

Centre Commerçant
GINKO COMMERCE

Bail Commercial
SCI GINKO COMMERCE
c/
Mme Marlène KESHISHIAN KORDI
&
Mr Shant KASSAR
« LETTUCE GARDEN »
Cellule 5.04

B A I L C O M M E R C I A L

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **S.C.I. GINKO COMMERCE**, société civile immobilière au capital de 1 000,00 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° 802 001 404, ayant son siège social au 3, Bd Gallieni, 92 130 ISSY-LES-MOULINEAUX,

Représentée par son gérant la **SAS BOUYGUES IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital de 138 577 320,00 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° 562 091 546, ayant son siège social au 3, Bd Gallieni, 92 130 ISSY-LES-MOULINEAUX, agissant en vertu des statuts,

Elle-même représentée par Monsieur Santiago EVANGELISTA dûment mandaté à cet effet en vertu d'un pouvoir ci-annexé.

Ci-après dénommée "le Bailleur"

D'UNE PART

ET :

Madame Marlène KESHISHIAN KORDI

Née le 23 octobre 1989 à TEHERAN

De nationalité française

Célibataire, non engagée dans un Pacte Civil de Solidarité,

Titulaire d'une carte nationale d'identité n° 110837200133 délivrée par la Préfecture de l'INDRE ET LOIRE (37) le 1er août 2011

&

Monsieur Shant KASSAR

Né le 04 janvier 1985 à ALEP (SYRIE),

De nationalité Syrienne (titre de séjour « carte de résident » 280J17A06V délivré le 22/10/2015 en Gironde valable jusqu'au 21/10/2025)

Célibataire, non engagée dans un Pacte Civil de Solidarité,

Demeurant ensemble à BLANQUEFORT (33290) – 2 rue Cora MORTON.

Etant entendu que Madame KESHISHIAN KORDI et Monsieur KASSAR pourront, avant la date de prise d'effet du présent bail, se substituer pour les besoins de l'exécution des présentes, toute personne morale présentant des garanties de solvabilité et de respectabilité suffisantes, dans laquelle ils seront majoritaires et dont Madame KESHISHIAN KORDI et/ou Monsieur KASSAR seront les représentants légaux et dans les conditions prévues à titre liminaire du Titre II des dispositions particulières.

Ci-après dénommée "le Preneur"

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

Les personnes signataires ont tous pouvoirs pour signer l'acte de bail commercial en vertu :

- Des statuts de la société donnant pouvoir au gérant ou au Président Directeur Général pour signer le présent bail dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte ;
- Soit de la délibération du conseil d'administration autorisant le signataire à signer ledit protocole ;
- Soit de la délégation de pouvoir autorisant le signataire à engager la société qu'il représente pour la signature du bail, dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte après mention ;
- Soit en vertu d'un mandat donnant pouvoir au signataire qui demeurera annexé au présent acte.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens et notamment :

- Qu'ils ne sont pas, n'ont jamais été ou ne sont pas susceptibles au jour de la signature du bail d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'ils ne sont pas en état de cessation des paiements ou en procédure de conciliation ou de sauvegarde ;
- En qui concerne les personnes physiques, qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs, que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes et qu'elles ont la qualité de résident français.

Si le Preneur est une personne physique, il devra informer le Bailleur sans délai, par LRAR, de tout changement de son état civil (mariage, divorce, PACS. Etc.), sa capacité, son domicile ou siège social, sur la forme de la société, ou plus généralement sur son identité.

Si le Preneur est une personne morale, il devra informer le Bailleur sans délai, par LRAR, de toute modification des statuts ou changement d'état de ladite personne morale, en ce compris les procédures de conciliation, sauvegarde ou collective.

SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

Dans l'hypothèse où la ou les personnes physiques ou morales signataire(s) Preneur(s) des présentes agissent pour le compte d'une société en cours de formation dans laquelle elle(s) sera(ont) le représentant légal en même temps qu'actionnaire(s) majoritaire(s) ou associé(s) majoritaire(s), restera(ont) seule(s) titulaire(s) du bail tant qu'elle(s) n'aura(ont) pas notifié au Bailleur, au domicile élu ci-après, la validité de la constitution de la société, notamment par l'envoi de la copie certifiée conforme à l'original par le greffe de l'extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou des métiers et des statuts certifiés conformes à l'original comportant la mention de reprise du présent contrat de bail ou du procès-verbal de l'assemblée générale comportant la même mention, au plus tard avant la prise d'effet du bail.

A défaut de cette notification au plus tard avant cette date, le ou les signataires Preneur(s) des présentes restera(ont) seul(s) titulaire(s) du bail et seul(s) tenu(s) à titre personnel des obligations du bail lui(leur) incombant. Toute mutation au-delà de ce délai sera soumise aux dispositions de l'article 16 « Cession – Sous-location » du bail.

La substituée quant à elle devra respecter toutes les charges et conditions résultant des présentes et reprendre tous les engagements pris par le ou les signataires Preneur(s) des présentes. Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que sur la totalité des locaux.

PREAMBULE :

Le terrain sur lequel l'Ensemble Immobilier Commercial se construit est situé sur le territoire de la commune de Bordeaux, (Gironde), Avenue des Quarante Journaux, Avenue de Reinson, Avenue des Français Libres, Avenue Laroque et Avenue Marcel Dassault, d'une contenance de 298.705 m². La S.C.I. GINKO y développe l'éco-quartier désigné sous le nom « QUARTIER GINKO ».

Sur ce terrain est en cours de construction, en co-maîtrise d'ouvrage entre Bouygues Immobilier et le Bailleur, un programme immobilier qui a fait l'objet :

- d'un permis de construire conjoint délivré par la Ville de Bordeaux le 30 novembre 2015 sous la référence PC 033.063.14Z0571, ledit permis étant aujourd'hui définitif,
- d'un permis de construire modificatif n°1 obtenu le 16 août 2016 et d'un permis modificatif n°2 obtenu le 29 mars 2017, lesquels sont tous deux purgés de tout recours et aucun retrait n'a été prononcé à l'encontre de ces deux décisions.

Ce programme immobilier est composé :

- D'environ 65 surfaces de vente, en rez-de-chaussée répartis sur 7 plots (nommés P1 à P7), séparés par un mail central et allées de circulations piétonnes,
- De logements sociaux et en accession à la propriété (environ 600 au total) répartis dans 23 bâtiments imbriqués dans 5 des 7 plots du programme,
- D'une Résidence de Tourisme d'Affaires imbriquée dans un plot,
- De trois niveaux de parking en sous-sol, l'un dédié aux logements, les 2 autres accessibles au public.

Au sein de ce programme immobilier, l'Ensemble Immobilier Commercial regroupe les différents éléments suivant, savoir :

- L'ensemble des surfaces de vente (prévisionnellement environ 65), en rez-de-chaussée réparties sur 7 plots (nommés P1 à P7), séparées par un mail central et allées de circulations piétonnes,
- Deux niveaux de parking en sous-sol comprenant environ 950 places.

En vue de la réalisation en co-maîtrise d'ouvrage de ce programme immobilier au sein duquel se trouvent imbriqués et superposés des sous-ensembles de statuts différents, qui sont techniquement autonomes, l'îlot C 2.2, terrain d'assiette du programme immobilier, a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, et Bouygues Immobilier a cédé au Bailleur la propriété de l'ensemble des volumes immobiliers destinés à accueillir les constructions devant composer l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le programme immobilier étant ainsi organisé en volumes, une Association a été créée afin d'assurer notamment la gestion des éléments d'équipements utiles à deux ou plusieurs volumes mais également de veiller au bon respect des règles d'usage et d'habitation. Cette association restera également propriétaire du tréfonds.

Chaque volume du programme immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

En raison du classement du parking en établissement recevant du public et des contraintes qui en découlent, notamment en matière de règles et normes de sécurité et de défense incendie, il a été prévu de créer une association spécifique au bâtiment parking, regroupant les 3 niveaux.

Les différentes surfaces sont réparties sur plusieurs niveaux et/ou plots, le tout constituant une seule et même entité commerciale.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent approximatifs et essentiellement documentaires. Ils ne concernent d'autre part que les caractéristiques générales de l'Ensemble Immobilier Commercial et ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale : les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial conservant la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles de l'Ensemble Immobilier Commercial.

1. LE STATUT JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Les volumes immobiliers au sein desquels doivent être construits les lots constituant l'Ensemble Immobilier Commercial appartiennent au Bailleur pour en avoir fait l'acquisition par un acte reçu le 17 octobre 2016 par Me Jacques-Laurent RENUCCI, Notaire à Paris.

L'état descriptif de division en volumes en l'état futur d'achèvement de cet ensemble immobilier a été signé le 09 septembre 2016 par le Bailleur sous l'égide de Me Agnès NUGERE, Notaire à Bordeaux. Cet état a fait l'objet d'un modificatif en date du 9 octobre 2017. Ces états ont été portés à la connaissance du Preneur avant la signature du bail.

L'Ensemble Immobilier Commercial regroupe plusieurs volumes immobiliers gérés ensemble au jour de la signature du bail par une AFUL et deux ASL.

Elles ont pour objet la gestion, l'organisation des biens et équipements à usage commun de tout ou partie du programme immobilier.

2. LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'Ensemble Immobilier Commercial a fait l'objet :

- d'une autorisation d'urbanisme commercial purgée de tout recours obtenue le 11 août 2014,
- d'un permis de construire obtenu le 30 novembre 2015 purgé de tout recours,
- d'un permis de construire modificatif n°1 obtenu le 16 août 2016,
- d'un permis de construire modificatif n°2 obtenu le 29 mars 2017.

3. LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Le Bailleur aura la faculté de confier pendant la durée du présent bail la location et la gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial à d'autres sociétés. Il informera le Preneur du nom et des coordonnées de la société qui serait chargée d'intervenir à ce titre.

4. LA PROMOTION ET L'ANIMATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

La promotion et l'animation de l'Ensemble Immobilier Commercial sont assurées dans les conditions de l'article 11 du présent bail.

5. LE REGLEMENT INTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Les règles de fonctionnement qui s'imposent aux Preneurs de l'Ensemble Immobilier Commercial ont été précisées dans un règlement intérieur joint en annexe aux présentes, lequel a valeur contractuelle.

6. LES CARACTERISTIQUES D'UN BAIL D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Les éléments ci-dessus restent essentiellement indicatifs : ils ne concernent que les caractéristiques générales d'un Ensemble Immobilier Commercial.

Ces prévisions ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variations de la conjoncture et des opportunités de la distribution : les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial conservant la faculté de réaliser toutes extensions éventuelles dans et sur les parties communes de l'Ensemble Immobilier Commercial ou toute modification du plan de commercialisation, et ce y compris en cours de réalisation des travaux de construction dudit ensemble.

Le Bailleur et/ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial, ainsi que les personnes qu'ils se seront substituées, se réservent la faculté de pouvoir procéder à toute extension, restructuration, surélévation, de l'Ensemble Immobilier Commercial, apporter toute modification relative à l'implantation et à la répartition des magasins dans l'Ensemble Immobilier Commercial, adjoindre et modifier tout kiosque, tout cloisonnement, toute modification relative aux extensions futures aussi bien des parties communes que des parties privatives, modifier les circulations, les accès, les parkings, et les flux intérieurs et extérieurs de l'Ensemble Immobilier Commercial, les éléments descriptifs ci-dessus restant indicatifs. L'indication de la répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre le Bailleur et le Preneur telle qu'indiquée dans l'inventaire, s'en trouverait alors changée en raison de la modification éventuelle de la surface réelle et/ou pondérée totale de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Preneur déclare et reconnaît qu'au jour de la signature du bail, il est averti du caractère nécessairement évolutif du programme immobilier dont fait partie l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance de l'organisation juridique du programme immobilier.

Le Preneur déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un local intégré dans l'Ensemble Immobilier Commercial et notamment de l'importance et des caractéristiques des parties à usage commun indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel indépendant.

7. LA NEGOCIATION DES CLAUSES DU BAIL ENTRE LES PARTIES

Il est précisé que le Bailleur a négocié avec le Preneur, assisté de son conseil ou de son service juridique, les dispositions générales et particulières du présent bail. Plusieurs versions du bail annotées et commentées par les parties se sont échangées. Au cours des négociations, les parties ont fait des concessions de part et d'autre et le présent acte accepté par les parties représente leur équilibre contractuel.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur donne par les présentes à bail à loyer à titre commercial, conformément au décret du 30 Septembre 1953 modifié et codifié dans le code de commerce au livre 1er « Du commerce en général », Titre IV « Du fonds de commerce », Chapitre 5 « Du bail commercial » dans sa partie législative et réglementaire, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. DUREE

Le Bailleur a, par les présentes, fait bail et donné à loyer au Preneur, pour une durée de dix années entières et consécutives à compter la date précisée en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES », les lieux ci-après désignés.

Cette durée ne fait toutefois pas obstacle à la faculté accordée au Preneur de donner congé en application de l'article L 145-4 du code de commerce par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception à l'expiration d'une période triennale sauf à l'expiration de la première période triennale, en respectant un préavis d'un an, et au Bailleur dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Bailleur invite le Preneur à délivrer son congé par acte extrajudiciaire afin de s'assurer de la bonne délivrance de l'acte et de sa date de remise. Dans l'hypothèse où le congé serait notifié par lettre recommandée avec avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire. En outre, le congé, s'il émane du Preneur, devra être adressé, à peine de nullité, au siège social du Bailleur.

Si le Preneur use de sa faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'un montant de six (6) mois de loyer toutes taxes comprises en cours afin de compenser les préjudices subis du fait de la résiliation anticipée du bail.

En cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une durée de dix années par dérogation aux dispositions de l'article L 145-12 du Code de Commerce, et ce de convention expresse entre les parties. Il en sera de même pour les renouvellements successifs.

2. DESIGNATION

2.1 Caractéristiques du local

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, qui accepte, le local commercial défini au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES » et au plan annexé au présent bail.

Pour se conformer à la décision d'urbanisme commercial délivrée pour cette opération, le Preneur aura l'obligation d'affecter une surface définie au Titre II à la vente et le reste de la surface louée à usage de réserves, stockages, etc., non accessible au public. Le Preneur ne pourra modifier cette répartition sans autorisation préalable et expresse du Bailleur.

Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre exprès tout autre lieu de l'Ensemble Immobilier Commercial que ceux objet du présent bail, y compris les parties collectives ou le mail de l'Ensemble Immobilier Commercial, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire du présent bail.

Toute création de mezzanine est interdite sauf autorisation préalable du Bailleur sous forme d'avenant au bail et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives.

La surface exploitée au sens de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 correspond très exactement à la surface louée, le Preneur ayant l'obligation d'exploiter l'ensemble de la surface louée. Le Preneur ne pourra se prévaloir du défaut d'exploitation d'une partie de la surface louée, et ce en contravention des clauses du présent bail, pour soutenir que la surface exploitée est inférieure à la surface louée.

2.2 Modalités contractuelles de calcul de la surface

De convention expresse entre les parties, la superficie totale contractuelle GLA (Gross Lease Area) de cette partie privative est calculée à partir de :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le local et d'autres locaux privatifs,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le local et des parties communes ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- de la limite entre le local et les parties communes ou l'extérieur, en l'absence de murs,
- sans déduction des surfaces à hauteur libre supérieure à 1 m, des trémies et poteaux, gaines, escalier, monte-charge, ascenseur, etc. ni déduction des cloisons intérieures.

Il est précisé que les locaux ouverts sur le mail intérieur ou extérieur, couverts ou non couverts, n'ayant pas ou qu'une partie de mur de façade sont considérés comme clos.

Toutes les dispositions du présent bail, de ses annexes et plus généralement, de tout autre document mentionnant des mètres carrés, font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à bail. En outre, les Parties conviennent que la surface ainsi déterminée correspond à la surface exploitée telle que mentionnée à l'article L 145-40-2 du Code de commerce.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la surface du local telle qu'indiquée aux conditions particulières reste indicative et est susceptible de varier en fonction d'une marge de tolérance conventionnelle plafonnée en plus ou en moins à 5% de la GLA, et ce sans incidence sur les conditions financières du bail, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Dans le cas où la surface GLA mesurée à l'issue des travaux de construction dans les conditions visées ci-après serait inférieure de plus de 5 % à la surface indiquée dans les conditions particulières, le loyer et tous ses accessoires seront diminués au prorata de la surface manquante uniquement pour celle dépassant la marge de tolérance de 5 %.

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, ce dernier aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées dans les DISPOSITIONS PARTICULIERES du présent bail en le faisant connaître au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de 30 jours suivant la livraison du local à peine de forclusion. Dans ce cas, en vue de procéder aux vérifications requises, un géomètre expert sera mandaté d'un commun accord par le Preneur et le Bailleur, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Grande Instance saisi à l'initiative de la partie la plus diligente et le mesurage ainsi effectué sera retenu, désormais, dans des conditions définitives et irrévocables.

Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront alors intégralement à la charge du Preneur qui s'y oblige.

En cas de modification de la surface donnée à bail, le Preneur ne sera pas autorisé à dépasser la surface de vente telle que définie à l'article 2.1.

2.3 Etat du local à la prise d'effet du bail

Il est précisé que le local est achevé et livré au Preneur brut de décoffrage, fluides en attente, et dans les conditions plus amplement décrites par le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales et le plan du local ci-annexés, tous aménagements restant à la charge du Preneur.

Si le local a fait l'objet d'une location précédente, il est livré dans l'état, par dérogation à l'article 1720 du code civil, sans qu'il en soit fait plus ample description.

Le Preneur reconnaît ainsi que l'obligation de délivrance du Bailleur est totalement remplie par la mise à disposition des locaux loués en cet état.

En conséquence, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur ou de ses Mandataires aucun travaux de réfection, de remise en état, d'adjonction d'équipement supplémentaire (notamment en matière de sécurité, d'accessibilité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou aux textes légaux), étant ici rappelé que le local sera livré au Preneur conforme aux normes en vigueur au jour de la livraison et aux permis de construire.

Il est conseillé au Preneur de s'assurer que, lors de son entrée dans les lieux, ses travaux d'aménagement permettent l'accessibilité des lieux loués aux personnes à mobilité réduite. Par la suite, il appartiendra au Preneur de faire établir un diagnostic accessibilité des lieux loués afin de déterminer si les lieux sont ou non conformes à la réglementation future. Les travaux éventuels à réaliser pour mettre en conformité les lieux loués avec les normes liées à l'accessibilité aux PMR sont à la charge du Preneur.

En conséquence, l'ensemble des travaux sera, suite à la prise de possession, intégralement supporté par le Preneur sans recours contre le Bailleur et conformément aux clauses et conditions du présent bail, le Bailleur ne garantissant pas l'état des constructions, les vices apparents ou cachés ni même la conformité des locaux à l'activité du Preneur, celui-ci devant faire le nécessaire pour les adapter à l'exercice de son activité. Il en va différemment des travaux réalisés par le Bailleur couverts par les garanties souscrites par le Bailleur pour la construction de l'Ensemble Immobilier Commercial. Dans cette hypothèse, le Preneur bénéficiera desdites garanties.

2.4 Modification des caractéristiques de l'Ensemble Immobilier Commercial

Le Bailleur pouvant être amené à modifier la distribution de l'ensemble immobilier par dérogation à l'article 1723 du Code civil, il est précisé que toute référence éventuelle au Permis de Construire ou à toute autre plan de situation du local n'est faite qu'à titre purement indicatif et que le seul plan ayant valeur contractuelle est le plan du local objet du bail, à l'exclusion de tous autres.

Compte-tenu de l'intégration du local dans un ensemble immobilier, le Bailleur pourra modifier à sa seule convenance ou donner son accord à toutes modifications des flux, circulations, accès intérieurs et extérieurs du l'ensemble immobilier, en ce compris le mail, les parkings, de même que, à l'intérieur de cet ensemble, les emplacements et la destination de tous locaux et de toutes implantations commerciales à la seule exception du local objet des présentes.

3. LIVRAISON, MISE A DISPOSITION ANTICIPEE DU LOCAL ET PRISE D'EFFET DU BAIL

La date de livraison du local marque la prise d'effet du bail (3.1 et 3.2). Les parties peuvent convenir d'une mise à disposition anticipée ci-après envisagée (3.3).

3.1 Date de livraison du local :

Prévisionnellement, le local loué sera livré au Preneur à la date visée dans les DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Cette date pourra être, le cas échéant, décalée d'une durée égale aux retards enregistrés sur le chantier et consécutifs à un cas de force majeure, ou à toutes causes légitimes de retard à savoir notamment :

- a) les journées d'intempéries,
- b) la grève (qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du Bâtiment ou du Transport ou à un service public qui perturberait notablement et profondément le déroulement ou l'approvisionnement du chantier) ;
- c) les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ;

- d) les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels ;
- e) les accidents de chantier à moins que l'accident résulte de la faute du Bailleur en sa qualité de maître d'ouvrage ou de celle de ses préposés, de ses prestataires ou de ses mandataires ;
- f) les troubles ou retards résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels ou accident de chantier ;

- g) la cessation de paiement, l'admission au régime de la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants ;

- h) la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants ;
- ~~f-i)~~ la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une ou plusieurs entreprise(s) défaillante(s), notamment en redressement ou en liquidation judiciaire ;
- j) la résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux ;
- k) les retards dus à des accidents de chantier (pour autant qu'elles ne soient pas imputables à des fautes ou à des négligences du Vendeur en sa qualité de maître d'ouvrage) ;
- l) les retards pour cause d'incendie, explosion ou d'inondation du chantier en cas de crues et/ou de remontées de nappe ;
- m) la nécessité de réaliser des travaux supplémentaires eu égard à des contraintes techniques liées à la consistance et à la qualité du sol et/ou du sous-sol ;

1/40

n) les retards pour cause de fouilles archéologiques, découvertes d'engins explosifs, gestion de la réhabilitation du sol ou sous-sol de toute nature ;

o) les retards dus aux services concessionnaires (eau, gaz, électricité, télécoms..) ;

p) les incidences liées à un changement de réglementation immédiatement applicable au local loué.

S'il survenait une cause légitime de retard ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour la prise de possession du local loué serait différée d'un temps égal au retard consécutif à l'événement considéré.

Le local sera livré au Preneur pour la prise d'effet du bail lorsqu'il sera achevé conformément au Cahier des Charges Prescriptions Techniques et Architecturales et au plan du local ci-annexés, étant précisé qu'à cette même date, la partie de l'Ensemble Immobilier Commercial (le lot) au sein de laquelle est intégré le local loué devra également être achevée, tandis que les autres lots de l'Ensemble Immobilier Commercial pourront être à un état d'avancement différent.

Il est par ailleurs rappelé, comme cela est indiqué au Préambule ci-dessus, qu'aucune garantie n'est donnée au Preneur concernant la configuration finale de l'Ensemble Immobilier Commercial dont la consistance globale pourra notamment être modifiée en cours d'exécution des travaux de construction à la seule initiative du Bailleur sans que cela puisse avoir une quelconque incidence sur le présent bail, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément

3.2 Conditions de livraison du local :

A l'achèvement des travaux du local loué, le Bailleur convoquera le Preneur afin que celui-ci puisse procéder à la livraison du local, ce qui marque la date de prise d'effet du bail.

La date et l'heure définitives pour la livraison du local seront notifiées par le Bailleur au Preneur au moins 15 jours avant ladite date, et ceci, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La date indiquée dans cette notification constituera la date de prise d'effet du bail, et donc le point de départ de sa durée et de l'exigibilité des loyers.

Le Preneur s'oblige à prendre livraison des lieux à la date selon le procès-verbal qui sera dressé à cet effet et qui sera signé par les deux parties ou leurs représentants.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue, une convocation lui sera adressée, à ses frais, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier et une nouvelle date sera indiquée sans que la prise de livraison puisse avoir lieu plus de quinze jours après la date initialement prévue.

Si le preneur refuse ou ne se rend pas à cette 2ème convocation, il sera immédiatement redevable, quelque soit le sort du bail, d'une indemnité fixée forfaitairement à un trimestre de loyer, laquelle pourra être réclamée par le Bailleur au garant à première demande.

Si le Preneur refusait d'obtempérer, ou si le Preneur manifestait sa volonté de ne pas donner suite au présent bail, antérieurement à la date de prise d'effet du bail, le Bailleur pourra considérer que le présent bail :

soit, a pris effet à la date fixée dans la seconde convocation précitée,

soit, est nul et non avenue et, en conséquence, ne prendra pas effet, le Bailleur pouvant disposer immédiatement du local. En ce cas, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité correspondant à un an de loyer de base toutes taxes comprises tel que défini à l'article « Loyer » du présent bail, et ce sans préjudice de tous autres dommages et intérêts complémentaires.

Le Preneur ne pourra pas refuser la livraison de la cellule par le Bailleur si les réserves émises peuvent être levées par le Bailleur dès avant ou pendant les travaux d'aménagement du Preneur et sans que cela ne nuise à la mise en place de ses travaux d'aménagement.

En cas de réserves émises telles qu'elles empêchent la réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur, le Bailleur s'engage à lever l'ensemble desdites réserves au plus tard 30 (trente) jours calendaires après la signature du procès-verbal de réception de la coque, le Preneur devant dès lors prendre livraison de la coque dès la réalisation des travaux par le Bailleur. Si le Preneur ne devait pas prendre livraison des locaux à cette date, le Bailleur aurait le même choix que celui ci-avant mentionné en cas de refus d'obtempérer de la part du Preneur.

Lors de la livraison des locaux par le Preneur, en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus prévues, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Le Présent article ne s'applique que pour les nouveaux baux commerciaux. En conséquence, il ne trouvera pas à s'appliquer en matière de renouvellement de bail.

3.3 En cas de mise à disposition anticipée du local loué

Compte tenu du planning du déroulement du chantier, le Bailleur ne pourra livrer l'intégralité des locaux composant l'Ensemble Immobilier Commercial à la même période.

En raison de la situation en rez-de-chaussée de chaque plot du programme immobilier (hors plots n°4 et 7 exclusivement composés de commerces), les espaces de commerces de chaque plot seront achevés et prêts à être mis à disposition des Preneurs alors même que les travaux de construction du plot concerné ne seront pas en état d'être réceptionnés.

Compte-tenu de cette circonstance, les parties conviennent que préalablement à sa livraison, conditionnée par la réception par le Bailleur des travaux de construction du plot et par la convocation par le Bailleur du Preneur à la livraison des lieux loués, le local loué fera l'objet d'une mise à disposition anticipée par le Bailleur au profit du Preneur afin que celui-ci puisse faire procéder sous sa responsabilité et sans frais à la charge du Bailleur, aux travaux d'équipements et d'aménagement de son local.

Ces travaux d'équipement et d'aménagement devront être programmés de sorte qu'ils n'augmentent pas le coût des travaux résiduels du Bailleur, ni ne retardent la réalisation de ces mêmes travaux.

Les parties conviennent que la mise à disposition anticipée interviendra au plus tard à la date visée dans les DISPOSITIONS PARTICULIERES sous réserve de la survenance de cas de force majeure ou de causes légitimes de retard telles que visées à l'article 3.1 ci-dessus.

Etant ici précisé, qu'à la date de mise à disposition anticipée du local loué, celui-ci sera achevé au sens de l'article 2.3. à l'exception des prestations ci-après qui resteront à finaliser, à savoir :

- le(s) raccordement(s) définitifs du local aux réseaux divers,
- les essais, réglages, et mises en fonctionnement des installations techniques communes aux locaux commerciaux du plot concerné,
- les éléments de la façade, y compris les éventuels éléments décoratifs du plot concerné,
- le niveau de toiture et ses équipements techniques du plot concerné,

Ces prestations devront être finalisées pour la livraison du local et la prise d'effet du Bail.

Le Bailleur indiquera au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre récépissé :

- au moins DEUX (2) MOIS à l'avance, la période prévisionnelle de quinze (15) jours calendaires au cours de laquelle la mise à disposition anticipée devrait intervenir,
- au moins TRENTE (30) jours calendaires à l'avance, la date effective retenue pour la mise à disposition anticipée du local loué.

Les conditions et le cahier des charges de la mise à disposition anticipée sont déterminés en annexe, laquelle a valeur contractuelle entre les parties contractantes.

La mise à disposition anticipée des locaux au profit du Preneur ne pourra pas être analysée comme valant livraison au sens de l'article 3.1, cette livraison devant intervenir dans les conditions prévues aux articles 3.1 et 3.2 ci-dessus.

3.4 Refus de mise à disposition anticipée et/ou de livraison de la part du Bailleur :

Le Bailleur pourra refuser de mettre à disposition ou de livrer le local si :

- il n'est pas en possession, depuis au moins 15 jours, des plans et descriptifs des projets d'aménagement et d'agencement du Preneur ou s'il ne les a pas agréés conformément aux dispositions de l'article 14.1.1.
- il n'a pas reçu justification de la souscription des polices visées au cahier des charges et des conditions particulières applicable aux travaux d'aménagement à réaliser par le Preneur pour la période des travaux, lesquels comporteront renonciation a recours contre le Bailleur, toutes entreprises, et toutes personnes intervenant sur le chantier de l'immeuble.
- il n'a pas reçu règlement par le Preneur de tous les travaux complémentaires ou modificatifs, éventuellement réalisés par le Bailleur à la demande du Preneur, ainsi que de tous frais payés par le Bailleur et dont le remboursement incomberait au Preneur.
- il n'a pas obtenu versement par le Preneur de toutes les sommes stipulées aux présentes au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

3.5 Ouverture de l'ensemble immobilier commercial au public :

Le Bailleur informera le Preneur au moins deux mois avant la date définitive d'ouverture au public de l'ensemble immobilier commercial.

Le Preneur prend l'engagement de terminer ses travaux d'aménagement du local loué et de l'exploiter au jour de la date d'ouverture de l'ensemble immobilier commercial au public.

A défaut d'ouverture et d'exploitation au jour de la date d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial au public quelque soit la cause, sauf cas de force majeure reconnue, et compte tenu du préjudice subi par le Bailleur en cas de retard, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière de 15 euros hors taxes par mètre carré de surface louée indiquée au titre II, à compter de date prévue pour l'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier Commercial jusqu'au jour de l'ouverture effective au public des lieux loués.

4. DESTINATION

4.1 Destination des lieux

Les locaux loués au Preneur devront être affectés par celui-ci à l'usage exclusif défini au Titre II "DISPOSITIONS PARTICULIERES" du présent bail, étant précisé qu'il devra exercer de manière permanente et équilibrée dans les lieux loués la totalité des activités qui y sont précisées, celles-ci constituant un tout indivisible.

Le Preneur déclare et garantit au Bailleur que les activités qui seront exercées dans le local ne relèvent pas des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement.

