

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 10/06/2015 Complétée le 24/07/2015 et 30/07/2015	
Par :	SCI COEUR DU BOUSCAT
Demeurant à :	3 Boulevard Galliéni 92445 ISSY LES MOULINEAUX
Représenté par :	Monsieur RIVET Cédric
Pour :	Réalisation d'une opération d'aménagement sur les parcelles AT187 partie et AT 305 partie, comprenant : - la démolition d'un local commercial de 22580 m ² (Renault concession) - l'aménagement d'un terrain de 24 373 m ² comprenant la réalisation de 4 macro lots à bâtir (Lots C, D, E123 et E456) à vocation d'habitat, de commerces et services et l'aménagement d'espaces publics dans le cadre d'une concession d'aménagement
Sur un terrain sis à :	253-306 Avenue DE LA LIBERATION 33110 LE BOUSCAT

Référence dossier

N° PA 33069 15 V0001

Destinations :
Habitation, commerces
et services

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

01 DEC. 2015

Bureau du Courrier

Le Maire,

Vu la demande susvisée ;

Vu le code l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, L 332-11-3 et suivants, R 332-25-3, R 442-10, R 442-13, R 442-18,

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 21 juillet 2006, modifié le 18 janvier 2008, le 29 mai 2009, le 27 novembre 2009, le 25 mars 2011, le 28 septembre 2012, le 14 février 2014, le 10 juillet 2015,
Vu la convention de Projet Urbain Partenarial établie par délibération communautaire du 31 octobre 2014 et signée le 16 février 2015 entre Bordeaux Métropole et la SCI Cœur du Bouscat, dont l'objet est de préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un Projet Urbain Partenarial dans le cadre de la réalisation du programme des équipements publics de l'opération « Libération-Centre-ville » située sur la commune du Bouscat,

Vu la délibération communautaire du 31 octobre 2014 par laquelle la Communauté Urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2016 a désigné la Société Publique Locale la Fabrique métropolitaine en qualité de concessionnaire d'aménagement,

Vu le récépissé de dépôt de la déclaration de cessation définitive d'activité pour l'établissement Renault Retail Group 253 à 273 et 288 av de la Libération au Bouscat, déposée le 16 juillet 2015 en Préfecture,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 3 juin 2014 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement,

Considérant que le pétitionnaire, la SCI Cœur du Bouscat, représentée par Monsieur Cédric Rivet, sollicite l'autorisation de procéder à la vente des lots avant l'exécution des travaux prescrits par le Permis d'aménager,

Considérant que la Société Publique Locale la Fabrique métropolitaine, concessionnaire d'aménagement s'engage, tel que prévu dans la convention de Projet Urbain Partenarial, à réaliser les travaux d'aménagement au plus tard 1 an après la livraison du dernier bâtiment,

Vu les éléments complémentaires versés au dossier les 24 et 30 juillet 2015,
Vu l'avis Favorable du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde en date du 28/07/2015,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Bordeaux Metropole, Direction Territoriale Ouest, service développement local, en date du 19/10/2015,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours, Groupement Prévention en date du 26/08/2015,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service REGAZ-Réseaux Gaz de Bordeaux, Département Etudes Générales-GRD en date du 31/07/2015,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service ERDF en date du 11/08/2015,-
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Hygiène et Santé en date du 27/10/2015,
Vu la consultation du Service Orange en date du 7/07/2015,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager valant permis de démolir est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

ARTICLE 2 :

Conformément au plan de la zone U « Le Bouscat-Libération » annexé au plan local d'urbanisme à la suite de la modification intervenue le 10 juillet 2015, le pétitionnaire est autorisé à aménager un terrain de 24 373 m², cadastré AT 187 partie et AT 305 partie comprenant :

- 4 macro lots à bâtir (lot C, D, E123 et E456) à vocation d'habitat, de commerces et de services
- l'aménagement d'espaces publics dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le nombre maximum de lots autorisés est de 12.

La surface plancher (SP) maximum constructible dans l'ensemble du lotissement est de 23 680 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée par le lotisseur qui fournira aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface constructible sur le lot.

Le certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.

ARTICLE 3 : Dépollution

Le plan de gestion des sites et sols pollués devra faire l'objet d'une validation par la DREAL avant toute démolition.

