois, l'Association Syndicale libre pourra ne pas être convié à la réception des travaux et équipements communs pris en charge par une personne morale de droit public, selon les termes du Code de l'Urbanisme

Si, pour quelque cause que ce soit, le représentant de l'Association Syndicale ne déférait pas à la convocation qui lui sera notifiée, ou si le lotisseur refusait de convoquer le représentant de l'association, l'autre partie serait fondée à réclamer une réception judiciaire conformément à l'article 1992-6 du Code Civil.

Le lotisseur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise une opération sur un terrain contigu et ce sans que l'Association Syndicale puisse s'y opposer ni prétendre à aucune indemnité. Dans cette éventualité, les propriétaires des terrains nouveaux créés par le lotisseur ou ses substitués, utilisant la voirie et les réseaux du lotissement, devront faire partie de l'Association Syndicale en fonction du nombre de logements créés et participer aux charges dans les mêmes proportions

Article 7 - ORGANE D'ADMINISTRATION PROVISOIRE

1) Jusqu'à la tenue de la première assemblée générale et y compris pendant le déroulement de celle-ci, la fonction de Directeur provisoire est assumée par La SAS Aménagement foncier, 11 rue de l'Airial d'Olivier, 33850 LEOGNAN. Il dispose de tous les pouvoirs définis à l'article 19.

Celui-ci agira au nom de l'Association en bon père de famille jusqu'à la première Assemblée générale. Ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur que celle prévue au titre III précité, à l'égard des futurs organes de l'Association. Il disposera des mêmes pouvoirs et attributions que ceux du syndicat, tels que ceux-ci sont définis à l'article 19 ci-après.

Cette fonction est rémunérée par l'aménageur.

La fonction d'administrateur provisoire cesse à l'issue de la première assemblée générale et après la nomination du bureau de l'association.

2) Conformément à l'engagement souscrit lors de la demande d'autorisation de lotir, la réunion de la première Assemblée Générale des membres de l'Association Syndicale sera provoquée par le Lotisseur ou l'administrateur provisoire, dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire, présentement mis en place, un organe désigné par cette Assemblée. Cette première assemblée générale délibère valablement à la majorité simple, quel que soit le taux de participation.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'Association Syndicale aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance, la réunion effective de cette première Assemblée Générale.

TITRE II

ASSEMBLEE GENERALE

Article 8 - COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de toutes les personnes définies à l'article 1. Si l'un des fonds fait l'objet d'une copropriété conformément à la loi 65-557, c'est la copropriété qui est membre de l'Assemblée Générale et c'est le Syndic de la copropriété qui la représente à l'Assemblée Générale, sans avoir à justifier d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale de son syndicat.

A l'égard de l'Association Syndicale, les votes émis par le Syndic de copropriété sont, en toute hypothèse, considérés comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente. Le vote du Syndic est indivisible.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informera des décisions prises par celle-ci.

Les membres de l'Association peuvent se faire représenter par un mandataire de son choix.

Avant chaque Assemblée Générale, le Directeur constate les mutations intervenues depuis la dernière Assemblée Générale et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'Association.

Article 9 - POUVOIRS

1) L'Assemblée Générale des propriétaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet du syndicat.

Elle nomme les Syndics. Elle approuve leurs comptes et leur gestion.

2) Elle peut modifier tout ou partie des documents approuvés et notamment le cahier des charges, sous réserve des droits du lotisseur résultant des règles établies contractuellement entre lui et les co-lotis et des règles d'urbanisme (article L 315-3 du code de l'urbanisme)

3) les décisions régulièrement prises obligent les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Article 10 - CONVOCATION

1) L'Assemblée Générale est réunie chaque année à titre ordinaire et pour la première fois dans les conditions prévues à l'article 7. Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée lorsque la demande écrite en a été faite au syndicat par des membres de l'Assemblée représentant au moins la moitié des voix de l'ensemble.

2) les convocations sont effectuées au moins quinze jours avant les réunions. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées, sous pli recommandé, aux propriétaires ou à leur représentant au domicile qu'ils ont fait connaître, ou leur sont remises en main propre contre décharge.

3) Lorsque l'Assemblée Générale est convoquée sur la demande de membres représentant la moitié au moins des voix de l'ensemble, ces membres indiquent au syndicat les questions à porter à l'ordre du jour et formulent des projets de résolution. Dans cette même éventualité, le syndicat peut formuler, en outre, son propre ordre du jour et ses projets de résolution et les présenter distinctement.

Article 11 - VOIX

Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, la propriété d'un ou plusieurs lots confère à son propriétaire une voix. Aucun membre de l'association ne peut disposer de plus d'une voix. Les lots destinés à l'équipement collectif ne confèrent pas de voix.
Le Directeur de l'Association établit chaque année au 1er Janvier le tableau des voix de l'Association en fonction des propriétaires, sauf à en modifier la répartition par la suite en cas de vente après le 1er janvier.

Article 12 – QUORUM, MAJORITE

Afin de faciliter la mise en place du syndicat, la première assemblée générale délibèrera valablement quel que soit le nombre de participants. Les décisions seront valablement approuvées par la majorité simple. Il en sera de même pour les autres assemblées générales ordinaires, sauf modification des présents statuts.