4.2 Activités accessoires éventuelles

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par la présente convention ou tout avenant subséquent, ou encore dans le cas visé au 4^{ème} alinéa de l'article L 642-7 du code de commerce, celle-ci ne pourra excéder 15 % du volume de chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les lieux loués.

Si l'exercice de l'activité accessoire excède ce pourcentage, le Preneur devra y être autorisé préalablement par le Bailleur par avenant au titre des activités principales ou dans les conditions des article L 145-47 et suivants code de commerce.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de nature à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis dans les conditions prévues par l'article LOYER du bail.

4.3 Autorisations administratives

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées au Titre II "DISPOSITIONS PARTICULIERES" du présent bail, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit. En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objet du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

4.4 Enseigne

A titre de condition essentielle du bail, le Preneur s'engage à maintenir, pendant toute la durée de la présente location, et de ses éventuels renouvellements, l'enseigne mentionnée au Titre II "DISPOSITIONS PARTICULIERES".

Néanmoins, le Bailleur acceptera de substituer, en cas de demande du Preneur nécessitant un accord exprès et écrit du Bailleur, une autre enseigne si l'enseigne substituée est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes, toutes enseignes de solderie ou de discount étant ainsi exclues.

La modification d'enseigne devra, par ailleurs, concerner une pluralité de points de vente à l'enseigne du Preneur, le Bailleur devant être informé de la modification prévue au moins trois mois à l'avance et devant y avoir donné un accord exprès et écrit, lequel ne pourra être refusé si tous les critères susvisés au présent article sont réunis.

4.5 Absence d'exclusivité

Le présent bail ne confère au Preneur aucune exclusivité commerciale dans l'Ensemble Immobilier Commercial, dont les autres locaux pourront être exploités, loués ou cédés librement pour des commerces de même nature.

A ce titre, le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant quelque activité que ce soit dans l'Ensemble Immobilier Commercial pourrait faire au Preneur, y compris les éventuels sous-locataires, locataire-gérant, franchisés des exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial.

5. CONDITIONS D'EXPLOITATION

5.1. Ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation

A compter de l'ouverture de son magasin, le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption, pendant les horaires d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial définis au règlement intérieur. Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat à la clientèle.

Il devra affecter à la vente la totalité de la surface de vente autorisée de son magasin et exploiter de façon continue la surface de vente exacte mentionnée aux DISPOSITIONS PARTICULIERES. A défaut de respecter cette obligation, le Preneur en assumera seul les conséquences juridiques et financières et garantira le Bailleur contre tout préjudice. Cette obligation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent bail. En cas d'infraction, le Bailleur pourra alors se prévaloir de la clause résolutoire sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts notamment en cas de perte partielle ou totale de l'autorisation d'exploitation commerciale dont dépend le Local. Le Preneur fournira annuellement dans les 60 jours consécutifs à la fin de chaque année civile la copie de sa déclaration TASCOM.

Il s'engage, en outre, à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à l'Ensemble Immobilier Commercial ou au voisinage. Le Preneur s'engage à ne générer envers les autres exploitants de l'ensemble immobilier commercial aucune nuisance et plus précisément, aucune nuisance olfactive liée notamment à la présence de déchets ou de fumées. En cas de production d'odeurs et fumées, le Preneur doit réaliser les aménagements et canalisations permettant l'extraction et l'évacuation extérieure au point le plus haut possible des odeurs et fumées, étant précisé que le Preneur doit obtenir au préalable l'accord du Bailleur et de l'architecte de l'ensemble immobilier commercial.

Il s'engage par ailleurs à ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges excessives.

Le Preneur assure, à son initiative, sans le concours du Bailleur et sans recours contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur des lieux loués ou à distance contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers du local dont il a la garde. Ainsi

la remise éventuelle du double des clés à la Direction de l'Ensemble Immobilier Commercial se fait à ses risques et périls et ne l'exonère pas de la responsabilité qu'il prend au titre de la présente clause.

Plus généralement, le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au mandataire du Bailleur, aux autres propriétaires, aux colocataires ou au Président de l'Association des Commerçants, de manière à ce que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur s'interdit pour lui, ses préposés et fournisseurs d'encombrer les parties communes de marchandises ou déchets, lesquels doivent impérativement être entreposés dans un local spécial destiné à cet effet.

Le Preneur accepte par le présent bail de laisser au Bailleur ou à la personne qu'il aura mandatée, y compris un officier ministériel, un géomètre ou auditeur technique, le droit de pénétrer dans le Local en respectant un préavis de huit jours aux fins de vérifier le respect de ses obligations au titre du bail ou de procéder à des relevés pour le compte du Bailleur. Les frais éventuels seront à la charge du Preneur mais uniquement en cas de constatation d'une infraction.

5.2. Garnissement des lieux

Le Preneur s'engage à tenir les locaux loués constamment équipés de matériel et de marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent bail.

5.3. Soldes — Liquidations - Ventes

Le Preneur ne pourra effectuer, dans les lieux loués de déstockage, outlet et discount et concernant les soldes que dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par l'Association des Commerçants et/ou la Direction de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Il lui est, par ailleurs, interdit de pratiquer des liquidations de stock sauf autorisations administratives expresse, requises par la réglementation en vigueur et dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adaptée aux usages en matière d'ensembles immobiliers commerciaux.

Sont donc prohibées toutes présentations des marchandises en vrac ou en boîtes empilées et, plus généralement, toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre) est interdite dans ces mêmes locaux sauf dérogation du Bailleur ou de son représentant. De même, tout démarchage de clientèle dans les parties à usage commun ou racolage et toute distribution de tract, de publicité ou d'objets, même ponctuels, sont strictement prohibés.

5.4. Lutte contre le travail dissimulé

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions qui lui sont applicables conformément aux règles imposées par le code du travail et notamment aux textes relatifs à l'interdiction du travail dissimulé.

En outre, le Preneur remettra à première demande du Bailleur les documents mentionnés à l'article D 8222-5 du code du travail.

Par la signature des présentes, le Preneur reconnaît et atteste que tout exercice d'une activité dans le local objet des présentes sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au sens des articles du code du travail et que tous salariés de nationalité étrangère seront, en sus de ce qui précède, en situation régulière les autorisant à exercer une activité professionnelle en France.

Il garantit à cet effet le Bailleur, dont la responsabilité ne pourra en aucune façon être recherchée, de toute conséquence liée au non-respect de ces règles, que ces infractions soient de son propre fait, de ses salariés, de ses préposés et/ou toute personne exploitant les locaux objets du présent bail, sans préjudice, si bon semble au Bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire.

6. ENSEIGNE - ESTHETIQUE - PUBLICITE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique et l'unité commerciale de l'Ensemble Immobilier Commercial devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur ou derrière la vitrine ou toute autre matérialisation de façade, ainsi que sur la ou les façades communes est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son représentant. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.

Le Preneur devra soumettre au Bailleur toute modification de sa vitrine ou devanture, des enseignes qui y seront apposées, le tout dans le respect du cahier des charges agréé par le Bailleur ainsi que, d'une façon générale, tout ce qui concerne l'esthétique de l'Ensemble Immobilier Commercial. Le Preneur devra obtenir pour toute enseigne l'autorisation du Bailleur ou de son représentant, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et le standing de l'Ensemble Immobilier Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Les enseignes devront respecter les prescriptions impératives du cahier des charges agréé par le Bailleur.

En cas d'infraction à ce cahier des charges, le Preneur devra déposer son enseigne à la première requête du Bailleur ou de son représentant. En cas de non dépôt dans le délai fixé, le Bailleur pourra invoquer l'acquisition de la clause résolutoire et le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une pénalité journalière de 500 € hors taxes tant que l'enseigne ne sera pas déposée.

Le Preneur s'engage dans sa propre publicité relative exclusivement à son activité dans l'Ensemble Immobilier Commercial, à utiliser obligatoirement le nom de l'Ensemble Immobilier Commercial et le logotype que le Bailleur aura le cas échéant créé en respectant le graphisme et les couleurs ; le Bailleur se réserve la faculté de modifier ultérieurement le nom de l'Ensemble Immobilier Commercial et/ou son logotype s'il en existe un.

7. REGLEMENTS- UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

7-1 Observation des règlements

Le Preneur s'oblige, expressément, à respecter les clauses et stipulations du Règlement Intérieur annexé au présent bail et de tous documents régissant le fonctionnement de l'Ensemble Immobilier Commercial ainsi que des directives et recommandations du Bailleur ou de son mandataire et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, prestataires, clients ...).

Le Règlement Intérieur s'impose à tous les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial comme étant une condition déterminante du présent bail.

Les infractions au Règlement Intérieur seront sanctionnées par les pénalités prévues au Règlement Intérieur et seront versées au Bailleur qui l'affectera au fonds commun dédié à l'animation et à la promotion de l'ensemble immobilier commercial.

7-2 Modification du Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur, lequel sera porté à la connaissance du Preneur dans sa nouvelle version.

Le Preneur ne pourra, en conséquence, se prévaloir d'un quelconque droit acquis au maintien des dispositions du Règlement Intérieur, telles qu'elles résultent du document annexé au présent bail.

7-3 Utilisation des parties communes

Le Bailleur ou son représentant pourra s'il l'estime nécessaire interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, ils pourront en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où ils jugeront nécessaire d'effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications.

Ils se réservent, d'une manière générale, le droit d'apporter, éventuellement à leurs frais, pendant la durée du présent bail éventuellement renouvelé, et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; ils pourront également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion de l'Ensemble Immobilier Commercial, sous la seule réserve de respecter la destination générale de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Bailleur se réserve la possibilité de disposer pour lui-même, pour d'autres exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial ou pour des tiers, de certaines surfaces des parties à usage collectif notamment pour un marché sur le mail, manège, kiosque, distributeur, photocopieur, appareil de distribution automatique de photographies, des ventes promotionnelles, des expositions, des attractions, et pour l'implantation de tout bâtiment de son choix, provisoire ou non.

7-4 Restructuration — Extension de l'Ensemble Immobilier Commercial

Le Bailleur ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'il pourra se substituer auront la faculté de réaliser des travaux de restructuration et/ou d'extension de l'Ensemble Immobilier

Commercial. Le Preneur, souffrira, quelle que soit leur durée, les travaux réalisés pour mener à bien ledit projet de restructuration ou d'extension, sans pouvoir réclamer au Bailleur ni indemnité, ni baisse de loyer. Le Preneur accepte par la signature des présentes, les modifications de configuration de l'Ensemble Immobilier Commercial qui en résulteront sans pouvoir demander une quelconque indemnité de ce chef au Bailleur.

8 - PARKINGS

8-1 Dispositions générales relatives aux parkings

Les deux niveaux de parkings seront accessibles au public aux heures d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial.

En ce qui concerne l'organisation, la réglementation de la circulation et du stationnement et la surveillance du parking, le Preneur s'engage à se soumettre aux décisions du propriétaire, gestionnaire ou concessionnaire dudit parking.

8-2 Parking payant

La clientèle des Preneurs bénéficiera d'une gratuité de 2 heures pendant les horaires d'ouverture au public imposées par le Règlement Intérieur.

9- CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le Preneur s'interdit pendant la durée du présent bail et sa tacite prolongation d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de trois mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'ensemble immobilier.

La présente clause ne porte toutefois pas atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante.

10- GESTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Le Bailleur pourra confier la gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial à tous mandataires de son choix avec notamment les missions suivantes :

- analyse, assistance et conseil,
- gestion locative,
- gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial, de la bonne exécution de toutes les obligations juridiques, telles qu'elles résultent des baux consentis dans l'Ensemble Immobilier Commercial, de la facturation et du recouvrement des loyers et des charges.

Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

11- ANIMATION ET PROMOTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

L'Ensemble Immobilier Commercial constitue un ensemble économique organisé, composé de magasins et services conçus, planifiés, réalisés et gérés comme une unité : le Preneur reconnaît expressément que cet ensemble doit être préservé.

Aussi, à titre de condition déterminante, le Preneur déclare qu'en s'implantant et qu'en exploitant un local dans l'Ensemble Immobilier Commercial, il adhère aux principes fondamentaux mis en œuvre dans les ensembles immobiliers Commerciaux au titre desquels figure notamment l'existence d'une politique spécifique dédiée à la promotion et à l'animation de cet ensemble et financée par les Preneurs de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Cette politique spécifique suppose la mise en œuvre d'action, de promotion et d'animation, comme condition de la réussite de l'Ensemble Immobilier Commercial, de son rayonnement et de sa notoriété, et par la même du développement des commerces et entreprises qui le composent.

Le Preneur reconnaît, au titre des éléments contribuant au bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier Commercial la nécessité de participer au financement de ses actions.

Les sommes collectées à ce titre seront affectées aux actions de promotion et de publicité de l'ensemble par l'intermédiaire d'un fonds commun autrement nommé fonds marketing. Ainsi, le Bailleur organise lui-même, ou désigne tout mandataire de son choix pour organiser les opérations de promotion, de publicité et d'animation commerciales de l'Ensemble Immobilier Commercial, qui seront alors financées directement par les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial, ce que le Preneur accepte expressément par les présentes.

Les charges liées à l'animation et la promotion de l'Ensemble Immobilier Commercial sont réparties entre les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial conformément et selon des coefficients de pondération s'appliquant local par local à la surface GLA, à savoir :

○ Tranche de surface comprise entre 0 et 499 m ²	1
○ Tranche de surface comprise entre 500 et 999 m ²	0.8
○ Tranche de surface comprise entre 1000 et 1999 m ²	0.4
○ Tranche de surface comprise entre 2000 et 2999 m ²	0.2
○ Tranche de surface comprise entre 3000 et plus	0.1

Le Preneur, comme tout cessionnaire, s'engage expressément à contribuer financièrement aux opérations de promotion et d'animation qui seront ainsi organisées, mises en place et gérées par le Bailleur ou tout mandataire de son choix.

Les contributions financières des différents Preneurs seront alors versées directement au Bailleur ou à tout mandataire du Bailleur et incluront le cas échéant la rémunération du mandataire chargé des actions d'animation et de promotion de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Bailleur ou toute autre personne physique ou morale à qui le Bailleur aura délégué cette mission, présentera aux exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial, d'une part le budget annuel destiné aux actions d'animation et de promotion, et d'autre part les actions d'animation et de promotion envisagées dans l'Ensemble Immobilier Commercial.

A titre de condition déterminante, le Preneur s'engage expressément, comme tout cessionnaire, pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et /ou prolongations, à contribuer financièrement au budget à hauteur de la somme telle que fixée en DISPOSITIONS

Signature

PARTICULIERES au Titre II, montant qui sera actualisé chaque année en fonction du budget de l'année précédente puis indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

La contribution financière annuelle sera appelée selon les mêmes modalités que celles déterminées pour le montant du loyer.

L'utilisation du budget fera l'objet d'un décompte annuel, et dans l'hypothèse d'un excédent par rapport aux frais réels engagés, le solde positif sera, au choix du Bailleur, affecté en sus du budget suivant, ou imputé sur les sommes dues au titre du budget suivant, ou encore restitué au Preneur.

En cas d'évènements exceptionnels, tels que anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation de l'Ensemble Immobilier Commercial, ouverture ou extension d'un centre commercial concurrent, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la contribution, dénommée « Contribution Complémentaire », d'un montant maximal par évènement de 15 (quinze) euros hors taxes par mètre carré de surface pondérée, laquelle somme sera actualisée et indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

Il est précisé que le nombre d'évènements exceptionnels est de 3 (trois) maximum par décennie civile à compter du jour du premier évènement.

La Contribution Complémentaire n'aura pas d'incidence sur la fixation du budget annuel de l'année qui suivra.

Le non-respect de l'une quelconque des dispositions du présent article par le Preneur, entraînera, si bon semble au Bailleur, de plein droit, la résiliation du présent bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire.

En outre, le gestionnaire de l'Ensemble Immobilier Commercial, ou à défaut le Bailleur, tiendra à la disposition des locataires une copie du budget du fonds commun pour l'année en cours. Chaque locataire pourra y avoir accès sur simple demande écrite.

Le Preneur reconnaît en outre avoir parfaitement apprécié la commercialité des locaux donnés à bail et dégage le Bailleur de toute responsabilité concernant les résultats des différentes actions menées dans le cadre de la promotion, l'animation, le développement et la publicité de l'Ensemble Immobilier Commercial. Le Bailleur et/ou son gestionnaire n'auront que des obligations de moyens et non pas de résultat.

12- IMPOTS - TAXES - CONTRIBUTIONS DIVERSES

Le Preneur s'oblige à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier à acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres impôts redevances, taxes et autres droits, présents ou à venir, relatifs au Local et à son utilisation, et à en justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, ou à tout mandataire qu'il aura désigné, en sus du loyer et des charges la quote-part correspondant au Local, et calculée comme pour les charges communes, les impôts, taxes et redevances afférents aux locaux loués et à l'ensemble immobilier incluant les parties communes de façon à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit entièrement net pour lui, exception faite des impôts, taxes, et redevances non imputables au Preneur en application de l'article R 145-35 3° du code de commerce.

A titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, les impôts, taxes et redevances inhérents au local imputables au Preneur sont la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, les frais de rôle, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (TSCBS article 231 ter CGI), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage, la taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présentes ou à venir, assises ou à asséoir sur le local, les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus. Le Bailleur informera le Preneur des impôts nouveaux dont il sera redevable.

Le Preneur s'acquittera également ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc..., ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds, et devra en justifier sur simple réquisition du Bailleur. A ce titre, il devra en outre communiquer spontanément au Bailleur copie de tout titre exécutoire qui lui serait délivré et relatif auxdites charges.

13- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

13.1 Définition et nature des charges

Dans l'intention réciproque des parties, le loyer perçu par le Bailleur constituera pour lui un revenu net de toutes charges. En conséquence, le Preneur règle, pour sa quote-part au Bailleur ou à la personne physique ou morale qu'il aura désigné, la totalité des charges et taxes comprises afférentes aux parties privatives et aux parties et équipements communs ou à usage collectif de l'Ensemble Immobilier Commercial, excepté, pour les parties communes, les dépenses du Bailleur qui ne peuvent être imputées sur le locataire définies par l'article R 145-35 du code de commerce.

Il est ici rappelé qu'en fonction de la structure particulière de l'Ensemble Immobilier Commercial, le montant des charges diffère de manière significative par rapport aux immeubles traditionnels. De même, le Preneur reconnaît accepter que, compte tenu de l'évolution des réglementations, et des demandes des compagnies d'assurances, le montant de ces charges pourra être modifié en cours bail pour tenir compte de ces modifications.

Les parties communes, d'utilité commune, ou à usage collectif, sont définies par les documents régissant le foncier et par tout document qui le modifieront.

A défaut, les parties et équipements communs, d'utilité commune, ou à usage collectif, concernent, de manière générale et sans que cette énumération soit limitative :

- Les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc. ..., l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble, les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, les toitures, verrières, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,

- Les espaces verts utilisés ou non utilisés, les installations d'agrément (jeux d'eau, bassin, fontaine, installations et jeux pour enfants, stationnement vélo, etc. ...), le mobilier urbain, les V.R.D., trottoirs, lieux destinés à la promenade, les passages pour voitures et camions, les routes en ce compris les voies d'accès extérieures menant au parking, les aires de chargement ou de déchargement de camions ou autres véhicules, les abris publics, les stations de bus et taxis, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout,
- Les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mails, rues, couloirs, gaines, rampes, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants inclinés, ascenseurs, monte-charges ...),
- Les dispositifs de fermeture des accès de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- Les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, de collecte de déchets, les sanitaires,
- Et tous nouveaux locaux communs, extension future, surélévation, construction, équipements communs en ce compris ceux qui seraient remis éventuellement à une ASL, une AFUL ou une copropriété,
- Les objets mobiliers, matériel, outillage, ustensile et fournitures à l'usage général de l'Ensemble Immobilier Commercial, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour l'Ensemble Immobilier Commercial.
- Les réseaux « wifi », tout réseau de connexion à Internet sans fil, les réseaux informatiques, les ordinateurs, imprimantes, installations techniques, équipements de bureau, etc.
- Les enseignes collectives de l'Ensemble Immobilier Commercial quelque soit leur emplacement.

A titre énonciatif et non limitatif, il est rappelé que les charges d'utilité commune incombant au Bailleur, nécessaires au titre du bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier Commercial et dont le coût est supporté par le Preneur, comprennent notamment :

- Toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les Syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer l'Ensemble Immobilier Commercial, et notamment, sans que cette énumération soit limitative, les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile, dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, ainsi que toutes les primes d'assurance liées à la réalisation de travaux après ouverture au public l'Ensemble Immobilier Commercial, les honoraires de courtage d'assurance,
- L'entretien et la réfection des voies, réseaux divers et espaces verts,
- Tous travaux concernant les parties à usage commun, soit les réparations proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, soit de remplacement, réfection, entretien, d'améliorations, de créations ou de rénovations justifiées, excepté ceux définis par l'article R 145-35 du code de commerce :
 - par des malfaçons ou vices de construction,

- par le confort de la clientèle ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier Commercial,
 - l'intérêt général et la commercialité de l'Ensemble Immobilier Commercial.
- Ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, excepté les honoraires liés à la réalisation des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer les travaux, étant ici précisé que le Bailleur se réserve le droit de pouvoir prendre en considération l'amélioration des performances environnementales dans le cadre de la réalisation de ces travaux,
 - Les frais des améliorations ou des rénovations justifiées par la réglementation administrative ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier Commercial,
 - Les frais de maintenance des installations à usage commun et rémunérations des prestataires de services,
 - Les rémunérations et charges sociales éventuelles du Directeur de l'Ensemble Immobilier Commercial, du personnel technique et administratif de l'Ensemble Immobilier Commercial et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargés notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets etc., le coût de leurs uniformes et de leurs équipements,
 - Le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature, utilisé notamment par les services techniques et d'entretien, le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun, de l'agencement et du mobilier des parties communes ou à usage commun, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité,
 - L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements du mail, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les espaces verts intérieurs et extérieurs, les fleurs et les plantes, de signalétique, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de l'Ensemble Immobilier Commercial, et les frais y afférents, les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun, les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites, etc.),
 - Les frais liés au dépôt et à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet de l'Ensemble Immobilier Commercial,
 - Les frais et honoraires liés au comité de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales de l'Ensemble Immobilier Commercial,
 - Les impôts taxes, cotisations et contributions de toute nature, actuels et futurs en ce compris l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la

taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, les locaux de stockage, la contribution sur la valeur ajoutée, les taxes afférentes aux enseignes communes de l'Ensemble Immobilier Commercial, la taxe sur la gestion des eaux fluviales, les frais de confection des rôles,

- Les frais et charges d'entretien, réfection, réparation, remplacement et amélioration des équipements permettant les liaisons verticales, permettant le report d'alarme entre le parking public et l'Ensemble Immobilier Commercial,
- Les frais et charges afférents aux services mis à disposition de la clientèle (tels que, à titre d'exemples non limitatifs, les heures de gratuité de parking accordées à la clientèle des Preneurs sur la base du tarif horaire dudit parking, mise à disposition du WIFI, bornes de recharges pour les appareils portables, consignes, etc...),
- Les frais, les dépenses d'achat, d'entretien de réparation et de remplacement, et les charges et honoraires liés à la direction, à l'administration et à la gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, réceptions, téléphone, Internet, télécopieur, imprimante, photocopieur, etc.,
- Les honoraires le cas échéant des différents syndic(s) de copropriété(s), et/ou des présidents des associations syndicales et /ou associations foncières libres,
- Les frais et honoraires dus au titre de la gestion des charges et technique de l'Ensemble Immobilier Commercial que la gestion soit assurée directement par le Bailleur ou déléguée à un tiers (notamment gestion technique des parties communes et répartition des coûts de travaux, charges, taxes, impôts et redevances entre les locataires ; audit technique de l'ensemble immobilier ; établissement et communication des états récapitulatifs annuels mentionnés au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges ; information du locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux en cours de bail et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires ; établissement et communication tous les trois ans de l'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel et de l'état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût; sans que cette liste soit exhaustive),
- Les frais de consommation d'eau, d'éclairage, d'électricité, de chauffage, de ventilation, de nettoyage, d'enlèvement des déchets, de voirie et de déneigement,
- Les frais relatifs à la décoration et à la sonorisation d'ambiance, en ce compris les fleurs et plantes,
- Les rémunérations et charges sociales du personnel de l'ensemble commercial,
- Les frais d'achat de matériel, d'outillage et d'équipements, coût de la fourniture de produits de toute nature,
- Les honoraires de l'architecte d'immeuble,
- Les frais d'enseigne de l'ensemble commercial,
- Les dépenses liées à la sécurité de l'ensemble commercial et à son gardiennage.

Le Preneur devra en outre acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant, notamment la contribution économique territoriale, sans que le Bailleur en soit responsable.

Si le Preneur n'a pas de compteur à son nom, il s'engage à rembourser au Bailleur ou à son mandataire à première demande de sa part, toutes consommations personnelles d'eau, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses décompteurs et relevés, ou si bon semble au Bailleur de la même manière que ci-après prévu à l'article 13.3.

13.2 Règlement des charges

Les charges seront payées par virements bancaire dans les mêmes conditions que le loyer et autres accessoires.

13.3 Remboursement des charges réelles et leur répartition

Il est précisé à titre de condition essentielle et déterminante, que dans le cas où il existerait au jour de la signature des présentes une grille de répartition des charges entre les locaux commerciaux, notamment en cas de soumission de l'Ensemble Immobilier Commercial au statut de la copropriété des immeubles bâtis, le Bailleur pourra exiger du Preneur le paiement des charges réelles sans aucun forfait, selon la grille de répartition qui aura été arrêtée, et ce à compter de la prise d'effet fixée par le Bailleur pour la nouvelle répartition des charges.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, les charges, travaux, impôts, taxes et redevances, à l'exception de ceux non imputables au preneur au sens de l'article R.145-35 du code de commerce, seront répartis entre les différents locataires ou autres occupants de l'Immeuble en fonction de la surface exploitée de leur local et de la quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier Commercial. La surface exploitée et la quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier Commercial sont définies ci-après dans le Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES », 1 « Caractéristiques du local ».

En ce cas, le Preneur devra verser au Bailleur, le premier jour de chaque trimestre civil, sa quote-part de provision de charges (calculée à partir du budget prévisionnel annuel établi au début de chaque année) correspondant à un quart du budget annuel.

Les charges communes seront réparties entre les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial conformément et selon des coefficients de pondération s'appliquant local par local à la surface GLA, à savoir :

○ Tranche de surface comprise entre 0 et 499 m ²	1
○ Tranche de surface comprise entre 500 et 999 m ²	0.8
○ Tranche de surface comprise entre 1000 et 1999 m ²	0.4
○ Tranche de surface comprise entre 2000 et 2999 m ²	0.2
○ Tranche de surface comprise entre 3000 et plus	0.1

Pour le paiement de sa quote-part de charges, le Preneur versera au Bailleur une somme telle que définie en condition particulière, TVA en vigueur à la date de chaque facturation en sus. Les charges feront l'objet en fin de chaque exercice d'une régularisation.

En application de l'article R 145-36 du code de commerce, l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le

Bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le Bailleur, son représentant ou, s'il en existe un, le Gestionnaire de l'Ensemble Immobilier Commercial établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges communes à répartir entre les exploitants.

Les acomptes trimestriels de charges pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi dans les 3 mois suivant la clôture de l'exercice du Bailleur.

Le Bailleur pourra en tout état de cause ajuster en cours d'année les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Le Preneur devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges et le solde de la régularisation annuelle dans le mois de l'appel de fonds qui en sera fait.

La date de première facturation des charges est fixée à la date de prise d'effet du bail ou à la date de mise en place, par le Bailleur, des grilles de répartition de charges.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial en faisant apparaître les montants hors taxes et TVA que le Preneur pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur le ou les acompte(s) trimestriel(s) suivant(s).

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'article 22 du titre I seront applicables de plein droit au Preneur.

13.4 Fonds de roulement

Le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur à titre de fonds de roulement constituant une avance de trésorerie pour faire face à des dépenses imprévues, des impayés éventuels ou des travaux prévisibles sur les parties communes à financer sur plusieurs années (extension de l'Ensemble Immobilier Commercial, réparation, etc.), sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel.

Le Bailleur tient à la disposition du Preneur les devis et factures desdites dépenses ou travaux et les justificatifs des impayés éventuels.

Ledit fonds de roulement devra à tout moment être égal au quart du budget prévisionnel annuel et ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Preneur, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des charges communes et privatives.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du Preneur, le fonds de roulement se compensera automatiquement avec les sommes dues au Bailleur et que celui-ci aura déclarées

au titre des articles L.622-24, L.631-14 ou L.641-3 du code de commerce, à charge pour le mandataire judiciaire de le reconstituer entre les mains du Bailleur.

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'article 22 du Titre I seront applicables de plein droit au Preneur.

13.5 Inventaire des charges et travaux

Le nouvel article L 145-40-2 du code de commerce prévoit que :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le Bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le Bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des Preneurs. »

Le Bailleur annexe au présent bail les pièces suivantes :

- Un inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur ;
- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la conclusion du bail, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédant la conclusion du présent bail, précisant leur coût.

Tous les 3 ans à compter de la conclusion du bail, le Bailleur ou son mandataire communique au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale :

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

A la demande du locataire, le Bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Dans le cas où le remboursement par le Preneur au Bailleur d'une charge telle que prévue dans le bail (taxe foncière ou autre taxe, réparations, réfections, frais et honoraires de gestion des charges et gestion technique, etc.) viendrait à être interdit par une disposition légale ou jurisprudentielle, les parties conviennent que le loyer sera automatiquement augmenté d'une

somme égale à celle remboursée par le Preneur la dernière année de paiement de la charge désormais interdite.

14. TRAVAUX – ENTRETIEN - REPARATIONS

14.1 Travaux du Preneur

14.1.1 Travaux d'aménagement du Preneur lors de la prise de possession des locaux

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le Preneur, à ses frais et devront être terminés dans le délai défini au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

Préalablement à l'exécution des travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au cahier des charges et sa compatibilité avec l'image de l'Ensemble Immobilier Commercial. En cas de respect du cahier des charges et d'obtention des autorisations administratives exigibles, le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligences et les terminer dans le délai défini au précédent alinéa.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier. Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et en aucun cas le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine, sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des locaux loués ou de l'Ensemble Immobilier Commercial. Il incombe au Preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires préalablement à la réalisation des travaux et l'autorisation du Bailleur ne garantit pas le Preneur de l'obtention des autorisations administratives.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par les polices d'assurance souscrites conformément aux stipulations du présent bail. Il souscrira une police dommages ouvrages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du code des Assurances et en justifiera sur demande du Bailleur à première demande de sa part.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai défini au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES », et n'aurait, ainsi, ouvert le local au public à cette date, il sera redevable de la sanction prévue au paragraphe 3.5 du Titre I..