ARTICLE 4 : Démolition

La démolition totale des constructions existantes à usage de commerce pour une superficie de 22 580m² est autorisée.

Toutes les dispositions devront être prises pour assurer la sécurité des immeubles voisins et celle de leurs occupants. La responsabilité du pétitionnaire ou de son mandant restera, en toutes circonstances, entièrement engagée pour les accidents ou dommages susceptibles d'être occasionnés pour ces travaux.

ARTICLE 5 : Vente par anticipation des lots (article R442-13 du code de l'urbanisme)

Le pétitionnaire est autorisé à procéder à la vente des lots inclus dans le périmètre du lotissement avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation d'aménager.

ARTICLE 6 : Des permis de construire pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'aménagement, conforme aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation d'aménager, dès délivrance du permis d'aménager conformément à l'article R 442-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 de la convention de PUP signée le 16 février 2015 entre Bordeaux Métropole et la SCI Cœur du Bouscat, seront réalisés par la FAB au plus tard un an après la livraison du dernier bâtiment (article 5 de ladite convention de PUP).

Le titulaire du permis d'aménager délivrera à la SCI Cœur du Bouscat un certificat attestant l'achèvement des équipements, lesquels seront garantis conformément aux dispositions de l'article R 442-13 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : Participations

Le ou les titulaires successifs seront redevables d'une participation due au titre du PUP prescrite conformément aux modalités des articles 6 et 7 de la convention signée le 16 février 2015.

En application de l'article R332-25-3 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre défini par la convention de PUP seront exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pendant le délai de 10 ans à compter du 9 mars 2015, date d'affichage à Bordeaux Métropole et à la mairie du Bouscat de la mention de la signature de la convention et du lieu où le document pouvait être consulté.

Conformément à l'article 11 de la convention de PUP, le projet sera soumis à la participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) pour les constructions sur les ilots C et D. Le projet ne sera pas soumis à la participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) pour les constructions sur les ilots E123 et E456.

ARTICLE 8 : L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces y annexées et notamment le règlement du lotissement (PA 10) qui reprend l'ensemble des dispositions du règlement de la zone U-Libération3 du Plan Local d'urbanisme, approuvé le 21 juillet 2006 et modifié le 10 juillet 2015.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

ARTICLE 9 : Les prescriptions formulées par l'ensemble des services consultés dont les avis sont joints en annexes seront scrupuleusement respectées :

- avis de Bordeaux Métropole en date du 19.10.2015
- avis du Service Départemental d'Incendie et de secours de la Gironde en date du 28.08.2015
- avis de l'Inspecteur de salubrité en date du 27.10.2015

ARTICLE 10 : Réseau électricité

La puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 1620 KVA triphasé. Sur la base des hypothèses retenues lors de l'analyse du dossier, aucune contribution financière ne sera à la charge de la commune. ERDF facturera la contribution pour le branchement au demandeur du raccordement lorsque celui-ci en fera la demande. Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme. Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à ERDF.

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

ARTICLE 11 : Le pétitionnaire est informé que le Gestionnaire de Réseau de Distribution de Gaz REGAZ se tient à sa disposition pour étudier la desserte en gaz naturel de son projet.

ARTICLE 12 : Le certificat prévu à l'article R 315-36 du code de l'urbanisme ne pourra être délivré qu'après réalisation complète des travaux prévus au programme d'aménagement et leur récolement par les services compétents.

Une attestation de conformité des travaux au programme d'aménagement devra être fournie lors du récolement par le maître d'œuvre responsable de l'ensemble de l'opération. Cette attestation sera accompagnée de :

- 4 exemplaires du plan de bornage
- 4 exemplaires des plans de récolement des réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, téléphone...)
- Une attestation des sapeurs-pompiers concernant la défense contre l'incendie
- Une attestation de conformité des réseaux d'eau potable et d'assainissement délivrée par la Lyonnaise des Eaux.

ARTICLE 13 : Il est rappelé qu'en vertu de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement s'il existe, ni le mode de gestion des parties communes.