A l'exception des articles concernant les règles établies entre le lotisseur et les co-lotis, qui ne pourront en aucun cas être modifiés sauf accord exprès du lotisseur, toute modification des pièces écrites et graphiques du lotissement sera soumise à la règle de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

De même toute décision dépassant la gestion courante telle qu'elle est définie aux présents statuts (création d'équipement nouveau, acquisition de bien immeuble, ...), ne pourra être prise qu'en assemblée générale extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise – par extension de celle-ci – à la règle de l'article L 442/10 du code de l'urbanisme.

Article 13 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale est présidée par son Directeur ou, à défaut, par un membre du syndicat désigné par celui-ci, et à cet effet assisté d'un scrutateur choisi par elle.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, prénoms des propriétaires présents ou représentés et le nombre des voix auquel chacun a droit.

Article 14 - ORDRE DU JOUR

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres du syndicat, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, huit jours au moins avant la séance.

Dans les réunions extraordinaires ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par la moitié au moins des membres de l'Association, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

Article 15 - DELIBERATIONS

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le Secrétaire.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés, ou qui ont voté contre une ou plusieurs résolutions proposées au moyen d'une copie du procès verbal certifiée par le Directeur.
Elles sont éventuellement adressées sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoir, aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Toute copie à produire en justice ou ailleurs est certifiée par le Directeur de l'Association.

TITRE III

ADMINISTRATION

Article 16 - PRINCIPE

L'Association Syndicale est administrée par un syndicat de trois membres nommés par l'Assemblée Générale. Ces trois membres désignent parmi eux : le Directeur, le Trésorier, le Secrétaire.

Article 17 – DUREE DE MANDAT

Les syndics sont élus par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles.

Article 18 - REUNION DU SYNDICAT ET DELIBERATIONS

Le syndicat se réunit sous la présidence du Directeur, à l'endroit indiqué par lui, toutes les fois qu'il le juge nécessaire et au moins une fois par an.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.
En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

Article 19 - POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU SYNDICAT

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.

Il a notamment, sans que cette énumération soit définitive, les pouvoirs suivants :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens communs et éléments d'équipement généraux du lotissement compris dans son périmètre et faisant partie de son objet,
- Il engage le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien et à la police des biens et équipements ci-dessus visés, fixe les conditions de son emploi et le rémunère.
- Il fait effectuer tous les travaux d'entretien courant ou nécessaires et urgents.
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tout marché, en surveille l'exécution et procède à son règlement,
- Au nom de l'association, il reçoit, à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipements et oblige l'association à décharger pour l'avenir le Cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits biens et équipements ; corrélativement, il conclut toute cession gratuite à la commune des voies dont elle aura prononcé le classement dans la voirie communale et des équipements aux services gestionnaires. Il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité,
- Il ouvre tous comptes en banque, les fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire tous fonds,
- Il fait toutes opérations avec l'administration des télécommunications, reçoit tous plis recommandés, lettres chargées, donne toutes décharges et signatures au nom de l'Association.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions, contracte tous engagements,
- Il établit chaque année le tableau des voix et obligations des propriétaires,
- Il établit le budget des dépenses d'administration et détermine également le montant de la somme qu'il est nécessaire d'appeler auprès des membres afin de constituer le fonds de roulement de l'Association devant permettre à cette dernière de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu,
- Il procède à l'appel, auprès des propriétaires, des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association, il recouvre les fonds,
- Il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense,
- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste sur toute action.

Article 20 - DELEGATION

Le syndicat peut consentir une délégation au Directeur pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association au regard des tiers. Cette délégation peut être consentie sans limitation de durée et peut être générale. Le syndicat peut, en outre, consentir toute délégation spéciale, temporaire ou non, à l'un de ses membres ou à un tiers.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

Article 21 - DEFINITION - REPARTITION

Les charges de l'Association Syndicale sont réparties entre ses membres, à l'exception du lotisseur, au prorata du nombre de lots dont ils sont propriétaires en ne tenant compte que des lots ayant fait l'objet de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux et l'attestation certifiant l'absence de contestation de la première (article R. 462-1 et 462-10 du Code de l'urbanisme).

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particuliers d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux desservant chacun des bâtiments, restent à la charge exclusive des propriétaires.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

Cependant, si à l'occasion des constructions des bâtiments, des dégâts sont occasionnés aux équipements

communs du lotissement (dégradations de trottoirs ou autres) et que le responsable des dégâts n'a pu être identifié, l'Association aura à charge la réparation des dégâts ainsi occasionnés.

Article 22 - APPELS DE FONDS

1) les charges définies à l'article 21 ci-dessus font l'objet d'appels de fonds adressés par le syndicat à chaque propriétaire. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation au paragraphe 2 du présent article, laquelle constitue le fonds de roulement de l'Association.

Les appels de fonds sont faits en fonction de la prévision budgétaire établie par le syndicat et après son approbation par l'assemblée générale.