14.1.2. Travaux en cours de bail

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, (notamment création de mezzanine) ou adjonction et, plus généralement aucune modification des installations d'origine, de même que toute intervention en façade des lieux loués sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui.

Dans ce cas, le Preneur devra exécuter les travaux conformément aux règles de l'art, et aux dispositions du cahier des charges le cas échéant, sans que cette responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe accordée par le Bailleur.

Le Preneur déterminera la durée des travaux nécessaire à l'accomplissement de son projet sans que cette durée n'excède 2 (deux) mois, sauf dérogation expresse du Bailleur.

Le Preneur ne pourra faire exécuter lui-même les travaux dont il aurait demandé la réalisation au Bailleur, et ce même après une mise en demeure. Il lui appartiendra de saisir le juge en cas de désaccord entre les parties sur la réalisation de travaux sollicités au Bailleur.

14.1.3. Dispositions communes à tous travaux du Preneur

Le Preneur doit veiller à ce que ses travaux d'aménagement intérieur ne portent pas atteinte au fonctionnement général de l'Ensemble Immobilier Commercial, ni à l'esthétique de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Les travaux du Preneur, quels qu'ils soient (réparations, réfection, aménagement, mise aux normes, etc.) ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- respect du cahier des prescriptions techniques et architecturales de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- obtention des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- à l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement du Preneur, celui-ci doit procéder aux formalités prévues par l'article L 462-1 du code de l'urbanisme afin que ses travaux soient conformes à l'autorisation obtenue,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même, selon la nature des travaux exécutés, qu'au titre des garanties biennale et décennale, et ce conformément à la législation en vigueur,
- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou comptes rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation de contrôle du maître d'œuvre de l'architecte ou des services techniques du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

Une fois que les autorisations du Bailleur ont été données et, le cas échéant, que les autorisations administratives ont été obtenues, le Preneur réalisera l'ensemble de ses travaux dans des délais fixés contractuellement ci-avant.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai défini au paragraphe ci-dessus, il devra, sauf cas de force majeure reconnu, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer de base, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises agréées par le Bailleur pour le gros œuvre, l'électricité, la protection incendie et la couverture de l'immeuble, dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger. Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre ou susceptibles de le devenir et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages, présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Quelle que soit la date de réalisation des travaux, la validation sans réserve des travaux par la commission départementale de sécurité constituent la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux par le Preneur. Les honoraires des interventions techniques pour l'exécution de ces missions seront à la charge du Preneur.

A cet effet, le Preneur remettra, avant l'ouverture de son local au public, le rapport de la commission sécurité purgé de toutes réserves et/ou recommandations, un rapport d'un bureau de contrôle agréé en ce qui concerne la sécurité, l'accessibilité, les installations électriques, et si nécessaire, un rapport sur la solidité des ouvrages réalisés, ainsi qu'une copie des autorisations administratives.

Une fois les travaux du Preneur réalisés, ce dernier convoquera par LRAR le Bailleur, en respectant un délai de 15 jours, afin qu'il puisse, le cas échéant, vérifier la conformité des travaux aux plans fournis et validés par le Bailleur.

En cas de non-conformité, le Preneur devra, sans délai, procéder à la levée des réserves. A défaut, et 15 jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra faire réaliser les travaux nécessaires par les entreprises de son choix, aux frais du Preneur.

Les différentes autorisations données par le Bailleur ne garantissent pas le Preneur des obtentions administratives nécessaires à la réalisation de ses travaux et/ou d'exploitation de son activité. L'obtention de telles autorisations est de la seule responsabilité du Preneur, ce qu'il accepte expressément, et cela, sans recours contre le Bailleur.

Le Bailleur pourra de manière distincte demander le rétablissement du Local dans son état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux et même s'il en est devenu propriétaire par la voie de l'accession.

14.2 Travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement, le développement durable et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements de quelque nature qu'ils soient ordonnés par les autorités administratives ou les textes susvisés, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De la même manière, le Preneur se conformera à toute norme nationale ou européenne applicable dans les domaines ci-avant énumérés.

D'une manière générale, le Preneur s'assurera de la compatibilité de l'ensemble de ses aménagements, de ses travaux et de ses biens mobiliers ou non avec les dispositions réglementaires de toute nature applicable au local concerné et/ou à l'activité du Preneur, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

L'ensemble des démarches nécessaires à toute mise en conformité des locaux loués et/ou de tous biens situés dans les lieux loués sera effectué et supporté par le Preneur qui s'y oblige.

En conséquence de ce qui précède, le Preneur s'interdit pendant toute la durée du bail, ses prolongations et renouvellements éventuels de réclamer toute modification ni travaux de mise en conformité des lieux loués, quand bien même cette demande serait basée sur une exigence législative, réglementaire ou autre, actuelle ou future, le Preneur assumant l'intégralité de ces obligations et charges dans les lieux loués, comme il est dit ci-avant.

14.3 Entretien - Réparation - Réfections

Le Preneur devra pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements :

- tenir les lieux loués en parfait état et faire effectuer tous les travaux d'entretien de toute nature et de réparations ou réfections grosses ou menues qui pourraient en être utiles ou nécessaires, y compris ce qui pourrait être occasionné par la vétusté ou la force majeure, et cela par dérogation à l'article 1755 du code civil, en ce compris les réparations affectant le gros œuvre, qui seront effectuées sous la maîtrise d'ouvrage du Bailleur et/ou des propriétaires de l'immeuble, aux frais du Preneur, à l'exception des dépenses visées à l'article R 145-35 du code de commerce.
 - maintenir en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des locaux loués et ses abords immédiats, les installations techniques et notamment les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les 5 ans, et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.
 - entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
-
- se conformer à toute réglementation tant en matière de mise aux normes qu'en matière d'entretien et de vérification de tous les équipements électriques et de tous équipements de protection contre l'incendie. Il en justifiera à toute demande du Bailleur et au moins une fois par an.
 - se conformer à toute réglementation qui s'impose au Bailleur, et notamment en matière environnementale, en ce qui concerne le traitement de l'air et de l'eau utilisés dans les lieux loués. Le Preneur fera analyser la qualité de ces éléments au moins une fois par an et transmettra le rapport au Bailleur.
 - se conformer à toute politique du Bailleur ou respecter toute réglementation en matière de tri des déchets, y compris les réglementations qui s'appliquent au Bailleur, de telle manière que ce dernier ne soit jamais inquiété. A défaut, le Preneur garantira le Bailleur de toutes les conséquences découlant du non-respect de la réglementation concernée.
 - supporter toute modification des locaux de toute nature, si par suite de modification de la législation ou de la réglementation en vigueur de tels travaux devraient être entrepris.
 - informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurance.
 - le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution.

M.K.
S.K.

- veiller à la parfaite accessibilité et la parfaite visibilité de tous compteurs situés dans les lieux loués comme par exemple les compteurs situés au point de raccordement des réseaux.
- veiller à l'accessibilité permanente de ses locaux pour la vérification, l'entretien et équipement techniques pour l'exploitation et la maintenance des équipements techniques de l'Ensemble Immobilier Commercial traversant ou desservant ses locaux.
- supporter de la même manière tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins alors qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux loués, sauf son recours éventuel contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Les travaux définis par le présent paragraphe à réaliser par le Preneur ne sont pas assimilables aux dépenses du Bailleur faites sur l'immeuble dont il est demandé le remboursement en tout ou en partie au Preneur.

14.4 Accession

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin de bail (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la prise de possession, soit en cours de bail, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux : finition, modification, amélioration ou réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

La clause d'accession jouera de la même manière pour tout kiosque édifié par le Preneur avec l'accord du Bailleur et ce qu'il soit mobilier ou immobilier.

14.5 Travaux du Bailleur

Par dérogation à l'article 1723 du code civil, le Bailleur pourra, d'une manière générale, apporter toute modification matérielle ou immatérielle à l'Ensemble Immobilier Commercial et/ou dans les locaux loués.

En outre, le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations, extensions, ou même constructions nouvelles exécutées dans l'Ensemble Immobilier Commercial ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt-et-un jours, et cela, par dérogation à l'article 1724 du code civil, et cela quelque puisse être la gêne engendrée par ces travaux.

En conséquence de ce qui précède, le Bailleur ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial, ou toute personne qu'ils auront désignées, auront la faculté de réaliser toute construction, ajout, surélévation, extension de l'Ensemble Immobilier Commercial.

De même le Bailleur ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial pourront modifier, supprimer ou ajouter :

- tous kiosques permanents ou temporaires,
- tous accès aux parties communes ou privatives,
- toutes liaisons verticales et horizontales,
- tous mails,
- tous cloisonnements,
- toutes extensions ou modifications des parties communes et/ou privatives (non objets du présent bail),

- tous états de division de volume et/ou règlement de copropriété et/ou tout règlement de l'ASL ou de l'AFUL.

En outre, le Bailleur et/ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial pourront modifier tous flux de clientèle, tous plans de commercialisation de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Pour l'ensemble des travaux décrits au présent article, et eu égard aux particularités d'un Ensemble Immobilier Commercial, le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du code civil tant à l'égard du Bailleur que des propriétaires ou de toute personne qu'ils se seraient substituées.

A l'occasion de tous travaux réalisés par le Bailleur, le Preneur fera place nette à ses frais, des meubles, tentures agencements divers, enseignes, vitrages, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, et fils qui desservent d'autres parties de l'Ensemble Immobilier Commercial et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du Preneur.

15. ASSURANCES

15.1. Assurances souscrites pour le compte du Bailleur

15.1.1 - Assurance des biens

Le Bailleur assurera ou fera assurer par son représentant, le syndic ou le président de l'ASL auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable l'Ensemble Immobilier Commercial y compris ses agencements et installations considérés comme immeubles par nature ou destination contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles,

cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Les biens sont assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf, étant précisé que celle-ci évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance (indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment, ou indice des Risques Industriels).

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie "Recours des Voisins et des Tiers" suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

15.1.2 - Assurance "pertes de loyers".

Le Bailleur assurera ou fera assurer, par son représentant, le syndic ou le président de l'ASL de l'Ensemble Immobilier Commercial, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, les pertes de loyers qu'il pourrait subir pour une durée minimale d'un (1) an consécutives à un dommage assuré au titre du 15.1.1,

15.1.3 - Assurance de responsabilité

Le Bailleur assurera ou fera assurer par son représentant, le syndic ou le président de l'ASL de l'Ensemble Immobilier Commercial auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers (Responsabilité Civile).

15.1.4 - Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux ou de construction nouvelle

Le Bailleur assurera ou fera assurer, par son représentant, le syndic ou le président de l'ASL, l'Ensemble Immobilier Commercial existant et souscrira ou fera souscrire par son représentant, le syndic ou le président de l'ASL, l'Ensemble Immobilier Commercial en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- une police "Responsabilité Civile", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- si la nature des travaux le justifie, une police "Dommages Ouvrage", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ;
- s'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police "Tous Risques Chantier", pour couvrir les dommages matériels pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

15.2. Assurances souscrites par le Preneur

15.2.1 - Assurance des biens

Le Preneur devra faire assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux, bris de glace
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles,
- vol,

- a) l'intégralité de ses aménagements y compris ceux "Immeubles par nature, par destination ou par incorporation",
- b) son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général, l'ensemble de ses biens.

Le contrat d'assurance devra également comporter des garanties bris de machines selon la nature des biens du Preneur et devra accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

15.2.2 - Assurance "pertes d'exploitation"

Le Preneur souscrira une police garantissant les préjudices financiers consécutifs à un dommage ayant affecté les biens assurés par le Preneur et/ou par le Bailleur et notamment sa privation de jouissance, ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce.

15.2.3 - Assurance de responsabilité

Le Preneur souscrira auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les contrats d'assurances mentionnés ci-dessus, le Bailleur invoquera si bon lui semble l'application de la clause résolutoire.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux à l'assureur du Bailleur afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage également à respecter les obligations habituelles en matière de prévention, de protection et d'utilisation du site et à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les autres locataires des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui, et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations éventuelles des autres Preneurs.

Dans la mesure où il ne répondrait pas à ces exigences et où la non-conformité ainsi constatée entraînerait un surcoût d'assurance pour le Bailleur, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation de l'organisme de gestion technique et/ou administrative, des autres propriétaires ou locataires qui lui demanderaient le remboursement de leurs propres surcoûts de prime.

Le Preneur déclarera à l'assureur d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

15.2.4 - Assurances souscrites par le Preneur en cas de travaux

Le Preneur ne peut pas réaliser de travaux sans l'accord explicite et préalable du Bailleur.

S'il réalise ou fait réaliser des travaux, le Preneur s'engage à souscrire :

- une police "Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages matériels pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci, dès lors que la valeur de ceux-ci excède 100.000 € HT ;
- une police "Responsabilité Civile", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;

- Si la nature des travaux le justifie, une police "Dommages Ouvrage", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

15.2.5 - Dispositions diverses.

Pour les dommages indemnisés au titre des dispositions 15.2.1, 15.2.2 et au titre de la police Tous Risques Chantier visée au 15.2.4, le Preneur déclare renoncer à tout recours contre :

- le Président de l'Association Syndicale Libre de l'Ensemble Immobilier Commercial, le syndicat, le Bailleur et son vendeur en l'état futur d'achèvement et tous les bénéficiaires du ou des contrats par lequel ledit Président est assuré ainsi que leurs assureurs ;
- l'ensemble des propriétaires, des locataires et des autres occupants, le ou les organismes de gestion administrative et/ou technique et, en général, contre tous les autres locataires ou exploitants, ainsi que leurs assureurs,

Le Preneur obtiendra la même renonciation à recourir de la part de ses assureurs.

Le Bailleur renonce en contrepartie à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs pour les dommages indemnisés par ses polices d'assurance au titre des risques mentionnés aux 15.1.1. et 15.1.2. ci-dessus.

15.3 En cas de destruction des locaux loués

En cas de destruction totale ou partielle des lieux loués par suite d'incendie ou toute autre cause, le présent bail sera résilié purement et simplement et de plein droit si bon semble au Bailleur, sans indemnité, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer. La destruction partielle entraînant la résiliation pure et simple du bail s'entend d'une destruction équivalente à au moins 50 % des lieux loués.

16- RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur et son assureur renoncent à tout recours contre le Bailleur, ses prestataires et mandataires et notamment son assureur :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer contre ces risques,
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- en cas de changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat, le Preneur renonçant à invoquer l'article 1195 du Code civil,
- en cas d'agissements anormaux des autres commerçants de l'Ensemble Immobilier Commercial, de leur personnel ou de leurs fournisseurs, des clients,
- en cas de défaut d'exploitation des autres locaux ou des autres commerçants de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du

chauffage ou du conditionnement d'air, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'Ensemble Immobilier Commercial,

- en cas d'accident survenu dans les lieux loués au cours du bail, quelle qu'en soit la cause.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

17 - CESSION - SOUS LOCATION

Il est interdit au Preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, y compris la location-gérance, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de sous-louer en tout ou en partie ;
- de céder son droit au présent bail indépendamment du fonds de commerce et sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Toute autre cession, et notamment la cession du droit au bail seul, est formellement interdite.

Par ailleurs, le Preneur pourra céder ses droits au présent bail en cas d'autorisation, mais seulement à une personne physique ou morale honorable, solvable et compétente dans le commerce exercé tant sur l'activité elle-même que sur la gestion, exploitant sous une enseigne de notoriété équivalente, et en justifiant pour la personne physique ou le gérant de diplômes appropriés et/ ou d'une ancienneté d'au moins 3 années dans l'activité considérée et à la condition qu'il n'existe aucun arriéré de loyers et de charges.

Le Preneur devra présenter le cessionnaire à l'agrément du Bailleur, avec toutes les précisions nécessaires formulées par écrit quant à sa solvabilité et plus généralement sa capacité à respecter les stipulations du bail.

En cas de cession autorisée du fonds de commerce et/ou droit au bail, le Bailleur désignera son mandataire qui seul sera habilité à établir l'avenant de cession dont les frais et honoraires sont à la charge du Preneur, cédant et cessionnaire étant solidaires à ce titre.

Le Preneur cédant et ses codébiteurs solidaires resteront codébiteurs solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail, y compris en cas de maintien dans les lieux suite à un refus de renouvellement après un congé du Bailleur ou une demande de renouvellement du Preneur ayant fait l'objet d'un refus du Bailleur. L'agrément du Bailleur à la cession ne libère pas le cédant et ses codébiteurs solidaires pour l'avenir.

Le Preneur cessionnaire sera solidairement codébiteur avec le cédant et tous les cédants antérieurs, du paiement des loyers et charges échus et de l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, dont le fait générateur serait antérieur à la cession et ce même en cas de révélation postérieure pendant toute la durée du bail ainsi qu'en cas de prolongation tacite.

Le Preneur et ses codébiteurs solidaires resteront également codébiteurs solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des indemnités d'occupation dans l'hypothèse de la résiliation du bail pour quelque motif que ce soit, de la date de la résiliation jusqu'à la date effective de la restitution des locaux au Bailleur.

Le Preneur renonce expressément au bénéfice des dispositions des articles L 145-16-1 du code de commerce, selon lesquelles :

« Art. L 145-16-1. - Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

Si le cessionnaire est une personne morale exploitant moins de quatre fonds de commerce, les associés devront se porter codébiteurs solidairement vis-à-vis de la personne morale, pour l'exécution de l'ensemble des clauses du bail et pour l'exécution de la clause ci-dessus énoncée.

Par ailleurs dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion, scission de sociétés, de transmission universelle de patrimoine (TUP) ou d'apport partiel d'actifs, il devra être procédé à la signification au Bailleur par acte extrajudiciaire, dans le mois de la signature aux frais du Preneur.

En cas de Preneurs indivis, toute cession entre eux sera considérée comme une cession devant respecter les règles du présent article.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

L'acte de cession devra préciser qu'en cas de non-paiement par les cédants des factures d'eau et des taxes de voiries qui leur sont imputables, les cessionnaires devront se substituer à eux pour le paiement afin de dégager la société bailleuse de l'obligation de règlement, à charge de s'en faire rembourser le montant par les cédants.

Dans le cas où le Preneur ferait l'objet d'une procédure collective, le Preneur ou son représentant devra exiger de tout candidat repreneur une garantie de substitution couvrant :

- d'une part : le paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, et ce pendant toute la durée du bail, y compris en cas de prolongation tacite et à l'occasion du premier renouvellement,
- et d'autre part : le paiement des indemnités d'occupation dans l'hypothèse de la résiliation du bail pour quelque motif que ce soit, de la date de la résiliation jusqu'à la date effective de la restitution des locaux au Bailleur.

Le Preneur ne peut domicilier dans les lieux loués une personne physique ou morale sans l'accord exprès et par écrit préalable du Bailleur.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les lieux loués, telles que visées aux DISPOSITIONS PARTICULIERES du Titre II.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les cessions, qu'elles soient réalisées volontairement, pour départ à la retraite, par adjudication que cette cession intervienne dans l'exercice normal de son activité ou lors d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

La présente clause s'appliquera à tous cessionnaires successifs, y compris à l'administration ou son délégataire en cas d'exercice du droit de préemption pris en application des dispositions de l'article 58 de la loi du 2 août 2005.

18 - PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements, le Preneur signataire des présentes ou ses successeurs se déciderait à vendre le fonds de commerce ci-dessus désigné, les parties conviennent ce qui suit :

Le Preneur sera tenu de faire connaître au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci pour chaque élément du fonds, ses modalités de paiement, la désignation du matériel à comprendre dans la cession, les conditions générales de la vente projetée et les renseignements que tout vendeur de fonds de commerce est tenu de fournir à son acquéreur en vertu de l'article L 141-1 du Code de Commerce. A cette fin, il joindra à son courrier une copie du compromis de cession signé et ses annexes ou, à défaut de compromis, son projet d'acte de cession définitif.

A égalité de prix, le Preneur devra donner la préférence au Bailleur ou à toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place sur tous autres amateurs.

En conséquence, le Bailleur ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place aura le droit d'exiger que le fonds de commerce dont il s'agit lui soit vendu pour un prix égal à celui offert au Preneur et aux mêmes conditions.

Le Bailleur ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place aura un délai de deux mois, partant du jour de la réception de la notification de l'ensemble des conditions de la vente projetée comme ci-dessus indiqué, pour user de son droit de préférence. Le délai de deux mois ne commencera pas à courir si les informations données sont incomplètes. Si son acceptation n'est pas parvenue au Preneur dans ce délai, il sera définitivement déchu dudit droit.

19 - LOYER

Conformément à des usages constants en matière de baux commerciaux afférents à des locaux compris dans des ensembles commerciaux, le loyer comportera une double composante : l'une déterminée, l'autre variable.

Le principe de ce loyer à double composante est une condition essentielle et déterminante du bail, ses prolongations et/ou ses renouvellements, et ce dans les termes du seul article 1194 du Code Civil à l'exclusion des dispositions de l'article L 145-34 du code de commerce.

19-1 Loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer de base correspondant à la valeur locative du local objet des présentes, sur la base annuelle hors taxes stipulée aux DISPOSITIONS PARTICULIERES, et indexé dans les conditions ci-après définies à l'article 19-3 b).

19-2 Loyer variable additionnel

Outre le loyer de base ci-dessus défini, le Preneur devra payer au Bailleur un loyer variable additionnel correspondant, le cas échéant, à la différence positive entre, d'une part, le montant résultant de l'application du pourcentage mentionné aux DISPOSITIONS PARTICULIERES au

chiffre d'affaires HT, réalisé par le Preneur pendant la période considérée, et, d'autre part, le montant du loyer de base contractuellement dû pour cette même période.

a. Définition du chiffre d'affaires

Par chiffre d'affaires, il est entendu le prix perçu hors taxes par le Preneur pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués ou des surfaces communes (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités).

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, télécopies, Internet, messages électroniques ou toutes autres démarches, données ou reçues dans les lieux loués quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile : il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement, ainsi que toutes commissions ou rémunérations perçues pour ouverture de ligne téléphonique, de tous abonnements, contrats et prestations quelconques pour lesquelles le Preneur ou quiconque avec son autorisation sera rémunéré ou commissionné. Entrent dans cette rubrique toutes rémunérations et commissions perçues au titre des abonnements téléphoniques et multimédia fournis au client.

Le chiffre d'affaires du Preneur qui percevrait des commissions de quelque nature qu'elles soient, s'entend du chiffre d'affaires effectivement réalisé sans qu'il puisse se limiter aux seules commissions perçues.

~~La comptabilité du Preneur devra par ailleurs être ventilée par branche d'activité, pour permettre le cas échéant un contrôle du respect des dispositions des articles 4.1 et 4.2 du Titre I.~~

En cas de cession, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer dans les conditions exposées ci-dessus, sera celui qui aura été réalisé par le cédant au cours de l'année civile précédent celle pendant laquelle sera intervenue la cession, et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année civile complète d'exploitation effective.

Toutefois, ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre d'affaires du Preneur :

- tous rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées, effectués dans le cadre des opérations normales du Preneur, à des clients du chef de marchandises retournées ou échangées,
- toutes sommes perçues par le Preneur pour les repas et boissons servis à son personnel.

Si le Preneur exploite plusieurs établissements, il devra tenir une comptabilité analytique portant sur l'exploitation dans le Local.

b- Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur :

- dans les quinze jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé précis du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu,

- les chiffres ainsi communiqués pourront faire l'objet d'une diffusion interne au profit des différents exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial ou externe à l'Ensemble Immobilier Commercial,
- cette diffusion ne pouvant, néanmoins, se faire que sous la forme d'une diffusion groupée des chiffres d'affaires des exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial par type d'activité,
- dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite, une déclaration signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires HT et TTC réalisé pendant toute période spécifique (ex : périodes de fêtes, etc.),
- dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'administration fiscale pour la période concernée,

Le Preneur devant payer l'ensemble de ses impôts personnels comme il est dit ci-après, et notamment ses charges salariales et sociales, ce dernier s'engage à en justifier au Bailleur, à toute demande de ce dernier, et en tout état de cause au moins chaque année, en même temps que la déclaration annuelle de chiffre d'affaires, par la fourniture de tous justificatifs attestant du règlement desdites charges (URSAFF, ORGANIC, ASSEDI...). Ces documents devront également être remis en fin de bail et avant tout départ des lieux loués.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de deux cents euros (200 €) hors taxes par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par sa carence, tant dans les services du Bailleur que dans le fonctionnement des services statistiques de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

c-Caisses enregistreuses et bornes interactives

Sauf emploi d'un procédé électronique de comptabilisation, le Preneur utilisera et fera utiliser pour enregistrer toutes ses opérations des caisses enregistreuses de la marque et du type agréés par le Bailleur ; il ne pourra, en conséquence, et sans l'autorisation expresse du Bailleur, installer dans les lieux loués des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons.

Le Preneur pourra installer dans les lieux loués des bornes interactives ou toute autre installation similaire qui, mises à la disposition de sa clientèle permettent à cette dernière de pouvoir commander des produits ou services qu'elle se fera livrer chez elle ou à tout endroit souhaité par elle et qu'elle paiera de tout endroit (sur place, de son domicile, ...) et par tout moyen (carte bleue, liquide, chèque...).

Cette autorisation du Bailleur est conditionnée sous la réserve expresse que lesdites bornes ou installations soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation des ventes permettant au Bailleur de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur par l'intermédiaire de ces bornes ; le chiffre d'affaires ainsi réalisé devant être déclaré par le Preneur. A défaut de

respecter cette condition, le Bailleur pourra demander la résiliation en application de la clause résolutoire.

Les ventes faites par internet dont la livraison est réalisée dans les lieux loués doivent être déclarées par le Preneur dans son chiffre d'affaires.

d-Comptabilité

Le Preneur tiendra, d'autre part, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, ou par toute personne par lui autorisée sur, dans, ou à partir des locaux loués ; ces livres et documents devront être conservés par le Preneur pendant 5 années à partir de la fin de chaque année, de manière à permettre le contrôle du Bailleur et lui seront éventuellement présentés dans le mois de la demande qui en serait faite.

e- Contrôle comptable

Le Bailleur aura, d'autre part, le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les 5 ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle des livres et documents comptables (et notamment, sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livre de caisse, bandes de caisse ou tous documents détaillant les ventes par articles) tenus par le Preneur et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé, sur, dans et à partir des lieux loués.

Le même contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous occupants : sous-locataires, concessionnaires, etc... et relatifs à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires par eux réalisés qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable additionnel.

f-Sanctions

Si le Preneur ne met pas à la disposition de l'organisme comptable mandaté par le Bailleur les livres et documents visés à l'article ci-dessus, et sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, il devra régler à ce dernier une indemnité de cinq cents euros (500 €) par jour de retard à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, qui commencera à courir passé le délai de huit jours de l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception. Le montant susvisé sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent (2%) le chiffre d'affaires déclaré, et sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, le Preneur devra régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un montant égal à trois mois du loyer de base contractuellement dû, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

g- Régime fiscal

Le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée : le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail ou tout autre droit ou taxe qui lui serait substitué, le Preneur devrait en supporter le remboursement.

19-3 Actualisation - Indexation du loyer de base

a- Actualisation

En cas de date de signature anticipée du bail, le loyer de base et les provisions sur charges (charges communes, fonds marketing et taxe foncière) seront actualisés de plein droit sans aucune formalité ni demande, lors de sa prise d'effet, en fonction des variations de l'indice publié par l'INSEE défini au titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES », l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature des présentes, et l'indice de comparaison étant le dernier indice paru à la date de prise d'effet du bail. La présente clause est totalement différente dans son principe, et distincte dans son calcul, de la clause d'indexation ci-après énoncée.

b- Indexation du loyer de base en cours de bail

Les indices de référence pour le calcul de l'indexation sont précisés au titre II.

Le loyer sera automatiquement et de plein droit indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publiée par l'I.N.S.E.E chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 à L.145-39 du Code de Commerce.

Pour la première indexation, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail tel que défini aux « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du Titre II du présent bail, et l'indice de révision le dernier indice publié par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision utilisé pour la révision annuelle précédente, et l'indice de révision, le même indice trimestriel calendaire de l'année suivante, de sorte que sera toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Le calcul d'indexation s'effectuera de la façon suivante :

Loyer indexé = loyer suivant dernière indexation applicable x indice de révision / indice de base

Si le loyer est modifié par voie d'avenant ou judiciairement en cours de bail, le loyer ainsi modifié sera automatiquement indexé non plus à la date anniversaire du bail mais à la date de prise d'effet du nouveau loyer. L'indice de base de l'indexation sera celui publié au jour de la prise d'effet du nouveau loyer et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année de la révision.

Si le loyer est à paliers, le nouveau palier de loyer sera automatiquement indexé non plus à la date anniversaire du bail mais à la date de prise d'effet du nouveau palier de loyer. L'indice de base de l'indexation sera celui publié au jour de la prise d'effet du nouveau palier de loyer et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année suivante de sorte que sera toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Dans l'hypothèse d'un renouvellement du bail, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié par l'INSEE au jour du renouvellement.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisoirement en fonction du dernier indice publié.

La variation du loyer sera automatique, elle n'est subordonnée à aucune condition, le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraînant aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si ledit indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel, par un indice équivalent choisi à l'amiable entre les parties ou à défaut d'accord par voie d'expertise effectuée par un seul expert d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du siège de l'immeuble rendue sur requête de la partie la plus diligente.

19-4 Fixation du loyer de base au jour du renouvellement

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer de base ne pourra, en aucun cas, et ce indépendamment de la durée du bail, être inférieur à la valeur locative de l'Ensemble Immobilier Commercial telle que ci-après définie.

Le Preneur renonce expressément pour le présent bail et ses renouvellements éventuels à se prévaloir de toutes dispositions législatives existantes ou à venir tendant à interdire ou limiter la fixation du loyer en renouvellement à la valeur locative, notamment, à titre d'exemple, par l'application de paliers annuels tels que prévus par le dernier alinéa de l'article L 145-34 du code de commerce.

19-5 - Détermination de la valeur locative

Les parties conviennent, pour déterminer la valeur locative telle que définie aux articles L 145-33 et R 145-2 à 11 du code de commerce de faire référence aux éléments suivants, à l'exclusion de tout autre :

- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers de l'Ensemble Immobilier Commercial et plus largement dans la zone commerciale du Lac de Bordeaux. Les prix librement débattus entre le Bailleur et les différents locataires lors de renouvellements, de prise à bail, de modifications des conditions de loyers seront pris en considération pour déterminer la valeur locative de l'Ensemble Immobilier Commercial.

- Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

Les loyers à prendre en considération seront les loyers consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date de fixation du loyer de base à la valeur locative, outre ceux de l'année en cours.

Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal objet du bail, qui seront pondérées à 50% de leurs superficies GLA.

En outre, et par dérogation à l'article R. 145-8 du code de commerce, tous travaux réalisés par le Preneur, y compris les travaux de mise aux normes, seront pris en considération pour la détermination de la valeur locative. Le Preneur renonce à solliciter une minoration de la valeur locative en application de l'article R 145-8 du code de commerce et notamment, la partie variable du loyer ne pourra pas justifier une minoration de la valeur locative pour la fixation du loyer de base.

A défaut d'accord, le loyer de base nouvellement fixé conformément aux dispositions du présent bail de convention expresse et déterminante entre les parties, ne pourra en aucun cas, être inférieur ni à la valeur locative, ni au montant du dernier loyer en cours applicable à la date de fixation.

19-6 Modalités de paiement des loyers

a- Date de paiement des loyers

Les loyers, charges et accessoires, sont payables trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil, soit les premiers janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année, et pour la première fois à compter de la date définie aux DISPOSITIONS PARTICULIERES du Titre II pour la partie restant à courir du trimestre en cours.

A compter de la date de prise d'effet du bail et jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer variable additionnel sera déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période, sans préjudice du loyer de base exigible pour la même période prorata temporis.

A compter du 1er janvier suivant la date de prise d'effet du bail, les loyers variables additionnels et de base seront calculés par année civile.

Les premiers termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base sauf à faire application du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé dépassera « le chiffre charnière » donnant ouverture audit loyer variable additionnel.

Toutefois, le Bailleur aura la faculté pour chacun des 4 (quatre) trimestres suivants, de calculer le loyer trimestriel à titre provisionnel sur la base d'un quart du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent.

En tout état de cause, et sous réserve que le Preneur ait remis au Bailleur dans les délais convenus l'ensemble des éléments nécessaires, le décompte définitif et les réajustements devront intervenir dans les six mois suivant l'expiration de l'année civile.

b- Mode de paiement (virement bancaire)

Les loyers, charges, et plus généralement toutes sommes dues par le Preneur, seront payables par virement automatique bancaire.

A cet effet, le Bailleur remet ce jour au Preneur un relevé d'identité bancaire.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte retenir le paiement de ses loyers, charges et accessoires, ni même les placer sous séquestre.

c- Imputation des paiements

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts
- intérêts conventionnels,
- clause pénale,
- charges communes et privatives, fonds marketing, taxe foncière,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,

S.V.

- ajustements de fonds de roulement,

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal et aux dettes les plus récentes par rapport aux dettes les plus anciennes.

20- INDEMNITE D'ENTREE EN JOUISSANCE

Le Bailleur met à disposition des locaux dans un Ensemble Immobilier Commercial bénéficiant d'un positionnement commercial de premier ordre, car situé au cœur du pôle commercial régional BORDEAUX LAC préexistant.

En conséquence, le Preneur règlera en sus du loyer un droit d'entrée dont le montant est fixé au Titre II, TVA en sus au taux en vigueur au jour du règlement.

Ce droit d'entrée constitue, de convention formelle, un complément de loyer. Cependant, de convention expresse entre les parties, il ne sera pas intégré au loyer de base pour le calcul du loyer variable additionnel, ce que le Preneur accepte.

Il est par ailleurs définitivement acquis au Bailleur et ne pourra, sous quelque forme que ce soit, être remboursé en tout ou partie au Preneur, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, ni en fin de bail.

21 - GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE - NANTISSEMENT

21-1 Garantie bancaire à première demande :

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, répondre du paiement des loyers, de l'exécution de l'ensemble des conditions du bail et du paiement des indemnités forfaitaires prévues au § 3.2 Conditions de livraison du local du présent Titre 1, le Preneur remet au Bailleur, ce jour, une garantie bancaire à première demande représentant six mois du loyer de base et charges toutes taxes comprises (ci-après « la Garantie »).

La Garantie devra être conforme au modèle ci-annexé et émaner d'un établissement bancaire de premier rang ayant son siège social en France, de telle sorte qu'en cas de défaillance du Preneur, l'établissement bancaire s'engage à verser au Bailleur ou toute personne physique ou morale qui lui succéderait comme bailleur, en une ou plusieurs fois, les sommes dues par le Preneur au titre du présent bail.

La Garantie devra être expressément souscrite au bénéfice du Bailleur et des propriétaires successifs des lieux loués. En cas de vente des lieux loués, lesdits propriétaires deviendront ainsi bénéficiaires de ladite Garantie sur simple notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'acquéreur des lieux loués à l'établissement bancaire émetteur.

La Garantie entrera en vigueur à la date de prise d'effet du présent bail et restera valable jusqu'au terme du bail majoré de une année.

La Garantie devra être par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de toute modification de loyer, de façon à toujours correspondre à six mois de loyer de base et charges toutes taxes comprises.

Il est convenu expressément entre les Parties que le Bailleur devra disposer pendant toute la durée du présent bail, en ce compris sa prolongation ou ses renouvellements éventuels, d'une garantie autonome à première demande conforme à la Garantie dont le modèle est annexé.

Ainsi, dans l'éventualité d'une tacite prolongation ou d'un renouvellement du bail, dans l'hypothèse où la Garantie ne se poursuivrait pas, le Preneur s'engage d'ores et déjà à fournir au Bailleur une nouvelle garantie conforme aux présentes dispositions. En cas de nouvelle garantie, sa durée devra être égale, le cas échéant, soit à la durée du renouvellement du bail plus un an, soit en cas de prorogation du bail, à dix ans à compter de l'expiration du bail.

De même, en cas de mise en jeu totale ou partielle de la Garantie, une nouvelle garantie conforme à la Garantie, représentant six mois de loyer et charges toutes taxes comprises devra être remise au Bailleur, dans un délai de quinze jours ouvrés à compter de la demande qui lui en sera faite.

Il devra justifier de la Garantie, sous peine d'application de la clause résolutoire.

Dans l'hypothèse où le Preneur n'aurait pas remis la Garantie au Bailleur au plus tard à la date de prise d'effet du bail ou n'aurait pas remis une garantie conforme au modèle annexé aux présentes, ou bien encore dans l'hypothèse où, en cours de bail, la Garantie viendrait à être privée d'effet pour quelque cause que ce soit, le Bailleur est fondé à se prévaloir de la résiliation du Bail.

21-2 Nantissement

Tout projet de nantissement sur le fonds exploité dans les lieux loués devant être consenti par le Preneur, devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé quinze jours au moins avant la concrétisation d'un accord définitif avec la personne morale ou physique devant bénéficier de l'inscription.

En application des dispositions de l'article 68 de la Loi du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du bail, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L 142-2 du Code de Commerce.

22 - CLAUSE D'INTERET DE RETARD ET PENALITE

A défaut de paiement à son échéance exacte du loyer et des charges prévus au présent bail, ces sommes produiront des intérêts de retard à compter de leur échéance contractuelle et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, calculés au taux légal alors en vigueur majoré de cinq points, outre une clause pénale d'un montant de dix pour cent du montant de la somme impayée.

Toute correspondance adressée au Preneur pour l'inviter à assurer le paiement du loyer ou de charges restés impayés huit jours après l'échéance, donnera lieu à perception d'une somme égale à cinq fois le coût de l'affranchissement postal s'il s'agit d'une lettre recommandée.

Tous honoraires d'avocat et tous droits et émoluments d'huissier de justice, pour toute intervention en suite d'un commandement en vue d'un recouvrement de loyers et charges non payés à l'échéance convenue, seront à la charge du Preneur à titre de pénalité au sens de l'article 1231-5 du Code Civil, en sus des intérêts de droit et des frais répétables.

23 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, du paiement de l'indemnité d'occupation suite à un congé avec refus de renouvellement avec ou sans offre de paiement de l'indemnité d'éviction, ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou des intérêts de retard des loyers et charges impayés à l'échéance contractuelle dus à compter de l'échéance contractuelle, de l'indemnité de frais contentieux de mille euros hors taxes ci-après définie, du coût du commandement, du différentiel de loyer dû au jour de la fixation du loyer révisé ou en renouvellement ainsi que les intérêts judiciaires dus sur cette somme, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou un commandement d'exécuter l'une quelconque des clauses du présent bail, demeuré infructueux et contenant l'intention du Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire autre que l'obtention d'une simple ordonnance de référé qui autorisera ledit Bailleur à reprendre la disposition des lieux loués.

En cas d'inobservation par le locataire de ses obligations, le Bailleur aura la faculté distincte un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur. Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation ou expiration du bail pour un motif non imputable au Bailleur et ce même en cas de procédure collective, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location HT, TVA en sus. Cette indemnité sera révisée et indexée comme pour le loyer. Elle sera soumise aux clauses et conditions du présent bail et notamment le paiement des charges, l'entretien des lieux, les frais de gestion, sans que cette liste soit exhaustive.

Enfin, à défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, un mois après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis au contentieux et les sommes dues seront automatiquement majorées d'une somme de mille euros hors taxe, taxe à la valeur ajoutée en sus, à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment des frais de justice, de commandement, frais de greffe, assignation, notification, signification, frais de postulation, timbre de plaidoirie, etc...

La présente clause est conclue uniquement en faveur du Bailleur laquelle ne peut être invoquée par le Preneur afin d'obtenir la résiliation du bail.

Le Preneur renonce à invoquer à l'encontre du Bailleur les dispositions de l'article 1226 du Code civil relatives à la résiliation unilatérale du contrat.

24- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations souscrites au présent acte sont contractées solidairement et indivisiblement entre tous les signataires désignés sous le terme "le Preneur".

En cas de décès du Preneur ou de l'un d'eux pendant le cours du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, de même qu'entre le survivant des Preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

25 - VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration du bail, le Bailleur ou son mandataire aura le droit de mettre un panneau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les locaux loués par tout candidat locataire pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux, étant entendu que le Bailleur fera son possible pour qu'il en résulte la moindre gêne pour l'exploitation du Preneur.

26 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE

Le Preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les lieux loués, tels qu'ils résulteront des travaux mis à la charge du Preneur par la présente convention.

Si bon semble au Bailleur, celui-ci pourra demander l'enlèvement en tout ou en partie des aménagements réalisés par le Preneur et la remise en état consécutive de la cellule dans son état d'origine tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée aux frais du Preneur.

A cet effet, en cas de remise volontaire ou forcée des lieux au Bailleur, l'architecte ou l'homme de l'art du Bailleur, à qui les deux parties donnent un mandat d'intérêt commun, irrévocable à ce titre, dressera un état des lieux comportant un descriptif et estimatif des réparations à effectuer et pouvant incomber au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins 8 jours à l'avance. En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux réputé contradictoire à son égard lui sera opposable, sans restriction ni réserve.

A la suite, l'architecte ou l'homme de l'art, mandataire du Bailleur, établira ou fera établir des devis par des entreprises compétentes.

L'architecte ou l'homme de l'art, mandataire du Bailleur, après vérification des devis des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au Preneur.

Le Bailleur notifiera ce montant au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de contestation du Preneur dans les 10 jours de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir accepté lesdits devis et en payer le coût sur simple présentation des factures par le Bailleur à la date d'échéance de la facture.

Le Preneur sera tenu de payer le loyer et les charges le temps de la réalisation des travaux.

27 - ENVIRONNEMENT

Le Preneur s'interdit de faire quoique ce soit qui pourrait être contraire aux règles environnementales.

Lors de la restitution des lieux, le bien loué devra être remis au Bailleur libre de toutes substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité.

27-1 - Règlementation Amiante

Le diagnostic amiante doit être fourni par le vendeur pour toute construction dont le permis de construire a été déposé avant le 01/07/97. Le permis de construire de l'Ensemble Immobilier Commercial ayant été déposé après le 01/07/1997, il ne sera pas annexé au présent bail un diagnostic amiante.

27-2 - Lutte Contre Les Termites

Les parties ont l'obligation de déclarer en mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire n'a pas effectué à ce jour une telle déclaration.

27-3 - Etat des Risques et Pollutions :

~~-S'il existe des risques naturels et technologiques mais pas de sinistre -~~ un état des risques et des pollutions (ERP) est annexé au présent bail dès lors que les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L125-5 du Code de l'environnement.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels, miniers et technologiques auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont exposés, conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'à l'Etat des servitudes risques et d'information sur les sols.

-S'il existe des risques naturels et technologiques et il y a eu un sinistre : le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels, miniers et technologiques auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont exposés, conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'à l'Etat des servitudes risques et d'information sur les sols qui demeure annexé aux présentes conformément à l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour se conformer aux dispositions de l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble bâti n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code des assurances et/ou les risques technologiques en application de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

27-4 - Diagnostic de performance énergétique

Les modalités de réalisation du DPE dans les centres commerciaux sont fixées par un arrêté du 18 avril 2012 (Arr. 18 avr. 2012, NOR : DEVL1220586A : JO, 28 avr.).

Les locaux visés sont les établissements comprenant un ensemble de magasins de vente et, éventuellement, d'autres établissements recevant du public qui sont, pour leur accès et leur évacuation, tributaires de mails clos. Le DPE doit porter sur les parties communes et privatives des centres commerciaux pourvues d'un mode commun de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, auxquelles des énergies communes sont délivrées par le gestionnaire de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le document, établi conformément au formulaire annexé à l'arrêté du 18 avril 2012, peut tenir lieu de DPE qui doit obligatoirement être réalisé sur les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (CCH, art. L. 134-4-1) et peut être affiché à l'intention du public au titre du « DPE-public » (CCH, art. L. 134-4).

Ledit document sera remis au Preneur lors de la livraison des locaux à construire en tout ou en partie.

27-5 - Tri sélectif, consommations énergétiques, air et eaux usées

Le Preneur s'engage à trier ses déchets dans le respect des recommandations du bailleur et de son gestionnaire.

Le Preneur fournira au Bailleur à sa demande les relevés de ses consommations énergétiques et ce dans un but de limitation générale desdites consommations.

Le Preneur s'interdit de polluer l'air. En cas d'installation d'un système de ventilation, le Preneur s'engage à l'entretenir et à le nettoyer à ses frais dès que nécessaire par une entreprise agréée. Il justifiera du contrat d'entretien et des rapports de visite si le Bailleur lui en fait la demande.

En vertu des articles L.210-1 et suivants du Code de l'environnement, le Preneur s'engage à respecter l'interdiction ou la réglementation liée aux déversements, écoulements, jets, dépôts directs ou indirects d'eau ou de manière plus générale, tout fait susceptible d'altérer la qualité des eaux étant rappelé que les habitants des étages des immeubles sont raccordés au système collectif. Il sera responsable de toute pollution et de toute dégradation qui résulterait d'un non-respect de cet engagement.

En cas d'installation d'un bac à graisses par le Preneur, ce dernier s'engage à l'entretenir et à le faire nettoyer à ses frais dès que nécessaire par une entreprise agréée. Il justifiera du contrat d'entretien et des rapports de visite si le Bailleur lui en fait la demande.

A défaut de respect de l'une des obligations reprises au présent article, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une pénalité de 250 € (deux cent cinquante euros) hors taxes par infraction constatée, laquelle sera indexée de la même manière que le loyer.

28 - RENOUELEMENT DU BAIL ET CLAUSES ESSENTIELLES

28-1 - En cas de renouvellement du bail, ce dernier se renouvellera sur la base de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail en ce compris le pacte de préférence, la clause de non-concurrence, la durée du bail, la méthode de fixation du loyer, sans que cette liste soit limitative, lesquelles constituent toutes des conditions essentielles du consentement des parties.

Ainsi, le bail renouvelé inclura, de convention expresse entre les parties, un loyer à double composante :

S.K.

➤ Un loyer fixe minimum garanti dont le montant sera déterminé en fonction des principes édictés à l'article 19-4 et 5 du présent bail commercial.

Il est rappelé que ce loyer fixe minimum garanti renouvelé ne pourra jamais être inférieur au montant du dernier loyer fixe applicable au moment du renouvellement.

Les parties conviennent que la procédure applicable pour la fixation du loyer minimum garanti renouvelé est celle définie aux articles L 145-56 à 60 du code de commerce et aux articles R 145-23 à 33 du code de commerce.

A défaut d'accord entre les parties sur la valeur locative à la date d'effet du renouvellement, celle-ci sera déterminée par le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance du lieu de situation des locaux, objet du bail renouvelé, auquel les parties attribuent expressément compétence, ou, si ce dernier se révélait incompétent par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux.

➤ Un loyer variable additionnel qui ne pourra, en aucune manière être différent de celui fixé aux présentes à l'article 19 « Loyer ».

28-2 – Dans le cadre d'une procédure aux fins de fixation du loyer minimum garanti en renouvellement, il est convenu que dans l'éventualité où par une décision judiciaire définitive, la juridiction saisie devait se déclarer incompétente ou refuser d'appliquer les clauses prévoyant les modalités de fixation du loyer de base au jour du renouvellement 19-4 et 5 du présent titre, les parties entendent soumettre la fixation du loyer minimum garanti renouvelé à la présente CONVENTION D'ARBITRAGE dont le régime est défini par les articles 1442 et suivants du code de procédure civile :

1. En cas de litige concernant la fixation du loyer minimum garanti en renouvellement, les parties conviennent de soumettre le litige à l'arbitrage des personnes physiques suivantes :

– un premier arbitre désigné par le BAILLEUR,

– un second arbitre désigné par le PRENEUR,

– le troisième arbitre sera désigné, d'un commun accord, par les arbitres ci-dessus mentionnés, lequel devra être inscrit sur la liste des experts agréés en la matière près la Cour d'Appel du ressort de l'immeuble. Le 3^{ème} arbitre ainsi désigné est chargé d'organiser l'arbitrage. Faute par eux de parvenir à un accord et d'en avoir informé les parties au plus tard dans le délai de 1 mois à compter de leur désignation, le troisième arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance de BORDEAUX, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

2. Les trois arbitres constituant le tribunal arbitral ont pour mission de statuer sur les demandes des parties et, en conséquence, de fixer le loyer minimum garanti en renouvellement à la valeur locative au jour du renouvellement du bail en fonction des principes édictés à l'article 19-4 et 5 du présent bail commercial.

3. La sentence sera rendue à la majorité des voix. Elle sera écrite et adressée aux parties dans le délai de six mois fixé ci-après, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La sentence s'impose aux parties et n'est pas susceptible d'appel.

4. Le délai imparti aux arbitres pour remplir leur mission et rendre la sentence arbitrale est fixée à six mois à compter du jour de leur acceptation. Ce délai pourra être prorogé, conformément aux dispositions de l'article 1463 du Code de procédure civile.

5. Chaque partie fera l'avance, par moitié, des frais et honoraires de l'arbitrage, la répartition finale devant en être effectuée par les arbitres dans la sentence arbitrale.

6. Préalablement à l'acceptation de leur mission, les trois arbitres désignés suivant les modalités définies ci-dessus devront révéler toute circonstance susceptible d'affecter leur indépendance ou leur impartialité. Les parties devront confirmer leur accord pour leur désignation au vu de ces informations.

Les deux arbitres désignés par les parties ainsi que le troisième arbitre devront alors déclarer accepter la mission qui leur est confiée et, à cet effet, accepter les termes de la présente clause compromissoire.

7. À toutes fins, les parties conviennent que l'instance arbitrale ne prendra pas fin en cas de révocation, décès, empêchement, abstention ou récusation d'un arbitre.

Le remplacement de l'arbitre défaillant interviendra dans les conditions prévues à l'article 1 ci-dessus.

29- TOLÉRANCE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès. Cette modification ne pourra en conséquence, en aucun cas, être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Toutes les clauses du présent bail sont considérées comme essentielles et déterminantes du consentement des deux parties.

30 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ELECTION DE DOMICILE

De convention expresse entre Bailleur, Preneur et codébiteurs éventuels, tous litiges qui pourraient survenir du fait de l'application des clauses et conditions du présent bail, seront de la compétence exclusive des tribunaux de lieu de situation de l'immeuble, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

Les conditions ou modalités de paiement des loyers et charges ne sont pas une dérogation à cette attribution de juridiction.

Le Bailleur effectue l'élection de domicile en son siège social.

31 - MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la Loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, la S.C.P. Yves MARCHAL - Natacha MARCHAL - Florence MAS - Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des actes rédigés par le Cabinet notamment pour les baux commerciaux.

A cette fin, le Cabinet est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à qui de droit. Chaque partie peut exercer son droit d'accès et rectifier des données le concernant auprès de la S.C.P. Yves MARCHAL - Natacha MARCHAL - Florence MAS - Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ, Société d'avocats au Barreau de LILLE, dont le siège social est à LILLE 59800, 30, rue de Thionville, (03.28.38.93.93 - Fax 03.28.38.93.97 E-mail : scpmarchal@marchalavocats.com).

Certaines données, l'adresse et le prix du bail notamment, sauf opposition d'une partie auprès du Cabinet, seront transcrites dans une base de données immobilières ou mobilières à des fins judiciaires et/ou statistiques.

32 – CLAUSE DE CONFIDENTIALITE :

Les Parties s'engagent expressément à donner aux stipulations du présent bail un caractère de stricte confidentialité.

Il en résulte que chaque Partie s'engage expressément à ne pas en faire état et à ne pas en divulguer le contenu, en tout ou partie, à tout tiers pour quelque cause que ce soit.

La production du présent bail, ou la révélation de tout ou partie de son contenu, sera néanmoins autorisée en cas de :

-manquement par l'une ou l'autre des parties à l'exécution d'un engagement souscrit par elle aux termes du présent bail, et nécessité pour l'une ou l'autre des parties d'avoir à justifier de l'existence et du contenu de ce bail pour en assurer l'exécution ;

-nécessité pour l'une ou l'autre des parties d'avoir à justifier devant une autorité ou une instance administrative, fiscale ou judiciaire, ou un Expert, désigné judiciairement ou amiablement, de l'existence et du contenu du présent bail pour assurer la défense ou la protection d'un intérêt légitime ;

Il est toutefois convenu entre les Parties que, dans le cadre d'opérations d'expertises portant sur des locaux dont il n'est pas locataire, le Preneur ne pourra communiquer que les éléments relatifs à la surface du local et au montant du loyer applicable. Dans cette hypothèse, il lui sera interdit de communiquer les pièces et conditions contractuelles le liant au Bailleur.

-injonction légalement fondée d'une autorité administrative, fiscale ou judiciaire, d'avoir à produire tout ou partie du contenu du présent bail ;

-en cas de vente par le bailleur du local.

-en cas de vente par le preneur de son fonds de commerce.

Les Parties s'engagent à ne jamais divulguer à un tiers les conditions dans lesquelles elles ont négocié et conclu le présent bail, conformément aux dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel que modifié par l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

33 – REDACTION D'ACTE

Le preneur a eu préalablement à la signature connaissance du projet d'acte et de la possibilité de se faire assister par tout conseil de son choix. Il reconnaît avoir été éclairé par le rédacteur des conséquences juridiques des engagements souscrits et avoir obtenu du rédacteur les réponses aux interrogations qu'il pouvait avoir.

Les clauses et conditions du présent bail ont été toutes librement négociées et acceptées par les parties, lesquelles déclarent que le présent bail en tous ses titres ne peut être assimilé à un contrat d'adhésion. L'équilibre général du contrat résulte de la négociation juridique et financière des clauses du bail. Le Preneur renonce dès lors à invoquer à l'encontre du Bailleur les dispositions de l'article 1171 du Code civil.

Il est ici précisé que le Preneur effectuera personnellement les formalités nécessaires qui découlent du présent bail auprès du Registre du Commerce et des Sociétés à ses frais et notamment l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et si nécessaire au

répertoire des métiers. Les conséquences du défaut du respect des formalités sont notamment la perte du bénéfice du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé que le rédacteur dégage toute responsabilité en cas de non-conformité des lieux loués aux réglementations actuelles et futures que ce soit lié aux normes environnementales ou à l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées sans que cette liste soit exhaustive. Il appartient aux parties de se renseigner sur la conformité des lieux loués aux normes actuelles et futures et de faire réaliser si besoin un diagnostic des lieux par un professionnel agréé.

Il est fortement conseillé au Preneur de faire enregistrer le bail afin de lui donner date certaine et de le rendre ainsi opposable au nouvel acquéreur des lieux loués en cas de vente de ces derniers en cours de bail, en application de l'article 1743 du Code civil. Si le Preneur ne souhaite pas faire enregistrer le bail, il déclare avoir été prévenu des risques du défaut d'enregistrement du bail.

Tous les frais et droits de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige au jour de la signature du présent acte et ne sont pas remboursables en cas de non-réalisation d'éventuelles conditions suspensives.

Le montant des frais du présent bail est mentionné en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du présent bail.

S.K.

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

FACULTE DE SUBSTITUTION :

Le Bailleur autorise d'ores et déjà Madame KESHISHIAN KORDI et Monsieur KASSAR à se substituer dans le bénéfice du présent bail, toute personne physique ou morale présentant des garanties de solvabilité et de respectabilité suffisantes, dans laquelle ils seront associés ou actionnaires majoritaires et représentants légaux.

Cette autorisation n'est valable que pour une seule opération de substitution. Elle est consentie par le Bailleur à titre exceptionnel et ne vaut que pour la période s'écoulant entre la signature du présent bail et sa prise d'effet. Elle est concédée à titre INTUITU PERSONAE au seul Preneur, en considération exclusive de sa personne, et n'est transmissible à aucun titre.

Le Preneur devra notifier au Bailleur son intention d'user de sa faculté de substitution moyennant un préavis de trois (3) semaines avant la prise d'effet du Bail, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social du Bailleur contenant un extrait KBIS et les statuts de la société substituée à la société signataire des présentes, une copie du procès-verbal des délibérations de toute assemblée décidant de la reprise du bénéfice et des charges du présent bail.

Cette autorisation n'emporte aucune modification ou novation aux clauses et conditions du présent bail.

CONDITIONS SUSPENSIVES :

Le présent bail est conclu sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante :

- Obtention par le preneur de son financement par un établissement bancaire d'un montant de 245 000,00 € (DEUX CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS) dans un délai de deux mois à compter de la signature du présent bail. Le preneur s'engage à déposer son dossier de financement sous 10 jours à compter de la signature du présent bail dans plusieurs établissements bancaires et de faire ses meilleurs efforts pour obtenir son financement.

En cas de non réalisation de la condition suspensive liée à un défaut de diligence du Preneur dans sa recherche de financement, il sera redevable envers le bailleur d'une indemnité correspondant au préjudice subi par le bailleur du fait de l'immobilisation des lieux loués, soit le paiement des loyers et charges ci-après convenus du jour de la signature du présent bail jusqu'au jour où le bailleur a été informé par le preneur du défaut de la réalisation de la condition suspensive ainsi que le cout des travaux spécifiques à la coque du preneur réalisés à cette date par le bailleur pour le compte du preneur.

La condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent bail.

A défaut de réalisation de cette condition dans le délai indiqué sauf prorogation, les obligations contractées par chacune des parties signataires dans le présent acte, seront nulles et non avenues à l'exception de l'indemnisation du bailleur ci-dessus prévue et les parties reprendront leur pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre.

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le BAILLEUR construit sur ce terrain un immeuble, tel que défini aux présentes, suivant le calendrier :

Obtention de la CDAC	11/08/2014
Dépôt du permis de construire	31/12/2014
Obtention du permis de construire	30/11/2015
Purge du recours des tiers et retrait administratif	02/03/2016
Obtention du permis de construire modificatif n°1	16/08/2016
Acquisition par la S.C.I. GINKO	17/10/2016
Date du début des travaux	juin 2016
Ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial en tout ou en partie au public : Date prévisionnelle n'engageant pas le Bailleur	1 ^{er} trimestre 2020

Les travaux de construction et d'aménagements sont exécutés conformément aux plans et au cahier des prescriptions techniques et architecturales annexés aux présentes.

En complément des dispositions figurant en première partie des présentes, le bail est soumis aux conditions particulières suivantes :

1. Caractéristiques du local

Les locaux loués dépendant de l'Ensemble Immobilier Commercial " QUARTIER GINKO " situé sur la Commune de BORDEAUX, Avenue des Quarante Journaux, Avenue de Reinson, Avenue des Français Libres, Avenue Laroque et Avenue Marcel Dassault, et sont constitués par :

- La cellule n° 5.04 d'une surface GLA de 113,00 m² environ , lequel comprend : une surface de vente maximale de 90,00 m² et une surface de réserve ou autre de 23,00 m², ainsi qu'une terrasse de 18 m², telle que marquée sur le plan ci-annexé (annexe n°1)

2. Date de prise d'effet du bail

Sous réserve de la survenance d'un ou plusieurs évènements tels que définis à l'article 3.1 des conditions générales, le bail prendra effet à la date de livraison du local laquelle interviendra au cours du 1^{er} trimestre 2020.

Préalablement à cette prise de possession dans les conditions visées aux DISPOSITIONS GENERALES des présentes, les locaux loués feront l'objet d'une mise à disposition anticipée au profit du Preneur dans les conditions de l'article 3.3 des conditions générales et de l'annexe visée dans cet article afin que celui-ci puisse entreprendre ses travaux d'aménagement.

Sous réserve de la survenance d'un ou plusieurs évènements tels que définis à l'article 3.1 des conditions générales, cette mise à disposition anticipée interviendra au plus tôt le 2 janvier 2020 et au plus tard le 15 janvier 2020.

3. Destination du local

3.1 Usage exclusif du local :

A titre principal : Bar à salades à base de produits frais,
A titre accessoire: smoothies, snacking.

3.2 Enseigne :

L'ensemble de ces articles devra être diffusé sous l'enseigne : " **LETTUCE GARDEN** ".

4. Loyer

4.1 Loyer de base :

Le loyer annuel de base du local est fixé à la somme de 38 420,00 € H.T./H.C (TRENTE HUIT MILLE QUATRE CENT VINGT euros hors taxes et hors charges).

Le loyer annuel de base de la terrasse est fixé à la somme de 1 800,00 € H.T./H.C (MILLE HUIT CENT euros hors taxes et hors charges).

4.2 Loyer variable additionnel :

Par ailleurs, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Preneur dans les lieux loués pendant la période considérée et le loyer de base annuel hors taxes.

Ce pourcentage est le suivant : 7,00 %HT du CA HT.