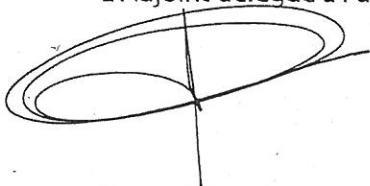
ARTICLE 14 : La publication du présent arrêté au Bureau des Hypothèques sera effectuée directement par le notaire chargé des ventes, dans un délai maximum de 3 mois et la justification avec toutes références à cette publication sera adressée à Monsieur le Maire du Bouscat. Les frais de publication sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 15 : Le Maire de Le Bouscat est chargé de l'exécution du présent arrêté dont un exemplaire sera adressé à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Président de Bordeaux Métropole
- SCI Cœur du Bouscat représentée par M. Cédric Rivet
- Monsieur le Directeur de la DDTM
- Monsieur le Directeur de la DREAL

LE BOUSCAT, le 30 novembre 2015

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme



Denis QUANCARD



Pour information :

Le projet est situé dans le périmètre de prise en considération « projet tramway 3^{ème} phase ligne D » créé par délibération en date du 19.02.2010. Le projet n'est pas susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement envisagée dans ce périmètre. Il n'y a pas lieu de proposer un sursis à statuer.

Le projet est situé dans le périmètre d'intervention de la SPL-fabrique métropolitaine créé par délibération en date du 26.06.2012, site projet « Le Bouscat-Libération-centre-ville » (50 000 logements). Le projet est compatible.

Le projet est concerné par les emplacements réservés de voirie T 5645 et S 401 (le projet en tient compte)

L'opération est située dans la zone de bruit de l'avenue de la Libération Charles de Gaulle, classée voie bruyante de catégorie 4 sur la commune du Bouscat. Vous vous engagez à respecter l'isolement acoustique de façade requis par les arrêtés préfectoraux des 30/01/2003, 2/03/2009, 3/03/2009, 6/04/2011 et de l'arrêté du 30/05/1996. *Internet*: www.gironde.pref.gouv.fr, Développement durable et environnement, classement sonore des infrastructures terrestres.

Pour toute occupation du domaine public liée aux travaux de construction (installation d'une benne, d'une grue, livraison de matériaux...), une demande d'autorisation est à obtenir au préalable auprès du service voirie de la mairie (Tel : 05 57 22 26 92).

Demandes de raccordement assainissement : Le pétitionnaire devra effectuer sa demande de raccordement le plus tôt possible, afin de connaître les conditions financières et techniques (position et profondeur) auprès du délégataire du service de l'assainissement, Lyonnaise des Eaux - Centre de relations Clientèle - BP 53 - 33029 Bordeaux Cedex (tel : 0 810 367 367).

Votre parcelle est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible moyen. Vous pouvez vous renseigner sur les mesures techniques sur le site internet www.prim.net (Documentation, Risques naturels, Risque retrait-gonflement) ou auprès de votre mairie.

Les dispositions des décrets modifiés 96-97 et 96-98 du 7 février 1996 relatifs à la protection de la population et des travailleurs contre les risques liés à l'amiante devront impérativement être respectées lors de la réalisation des travaux. Pris en application, l'arrêté du 2 janvier 2002 impose aux propriétaires le repérage des matériaux et des produits contenant de l'amiante avant la démolition de tout immeuble dont la construction est antérieure à 1997.

Dans le cadre de la lutte et de la protection des bâtiments contre les termites et autres xylophages, les prescriptions de l'arrêté municipal du 29 avril 1996 et les articles R 112-2 à R 112-4 du code de la Construction et de l'Habitation (arrêté du 27 juin 2006) devront être respectées.

Tout aménagement nouveau de voirie consécutif au projet (branchements, création et/ou suppression de dépressions charretières, ponceaux, busages...), ainsi que l'alignement et le nivellement le long de celui-ci (notamment les côtes de seuil des accès) devront impérativement être demandés à la Direction Territoriale Ouest (Centre de Gestion de l'Espace Public tel : 05 57 93 60 00). 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.