2) Lors de la signature de l'acte notarié d'acquisition, l'acquéreur versera au compte de l'Association Syndicale (entre les mains du Notaire rédacteur de l'acte) une somme de 500 €uros par lot acquis, à titre de fonds de roulement.
Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association et l'Administrateur Provisoire afin de permettre à ce dernier d'engager et régler – au nom et sur le compte de l'association - les dépenses jugées nécessaires à l'exécution de son mandat.
Le solde sera versé (sous déduction des dépenses engagées par l'administrateur provisoire, dans le cadre de son mandat) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

3) Chaque acquéreur versera au bénéfice de l'Association Syndicale, à constituer ou constituée, une somme de 1000 €uros TTC, à titre de provision pour la remise en état des ouvrages éventuellement dégradés lors des travaux de construction sur les lots et dont les auteurs n'auraient pu être identifiés.
Les sommes ainsi collectées font l'objet d'un mandat d'intérêt commun entre les membres de l'association (l'Administrateur Provisoire, pendant la durée de son mandat) et le lotisseur, afin de permettre à ceux-ci d'engager et régler – au nom et sur le compte de l'association - les dépenses jugées nécessaires au titre des travaux de remise en état consécutifs à d'éventuelles dégradations ne provenant pas du fait du lotisseur ni de tiers identifié. Ces paiements seront effectués par le Notaire, sur présentation de justificatifs par l'administrateur provisoire ou par le lotisseur.
Il faut entendre par travaux de remise en état, les travaux rendus nécessaires pour la remise en état d'ouvrages exécutés par le lotisseur et ayant fait l'objet d'une déclaration de conformité par le Maître d'Oeuvre.
Les sommes collectées seront déposées chez le Notaire chargé du dossier, jusqu'à l'obtention par le lotisseur de la déclaration de conformité de la totalité des travaux à charge du lotisseur par le Maître d'Oeuvre. A l'issue, elles seront versées (sous déduction éventuelle des sommes dont il est fait état ci-dessus) au compte bancaire de l'Association Syndicale ouvert par le représentant élu de l'association et sur la demande de ce dernier.

Article 23 - PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Le syndicat est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association ; il assure le paiement des dépenses. Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires. Il établit les pénalités à appliquer à ceux qui ne sont pas à jour dans le paiement des charges et la procédure à suivre pour leur recouvrement.
Trente jours après la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement cesse de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux de 1% par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Syndicat si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédant.

Au cas où l'immeuble vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires de l'immeuble et le syndicat peut, à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant un seul des copropriétaires ou simultanément plusieurs d'entre eux.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient ses droits de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par les autres.

Article 24 - MUTATION

Chaque propriétaire s'engage en cas de mutation à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association.

Il est tenu de faire connaître au syndicat, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association.

Article 25 - OBLIGATION D'ASSURANCE

Dès que la propriété des terrains communs lui aura été transférée dans les conditions fixées à l'article 6 ci-dessus, l'Association Syndicale devra souscrire une assurance de responsabilité civile couvrant les dommages qui pourraient être causés aux tiers du fait des terrains et ultérieurement - dès leur prise en charge - des ouvrages et plantations réalisés sur ce terrain.

La police souscrite pourra comporter une garantie dite de "défense et recours" permettant à l'Association Syndicale de disposer d'une assistance juridique dans l'exercice des actions qu'elle serait amenée à engager contre les auteurs des dommages causés aux biens et ouvrages lui appartenant.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 26 - CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un syndic peut être désigné d'office par le Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un propriétaire. Il dispose des pouvoirs du syndicat sans limitation.

Article 27 - MODIFICATION - DISSOLUTION

1) Toute modification des présents statuts ne pourra être décidée qu'en assemblée générale extraordinaire, réunie spécialement à cet effet et sera soumise – par extension de celle-ci – à la règle de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

2) La dissolution de l'Association Syndicale ne peut

intervenir que dans un des trois cas suivants :
a) détention de l'ensemble des lots par un même propriétaire.
b) approbation par l'association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.
c) disparition totale de l'objet défini à l'article 2 ci-dessus, notamment par classement des équipements et espaces communs dans le domaine communal.

Dans les deux premiers cas (a et b), elle ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les propriétaires.
Dans le troisième cas (c) cette dissolution prendra un caractère automatique. Les administrateurs en exercice auront alors la charge de liquider les comptes et répartir les sommes restant disponibles entre les membres, au prorata de leurs droits.

Article 28 - REPRISE DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

La présente Association Syndicale cessera automatiquement d'exister dès lors que la commune ou toute personne physique ou morale habilitée aura authentifiée le classement dans le domaine public de l'intégralité de ses équipements et biens. Aucun membre de l'association ne pourra, pour quelque raison que ce soit, s'opposer au dit classement.

Article 29 - POUVOIR POUR PUBLIER

Pour faire publier les présentes au journal Officiel de son siège social et pour remettre à l'autorité de tutelle un extrait des présentes, conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes, ainsi que pour publier les présentes au bureau des hypothèques.

Article 30 - ELECTION DE DOMICILE

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association Syndicale est formée.