4.3 Actualisation - Indexation du loyer de base :

- **Actualisation** : L'indice de référence est le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE connu à la date de signature des présentes, et l'indice de comparaison est le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE paru à la date de prise d'effet du bail.
- **Indexation du loyer de base** : L'indice de base retenu sera le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail. Il sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, dans les conditions de l'article 19.3- b.

4.4 Franchise de loyer de base :

A titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur une réduction du loyer de base minimum garanti de la manière suivante :

- Pendant la première année du bail : d'un montant correspondant à 25 % du loyer de base, actualisé alors en vigueur (, et ce, nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4.2 des dispositions particulières du bail).
- Pendant la deuxième année du bail : d'un montant correspondant à 20 % du loyer de base, actualisé et indexé alors en vigueur (, et ce, nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4.2 des dispositions particulières du bail).

Il en résulte que le loyer de base prévu à l'article 4.1 des dispositions particulières sera effectivement dû à compter du 2^{ème} anniversaire de prise d'effet du bail et sera actualisé et indexé comme prévu sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE stipulé à l'article 19-3 des dispositions générales du présent bail, exactement comme si les abattements ci-dessus n'avaient jamais été consentis par le Bailleur.

En tant que de besoin, les Parties conviennent qu'il ne sera en aucun cas tenu compte des réductions consenties par le Bailleur pour la détermination de la valeur locative en cas de renouvellement du bail, laquelle sera déterminée conformément aux seules stipulations du bail.

Les Parties, ayant chacune pu se faire leur propre opinion, considèrent que les réductions de loyers tout comme les travaux réalisés et financés par le bailleur pour le compte du preneur (§8.3 du titre II) constitue un avantage en nature et ne sont pas assujettis à TVA.

Toutefois, si l'administration fiscale devait néanmoins considérer que le Bailleur aurait dû appeler de la TVA au titre de ces réductions de loyer et de sa participation financière aux travaux du Preneur, et lui en réclamer le paiement, le Preneur s'engage définitivement et irrévocablement aux termes des présentes à s'acquitter entre les mains du Bailleur de la TVA due sur lesdites réductions de loyer et autres avantages locataires ainsi que des éventuels intérêts et pénalités de retard, à première demande de ce dernier, sur présentation des factures rectificatives mentionnant la TVA.

Enfin, les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante pour le Bailleur, que le Preneur sera déchu du bénéfice de la réduction de loyer de base octroyée ci-dessus en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit imputable au preneur.

En conséquence, en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit imputable au preneur: le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au bail, la totalité des franchises/réductions calculées de la date de prise d'effet du bail jusqu'à la date effective du départ.

Les charges, impôts, taxes restent dues à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

4.5 Modalités de règlement du loyer :

Le loyer est payable trimestriellement et à terme à échoir, par virements bancaires, à compter de la date d'ouverture au public du plot dont dépend le local loué dans le centre commerçant.

5. Droit d'entrée/indemnité d'entrée en jouissance :

NEANT.

6. Charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier

6.1 Mode de répartition

Si le local loué est compris dans un ensemble immobilier avec plusieurs locataires, il est précisé que la surface exploitée correspondant à la surface GLA ou surface louée ci-dessus définie est de 113,00 m², soit 113,00 m² pondéré et la quote-part de répartition des charges, impôts, taxes et redevances, du coût des travaux et du fonds marketing relatifs à l'ensemble immobilier est de 113,00 m²/18 032,00 m² correspondant à la surface pondérée des lieux loués sur la surface

pondérée totale de l'Ensemble Immobilier Commercial. Il est annexé un tableau détaillant la pondération de la répartition entre les locataires.

6.2 Montant de la provision au titre des charges communes

Le montant de la provision annuelle sur charges est fixé, pour la première année, à la somme de 5 973,18 euros hors taxes.

Il est précisé que la provision pour charges n'intègre pas la taxe foncière.

6.3 Montant de la provision au titre de la taxe foncière

Le montant de la provision annuelle sur la taxe foncière est fixé, pour la première année, à la somme de 1 695,00 euros HT.

Le preneur rembourse au bailleur la totalité de la taxe foncière afférente à sa cellule et la taxe foncière des parties communes sur la base de la quote-part indiquée au 6.1.

6.4 Montant de la provision au titre de la contribution aux opérations de promotion et d'animation commerciales : fonds commun ou fonds marketing

Le montant de la provision annuelle au titre de la contribution financière du Preneur aux opérations de promotion et d'animation commerciales de l'Ensemble Immobilier Commercial est fixée, pour la première année, à la somme de 1 250,91 euros hors taxes.

6.5 Modalités de règlement :

Les charges ci-dessus reprises au présent article sont payables trimestriellement et à terme à échoir, par virements bancaires, à compter de la date de livraison de la coque, laquelle correspond à la date de prise d'effet du bail.

7. Garantie à première demande/Dépôt de garantie

La garantie à première demande représente six mois de loyers et charges toutes taxes comprises.

A titre dérogatoire et purement intuitu personae, le Bailleur consent à ce que le Preneur signataire du présent bail ne fournisse pas de garantie bancaire à première demande prévue au Titre I. En remplacement, il est prévu un dépôt de garantie de 3 mois de loyer de base HT et HC soit à la date de signature du présent bail : la somme de 9 980,00 euros à verser :

- pour un tiers à la levée de la condition suspensive,
- pour un tiers à la mise à disposition anticipée,
- et pour un tiers à la date d'ouverture au public.

Ainsi pour garantir l'exécution des conditions du présent bail, le dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer hors taxes et hors charges sera conservé par le bailleur et remboursé au preneur en fin de bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur. Il sera ré indexé d'année en année de telle sorte qu'il soit toujours équivalent à trois mois de loyer hors taxes sur la base du dernier loyer de base en vigueur.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail sans intérêt et, en fin de bail, il sera restitué au Preneur après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges et de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment les sommes dues au titre de la remise en état des locaux.

Toutefois, le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail et sans formalité sur ledit dépôt de garantie, le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque. Auquel cas, le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2073 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de cession, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant une période de dix-huit mois. Le dépôt de garantie ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires certifié par un commissaire aux comptes ou à défaut par un expert-comptable indépendant, à la date de prise d'effet de la cession, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L. 621-24 et L.621-43 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité dans les termes des lois du 25 janvier 1985 et du 26 juillet 2005, et de l'ordonnance du 12 mars 2014 codifiées aura, pour conséquence impérative, de verser le dépôt de garantie dû dans les termes du présent paragraphe et des conditions particulières et ce indépendamment du paiement des loyers et des charges découlant de l'option exercée.

8. Travaux d'aménagement du Preneur

8.1 Durée :

Le Preneur effectuera des travaux d'aménagement du local après sa mise à disposition anticipée par le Bailleur, lesquels travaux dureront au maximum 3 mois. Les lieux loués seront ouverts au public au plus tard au cours du 1^{er} trimestre 2020.

8.2 Dossier d'aménagement du Preneur :

Le Preneur devra communiquer au Bailleur son dossier d'aménagement complet au plus tard le 19 octobre 2019 pour permettre un dépôt par le Bailleur auprès de l'administration compétente au plus tard le 30 octobre 2019.

8.3 Travaux d'aménagement du Preneur réalisés par le Bailleur :

Il est précisé que le Bailleur livrera un local brut de béton, fluide en attente conformément au cahier des charges et des prescriptions techniques et architecturales fourni en annexe.

Le Bailleur réalisera pour le compte du Preneur les travaux suivants :

- Travaux (cout des vitrines) réalisés par le Bailleur pour le Preneur, à la charge financière du Bailleur :
-cf annexe 2.4.4
- Travaux réalisés par le Bailleur pour le Preneur, refacturés au Preneur d'un montant de 7 848,00 € HT, TVA en sus.

Le Preneur procèdera au remboursement de cette somme de 7 848,00 € HT, TVA en sus, outre les missions refacturées au Preneur tels que prévues au CCPTA, dès la mise à disposition anticipée du local.

Il est expressément convenu que :

-si le Preneur refusait la livraison du local, et que le Bailleur devait considérer que le présent bail était nul et non avenue et, en conséquence, ne prendrait pas effet, tel que prévu au §3.2 du Titre I,
-en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, le Preneur sera redevable du cout des travaux spécifiques à la coque du preneur réalisés à cette date par le bailleur pour le compte du preneur.

8.4 Par dérogation au § 1.5.3 du CCPTA, et sous réserve de l'approbation de la commission de sécurité, le Bailleur dispense le Preneur de l'obligation de mettre en place, un rideau métallique intérieur. A contrario, si la commission de sécurité exige la mise en place d'un tel rideau métallique, le Preneur devra se conformer aux dispositions précitées du CCPTA et réaliser les travaux à la charge financière du Bailleur.

9. Frais de dossier

Le Preneur verse à la signature des présentes au rédacteur, au titre de frais de dossier, la somme de 1 900,00 € hors taxes, T.V.A. et droits d'enregistrement éventuels en sus.

10. Frais d'assistance technique :

Dans le cadre des travaux d'aménagement du Local, le Preneur aura la charge de coûts lesquels sont listés en annexe du CCPTA.

Après l'ouverture du Local au public, en cas de réaménagement partiel ou total du Local pour quelque cause que ce soit, le Preneur s'engage d'ores et déjà à régler directement au Bailleur les Frais prévus dans le CCPTA.

MKK

Sch

TITRE III — DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Les dispositions stipulées dans le présent titre ont été consenties par le Bailleur au Preneur à Titre exceptionnel et personnel, en considération de sa personnalité et de son enseigne. Il est expressément convenu entre les parties que les dispositions qu'il contient sont établies intuitu personae et bénéficient exclusivement au preneur signataire du présent bail.

De convention expresse entre les Parties, les dispositions dérogatoires du présent titre prévalent sur les dispositions particulières et générales ainsi que sur les annexes au bail, en tout ce qu'elles pourraient supprimer, compléter ou modifier desdites dispositions, suivant l'ordre croissant établi ci-dessous :

- 1) dispositions dérogatoires
- 2) dispositions particulières et Exposé
- 3) dispositions générales
- 4) Annexes

Les Conditions Particulières dérogatoires sont accordées A TITRE INTUITU PERSONAE, en considération exclusive de la personne du Preneur. Sauf mention expresse à la fin du présent titre, elles cessent de produire leurs effets en cas de cession.

CELA ETANT CONVENU :

Le présent titre apporte des précisions ou modifications aux articles suivants du contrat de bail conclu ce jour entre la société **GINKO COMMERCE** et **Madame KESHISHIAN KORDI & Monsieur KASSAR:**

➤ **A l'article 1 DUREE du TITRE I:**

L'alinéa suivant :

« Si le Preneur use de sa faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'un montant de six (6) mois de loyer toutes taxes comprises en cours afin de compenser les préjudices subis du fait de la résiliation anticipée du bail. »

est supprimé et remplacé par :

« Si le Preneur use de sa faculté de donner congé à l'expiration de la seconde période triennale (6 ans), le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'un montant de trois (3) mois de loyer toutes taxes comprises en cours afin de compenser les préjudices subis du fait de la résiliation anticipée du bail. »

➤ **A l'article 2.2 Modalités contractuelles de calcul de la surface du TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :**

-Le paragraphe suivant :

« Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront alors intégralement à la charge du Preneur qui s'y oblige.»

est supprimé et remplacé par :

« Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre expert seront alors intégralement à la charge du Preneur qui s'y oblige si le mesurage réalisé par le géomètre expert est identique au mesurage préalablement réalisé par le géomètre mandaté par le Bailleur. »

➤ **A l'article 2.3 Etat du local à la prise d'effet du bail du TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :**

Le dernier alinéa est supprimé et remplacé par :

« En conséquence, l'ensemble des travaux sera, suite à la prise de possession, intégralement supporté par le Preneur sans recours contre le Bailleur et conformément aux clauses et conditions du présent bail, le Bailleur ne garantissant pas la conformité des locaux à l'activité du Preneur, celui-ci devant faire le nécessaire pour les adapter à l'exercice de son activité. Il en va différemment des travaux réalisés par le Bailleur couverts par les garanties souscrites par le Bailleur pour la construction de l'Ensemble Immobilier Commercial. Dans cette hypothèse, le Preneur bénéficiera des dites garanties. »

➤ **A l'article 3.2 Conditions de livraison du local du TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES :**

Le 6^{ème} alinéa est supprimé et remplacé par :

« Si le preneur refuse ou ne se rend pas à cette 2^{ème} convocation, il sera immédiatement redevable, quelque soit le sort du bail, d'une indemnité fixée forfaitairement à un trimestre de loyer » .

➤ **A l'article 3.5 Ouverture de l'ensemble immobilier commercial au public du TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES :**

Le dernier alinéa est supprimé et remplacé par :

« A défaut d'ouverture et d'exploitation au jour de la date d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial au public quelque soit la cause, sauf cas de force majeure reconnue, et compte tenu du préjudice subi par le Bailleur en cas de retard, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière de 15 euros hors taxes par mètre carré de surface louée indiquée au titre II, à compter de date prévue pour l'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier Commercial jusqu'au jour de l'ouverture effective au public des lieux loués, après une mise en demeure par LRAR non suivie d'effet. »

➤ **Concernant l'article 4.5 « Absence d'exclusivité » du Titre I STIPULATIONS GENERALES, il est précisé que :**

-Par dérogation aux termes de l'article 4.5, le Bailleur s'interdit d'installer au sein de l'Ensemble Immobilier Commercial " QUARTIER GINKO " l'enseigne « EAT SALAD » pendant une durée de 6 années à compter de la prise d'effet du bail. Cette clause est une condition essentielle et déterminante du consentement du Preneur en vue des présentes.

-A la fin de l'article, il est ajouté :

« Le Bailleur fera toutefois ses meilleurs efforts pour que les commerces soient implantés de manière équilibrée, pour offrir des commerces diversifiés à la clientèle. »

➤ **A l'article 6 ENSEIGNE – ESTHETIQUE – PUBLICITE du TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES :**

L'alinéa suivant :

« En cas d'infraction à ce cahier des charges, le Preneur devra déposer son enseigne à la première requête du Bailleur ou de son représentant. En cas de non dépôt dans le délai fixé, le Bailleur pourra invoquer l'acquisition de la clause résolutoire et le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une pénalité journalière de 500 € hors taxes tant que l'enseigne ne sera pas déposée »

est complété par : *« mais seulement après une mise en demeure par LRAR non suivie d'effet ».*

➤ **Concernant l'article 7-4 « Restructuration — Extension de l'Ensemble Immobilier Commercial » du TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES :**

Le Bailleur et/ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial s'engagent à faire ses meilleurs efforts pour tenter de limiter la gêne qui pourrait en résulter en termes de visibilité du local et d'accessibilité au local.

➤ **A l'article 14.1.3 Dispositions communes à tous travaux du Preneur du TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES :**

-Concernant le paragraphe suivant :

« En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises agréées par le Bailleur pour le gros œuvre et la couverture de l'immeuble, dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger. » : il est précisé que pour la protection-incendie et les travaux d'électricité ne touchant pas à l'installation électrique, le Preneur est autorisé à avoir recours à sa propre entreprise.

-Concernant le dernier alinéa :

Il est précisé que le rétablissement de la cellule dans son état d'origine ne concerne que les éléments de cloisonnement, les éléments d'aménagements propres à l'activité du preneur et les éléments d'équipement scellés tels que les fours, chambres froides...

➤ **A l'article 26 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE du TITRE I :**

Il est précisé que le rétablissement de la cellule dans son état d'origine ne concerne que les éléments de cloisonnement, les éléments d'aménagements propres à l'activité du preneur et les éléments d'équipement scellés tels que les fours, chambres froides...

-Après l'alinéa suivant :

« A défaut de contestation du Preneur dans les 10 jours de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir accepté lesdits devis et en payer le coût sur simple présentation des factures par le Bailleur à la date d'échéance de la facture. »

Il est ajouté :

« Le Preneur pourra également proposer ses propres entreprises pour la réalisation des travaux, dès lors qu'elles auront été agréées par le Bailleur. »

TOUTES LES AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL RESPECTENT INCHANGÉES

CARACTERE DETERMINANT

Toutes les clauses et conditions du présent bail et des autres pièces contractuelles y annexées ou à venir constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

De convention expresse entre les Parties, les dispositions dérogatoires du présent bail prévalent sur les dispositions particulières et générales ainsi que sur les annexes au bail, en tout ce qu'elles pourraient supprimer, compléter ou modifier desdites dispositions, suivant l'ordre croissant établi ci-dessous :

- 1) dispositions dérogatoires
- 2) dispositions particulières
- 3) dispositions générales
- 4) Annexes

Pièces jointes ayant une nature contractuelle dont les 2 parties reconnaissent en avoir pris connaissance et en connaître parfaitement le contenu :

- 1-Plan de l'Ensemble Immobilier Commercial et situation de la cellule, plan de masse, plans de la cellule,
- 2-Le cahier des charges et prescriptions techniques et architecturales de la cellule (autrement nommé le CCPTA),
 - 2-4-1 cahier des charges enseignes + plans + type de façade
 - 2-4-2 notice acoustique
 - 2-4-3 cahier prescriptions environnementales
 - 2-4-4 tableau récapitulatif des couts/missions réalisés par le Bailleur et refacturés au Preneur
- 3-Conditions en cas de mise à disposition anticipée et cahier des charges de la mise à disposition anticipée,
- 4-Le Règlement Intérieur de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- 5-État des risques et Pollutions datant de moins de 6 mois depuis la conclusion du bail
- 6-Reconnaissance de remise des états et inventaire visés aux articles L 145-40-2 et R 145-35 à 37 du code de commerce (inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur + état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel + état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût + tableau détaillant la répartition et la pondération entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'Ensemble Immobilier Commercial + nomenclature CNCC)
- 7-Modèle de GAPD
- 8-Justificatif de la remise préalable au preneur de l'état descriptif de division en volumes en date du 19 septembre 2016 et du modificatif en date du 9 octobre 2017
- 9- CNI des 2 preneurs
- 10- Pouvoir du signataire représentant la société bailleuse (pouvoir de Eric MAZOYER à Benoit DANTEC du 01/03/2017 déposé le 18/05/2017 et pouvoir de Benoit DANTEC à Santiago EVANGELISTA du 01/03/2017 déposé le 05/07/2017).
- 11-Diagnostic de performance énergétique lequel sera remis lors de la livraison des locaux à construire en tout ou en partie.

Pièce non jointe au bail ayant une nature contractuelle dont les 2 parties reconnaissent en avoir pris connaissance et en connaître parfaitement le contenu :

- L'état descriptif de division en volumes en date du 19 septembre 2016 et le modificatif en date du 9 octobre 2017 lesquels ont été communiqués au Preneur par mail préalablement à la signature du présent bail, ce que le Preneur reconnaît

MHH

A Bordeaux, le 03/10/2019

Le bail et les annexes au bail ci-dessus listées sont faits en 3 exemplaires originaux :

- 1 exemplaire signé sur la dernière page du bail et paraphé sur toutes les autres pages du bail et ses annexes,
- 2 exemplaires reliés par le procédé ASSEMBLACT en accord avec les parties, signé uniquement sur la dernière page du bail.

Un exemplaire relié par le procédé ASSEMBLACT est remis à chacune des parties.

Concernant les 2 exemplaires reliés par ASSEMBLACT, les parties procéderont uniquement à la signature de la dernière page du bail. Par cette signature, elles acceptent expressément l'ensemble du bail et des annexes sans qu'il soit nécessaire de parapher l'ensemble des pages du bail et de ses annexes, **dont elles reconnaissent néanmoins, par leur signature, accepter la teneur.**

Le bail et les annexes ont été communiqués préalablement au Preneur ce qu'il reconnaît. Il déclare avoir parfaitement connaissance du contenu de l'ensemble du bail et des annexes.

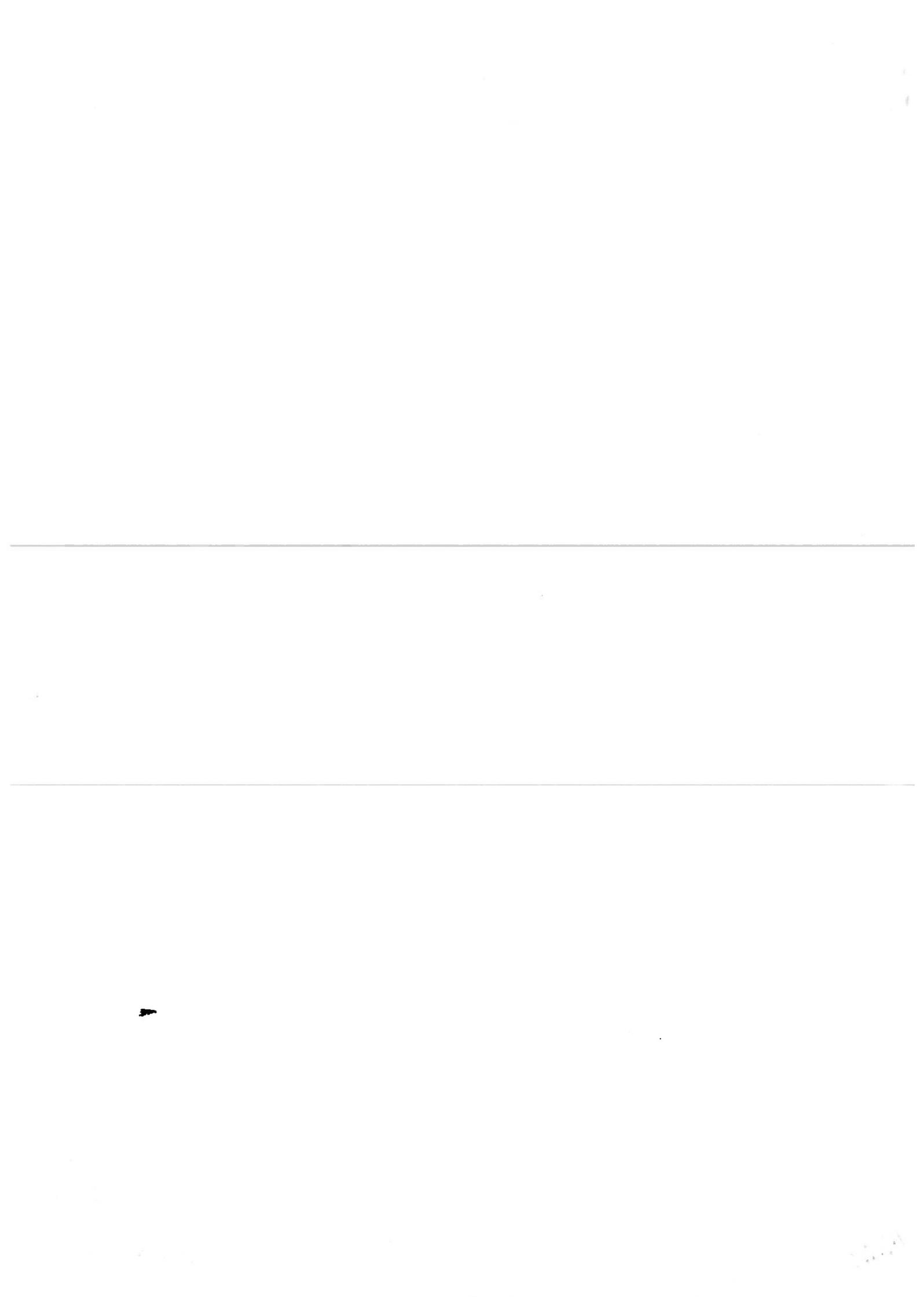
Il est précisé aux parties que la reliure par ce procédé empêche toute substitution ou addition au document.

La S.C.I. GINKO Représentée par Monsieur Santiago EVANGELISTA	Signature : 
LE BAILLEUR Madame KESHISHIAN KORDI	Signature : 
LE PRENEUR Monsieur KASSAR	Signature : 
LE PRENEUR	


SUK

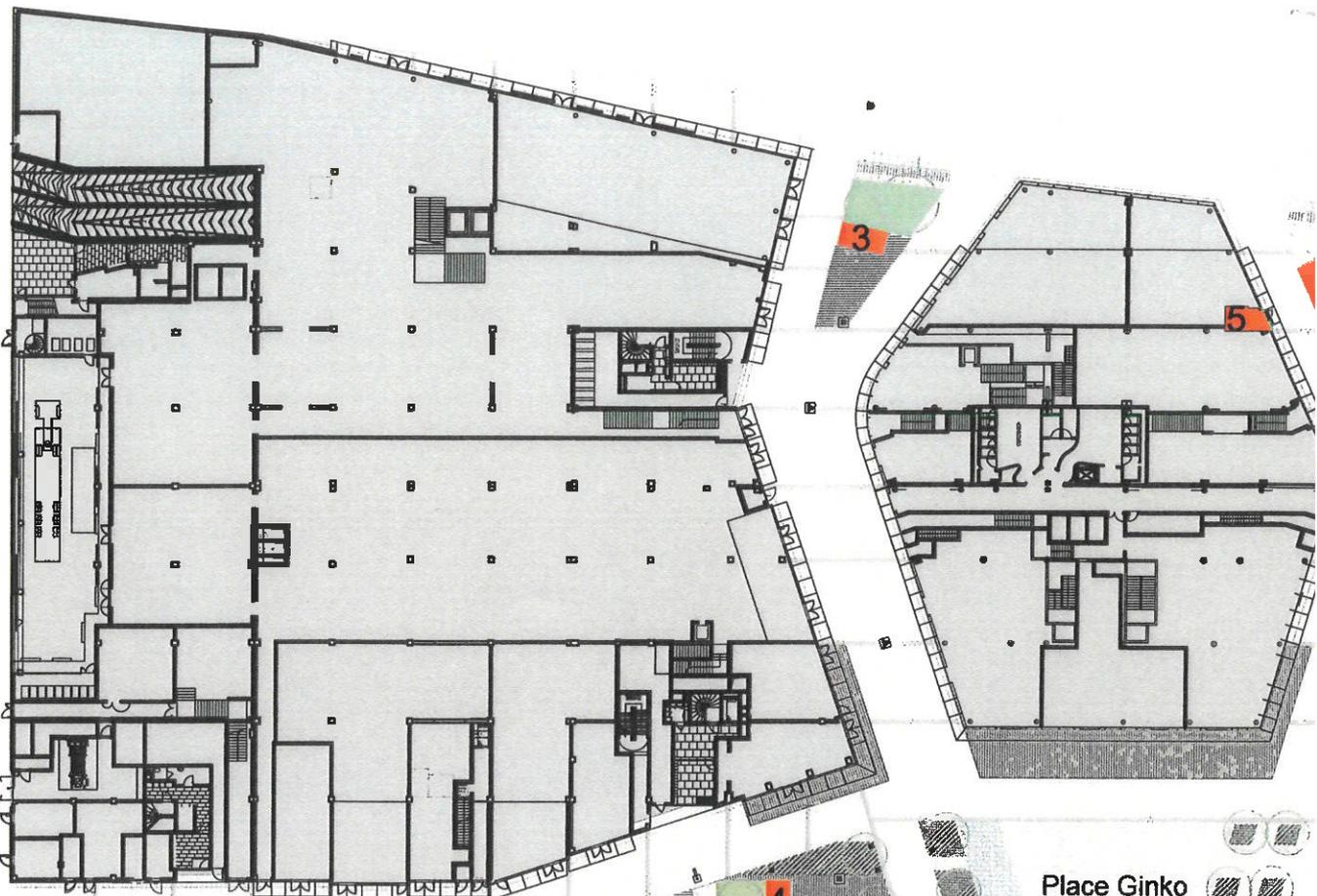
Centre Commerçant
GINKO - BORDEAUX

**1. Plan de l'Ensemble Immobilier,
Situation de la Cellule
& Plan de la Cellule**



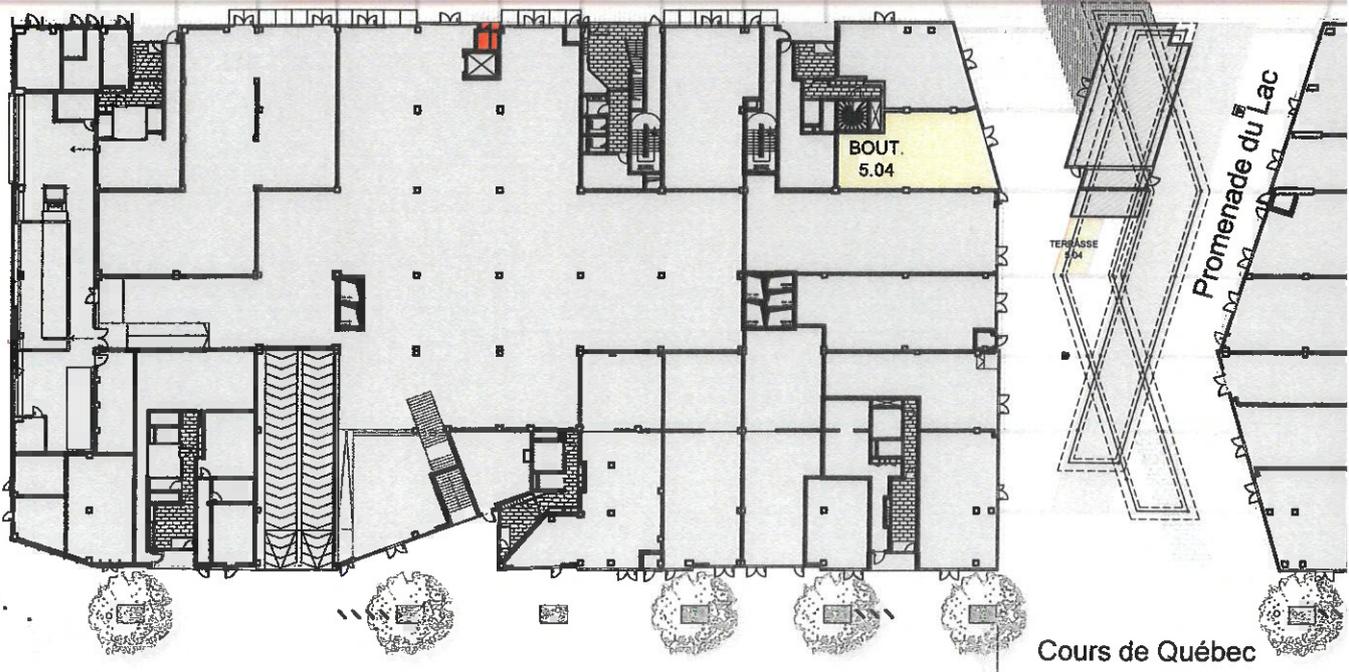


Rue Jean Royer



Mail des Bordelais

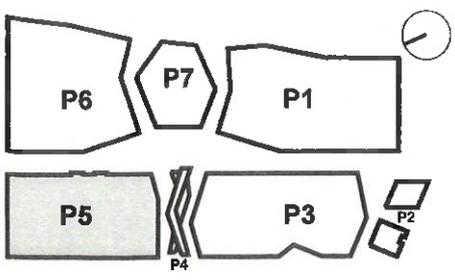
Place Ginko



BOUT. 5.04

Promenade du Lac

Cours de Québec

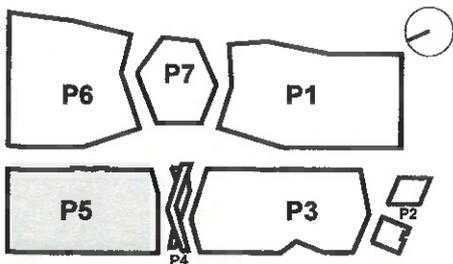
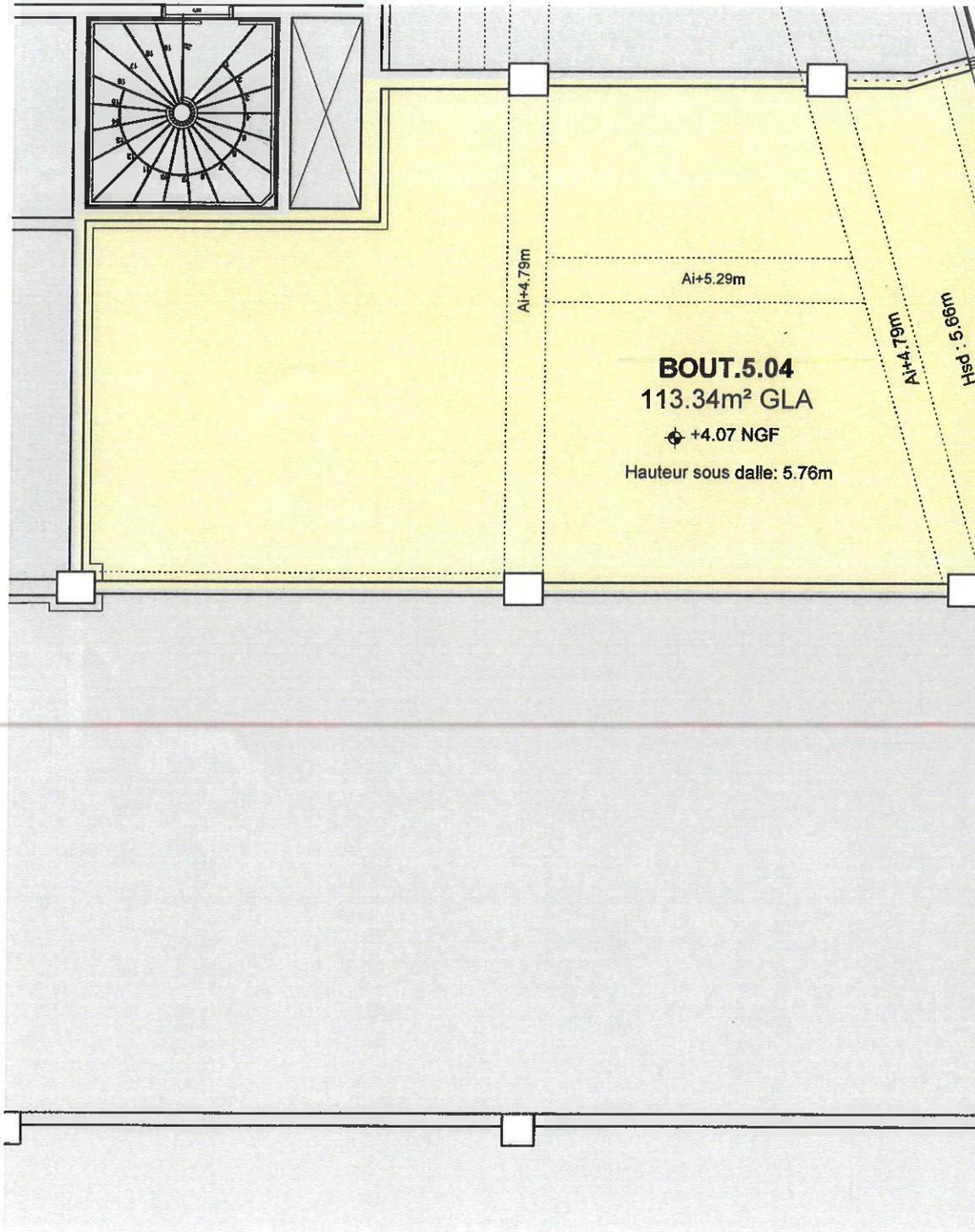