Le pétitionnaire devra impérativement se rapprocher de la Direction Territoriale Ouest (Centre de Gestion de l'Espace Public tel : 05 57 93 60 00) afin d'établir un constat contradictoire de l'état du domaine public, définir les côtes de seuil 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 pendant la durée du chantier sera réfectionnée par Bordeaux Métropole au frais du pétitionnaire.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- **DUREE DE VALIDITE** : l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : la présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 10/06/2015	
Par :	SCI COEUR DU BOUSCAT
Demeurant à :	3 Boulevard Galliéni 92445 ISSY LES MOULINEAUX
Représenté par :	Monsieur RIVET Cédric
Pour :	Réalisation d'une opération d'aménagement sur les parcelles AT 113 partie, AT 96 partie et AT 97 partie, comprenant : - la démolition de constructions existantes à usage de commerce d'une superficie de 1516 m ² (Renault occasion) - l'aménagement d'un terrain de 8243 m ² comprenant 2 macro lots à bâtir (lots AB et RSS) à vocation d'habitat, de commerces et de services et l'aménagement d'espaces publics dans le cadre d'une concession d'aménagement.
Sur un terrain sis à :	286-288 Avenue DE LA LIBERATION 33110 LE BOUSCAT

Référence dossier
N° PA 33069 15 V0002

Destinations :
Habitation, commerces
et service

PREFECTURE
DE LA GIRONDE
01 DEC. 2015

Bureau du Courrier

Le Maire,

Vu la demande susvisée ;

Vu le code l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, L 332-11-3 et suivants, R 332-25-3, R 442-10, R 442-13, R 442-18,

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 21 juillet 2006, modifié le 18 janvier 2008, le 29 mai 2009, le 27 novembre 2009, le 25 mars 2011, le 28 septembre 2012, le 14 février 2014, le 10 juillet 2015,

Vu la convention de Projet Urbain Partenarial établie par délibération communautaire du 31 octobre 2014 et signée le 16 février 2015 entre Bordeaux Métropole et la SCI Cœur du Bouscat, dont l'objet est de préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un Projet Urbain Partenarial dans le cadre de la réalisation du programme des équipements publics de l'opération « Libération-Centre-ville » située sur la commune du Bouscat,

Vu la délibération communautaire du 31 octobre 2014 par laquelle la Communauté Urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2016 a désigné la Société Publique Locale la Fabrique métropolitaine en qualité de concessionnaire d'aménagement,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 3 juin 2014 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement,

Considérant que le pétitionnaire, la SCI Cœur du Bouscat, représentée par Monsieur Cédric Rivet, sollicite l'autorisation de procéder à la vente des lots avant l'exécution des travaux prescrits par le Permis d'aménager,

Considérant que la Société Publique Locale la Fabrique métropolitaine, concessionnaire d'aménagement s'engage, tel que prévu dans la convention de Projet Urbain Partenarial, à réaliser les travaux d'aménagement au plus tard 1 an après la livraison du dernier bâtiment,

Vu l'avis Favorable du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde en date du 23/07/2015

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Bordeaux Métropole, Direction Territoriale Ouest en date du 27/10/2015

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours, Groupement Prévention en date du 26/08/2015

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Hygiène et Santé en date du 27/10/2015

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service REGAZ-Réseaux Gaz de Bordeaux, Département Etudes Générales-GRD en date du 31/07/2015

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service ERDF en date du 12/08/2015

Vu la consultation du service Orange en date du 7/07/2015,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager valant permis de démolir est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

ARTICLE 2 :

Conformément au plan de la zone U « Le Bouscat-Libération » annexé au plan local d'urbanisme à la suite de la modification intervenue le 10 juillet 2015, le pétitionnaire est autorisé à aménager un terrain de 8 243 m², cadastré AT 113 partie, AT 96 partie et AT 97 partie comprenant :

- 2 macro lots à bâtir (lot AB et RSS) à vocation d'habitat, de commerces et de services
- l'aménagement d'espaces publics dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le nombre maximum de lots autorisés est de 2.

La surface plancher (SP) maximum constructible dans l'ensemble du lotissement est de 12 320 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée par le lotisseur qui fournira aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface constructible sur le lot.

Le certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.

ARTICLE 3 : Démolition

La démolition totale des constructions existantes à usage de commerce pour une superficie de 1 516 m² est autorisée.

Toutes les dispositions devront être prises pour assurer la sécurité des immeubles voisins et celle de leurs occupants. La responsabilité du pétitionnaire ou de son mandant restera, en toutes circonstances, entièrement engagée pour les accidents ou dommages susceptibles d'être occasionnés pour ces travaux.

ARTICLE 4 : Vente par anticipation des lots (article R442-13 du code de l'urbanisme)

Le pétitionnaire est autorisé à procéder à la vente des lots inclus dans le périmètre du lotissement avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation d'aménager.