COQUE 5.04 PLAN DU SITE

Ech: 1/750

PROVISOIRE

NOTA: LES DIMENSIONS SONT DONNEES A TITRE INDICATIF ET DOIVENT ETRE IMPERATIVEMENT VEF PLAN SOUS RESERVE VALIDATION BUREAU DE CONTROLE

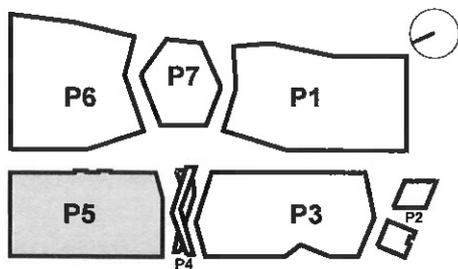
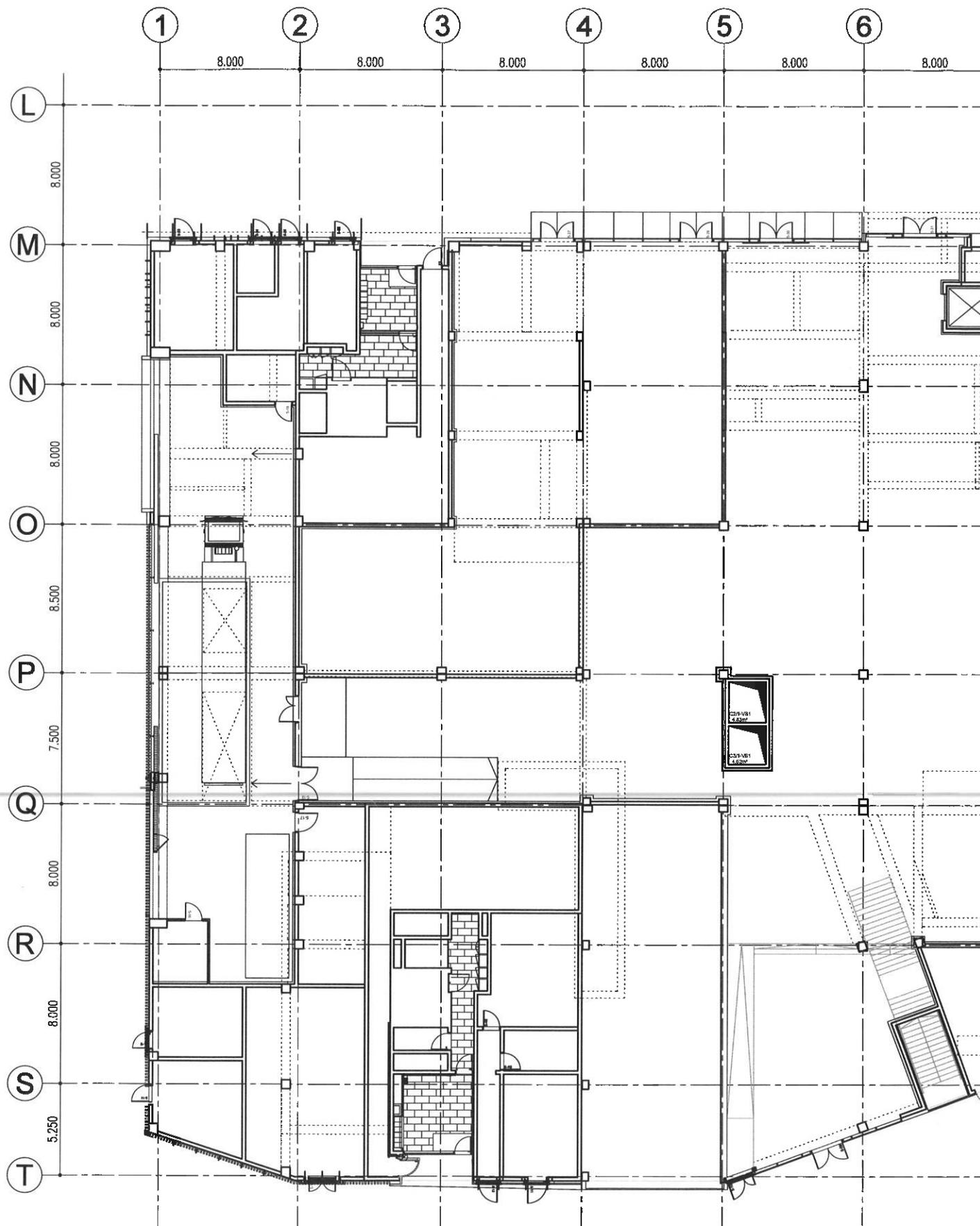


COQUE 5.04 TERRASSE

Ech: 1/750

PROVISOIRE

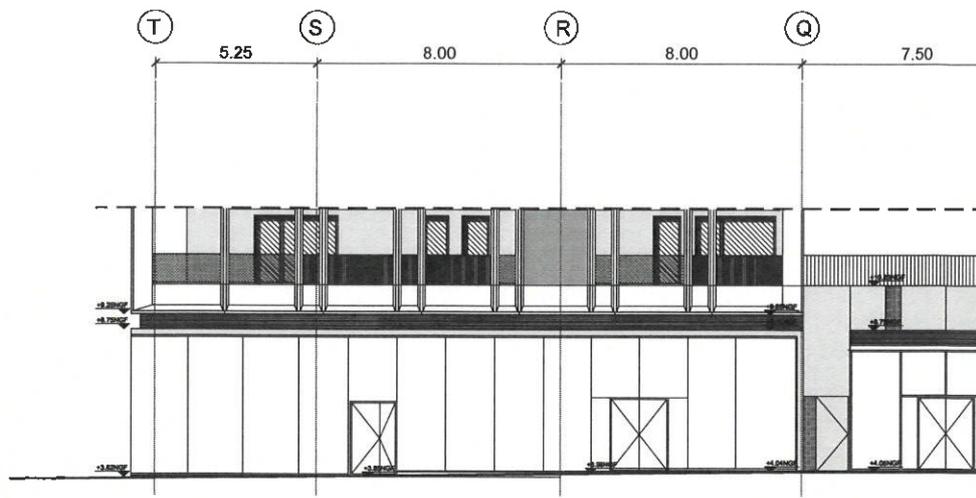
NOTA: LES DIMENSIONS SONT DONNEES A TITRE INDICATIF ET DOIVENT ETRE IMPERATIVEMENT VÉRIFIÉES SUR LE PLAN SOUS RÉSERVE VALIDATION BUREAU DE CONTRÔLE



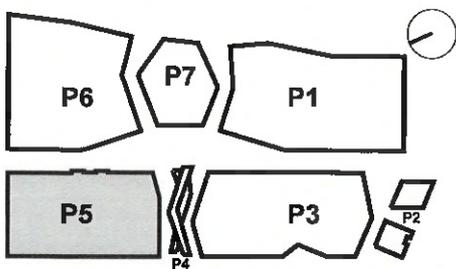
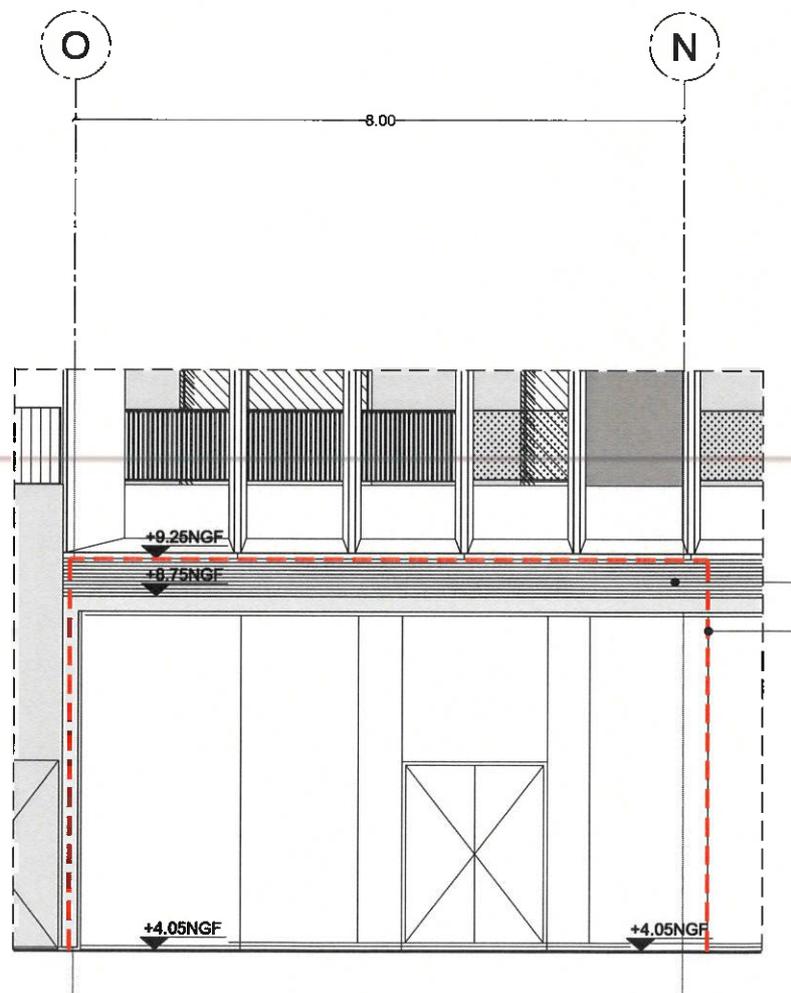
COQUE 5.04 PLAN DE MASSE
Ech: 1/300

PROVISOIRE

NOTA: LES DIMENSIONS SONT DONNEES A TITRE INDICATIF ET DOIVENT ETRE IMPERATIVEMENT VE PLAN SOUS RESERVE VALIDATION BUREAU DE CONTROLE



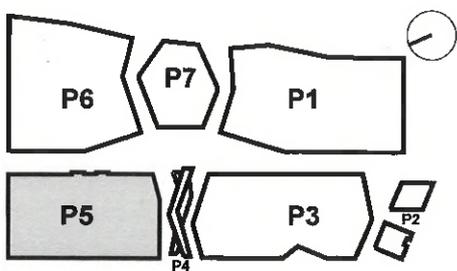
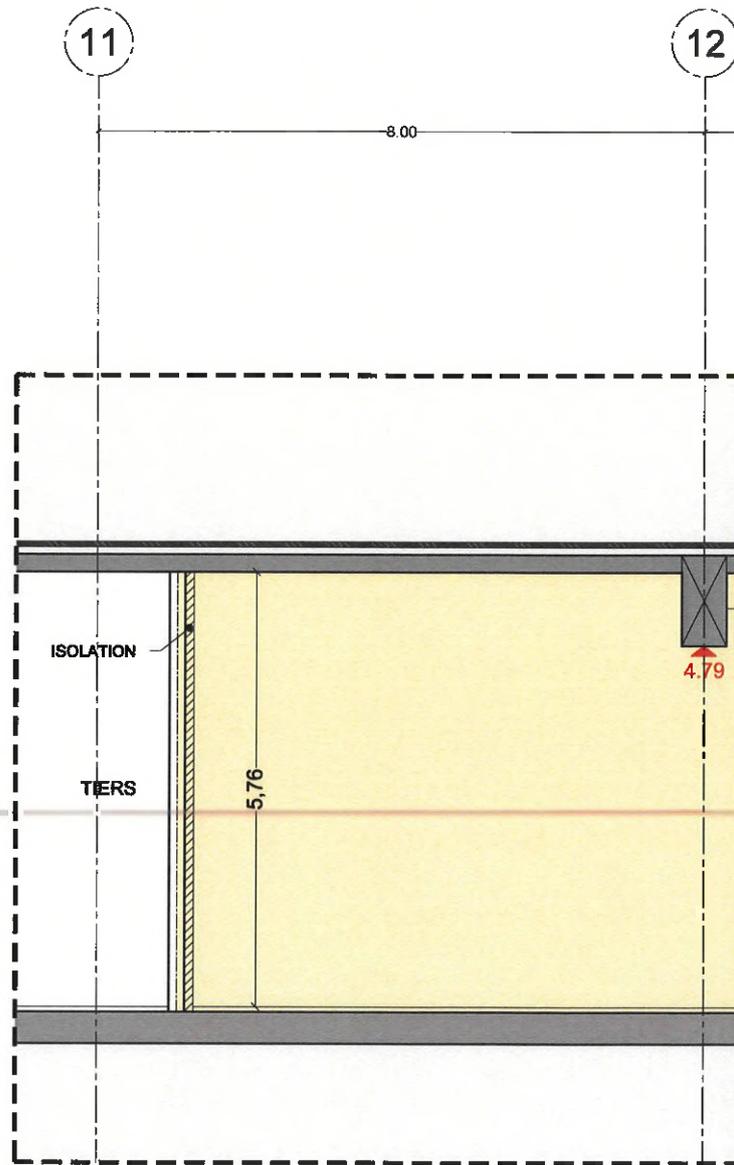
FAÇADE SUD - PROMENADE DU LAC



COQUE 5.04 : FAÇADE SUD
Ech: 1/100

PROVISOIRE

NOTA: LES DIMENSIONS SONT DONNEES A TITRE INDICATIF ET DOIVENT ETRE IMPERATIVEMENT VE PLAN SOUS RESERVE VALIDATION BUREAU DE CONTROLE



COQUE 5.04 : COUPE
 Ech: 1/100

PROVISOIRE

NOTA: LES DIMENSIONS SONT DONNEES A TITRE INDICATIF ET DOIVENT ETRE IMPERATIVEMENT VE PLAN SOUS RESERVE VALIDATION BUREAU DE CONTROLE

Centre Commerçant
GINKO- BORDEAUX

**2.Cahier des Charges
et
Prescriptions Techniques
et
Architecturales de la Cellule**

NOM DE L'ENSEIGNE

LOT N°

Cahier des Charges et des Prescriptions Techniques et Architecturales

Indice H du 15/10/2018

dans le cadre de la location d'une coque
commerciale

1 - LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE LE PRENEUR ET LE BAILLEUR

2 - LIMITES DE CONDITIONS ADMINISTRATIVES, TECHNIQUES ET D'EXECUTION DES
TRAVAUX A LA CHARGE DES PRENEURS

1 - LIMITES DE PRESTATIONS ENTRE LE PRENEUR ET LE BAILLEUR

1.1 GENERALITES	3
1.2 GROS-ŒUVRE	6
1.3 STRUCTURE ET CHARPENTE.....	9
1.4 COUVERTURE-ETANCHEITE.....	11
1.5 SERRURERIE METALLIQUE, CHASSIS VITRES et VITRINES	11
1.6 FLUIDES EN ATTENTE.....	14
1.7 PARTIES COMMUNES.....	25

1.1 GENERALITES

Préambule

Le Centre Commerçant GINKO est situé au cœur de l'éco-quartier GINKO, situé à Bordeaux-Lac. Il fait partie intégrante d'un ensemble immobilier, composé notamment :

- de trois niveaux de parkings (1500 places), dont un réservé aux logements, et deux, réservés aux besoins du public,
- d'un socle commercial (environ 65 cellules) réparti en 7 plots distincts séparés par des allées de circulation piétonnes, représentant près de 30 000m² de commerces,
- de 23 bâtiments d'habitation et leurs jardins privatifs représentant environ 600 logements, également répartis sur les 7 plots précités, à l'aplomb du socle commercial,
- d'une résidence de tourisme et d'affaires

Préliminaire

Le présent CAHIER DES CHARGES ET DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES a pour but de préciser la répartition des travaux entre les différents PRENEURS, d'une part et le BAILLEUR d'autre part, les conditions d'exécution des dits travaux, ainsi que l'état de livraison des locaux commerciaux.

L'appellation le BAILLEUR désigne la SCI GINKO COMMERCE ou toute société qu'elle se substituera.

L'appellation le PRENEUR désigne la personne physique ou morale qui aura la jouissance d'un ou de plusieurs lots privatifs, en vue de leur exploitation en vertu d'un bail commercial.

Les PARTIES COMMUNES désignent indifféremment les parties communes au sens de la loi du 10 juillet 1965, applicable aux immeubles bâtis soumis au régime de la copropriété, ou les parties à usage commun, dans l'hypothèse où le parc d'activités commerciales serait divisé en lot volume ou ne ferait l'objet d'aucune division.

Ce descriptif constitue une base d'accord qui évoluera pour tenir compte des évolutions techniques de mise au point du projet.

Le BAILLEUR pourra décider la mise en œuvre de matériels et matériaux équivalents à ceux décrits, dans la mesure où la prestation proposée est techniquement et quantitativement égale ou supérieure à celle spécifiée.

L'ensemble des documents techniques (descriptifs et plans) pourront évoluer ou être modifiés en fonction :

- Des exigences et prescriptions de l'Administration et/ou des Services Concessionnaires,

- Des études techniques menées par les Bureaux d'Etudes et Ingénieurs Conseil du BAILLEUR, permettant des améliorations de fonctionnement de l'immeuble,
- Des contraintes techniques ou opérationnelles majeures qui pourraient survenir en cours de programme de construction et impliqueraient une modification notable du projet.

Le présent CAHIER DES CHARGES ET DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES joint au Bail est réputé avoir été transmis par le PRENEUR à son Maître d'œuvre et ses entreprises travaux, qui s'engagent à en respecter les termes.

Travaux jusqu'à l'ouverture du centre commerçant

Le PRENEUR devra assurer, d'une manière générale, tous les travaux autres que ceux prévus par le BAILLEUR dans le présent document, de façon à garantir la conformité des ouvrages.

Tous les travaux réalisés par le PRENEUR devront être soumis à l'accord préalable du BAILLEUR, de son MOEX et de son BET Fluides pour les installations CVCD/CFO/CFA/Plomberie. Lesdits travaux devront avoir reçu l'aval des autorités administratives compétentes, et ne pourront débiter qu'après réception de l'accord écrit des services instructeurs et diffusion de cet accord par le PRENEUR au BAILLEUR ou à son représentant.

Par ailleurs, ces travaux devront être réalisés conformément aux réglementations et aux normes en vigueur.

Travaux après l'ouverture du centre commerçant

Après ouverture du centre commerçant, les obligations du PRENEUR vis à vis du BAILLEUR et de la réglementation et normes en vigueur restent inchangées. Le PRENEUR devra par ailleurs se conformer aux prescriptions et contraintes énoncées dans le Règlement Intérieur de l'ensemble immobilier.

Réglementation incendie

Dans le cadre du projet, le BAILLEUR a conçu la construction du clos couvert conformément à la réglementation incendie pour la protection des personnes. Les équipements liés à l'exploitation du commerce, et les prescriptions complémentaires qui seraient éventuellement demandées dans le cadre d'un contrat d'assurance, seront à la charge du PRENEUR.

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à respecter les dispositions du projet vis à vis de la sécurité incendie, en particulier les avis et impositions des services instructeurs concernant l'aménagement des cellules commerciales.

Ouvrages communs traversant les parties privatives

Des ouvrages d'utilité commune, indispensables au fonctionnement de toute ou partie du bâtiment, pourront traverser le volume du PRENEUR et notamment :

- * des gaines,
- * des collecteurs de sprinklers,
- * des joints de dilatation.

Le PRENEUR devra adapter son aménagement en conséquence.

Ces sujétions impliquent un droit de visite et d'entretien de ces éléments par tout responsable désigné par le BAILLEUR, en tout temps et au moins deux fois l'an, en période normale, ceci même pendant les heures d'ouverture.

Les interventions de visite et d'entretien ne devront pas nécessiter la destruction de revêtements.

Les revêtements et habillages installés par le PRENEUR devront laisser un accès aisé aux éléments techniques qu'ils dissimulent (*tampons de dégorgement, vannes, compteurs, joints de dilatation...*) pour examen ou travaux de réparation.

Faute de quoi, le PRENEUR ne pourra exiger les remises en état des parties qu'il aura fallu endommager pour accéder à ces éléments et/ou pour les rechercher.

1.2 GROS-ŒUVRE

1.2.1 Préliminaire

Les locaux sont livrés brut de gros œuvre, fluides en attente aux conditions définies ci-après.

Le projet est constitué d'établissements structurellement indépendants et isolés entre eux vis à vis du feu.

Les structures sont réputées visibles depuis la surface de vente.

Il est précisé que les gaines, fosses, cuvettes ou tout autre ouvrage de gros œuvre relatif à l'installation d'équipements privatifs (liaisons mécaniques, CVCD...) sera réalisé aux frais exclusifs du PRENEUR par les entreprises du BAILLEUR.

Les escaliers réservés à l'évacuation seront livrés brut de béton ou métalliques.

1.2.2 Fondations :

Les fondations seront réalisées en fonction du rapport de sol et ses préconisations du BET du BAILLEUR.

1.2.3 Surcharges d'exploitation

Pour les parties communes, les surcharges d'exploitation sont les suivantes :

Charges d'exploitation sur les espaces extérieurs dédiés à la zone marché (zone P4)	1000kg/m ² (hors revêtement de sol)
Couloirs de circulation	1000kg/m ² (hors revêtement de sol).

Pour les commerces les surcharges d'exploitation sont :

Boutiques et kiosques	1 000 kg/m ²
Surfaces de vente MS et restaurants (hors R+1 sur structure métallique à 500 kg/m ²)	1 000 kg/m ²
MS alimentaires	1 000 kg/m ²
Réserves MS et TGS	1 000 kg/m ²
Planchers R+1 et R+2 du P7	500 kg/m ²
Pour les laboratoires et cuisines des MS alimentaires et restaurants	1 000 kg/m ²

Dalles Acoustiques

Dans les réserves des TGS (Très Grande Surface), sur toute la surfaces des MS (Moyennes Surfaces) alimentaires, et sur toute la surface des restaurants (hors P4 et P7) il sera prévu la réalisation d'une dalle acoustique en vue d'isoler ces locaux des bâtiments de logement implantés au-dessus.

Cette dalle acoustique sera réalisée par l'entreprise du MAITRE D'OUVRAGE aux frais du PRENEUR. Cette dalle acoustique respectera les prescriptions indiquées dans la notice acoustique établie par l'acousticien missionné par le BAILLEUR.

Réservations dalles

Livraison du plancher brut de béton à la cote de :

- 0,07 m pour l'aire de vente en attente du revêtement final du PRENEUR.
- 0,07 m pour les réserves, y compris dans les zones où la réalisation d'une dalle acoustique s'avère nécessaire selon notice acoustique établie par l'acousticien missionné par le BAILLEUR.

Le niveau de la dalle brute livrée par le BAILLEUR respectera la tolérance de planéité de + ou -15 mm selon la règle de 2 mètres conformément au DTU en vigueur.

1.2.4 Murs et cloisons

Sont prévus par le BAILLEUR, les murs entre les surfaces privatives. L'isolation sera réalisée par doublage collé ou sur ossature.

Les parpaings, ou béton cellulaire léger en fonction des capacités de portance des dallages, seront montés avec raidisseurs si nécessaire, suivant les règles de l'art et livrés bruts, sans enduit résistance au feu suivant règlement de sécurité des personnes.

Aucune cloison n'est fournie par le BAILLEUR. Le plan d'implantation des cloisons du PRENEUR devra être soumis à l'approbation du BAILLEUR pour contrôler la compatibilité en termes de technique et de sécurité.

Dans le cas où certains cloisonnements nécessiteraient des renforcements de dallage, les fondations nécessaires seraient à la charge du PRENEUR, sous réserve qu'une étude structure, réalisée aux frais exclusifs du PRENEUR, atteste de la faisabilité de l'opération.

En aucun cas le PRENEUR ne pourra disposer des séparations coupe-feu comme support, faire de percements ou créer des saignées dans leur épaisseur pour le passage de gaines, etc.

Par ailleurs, tous les travaux faits par le PRENEUR qui intéresseront la stabilité des structures communes ne pourront être acceptés que s'ils sont compatibles avec les aspects techniques, de sécurité, et de planning du programme de construction.

Les frais correspondants d'étude et de réalisation sont à la charge exclusive du PRENEUR.

1.2.5 Revêtement des sols

Dans les zones susceptibles de recevoir un ruissellement d'eau au sol, même accidentel, le PRENEUR mettra en œuvre une étanchéité avec remontées en plinthes, qui devra être mise en place avant la pose de la chape et du revêtement de sol.

Les chapes et les revêtements de sols seront à la charge du PRENEUR.

Les joints de dilatation devront être poursuivis par le PRENEUR dans les revêtements de sol. Ils seront étanches et couverts par des couvre-joints appropriés.

Les éventuels tampons ou trappes de visite qui pourraient être implantés dans le volume du PRENEUR, devront être libre d'accès pour l'entretien des réseaux de toute nature. Ces tampons ou trappes de visites seront de types à carreler ou fontes hydrauliques.

1.2.6 Isolation acoustique

Le PRENEUR devra respecter les prescriptions et contraintes détaillées dans la notice acoustique, jointe en annexe du présent document, notamment celles découlant de la mitoyenneté de certains espaces commerciaux avec les immeubles d'habitation.

Il devra notamment fournir au BAILLEUR les documents et informations listées dans ladite notice (plans, marques, références, spectres acoustiques, horaires de fonctionnement, date de mise en service des équipements...) et se soumettra aux mesures acoustiques de réception à la demande du BAILLEUR, ainsi qu'aux contraintes d'utilisation de matériels de manutention en phase d'exploitation.

1.3 STRUCTURE ET CHARPENTE

Compte tenu de la situation géographique du projet, ses structures sont soumises aux contraintes parasismiques.

Il est précisé que les éléments structurels, visibles ou non, situés à l'intérieur des locaux commerciaux loués, ne peuvent en aucun être modifiés par le PRENEUR.

1.3.1 Structure

La structure sera métallique ou en béton armé, constituée d'éléments standard du commerce ou éléments reconstitués ; selon le choix de parti structurel retenu par le BAILLEUR.

D'une manière générale le PRENEUR devra respecter les caractéristiques des matériaux notamment vis à vis de la sécurité incendie (degré coupe-feu, protection des structures, etc)

La trame sera adaptée au parti structurel retenu.

Il est précisé qu'en cas de nécessité d'installation par un PRENEUR du plot 6, du fait de son projet, d'un système d'extinction automatique à eau, l'emplacement prévu pour la mise en œuvre de la réserve d'eau se situe dans la cour extérieure du Plot 6. Cette réserve d'eau devra, conformément aux consignes de la ville de Bordeaux, être dissimulée aux riverains et usagers du site par la construction d'une structure adaptée, en accord avec l'architecture du site. Cette structure sera réalisée par le BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.

1.3.2 Gabarits

Les hauteurs sous poutre moyennées (ainsi que les altimétries des réseaux communs traversants) seront fournis au PRENEUR par le BAILLEUR en fonction de l'avancement des études d'exécution et de la réalisation des travaux. Le PRENEUR devra tenir compte de ces données pour la conception de son projet.

Ces données ne seront fournies qu'à titre indicatif, les cotes définitives devront systématiquement être vérifiées par le PRENEUR au plus tard à la livraison de la coque, et ne représentent en aucun cas un engagement du BAILLEUR.

1.3.3 Surcharges suspendues

La structure sera calculée pour admettre :

* surcharges de 50 kg/m² pour les installations techniques suspendues par le PRENEUR.

* les rideaux métalliques au droit des portes d'entrée : 10 kg/ml

1.3.4 Ecrans de cantonnement

Le redécoupage du volume par des écrans de cantonnement sera réalisé par le PRENEUR suivant normes en vigueur après validation par le BAILLEUR ou son représentant et/ou son Bureau de Contrôle.

Ce découpage tiendra compte des mesures conservatoires laissées par le BAILLEUR.

1.3.5 Ouvertures

Les compléments d'ouvertures demandés (grille de ventilation, prises d'air neuf, etc...) par le PRENEUR dans les façades seront, après approbation de l'architecte et validation de la faisabilité technique par la Maitrise d'Œuvre du BAILLEUR, réalisés par l'entreprise du BAILLEUR, à la charge exclusive du PRENEUR.

1.3.6 Protection solaire

Le PRENEUR du plot P4 doit mettre en place une protection solaire pour toutes les orientations de façade afin de respecter les exigences réglementaires (RT2012). Le système mis en place devra avoir été approuvé par le BAILLEUR.

Pour le plot 2 les protections solaires sont à prévoir pour les orientations sud-est, sud-ouest et nord-ouest, sur 30% de la surface vitrée, par l'intermédiaire d'un store extérieur à lame horizontale de couleur claire, à une distance maximale de 75cm du vitrage (rapport de forme maximum de 0.31). Le système mis en place devra avoir été approuvé par le BAILLEUR.

1.3.7 Enseignes

Les enseignes seront à la charge du PRENEUR. Le concept et la mise en œuvre des enseignes devront être réalisés conformément au cahier des charges de ces ouvrages (Cf. Annexe Cahier des charges Enseignes). Les supports d'enseignes réalisés en anticipation par le BAILLEUR seront refacturés au PRENEUR.

1.4 COUVERTURE-ETANCHEITE

1.4.1 Couverture - Etanchéité

Suivant localisation, il est prévu une étanchéité multicouche sous jardins ou protection gravillonnées ou toitures végétalisées.

L'isolation thermique sera conforme à la réglementation thermique existant lors de l'obtention des autorisations de construire.

1.4.2 Chevêtres

Réalisation, par le BAILLEUR, des chevêtres nécessaires pour le désenfumage naturel (définition et localisation en liaison avec le PRENEUR si nécessaire).

Au cas où l'aménagement du PRENEUR réclamait des chevêtres supplémentaires, ces derniers devront être réalisés par le BAILLEUR au frais du PRENEUR.

1.4.3 Désenfumage

Les travaux liés aux édicules de désenfumage, imposés par les règlements en vigueur au moment de l'obtention des autorisations de construire sont à la charge du BAILLEUR.

Dans le cas où l'aménagement du PRENEUR nécessiterait du désenfumage mécanique, celui-ci serait à la charge du PRENEUR. Cela inclut l'ensemble des études et des dossiers techniques à destination des autorités administratives. Le PRENEUR devra prendre les dispositions nécessaires dans son aménagement pour l'alimentation de courant secouru liée à son installation de désenfumage.

1.4.4 Accès en toiture

Pas d'accès privatif sur la toiture. Tout accès en toiture se fait sous le contrôle du MAITRE D'OUVRAGE, du BAILLEUR ou de son représentant. L'accès en toiture nécessitant un passage de personnels et/ou d'engins et/ou l'installation de structures d'accès temporaires devront être garantis par le PRENEUR, sur demande préalable du BAILLEUR.

1.5 SERRURERIE METALLIQUE, CHASSIS VITRES et VITRINES

1.5.1 Portes issues de secours métalliques

Le BAILLEUR fournira les portes en tôle d'acier peint donnant sur l'extérieur (portes à 1 ou 2 vantaux 0,90 / 1,40 / 1,80 x 2,10 m passage libre) suivant normes de sécurité appliquées au projet (selon projet d'architecte).

1.5.2 Portes de livraison

Dans le cas où un accès de livraison serait prévu pour le lot considéré, le BAILLEUR fournira la porte à deux vantaux en tôle d'acier peint suivant normes de sécurité appliquées au projet. La réalisation du sas d'accès à l'aire de livraison et les éventuels raccordement SSI seront à la charge de PRENEUR, dans l'emprise de son local.

1.5.3 Rideau métallique

Le PRENEUR devra mettre en place un rideau métallique intérieur motorisé à enroulement permettant la fermeture du local au droit des portes d'entrée vitrées. Les commandes et le raccordement électrique sont également à sa charge. Ce rideau devra être micro-perforé et d'une couleur à définir en accord avec le BAILLEUR et son architecte, et invisible de l'extérieur pendant les heures d'ouverture au public. La commande du rideau devra être encastrée dans la menuiserie, aucune saillie dans le parvis piéton ou sur l'entrée du magasin ne sera tolérée.

1.5.4 Vitrines extérieures et portes vitrées

Le BAILLEUR fournira un ensemble vitré composé de portes battantes à un ou deux vantaux aux entrées conforme aux normes de sécurité appliquées au projet. Un contrat d'entretien devra être souscrit par le PRENEUR dès la mise à disposition des locaux. Les autres ouvertures nécessaires à la réglementation seront équipées de portes battantes. Le PRENEUR s'assurera que son projet d'aménagement répond aux exigences réglementaires pour ce qui concerne le nombre de dégagements, leurs dimensions et positionnement et l'adaptera si nécessaire

Le BAILLEUR livrera le local avec vitrines posées, ces ouvrages étant refacturés au PRENEUR après signature du Bail locatif. Le PRENEUR, dès la mise à disposition du local, pendant ses travaux et pendant toute la durée du Bail, prévoira la protection de sa vitrine.

Les portes battantes complémentaires et autres adaptations éventuelles soumises à l'approbation du BAILLEUR, seront à la charge du PRENEUR et réalisées par l'entreprise du BAILLEUR aux frais du PRENEUR.

1.5.5 Autres fermetures

Ne sont notamment pas prévues :

- les grilles à enroulement en avant des caisses du preneur,
- les grilles et rideaux à enroulement des réserves,
- les portes spécifiques ainsi que tous autres types de fermetures propres à l'exploitation et aux concepts du PRENEUR,
- les grilles de ventilations ou d'extractions des locaux techniques.

1.5.6 Transports de Fonds

Le PRENEUR fera son affaire des aménagements et équipements adaptés à la collecte des transporteurs de fonds. Au cas où cela nécessiterait des modifications de façades ou de structure, le PRENEUR se rapprochera du BAILLEUR pour déterminer conjointement les modifications à apporter et leur faisabilité, aux frais exclusifs du PRENEUR.

De la même façon, le circuit de circulation du transporteur de fonds sur site devra être soumis à validation préalable du BAILLEUR.

Indice H

1.6 FLUIDES EN ATTENTE

D'une manière générale, le BAILLEUR déterminera l'implantation des attentes des divers fluides.

Au moment de la signature du bail, dans la mesure où le planning de réalisation des travaux le permet, le PRENEUR pourra dans un délai de 2 semaines après la signature du contrat fournir un plan coté au BAILLEUR, modifiant ces implantations. Si ces modifications entraînent des surcoûts, ceux-ci seront à la charge du PRENEUR.

Il est précisé par ailleurs que les éléments techniques communs, ou équipements tiers (gainés, réseaux divers...), transitant à l'intérieur des locaux commerciaux loués, ne peuvent en aucun être modifiés par le PRENEUR. Aucune fixation ne pourra être réalisée sur ces éléments, qui devront en outre rester visitables après aménagement du PRENEUR.

1.6.1 Plomberie eau froide sanitaire

Une alimentation en eau froide sanitaire sera laissée en attente (avec vanne d'isolement de type 1/4 de tour, filtre à tamis de protection du compteur et compteur volumétrique avec émetteur d'impulsion, intégrateur, et passerelle de transmission sans fil, l'ensemble étant réalisé aux frais du PRENEUR) à un endroit déterminé par le BAILLEUR en limite du lot du PRENEUR. Les aménagements du PRENEUR devront garantir l'accessibilité des vannes et compteurs à tout moment.

A partir de l'attente, le PRENEUR réalisera l'installation propre à son volume. Un point d'eau potable, indépendant des sanitaires, devra être mis à disposition du personnel.

A la fin de ses travaux, le PRENEUR devra fournir une attestation de rinçage de son réseau et la fiche d'essai COPREC.

La pression sera la pression du concessionnaire.

1.6.2 Eaux usées et eaux vannes

Une culotte de branchement sur le réseau d'eaux usées / eaux vannes sera mise à disposition par le BAILLEUR à l'intérieur du volume du PRENEUR.

Pendant la phase de ses travaux spécifiques d'aménagement, le PRENEUR devra veiller à ce que les canalisations d'évacuation ne soient pas engorgées ou détériorées, les frais éventuels de remise en état ou de curage seront à la charge du PRENEUR.

1.6.3 Séparateurs : graisse et fécule

La fourniture et la mise en œuvre des séparateurs à graisse (avec système de maintien en température) ou à fécule suivant le type d'activités retenues sont à la charge du PRENEUR. La mise en place de ces matériels sera réalisée sous le contrôle du BAILLEUR et à un emplacement fixé en liaison avec le PRENEUR. Le réseau d'évacuation gravitaire en fonte SMU+ entre la cellule du PRENEUR et le local séparateur sera réalisé par le BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR souscrira obligatoirement un contrat d'entretien. Le rapport d'entretien devra être présenté annuellement au BAILLEUR.

La fourniture et la pose éventuelles de siphons ou autres équipements sont à la charge du PRENEUR.

1.6.4 Sprinkler

Aucune disposition n'est prévue pour la mise en œuvre d'une installation de sprinklers, à l'exception de la coque 1.01 pour laquelle il est prévu une attente sur vanne DN 50 en eau froide incendie. Le génie civil pour les cuves de rétention et du local est prévu par le BAILLEUR. L'ensemble est livré brut, l'aménagement du local restant à la charge du PRENEUR.

La hauteur courante de stockage sera limitée à 3,20m dans cette coque.

1.6.5 Réseau Incendie Armé (RIA)

Dans le cas où la mise en œuvre de RIA serait obligatoire, le PRENEUR assurera à sa charge la mise en œuvre des équipements internes au volume depuis l'alimentation laissée en attente avec une vanne d'isolement par le BAILLEUR.

1.6.6 Condition de base Chauffage Ventilation Rafraîchissement Désenfumage

1.6.6.1 Conditions climatiques

	Conditions extérieures	Conditions intérieures Commerces
Hiver	- 5° C 90% H	19° C ± 1° C
Été	32° C BS 35 % HR	26° C ± 1° C HR non contrôlée

BS : Bulbe sec

HR : Humidité relative

1.6.6.2 Bases de calculs

Les aménagements du PRENEUR doivent respecter un certain nombre de critères en tant que valeurs maximales. Ces valeurs sont données ci-après. Elles doivent être considérées comme des maximas pour les calculs de dimensionnement des installations privées.

Thèmes	Supermarché, moyenne surface > 300 m ² , boutique < 300 m ² et restaurant	
	Ratios généraux	Observation
Surface de réserve	Moyenne surface et supermarché : 15 % - Boutique et restaurant 10 %	
Occupation	1 pers/6m ² de surface de vente pour le supermarché	
Occupation	1 pers/4m ² de surface de vente pour les moyennes surfaces > 300 m ² et les restaurants	
Occupation	1 pers/5 m ² des surfaces de vente pour les boutiques < 300 m ²	
Air neuf hygiénique	30 m ³ /h par occupant Puissance ventilation : 0.35 w/m ³ /h maxi.	
Attente extract. hygiénique	30 m ³ /h par occupant Puissance ventilation : 0.30 w/m ³ /h maxi.	
Désenfumage	12 vol/h pour les coques >300m ³	
Air neuf et extraction process cuisine	25 vol/h sur 1/3 de la surface coque.	
Eclairage maximal des commerces, (hors éclairage déco) Plots 1,2,3,5 et 6	12.5W/m ²	
Eclairage maximal des commerces, (hors éclairage déco) Plots 4 et 7	10W/m ²	
Rafraichissement		
Puissance Frigorifique	Supermarché : 88 w/m ² Moyenne surface : 115 w/m ² Boutique : 119 w/m ² Restaurant : 257w/m ²	La surface prise en compte pour le calcul des puissances et débits d'eau de boucle est la surface de vente du commerce considéré
COP mini PAC PRENEUR en mode Froid Plots 1,2,3,5,6 et 7 sauf restaurants	> 3.0	
COP mini PAC PRENEUR en mode Froid Plot 4	> 4.4	
COP mini PAC PRENEUR en mode Froid Plot 7 pour les	> 4.2	

S.M

MKK

restaurants		
Régime d'eau boucle à température constante	40/46.5 °C	
Pression différentielle disponible sur les attentes boucle	6 mCE	Perte de charge maximum admissible
Pression de service	4 bars	Pression nominale des installations Exploitant 10 bars
Chauffage		
Puissance calorifique	50 W/m ² pour les boutiques 80 W/m ² pour les moyennes surfaces / supermarché 150 W/m ² les restaurants	La surface prise en compte pour le calcul des puissances et débits d'eau de boucle est la surface totale du commerce considéré
COP mini PAC PRENEUR en mode chaud plot 1,3,5,6	> 2.80	
COP mini PAC PRENEUR en mode chaud Plot 4	> 4.6	
COP mini PAC PRENEUR en mode chaud Plot 2	> 3.0	
COP mini PAC PRENEUR en mode chaud Plot 7 sauf restaurant	> 3.2	
COP mini PAC PRENEUR en mode chaud Plot 7 pour les restaurants	> 4.5	
Température d'entrée d'eau boucle	20 °C	
Pression différentielle disponible sur les attentes boucle	6 mCE	Perte de charge maximum admissible
Pression de service	4 bars	Pression nominale des installations Exploitant 10 bars

1.6.6.3 Boucle d'eau régulée

Le BAILLEUR installe, à ses frais, une boucle d'eau dite à température constante, destinée à alimenter les installations thermiques des PRENEURS. Le PRENEUR a l'obligation de se raccorder à ladite boucle d'eau.

La température de cette boucle d'eau évolue en fonction des besoins thermiques des PRENEURS selon les valeurs annoncées au paragraphe précédent. Ces valeurs sont des valeurs limites à l'intérieur desquelles les installations des PRENEURS doivent pouvoir fonctionner.

Si le dimensionnement des attentes s'avère insuffisant au regard des besoins du PRENEUR (regroupement de volume, etc), et sous réserve de l'accord du BAILLEUR ou de son représentant, le PRENEUR prendra en charge le remplacement des attentes et confiera ces travaux à l'entreprise imposée par le BAILLEUR.

Cette boucle à température constante est distribuée dans les volumes et est équipée d'attentes hydrauliques connectées à un réseau aller et retour et équipées de :

- Aller : 1 vanne d'isolement 1/4 de tour, filtre à tamis de protection du compteur, compteur.

- Retour : 1 vanne d'équilibrage de réseau (cette vanne sera plombée en position de réglage définitif par l'entreprise du BAILLEUR).

Ces vannes et compteurs, installés par le BAILLEUR aux frais exclusifs du PRENEUR, sont disposés en limite des commerces et les réseaux sont fournis en attente à l'intérieur des locaux PRENEUR et permettent l'installation de pompes à chaleur à la charge du PRENEUR.

La distribution d'eau à «température constante» nécessaire au fonctionnement des pompes à chaleur ne sera en service qu'aux heures d'ouverture des commerces (et, si nécessaire, en dehors de ces heures pour les phases de mise en régime et le traitement du hors gel).

La boucle à température constante est réalisée en acier noir assemblé par raccords mécaniques ou soudures. Elle fonctionne avec des pompes à débits variables afin de tenir compte de la marche ou non des PAC des Exploitants.

La boucle d'eau est alimentée en énergie à partir d'un réseau concessionnaire. Toutes les prescriptions du contrat souscrit entre le concessionnaire et le BAILLEUR s'applique au PRENEUR.

Il est précisé que les PRENEURS traiteront les besoins en production de froid liés à leur process indépendamment, et strictement dans le volume du local loué. Dans le cas où le PRENEUR désire la création de grilles d'apport d'air neuf supplémentaires en façade, il en fera la demande au BAILLEUR, qui, en fonction des possibilités techniques, architecturales, des contraintes environnantes et des délais de réalisation, confirmera au PRENEUR si ces ouvrages sont réalisables ou non. Les coûts d'étude et de travaux associés seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le BAILLEUR a souscrit une convention de mission de coordination fluide auprès du BET de l'opération pour le contrôle des installations du PRENEUR. Cette mission sera refacturée au PRENEUR.

A la fin de ses travaux, le PRENEUR devra fournir une attestation de rinçage de son réseau et fiche d'essai COPREC. Sans remise de ces documents au BAILLEUR ou son représentant, l'ouverture des vannes aller-retour ne pourra avoir lieu.

1.6.6.4 Extraction d'air vicié et amenée d'air neuf

Air neuf hygiénique

Le BAILLEUR met à disposition en façade des grilles nécessaires à l'air neuf hygiénique du local PRENEUR. Le PRENEUR vérifie que les grilles sont suffisantes à ces besoins.

Le PRENEUR réalise à ses frais l'ensemble des installations internes à sa coque intégrant à minima les prescriptions suivantes :

- Plénum acoustique de raccordement aux grilles de prise d'air avec toutes faces intérieures peintes en noir mât.
- Vitesses et perte de charge en cohérence avec les prescriptions de la notice acoustique (vitesse maximum sur surface libre < 3 m/s).
- Exigences BREEAM

Le PRENEUR se raccorde sur les grilles mises à disposition par le BAILLEUR.

Rejet d'air vicié

Le BAILLEUR met à disposition une gaine en attente en limite du local PRENEUR. Ces réseaux de gaines communes cheminent dans les volumes des PRENEURS et constituent des éléments inamovibles et inaltérables.
Aucune fixation et revêtement de finition n'est autorisé sur ces gaines.

Le PRENEUR réalise à ses frais l'ensemble des installations d'extraction interne à sa coque intégrant à minima les prescriptions suivantes :

- Débit maximum suivant hypothèse de calcul
- Exigences BREEAM.

Le PRENEUR se raccorde par le biais d'un clapet anti-retour sur la gaine en attente laissée par le BAILLEUR. Aucun piquage en amont de l'iris ne doit être réalisé.

1.6.6.5 Désenfumage

Le BAILLEUR met à disposition une ou plusieurs gaines en attentes ou réservations en plafond en limite de coque. Ces gaines cheminent dans les volumes des PRENEURS.
Aucune fixation et revêtement de finition n'est autorisé sur ces gaines.

Le PRENEUR réalise à ses frais l'ensemble des installations de désenfumage mécanique nécessaire au strict respect de la réglementation en vigueur à l'intérieur de sa coque.

Le PRENEUR se raccorde sur les gaines en attente laissées par le BAILLEUR.

Les amenées d'air de compensation se font par les ouvrants prévus par le BAILLEUR en façade de son commerce. Le PRENEUR vérifie que la surface de ses ouvrants est suffisante en regard de la réglementation.

Le PRENEUR vérifie que les grilles sont suffisantes à ses besoins.

En cas d'incompatibilité entre les dispositions prévues par le BAILLEUR et le projet technique du PRENEUR, une étude de faisabilité devra être réalisée afin de valider la possibilité technique d'ajout de grilles complémentaires. Cette étude, et les éventuels travaux, seront réalisés par l'entreprise du BAILLEUR, aux frais exclusifs du PRENEUR.

1.6.6.6 Extraction Process des restaurants

Pour chaque restaurant, en complément de l'extraction VMC, il est prévu en limite de local PRENEUR une attente bouchonnée pour l'extraction des process cuisine. Le conduit est réalisé en tôle d'acier noir soudé avec les trappes de visites réglementaires à l'inspection et au nettoyage des conduits. Le conduit est réalisé par le BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.

Pour l'extraction de son process cuisine, le PRENEUR doit se raccorder sur cette attente et doit l'ensemble de ces installations techniques internes intégrées dans son local ou dans le local technique prévu à cet effet.

Les installations techniques du PRENEUR doivent à minima intégrer les prestations suivantes :

- Hotte d'extraction avec filtre à choc
- Un système de lampe UV assurant la destruction des particules de graisse
- Un système de pulvérisation par micronisation de gouttelette dans le flux d'air de rejet d'une solution initiale de traitement d'odeur.
- Un caisson d'extraction d'air de marque HALTON type POLLUSTOP ou équivalent approuvé comprenant à minima les éléments suivants :
 - Préfiltre G4 efficacité mini de 95 % gravimétrique.
 - Filtres à poche F8 efficacité mini de 95 % opacimétrique
 - Système de lampe UV terminale
 - Filtres à charbon actif
 - Moto ventilateur d'extraction
- Un ensemble de pièges à son par baffle acoustique profilé permettant le respect de la notice acoustique.

Les installations techniques nécessaires à la compensation d'air sont prévues par le PRENEUR. Le BAILLEUR prévoit une grille en façade permettant au PRENEUR d'assurer la prise d'air neuf nécessaire à la compensation de l'extraction.

Afin d'éviter les refoulements d'odeur, le PRENEUR s'assure que le volume de sa coque est constamment conservé en légère dépression par rapport à l'extérieur (0.2 vol/h minimum).

Le PRENEUR souscrit obligatoirement un contrat d'entretien pour l'ensemble de ces systèmes d'extraction, de filtration, de traitement et destruction d'odeur et de nettoyage des conduits. Le rapport d'entretien doit être présenté au BAILLEUR sur demande de celui-ci.

1.6.7 Electricité courant fort

1.6.7.1 Alimentation électrique normales

L'alimentation générale des commerces est assurée par le réseau de distribution électrique d'ENEDIS. Ce réseau est de type « coupure d'artère » haute tension A (HTA) de 15 000 Volts, avec poste de transformation HT public (distribution publique : DP).

Le BAILLEUR réalisera les installations de courants forts des parties d'utilité commune et la distribution de puissance des commerces en Basse Tension (BT) depuis les postes de transformation de Distribution Publique (DP) via les Locaux techniques de distribution jusqu'aux commerces (câble en attente en limite de coque pour les TB et TJ). La pose du panneau de comptage et du disjoncteur abonné pour les TB et TJ est à réaliser par le PRENEUR (ou par le BAILLEUR à la charge du PRENEUR).

Dans le cas particulier des commerces nécessitant une puissance supérieure à 250 kVA, et donc la souscription d'un Tarif Vert, les obligations des parties s'accompliront comme suit :

- La fourniture des cellules d'arrivée HTA à la charge du PRENEUR.
- Le génie civil du local y compris toutes sujétions (portes, seuils, ventilations, fosses, caniveaux, fourreaux, grilles de ventilation, etc...) réalisé par le BAILLEUR, à la charge financière du PRENEUR.
- L'équipement technique du local à la charge technique et financière du PRENEUR.
- La mise à disposition d'un câble de terre par le BAILLEUR.

Depuis l'alimentation HTA de ERDF, le BAILLEUR s'engage à réaliser ses installations électriques conformément à la réglementation en vigueur (notamment la NF C13-100 pour les postes Haute Tension HTA, la NF C15-100, la NF C14-100 et le décret du 14 Novembre 1988 pour la distribution BT, et les règles de l'art (DTU, etc.).

On distingue 3 types d'abonnés sur le réseau distribué par ERDF.

- Abonnés BT : Tarif Bleu (TB) Puissance souscrite jusqu'à 36 kVA
- Abonnés BT : Tarif Jaune (TJ) Puissance souscrite de 36 kVA jusqu'à 250 kVA
- Abonnés HTA : Tarif Vert (TV) Puissance souscrite à partir 250 kVA

Pour les abonnés BT tarif bleu et tarif jaune, le PRENEUR réalisera la fourniture et la pose de son panneau de comptage et du disjoncteur abonné (ces prestations pouvant être réalisées par le BAILLEUR en anticipation à la charge du PRENEUR) et toutes les démarches administratives nécessaires auprès de son fournisseur d'énergie et du CONSUEL.

Base de calcul

Les attentes définies dans ces paragraphes sont dimensionnées suivant les ratios ci-après :

- 160 VA/m² pour les boutiques inférieur à 300 m²

- 150 VA/m² pour les boutiques entre 301 et 500 m²
- 130 VA/m² pour les boutiques entre 501 et 1000 m²
- 120 VA/m² pour les boutiques entre 1001 à 1500 m²
- 110 VA/m² pour les boutiques entre 1501 à 2000 m²
- Pour les restaurants 500 VA/m²

Dispositions communes

Le PRENEUR a obligation de fournir, un bilan de puissance électrique de ses installations prévues, afin que les entreprises du BAILLEUR puissent contrôler l'attente électrique prévue contractuellement. En cas de demande d'augmentation de puissance électrique, le PRENEUR devra s'acquitter de tous les frais liés à cette demande.

Le PRENEUR fera son affaire de la fourniture et de la pose de tous les ouvrages relatifs à l'installation complète de son local : connexions, supports de toute nature, câbles, lampes, interrupteurs, protections, etc....

Le PRENEUR devra le certificat CONSUEL de conformité pour ses ouvrages. L'obtention de ce certificat est de sa responsabilité et à sa charge financière.

Tous les ouvrages électriques seront conformes à la réglementation en vigueur, aux spécifications imposées par le Laboratoire Central de Police, le concessionnaire électrique retenu par le BAILLEUR et les assureurs. En cours d'exploitation, ils seront vérifiés annuellement par une Société de contrôle agréée.

De plus, ils ne devront pas perturber le fonctionnement des installations communes et privées, notamment en matière d'émissions radioélectriques.

Les mises à la terre du PRENEUR seront raccordées par lui sur le réseau de terre prévu par le BAILLEUR.

NOTA : Pendant toute la durée de son Bail, le PRENEUR ne devra pas augmenter la puissance électrique qu'il a souscrite au concessionnaire électrique retenu par le BAILLEUR, sans accord préalable écrit du BAILLEUR afin de ne pas perturber le fonctionnement général des installations pour des raisons de possibilités techniques des circuits communs.

Il n'est pas prévu, pour les locaux des Exploitants, de courant de remplacement, au sens réglementaire, en cas de défaillance de l'alimentation électrique.

La puissance des installations dégageant de la chaleur (notamment l'éclairage qui ne devra pas dépasser 50W/m²) doit être compatible avec les systèmes de réfrigération.

L'Exploitant doit informer ses assureurs que sa garantie s'étend aux matériels électriques de son ressort, même placés hors de la surface de ses locaux (exemple : lignes, enseignes...).

Il est rappelé que selon les exigences de la certification BREEAM, les départs électriques alimentant les appareils de climatisation, chauffage et ventilation doivent

être équipés de compteurs d'énergie. Il en est de même pour les départs électriques alimentant la production d'eau chaude sanitaire, les circuits éclairage, et les ascenseurs. Les départs électriques alimentant d'autres postes fortement consommateurs d'énergie seront équipés de compteurs, installés par et aux frais du PRENEUR.

Tous ces compteurs d'énergie électrique devront être compatibles avec les équipements de la GTC du Centre.

Ils devront être installés et parfaitement raccordés dans l'armoire électrique du PRENEUR, depuis un câble laissé en attente dans chaque boutique par le BAILLEUR.

En phase travaux pré-ouverture au public, un courant de chantier provisoire sera mis à disposition des entreprises du PRENEUR par le BAILLEUR (dans la limite de 32A par coque). En aucun cas ce courant d'alimentation provisoire ne pourra servir aux équipements du magasin et doit être exclusivement utilisé pour les travaux du PRENEUR. Toutefois, suite au repli de chantier de l'ENTREPRISE MANDATAIRE (fin de travaux TCE/VRD), afin de garantir la sécurité des habitants de l'ensemble immobilier ainsi que l'ouverture au public et la tenue de la Commission de Sécurité dans les meilleures conditions, le courant de chantier sera interrompu quelques semaines avant ouverture du Centre Commerçant. Le PRENEUR devra donc prendre toute mesure nécessaire pour s'assurer de la mise en service de son compteur et de l'activation de son contrat de fourniture d'énergie.

Le PRENEUR souhaitant procéder aux tests de ses installations privatives devra faire la demande auprès d'ENEDIS d'une mise sous tension pour essai via le formulaire de demande MSTPE pour les installations des segments C1 à C4 sous condition que le local à alimenter bénéficie d'un comptage tarif jaune.

Pour les locaux équipés d'un compteur tarif bleu, le PRENEUR devra soit assurer la mise sous tension définitive de son local en transmettant le certificat CONSUEL de conformité pour ses ouvrages à son fournisseur d'énergie ou entreprendre une demande de courant provisoire de chantier jusqu'à 36kva maximum.

1.6.7.2 Alimentation électrique de sécurité

Il n'est pas prévu de courant de remplacement au sens réglementaire en cas de défaillance de l'alimentation électrique.

1.6.7.3 Enseignes commerciales

Les enseignes commerciales seront prévues par le PRENEUR, conformément au Cahier des Charges Enseignes, depuis ces installations électriques, avec mise à disposition d'une coupure pompiers en façade de sa boutique.

1.6.8 Courant faible

1.6.8.1 Installation téléphonique

Le PRENEUR fera son affaire de la demande de raccordement de son commerce au réseau de l'opérateur téléphonique retenu par le BAILLEUR, ainsi que de la distribution et de l'installation téléphonique de son magasin.

L'ensemble des commerces sera distribué par un réseau de fourreaux et chemin de câbles pour la fibre optique prévue par le concessionnaire « ORANGE ».

Le câblage entre le local et les locaux techniques « ORANGE » sont à la charge du PRENEUR.

Chaque commerce recevra par le BAILLEUR un dispositif terminal d'installation optique à la charge du PRENEUR

Le PRENEUR aura à sa charge les dispositifs ONT, les box (suivant son opérateur) et 2 prises de courant pour l'alimentation électrique du dispositif ONT et sa box. Le PRENEUR s'assurera également de respecter les prescriptions réglementaires quant au maintien de la continuité du service téléphonique pour joindre les services de secours en cas de coupure électrique via une source d'alimentation de secours.