ARTICLE 5 : Des permis de construire pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'aménagement, conforme aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation d'aménager, dès délivrance du permis d'aménager conformément à l'article R 442-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 de la convention de PUP signée le 16 février 2015 entre Bordeaux Métropole et la SCI Cœur du Bouscat, seront réalisés par la FAB au plus tard un an après la livraison du dernier bâtiment (article 5 de ladite convention de PUP).

Le titulaire du permis d'aménager délivrera à la SCI Cœur du Bouscat un certificat attestant l'achèvement des équipements, lesquels seront garantis conformément aux dispositions de l'article R 442-13 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : Participations

Le ou les titulaires successifs seront redevables d'une participation due au titre du PUP prescrite conformément aux modalités des articles 6 et 7 de la convention signée le 16 février 2015.

En application de l'article R332-25-3 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre défini par la convention de PUP seront exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pendant le délai de 10 ans à compter du 9 mars 2015, date d'affichage à Bordeaux Métropole et à la mairie du Bouscat de la mention de la signature de la convention et du lieu où le document pouvait être consulté.

Conformément à l'article 11, de la convention de PUP, le projet ne sera pas soumis à la participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) en ce qui concerne les lots AB et RSS.

ARTICLE 7 : L'implantation et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par le présent arrêté et toutes les pièces y annexées et notamment le règlement du lotissement (PA 10) qui reprend l'ensemble des dispositions du règlement de la zone U-Libération3 du Plan Local d'urbanisme, approuvé le 21 juillet 2006 et modifié le 10 juillet 2015.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

ARTICLE 8 : Les prescriptions formulées par l'ensemble des services consultés dont les avis sont joints en annexes seront scrupuleusement respectées :

- avis de Bordeaux Métropole en date du 27.10.2015
- avis du Service Départemental d'Incendie et de secours de la Gironde en date du 26.08.2015
- avis de l'Inspecteur de salubrité en date du 27.10.2015

ARTICLE 9 : Réseau électricité

La puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 896 KVA triphasé.

En vertu de l'article L 332-15-3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, la part réfractée de l'extension du réseau public d'électricité extérieure à l'assiette foncière du projet, sera à la charge du bénéficiaire du permis.

Cette réponse reste valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme. Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à ERDF.

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

ARTICLE 10 : Le pétitionnaire est informé que le Gestionnaire de Réseau de Distribution de Gaz REGAZ n'a aucune observation à formuler, ses canalisations se situant sous chaussée rue R. Lavigne et sous chaussée et trottoir avenue de la Libération. Une canalisation permet d'alimenter le poste client Renault, avenue de la Libération. Le pétitionnaire pourra consulter sur le site www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr les recommandations techniques pour les travaux à proximité des ouvrages de distribution du gaz. REGAZ se tient à la disposition du pétitionnaire pour étudier la desserte en gaz naturel de son projet.

ARTICLE 11 : Le certificat prévu à l'article R 315.36 du code de l'urbanisme ne pourra être délivré qu'après réalisation complète des travaux prévus au programme d'aménagement et leur récolement par les services compétents.

Une attestation de conformité des travaux au programme d'aménagement devra être fournie lors du récolement par le maître d'œuvre responsable de l'ensemble de l'opération. Cette attestation sera accompagnée de :

- 4 exemplaires du plan de bornage
- 4 exemplaires des plans de récolement des réseaux publics (eau potable, assainissement, électricité, téléphone...)

- Une attestation des sapeurs-pompiers concernant la défense contre l'incendie
- Une attestation de conformité des réseaux d'eau potable et d'assainissement délivrée par la Lyonnaise des Eaux.

ARTICLE 12 : Il est rappelé qu'en vertu de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement s'il existe, ni le mode de gestion des parties communes.

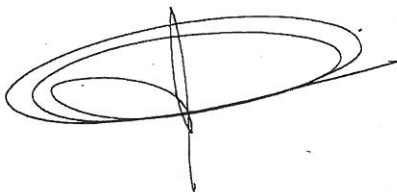
ARTICLE 13 : La publication du présent arrêté au Bureau des Hypothèques sera effectuée directement par le notaire chargé des ventes, dans un délai maximum de 3 mois et la justification avec toutes références à cette publication sera adressée à Monsieur le Maire du Bouscat. Les frais de publication sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 14 : Le Maire de Le Bouscat est chargé de l'exécution du présent arrêté dont un exemplaire sera adressé à :

- Monsieur le Préfet
- Monsieur le Président de Bordeaux Métropole
- SCI Cœur du Bouscat représentée par M. Cédric Rivet
- Monsieur le Directeur de la DDTM

LE BOUSCAT, le 30 novembre 2015

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué à l'urbanisme



Denis QUANCARD



Pour information :

Le projet est situé dans le périmètre de prise en considération « projet tramway 3^{ème} phase ligne D » créé par délibération en date du 19.02.2010. Le projet n'est pas susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement envisagée dans ce périmètre. Il n'y a pas lieu de proposer un sursis à statuer.

Le projet est situé dans le périmètre d'intervention de la SPL-fabrique métropolitaine créé par délibération en date du 26.06.2012, site projet « Le Bouscat-Libération-centre-ville » (50 000 logements). Le projet est compatible.

Le projet est concerné par l'emplacement réservé de voirie S 401 (le projet en tient compte). La parcelle AT 113 est frappée d'alignement au droit de la rue R. Lavigne pour l'élargissement à 16m d'emprise publique (le projet en tient compte).

Les parcelles sont grevées d'une servitude de mixité sociale (SMS) n° 069.4, site de projet rue R. Lavigne.

L'opération est située dans la zone de bruit de l'avenue de la Libération Charles de Gaulle, classée voie bruyante de catégorie 4 sur la commune du Bouscat. Vous vous engagez à respecter l'isolement acoustique de façade requis par les arrêtés préfectoraux des 30/01/2003, 2/03/2009, 3/03/2009, 6/04/2011 et de l'arrêté du 30/05/1996. *Internet*: www.gironde.pref.gouv.fr, Développement durable et environnement, classement sonore des infrastructures terrestres.

Pour toute occupation du domaine public liée aux travaux de construction (installation d'une benne, d'une grue, livraison de matériaux...), une demande d'autorisation est à obtenir au préalable auprès du service voirie de la mairie (Tel : 05 57 22 26 92).

Demands de raccordement assainissement : Le pétitionnaire devra effectuer sa demande de raccordement le plus tôt possible, afin de connaître les conditions financières et techniques (position et profondeur) auprès du délégué du service de l'assainissement, Lyonnaise des Eaux - Centre de relations Clientèle - BP 53 - 33029 Bordeaux Cedex (tel : 0 810 367 367).

Votre parcelle est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible moyen. Vous pouvez vous renseigner sur les mesures techniques sur le site internet www.prim.net (Documentation, Risques naturels, Risque retrait-gonflement) ou auprès de votre mairie.

Les dispositions des décrets modifiés 96-97 et 96-98 du 7 février 1996 relatifs à la protection de la population et des travailleurs contre les risques liés à l'amiante devront impérativement être respectées lors de la réalisation des travaux. Pris en application, l'arrêté du 2 janvier 2002 impose aux propriétaires le repérage des matériaux et des produits contenant de l'amiante avant la démolition de tout immeuble dont la construction est antérieure à 1997.

Dans le cadre de la lutte et de la protection des bâtiments contre les termites et autres xylophages, les prescriptions de l'arrêté municipal du 29 avril 1996 et les articles R 112-2 à R 112-4 du code de la Construction et de l'Habitation (arrêté du 27 juin 2006) devront être respectées.

Tout aménagement nouveau de voirie consécutif au projet (branchements, création et/ou suppression de dépressions charretières, ponceaux, busages...), ainsi que l'alignement et le nivellement le long de celui-ci (notamment les côtes de seuil des accès) devront impérativement être demandés à la Direction Territoriale Ouest (Centre de Gestion de l'Espace Public tel : 05 57 93 60 00). 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.

Le pétitionnaire devra impérativement se rapprocher de la Direction Territoriale Ouest (Centre de Gestion de l'Espace Public tel : 05 57 93 60 00) afin d'établir un constat contradictoire de l'état du domaine public, définir les côtes de seuil 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 pendant la durée du chantier sera réfectionnée par Bordeaux Métropole au frais du pétitionnaire.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger.

Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : la présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.