1.6.8.2 Système de Sécurité Incendie

Le Système de Sécurité Incendie (SSI) est à la charge du PRENEUR suivant les normes en vigueur.

Chaque Exploitant concerné devra la réalisation de la totalité de son installation de sécurité incendie suivant les normes SSI, notamment NF C 61-930 et NF S61-940.

1.6.8.3 Antenne- Parabole

Les antennes et paraboles sont interdites. En cas de besoin impératif pour l'exercice de son exploitation, le PRENEUR pourra demander l'autorisation au MAITRE D'OUVRAGE, au BAILLEUR ou au représentant de ce dernier, la mise en place d'un tel dispositif.

En cas d'autorisation, le PRENEUR assurera à ses frais son équipement en accord et sous le contrôle du BAILLEUR ou de leur représentant. Il est à noter que ces équipements devront être cachés à la vue.

1.7 PARTIES COMMUNES

L'ensemble des parties communes sont réalisées et aménagées par le BAILLEUR. Cela inclut, sans que cette liste soit limitative :

- Les locaux techniques communs et coursives d'accès
- Les locaux déchets communs
- Les voiries et aires de livraison
- Le parking et les sas d'accès au centre commerçant
- Le mail et allées piétonnes
- Les aménagements du mail (mobilier, décoration, équipements...)
- Les façades et ouvrages associés (auvents, brise-soleil...)
- Les espaces verts
- Les sanitaires publics

Indice H

2 - LIMITE DE CONDITIONS ADMINISTRATIVES, TECHNIQUES ET D'EXECUTION DES TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

2.1. CONDITIONS ADMINISTRATIVES	27
2.2 CONDITIONS TECHNIQUES.....	32
2.3 ASSURANCES.....	40
2.4. ANNEXES.....	42

2.1. CONDITIONS ADMINISTRATIVES

Le Preneur devra prendre possession de la coque selon les modalités définies dans le bail.

De ce fait, il ne pourra refuser d'entrer dans les lieux que dans l'hypothèse où les réserves formulées lors de cette livraison correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils empêcheraient le PRENEUR d'entreprendre ses travaux d'aménagement.

Dans ce cas, le PRENEUR ne prendra possession de la coque que lorsque le BAILLEUR aura remédié à ces erreurs ou défauts.

Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus d'entrer dans les lieux ne retarderont pas la prise de possession. Elles seront notées sur le procès-verbal de de mise à disposition ou de livraison.

2.1.1 Maîtrise d'Œuvre du PRENEUR

Une personne physique, désignée par le PRENEUR, prendra en charge pour le compte du PRENEUR, la Maîtrise d'Œuvre des travaux lui incombant. C'est la même personne qui le représentera auprès du BAILLEUR ou de son représentant pour les travaux et leur coordination ; le PRENEUR donnant à ce représentant Maître d'œuvre tout pouvoir à l'effet de prendre toute décision en son nom relevant de sa mission.

Le PRENEUR sera considéré comme valablement et régulièrement informé de toute notification adressée à son Maître d'œuvre.

L'identité et les coordonnées du Maître d'œuvre du PRENEUR devront être transmises au BAILLEUR à la remise du projet.

Le BAILLEUR peut refuser le Maître d'œuvre du PRENEUR, s'il ne présente pas les garanties professionnelles suffisantes.

Le PRENEUR lui confiera notamment les missions suivantes :

- Constituer les dossiers du Permis d'Aménagement pour l'aménagement de son volume et effectuer les démarches nécessaires préalables au dépôt de cette demande, étant entendu que le dossier de demande du Permis d'Aménagement sera déposé par le PRENEUR, ou par le BAILLEUR ou ses représentants, au nom du PRENEUR.
- Assurer la coordination et la bonne exécution des travaux du PRENEUR.
- Assister à toutes les réunions d'études et de coordinations provoquées par le BAILLEUR ou ses représentants, et représenter le PRENEUR.
- Etablir, en accord avec le BAILLEUR, un planning des travaux et le faire respecter.

Ses honoraires sont exclusivement à la charge du PRENEUR.

2.1.2 Autorisations administratives

Le PRENEUR fera son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'aménagement de son commerce et de ses enseignes, en collaboration avec le BAILLEUR ou ses représentants.

Le PRENEUR s'engage notamment :

- A élaborer son dossier de demande d'autorisation administrative, qui aura préalablement à son dépôt été visé par le BAILLEUR ou son représentant puis par le bureau de contrôle. Les dossiers seront obligatoirement déposés par le BAILLEUR auprès des Services Administratifs compétents, ou du représentant du BAILLEUR.
- A élaborer son dossier de demande d'autorisation d'enseigne, qui aura préalablement à son dépôt été visé par le BAILLEUR ou son représentant. Les dossiers seront obligatoirement déposés par le BAILLEUR ou son représentant auprès des Services Administratifs compétents
- A respecter la charte environnementale dans le cadre de ses travaux d'aménagement
- A joindre au formulaire de la demande d'autorisations administratives :
 - un plan de situation du Local dans le Centre d'activités commerciales,
 - un plan des locaux avec les aménagements complets,
 - des coupes (longitudinale et transversale), et élévations,
 - un devis descriptif et estimatif des travaux envisagés,
 - un descriptif technique tous corps d'état et bilan de puissance
 - un sous-dossier sécurité (notice de sécurité signée par le bureau de contrôle et plan de sécurité),
 - Une note de calcul Désenfumage (si concerné),
 - Un sous-dossier accessibilité (notice d'accessibilité, plan d'accessibilité, plan détaillé caisse PMR et cabine d'essayage),
 - un rapport initial de bureau de contrôle (RICT) sans non-conformité,
 - un cahier des charges fonctionnel du SSI (en fonction de la catégorie ERP),
 - un plan de circuit propre et sale pour les restaurants,
 - un projet d'enseigne,
 - un projet de vitrine.
- A obtenir dès que possible, toutes les autorisations nécessaires avant d'entreprendre les travaux à sa charge et à respecter les prescriptions des autorités compétentes (Services de sécurité, protection incendie...)

Pour les travaux après ouverture du parc d'activité commercial, le PRENEUR devra adresser son projet de demandes d'autorisations administratives au BAILLEUR ou à son représentant qui disposera alors d'un délai de 15 jours pour faire ses remarques éventuelles et/ou donner son accord de principe. Cette analyse de dossier entraînera la facturation d'un montant de 2000 €HT à la charge du PRENEUR (ce montant étant indexé annuellement comme le loyer).

Le PRENEUR sera seul responsable de l'application et du respect de ces prescriptions et garantira le BAILLEUR de toutes conséquences résultant, soit du manquement aux règles, soit du défaut d'obtention des autorisations. Le délai légal d'instruction des dossiers AT est de 4 mois. Le délai légal d'instruction des demandes d'autorisation de pose d'enseignes est de 2 mois.

LE PRENEUR devra par ailleurs se soumettre :

- À toutes les prescriptions de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances,
- Aux inscriptions et autorisations diverses afférentes à la sécurité,
- Aux attendus et prescriptions diverses du Permis de Construire de l'ensemble commercial,
- Aux prescriptions de l'organisme de Contrôle agréé,
- Aux autorisations administratives

Le tout, sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée.

Il est rappelé que l'aménagement des locaux devra faire l'objet d'une étude particulière de la DDTM et du service départemental d'incendie et de secours avant tout accord définitif.

2.1.3 Agrément et installations du PRENEUR par le BAILLEUR

Au plus tard 4 mois avant la date prévisionnelle de mise à disposition des locaux mentionnée aux conditions particulières du bail dans l'hypothèse où le PRENEUR est preneur à bail commercial, le PRENEUR devra, sans mise en demeure, remettre au BAILLEUR :

- Un descriptif général des travaux et la liste de lots
- Un plan à 2 cm / m faisant ressortir la distribution, l'implantation, la nature et l'importance des besoins techniques de l'activité (eau, électricité, nombre de lignes téléphoniques qu'il désire installer, évacuation...)
- La nomenclature et l'implantation des ouvertures en façade,
- Le plan et dimensionnement des réseaux et descriptif des installations techniques (notamment CVCD/CFO)
- Les besoins concernant les RIA (débits, section, pression...)
- Les puissances électriques
- Le planning d'intervention

Ainsi que le nom et l'adresse de son Maître d'œuvre, sans que la remise de ce projet et sa réception impliquent la prise en charge par le BAILLEUR des travaux, autres que ceux limitativement énumérés dans le présent descriptif.

Les plans visés ci-dessus seront actualisés à partir des cotes exactes du local livré, relevé par le Maître d'Œuvre du PRENEUR et tiendront compte des points de raccordement en fluides et énergie lorsque ceux-ci auront été communiqués par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra apporter à son projet les éventuelles modifications demandées par le BAILLEUR. C'est seulement après accord définitif de celui-ci, l'obtention de

l'ensemble des autorisations administratives nécessaires et l'accord du pilote sur les dispositions d'organisation de son chantier, que les travaux pourront commencer.

Le BAILLEUR fera vérifier par son Maître D'Œuvre, aux frais exclusifs du PRENEUR, la conformité technique du projet du PRENEUR, garantissant la cohérence dudit projet avec les exigences du présent CCPTA, sans pour autant engager sa responsabilité de quelque façon que ce soit. Le PRENEUR prendra donc en charge, selon la grille tarifaire suivante, la rémunération du Maître d'Œuvre.

- Surfaces de 0 à 100 m² >>> 1 100 € HT
- Surfaces de 101 à 300 m² >>> 1 400 € HT
- Surfaces de 301 à 1 000 m² >>> 2 200 € HT
- Surfaces de 1 001 m² à 2 000 m² >>> 3 000 € HT
- Surfaces supérieures à 2 000 m² >>> 3 400 € HT
- Restaurant de 0 à 300 m² >>> 2 000 € HT
- Restaurant supérieur à 300 m² >>> 3 200 € HT

Il est précisé que ces forfaits ne sont valables que dans la mesure où les travaux PRENEUR (et la réception des ouvrages) seraient achevés avant ouverture au public du Centre Commerçant. Au-delà de cette date, les coûts complémentaires, notamment de déplacements, du BET seraient à la charge exclusives du PRENEUR.

2.1.4 Bureau de Contrôle

Pour ce qui concerne la sécurité du centre commerçant dans son ensemble, chacun des PRENEURS est expressément tenu de faire vérifier la conformité de son dossier d'aménagement et de ses travaux pour l'ouverture puis la visite annuelle obligatoire par l'organisme de contrôle imposé par le BAILLEUR.

La mission de ce bureau de contrôle concernera :

- Le contrôle des études et des travaux et l'examen des questions de sécurité, notamment sur les points suivants :
 - Portes
 - Matériaux (procès-verbaux d'essais au feu)
 - Eclairage, sécurité
 - Chauffage, ventilation, désenfumage
 - Compatibilité des travaux avec les existants
- Le contrôle des dispositions constructives
- Le contrôle des moyens de secours relatifs à la protection des risques d'incendie et de panique,
- Le contrôle des installations électriques (en vue de la délivrance du CONSUEL)
- Le contrôle des dispositions pour l'accès des personnes handicapées.

Et d'une manière générale, sur tout ce qui concerne l'aménagement intérieur.

La transmission par le PRENEUR, au BAILLEUR ou son représentant, d'un RICT sans non-conformité est un préalable indispensable au dépôt de la demande d'autorisation de travaux PRENEUR auprès des autorités administratives.

D'autre part, La transmission par le PRENEUR, au BAILLEUR ou son représentant, d'un RVRAT sans non-conformité est une condition nécessaire à la réception de la commission de sécurité et/ou l'autorisation d'ouverture.

2.1.5 Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé

Le PRENEUR devra assurer la sécurité des travailleurs des entreprises qu'il aura désignées pour réaliser ses travaux propres (c'est-à-dire les travaux que le BAILLEUR ne réalisera pas). Le PRENEUR missionnera le coordinateur de l'opération, indiqué par le BAILLEUR, pour assurer cette mission.

Dans le cas où le PRENEUR souhaite missionner son propre coordinateur SPS, ce dernier devra contracter une mission avec le coordinateur SPS du BAILLEUR pour avis et accord sur le PGC de l'enseigne concernée par les travaux d'aménagement, aux frais exclusifs du PRENEUR.

2.1.6 Coordinateur Système de Sécurité Incendie

Le PRENEUR missionnera, si cela s'impose de par la catégorie de l'ERP en question, un coordinateur SSI.

2.1.7 Contrôle de la conformité de l'installation vis-à-vis des prescriptions environnementales

Chaque PRENEUR fournira au BET du projet son dossier d'aménagement technique, afin qu'il valide les équipements et les matériaux à mettre en œuvre:

- Installations de chauffage et de climatisation,
- Système de distribution de l'eau,
- Eclairage,
- Systèmes de ventilation,
- Isolation thermique de la cellule, le cas échéant.

Le BAILLEUR a missionné le bureau d'études thermiques pour le contrôle des installations PRENEUR afin de respecter l'objectif « very good » de la démarche BREEAM. Cette mission sera refacturée au PRENEUR

2.2 CONDITIONS TECHNIQUES

2.2.1 Généralités

En phase travaux d'aménagement de son volume, le PRENEUR a obligation d'organiser son chantier de façon à ce qu'il ne génère pas de gêne particulière aux travaux qui seraient en cours pour le BAILLEUR dans les parties communes ou pour les autres PRENEURS.

LE PRENEUR s'engage par ailleurs :

- A se conformer aux prescriptions des autorisations administratives,
- A effectuer ses travaux en se conformant aux règles de l'art, en employant de bons matériaux, en respectant les documents pour lesquels il aura obtenu l'accord du BAILLEUR et de son Maître d'Œuvre.
- A respecter les normes en vigueur ainsi que celles imposées par les assureurs et les règlements de sécurité.
- A fournir les Procès-Verbaux de tenue au feu exigés par l'Organisme de Contrôle,
- A souscrire les contrats d'entretien suivants :
 - Chauffage - Ventilation - Désenfumage
 - Electricité
 - Appareils élévateurs si nécessaire
 - Sprinklers (si nécessaire)
 - Extincteurs - RIA
 - Climatisation

Les travaux, autres que ceux décrits et dans le cadre des limites de prestations, seront exécutés par le PRENEUR sous sa responsabilité. Ils seront dirigés par le Maître d'Œuvre qualifié du PRENEUR qui devra justifier, à tout moment, être assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle.

Avant tout commencement d'étude de son installation, le PRENEUR est tenu de prendre connaissance auprès du BAILLEUR, des éléments traversant ou devant traverser le volume de son emprise tels que, joints de dilatation, tuyauteries (eau potable, réseaux de protection incendie), descentes d'eau pluviales, chutes d'eaux usées et d'eaux vannes, gaines de climatisation et de ventilation, gaines de désenfumage.

Il devra en tenir compte dans son installation et prévoir les habillages et autres finitions et dispositifs nécessaires.

LE PRENEUR accepte que, dans les circonstances exceptionnelles, des tiers puissent visiter à partir de son magasin (*les modalités de ces visites seront alors définies par le BAILLEUR aux tiers intéressés qui seront tenus de s'y conformer*), les éléments précités en vue de réparations éventuelles.

L'installation et la décoration du PRENEUR devront être conçues de manière à permettre ces opérations sans difficulté particulière.

2.2.2 Conditions de réalisation des travaux du PRENEUR

Surcharges

Le système de surcharges effectives, prévues par le PRENEUR, ne devra en aucun cas imposer des contraintes supérieures à celles qui résulteraient des surcharges de l'Article 1.2.3 qui sont considérées uniformément réparties.

Les éléments porteurs pourront être utilisés par le PRENEUR pour l'accrochage de ses éléments d'agencement dans la limite d'une surcharge d'accrochage de 50 kg/m² (pour les gaines, canalisations, faux plafonds, chemins de câbles, appareils d'éclairage).

Pour le calcul de la surcharge disponible, le PRENEUR tiendra compte des réseaux communs déjà mis en place ainsi que des équipements déjà présents au niveau supérieur ou inférieur.

Percements, fixations, réalisation de trous et trémies

Les percements pour fixation dans les planchers, voiles, murs..., se feront suivant une procédure prédéfinie (Approbation de plans et de notes de calcul. Fixation de délais d'intervention par le représentant du BAILLEUR).

Ces percements, trous ou trémies seront à la charge du PRENEUR. Ils devront être réalisés par les entreprises du BAILLEUR.

Dans le cas où la face inférieure de la toiture serait constituée de bacs acier, toute fixation serait interdite dans le bac.

Mezzanine

La création, par le PRENEUR, de planchers intermédiaires en mezzanine autres que ceux figurant aux plans annexés au bail est interdite, sauf autorisation expresse et écrite du BAILLEUR, du BAILLEUR ou de son représentant, et ultérieurement de l'A.F.U.L / A.S.L ou du Syndicat des Copropriétaires ou à défaut de division du bailleur.

Cet accord restera conditionné à l'obtention, par le PRENEUR, des autorisations administratives nécessaires et à la réalisation des travaux dans les règles de l'art sous le contrôle du BAILLEUR ou de son représentant.

2.2.3 Travaux modificatifs ou supplémentaires

Les travaux réalisés par le BAILLEUR comprennent de façon générale le clos couvert des parties privatives livrées en l'état dit « brut de gros œuvre » avec les prestations dues par le BAILLEUR telles qu'elles sont définies dans le présent CCPTA.

Le PRENEUR pourra, dans le respect des délais, demander au BAILLEUR certains travaux modificatifs ou supplémentaires par rapport au descriptif, dans la mesure où

ils n'entraîneront pas de conséquence notable sur la configuration de l'ensemble de la coque.

Si les changements souhaités par le PRENEUR nécessitent, du fait de l'avancement du chantier, des travaux modificatifs, ceux-ci seront réalisés à la charge du PRENEUR par les entreprises du BAILLEUR.

Ces travaux seront soumis à l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Toutes les informations nécessaires à la réalisation de ces travaux modificatifs devront être transmises par le PRENEUR au BAILLEUR en temps opportun.

Ces travaux seront exécutés selon les directives du Maître d'Œuvre du BAILLEUR et dans la mesure où ils n'auront fait l'objet d'aucune réserve de la part du bureau de contrôle.

Le coût de ces travaux sera à la charge du PRENEUR.

Les travaux modificatifs et supplémentaires demandés par les PRENEURS et acceptés par le BAILLEUR seront affectés des montants d'honoraires suivants :

Architecte	:	}	20 %
B.E.T.	:		
Coordination et Pilotage	:	}	
Bureau de contrôle	:		
Gestion	:		

Ces taux HT seront appliqués sur le montant TTC des travaux réalisés pendant le chantier du centre et jusqu'à son ouverture.

Le montant d'honoraires correspondants sera payé au BAILLEUR à la signature des ordres de services travaux.

Après l'ouverture du centre, le taux d'honoraires appliqué sera reconsidéré.

2.2.4 Coordination et pilotage des travaux

Le PRENEUR devra respecter le Contrat du Maître d'Œuvre d'Exécution (ou PILOTE B) nommé par le BAILLEUR.

En cas de conflit, le Maître d'Œuvre d'Exécution (PILOTE B) du BAILLEUR aura pouvoir d'arbitrage.

Le Maître d'œuvre du PRENEUR assistera à la demande du BAILLEUR aux réunions d'études ou de coordination organisées par le BAILLEUR ou ses représentants.

La mission du Maître d'Œuvre d'Exécution (PILOTE B) du BAILLEUR concernera :

- Le pilotage et coordination des travaux en co-activité des différents PRENEURS et les travaux du Maître d'Ouvrage, ceci à l'exclusion des travaux réalisés par le PRENEUR à l'intérieur des locaux loués.
- L'analyse des dossiers d'aménagement des PRENEURS

Le PRENEUR prendra en charge, selon la grille tarifaire suivante, la rémunération du Maître d'Œuvre d'Exécution.

Rémunération forfaitaire :

- Surfaces de 0 à 100 m² >>> 3 000 € HT
- Surfaces de 101 à 300 m² >>> 6 000 € HT
- Surfaces de 301 à 1 000 m² >>> 8 000 € HT
- Surfaces de 1 001 m² à 2 000 m² >>> 10 000 € HT
- Surfaces supérieures à 2 000 m² >>> 15 000 € HT

Ces prix seront actualisés en fonction de l'index BT01. Pour cette actualisation l'indice de base sera le dernier indice connu au 1^{er} Janvier 2017 et l'indice de référence, le dernier indice connu à la mise à disposition des locaux.

Les paiements des frais relatifs aux dites dépenses seront réglés au plus tard à la mise à disposition de la coque.

Après la mise à disposition des locaux, ces montants seront indexés comme le loyer et selon les mêmes modalités que celles prévues pour celui-ci dans le bail.

2.2.5 Entreprises imposées

Pour des raisons de responsabilité et de qualifications, le PRENEUR s'oblige à contracter avec les entreprises désignées par le BAILLEUR pour les lots suivants:

- Etanchéité
- Structure
- Façade/Vitrines
- Protection Incendie

Les travaux concernant ces ouvrages seront exécutés par les entreprises du BAILLEUR, après réception de la coque par le PRENEUR. Ces travaux seront réalisés sur la base de la définition donnée par le PRENEUR et sous sa responsabilité, sous réserve de l'accord du Maître d'œuvre du BAILLEUR

A partir des prescriptions retenues, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR les prix négociés au moment de la passation du marché de travaux.

Sur cette base le BAILLEUR se rémunérera par application de l'article 2.2.3

Le coût de ces travaux sera à la charge du PRENEUR.

2.2.6 Entreprises du PRENEUR

Pour les autres lots de travaux que ceux cités ci avant le PRENEUR aura la faculté de contracter avec les entreprises de son choix sous réserve d'obtenir l'agrément préalable et écrit du représentant du BAILLEUR. Le nom et références des entreprises seront fournies au PILOTE B ou au BAILLEUR a minima 1 mois avant le début des travaux du PRENEUR.

Le représentant du BAILLEUR pourra refuser leur intervention :

- Si l'entreprise a des engagements avec lui pour une même période, ceci rendant incompatible le respect du planning du centre,
- Si elle ne présente pas les polices d'assurances relatives à la nature et à l'importance des travaux.
- Si elle n'a pas la qualification nécessaire.

2.2.7 Planning

Le PRENEUR soumettra au BAILLEUR et au Maître d'Œuvre d'Exécution (PILOTE B), avant démarrage des travaux, un planning d'exécution de ses travaux d'aménagement.

Le BAILLEUR se réserve le droit de demander au PRENEUR le renforcement ou le remplacement des équipes, si cela s'avérait nécessaire au respect du délai d'ouverture du centre et des locaux du PRENEUR.

Le respect, par le PRENEUR, de la date d'ouverture au public est impératif. En cas de non-respect, les indemnités prévues au bail s'appliqueront de plein droit. Le PRENEUR s'engage par ailleurs à faire le nécessaire pour s'assurer que ses travaux seront achevés pour le passage de la commission de sécurité.

Si l'ouverture du centre au public du local, au jour prévu, s'avérait impossible, le PRENEUR devrait clôturer son local selon un modèle imposé par le BAILLEUR et assurer l'animation temporaire de sa devanture.

2.2.8 Dépôt de matériel ou matériaux

Il est interdit d'entreposer des matériels ou matériaux sur les parties communes. Ces opérations devront respecter les indications données par le PILOTE B, coordinateur du chantier. Tout matériel ou matériau stocké dans les parties communes pourra être enlevé par l'ENTREPRISE MANDATAIRE, sur simple demande du Coordinateur de chantier, l'enlèvement étant intégralement refacturé au contrevenant. En cas de négligence ou de refus des entreprises du PRENEUR de se conformer à cette règle, il pourra être procédé à l'enlèvement des matériels ou matériaux objets de

l'infraction, et cela dans un délai de 24h, aux frais exclusifs de l'entreprise responsable ou du PRENEUR.

Le BAILLEUR et/ou le PILOTE B et/ou l'ENTREPRENEUR MANDATAIRE auront toute légitimité et tout pouvoir à obtenir le règlement de ces opérations sur simple présentation de facture transmise au PRENEUR.

2.2.9 Installations, accès et livraisons des entreprises et personnels du PRENEUR

Les installations nécessaires aux Entreprises du PRENEUR devront obligatoirement s'effectuer à l'intérieur du local.

L'accès au chantier du Centre Commerçant GINKO sera surveillé et contrôlé par l'ENTREPRISE MANDATAIRE. Toute personne souhaitant accéder au chantier devra avoir préalablement effectué une demande d'accès selon la procédure mise en place par l'ENTREPRISE MANDATAIRE, qui aura été conjointement validée par le BAILLEUR, le PILOTE B et l'ENTREPRISE MANDATAIRE.

L'accès au local loué se fera par un cheminement qui sera défini avec le PILOTE B, le Maître d'œuvre d'exécution et l'ENTREPRISE MANDATAIRE en fonction de l'avancement et de l'organisation des Travaux TCE, et réalisé par l'ENTREPRISE MANDATAIRE, étant entendu que toute modification du cheminement secondaire desservant la coque du PRENEUR, postérieurement à la mise à disposition de la coque au PRENEUR sera réalisé par ce dernier, à ses frais exclusifs. Cette modification fera l'objet d'un accord écrit entre les PARTIES.

Les livraisons du PRENEUR seront effectuées par le cheminement décrit ci-avant en flux tendu et le matériel devra être immédiatement approvisionné et mis en œuvre au niveau et dans le local concerné. Aucun stockage sans autorisation préalable ne sera possible dans les locaux loués avant la mise à disposition.

Un calendrier des livraisons envisagées sera transmis par mail par les entreprises du PRENEUR au PILOTE B, copie à l'ENTREPRISE MANDATAIRE en charge du contrôle des accès chantier au plus tard le mercredi de la semaine S-1 pour régulation des arrivées et la gestion des abords.

La validation de ces demandes sera faite par le PILOTE B en concertation avec l'ENTREPRISE MANDATAIRE.

Stationnement des véhicules

Aucun stationnement sur les emprises du chantier de l'opération, ainsi que sur les zones spécifiques de passage sécurisé de flux piéton ou véhicules ne sera autorisé. Tout manquement fera l'objet d'une demande d'enlèvement par le PILOTE B ou l'ENTREPRISE MANDATAIRE.

2.2.10 Exécution des travaux

Tous les travaux nécessaires à l'aménagement du local seront exécutés dans son emprise, y compris mortiers, bétons, entreposage provisoire de déchets...

Le PRENEUR devra assurer à ses frais exclusifs le gardiennage des locaux mis à sa disposition, ainsi que la mise en place des moyens mobiles de lutte contre l'incendie type extincteurs. Le PRENEUR s'engage également à obliger ses entreprises à respecter toutes les obligations en matière de sécurité conformément au Plan Général de Sécurité en vigueur sur le chantier.

Il est précisé par ailleurs que le PRENEUR devra, après repli de l'ENTREPRISE MANDATAIRE et l'ouverture du mail piéton, garantir la sécurité des usagers et habitants de l'ensemble immobilier en interdisant tout stockage ou zone de travail extérieur à ses locaux, sauf accord ponctuel et exceptionnel du BAILLEUR ou du PILOTE. Le barriérage sera alors à la charge exclusive du PRENEUR.

2.2.11 Enlèvement des gravats, tri des déchets et nettoyage

Le nettoyage des locaux mis à disposition au PRENEUR, le tri et l'évacuation des gravats et déchets de chantier sont réalisés par l'entreprise du PRENEUR, jusqu'aux bennes fournies par l'ENTREPRISE MANDATAIRE, par les circuits et aux emplacements autorisés par ce dernier.

Dans le cadre de la démarche BREEAM, le tri des déchets est sélectif et réalisé par les entreprises du PRENEUR. Des bennes différentes sont prévues à cet effet. Les entreprises du PRENEUR devront respecter les dispositions mises en place par l'ENTREPRISE MANDATAIRE et le PILOTE B au niveau du tri des déchets.

Tout déclassement de benne lié au non-respect du tri sera imputé au PRENEUR qui aura été identifié comme responsable par le PILOTE B et/ou l'ENTREPRISE MANDATAIRE.

La gestion du tri et de l'évacuation des déchets et emballages dangereux reste sous l'entière responsabilité du PRENEUR.

La négligence ou le refus des entreprises du PRENEUR de se conformer à la procédure mise en place, pourra entraîner, après notification au PRENEUR, l'enlèvement, dans un délai de 24 heures, des gravats, objets de l'infraction, et ce, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

2.2.12 Palissade de chantier

Le PRENEUR, pendant la durée des travaux, assurera la fermeture et la sécurité de son local et indiquera en limite de coque de façon distincte :

- Le nom du magasin
- Le numéro du local
- Le numéro du Permis d'aménagement
- Les coordonnées du Maître d'œuvre du PRENEUR
- Les références et numéro des autorisations administratives.

L'implantation éventuelle d'une palissade ne devra pas apporter de gêne aux travaux réalisés dans les parties communes. Le chantier du PRENEUR est libre d'accès pour les représentants du BAILLEUR et le Pilotage B. Le BAILLEUR n'encourera aucune

responsabilité pour les vols qui pourraient être commis dans les locaux loués pendant la période des travaux.

2.2.13 Compte prorata

Un compte prorata, alimenté par les PRENEURS et géré par le PILOTE B et l'ENTREPRISE MANDATAIRE du BAILLEUR de l'opération, réglera les dépenses générales du chantier et les frais non imputables à un PRENEUR particulier, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- Cantonnements
- Clôture périmétrique du chantier A
- Sanitaires
- Installation électrique, eau, téléphone,
- Consommations
- Gardiennage (hors locaux privatifs) du chantier A
- Nettoyage chantier A et base-vie (hors-bureaux)
- Mise en place de bennes et collecte des déchets de chantier (hors déchets et emballages dangereux)
- Gestion des stationnements, livraisons, accès et cheminements de chantier
- Réparations des dégâts occasionnés par une entreprise non identifiée
- Divers.

Les paiements des frais relatifs aux dites dépenses seront réglés par le PRENEUR au BAILLEUR au plus tard à la mise à disposition ou livraison de la coque. Ces montants forfaitaires, sont fonction de la surface des locaux loués, calculés sur la base du tableau ci-après :

Surface (m ²)	Boutiques	
	0 < S < 100	4 000 €
101 < S < 300	6 000 €	
301 < S < 1000	12 000 €	
1001 < S < 2000	17 000 €	
2000 < S	22 000 €	

Cantonnements

Aucun réfectoire ou vestiaire n'est autorisé sur le chantier BAILLEUR. Tout contrevenant sera exclu du chantier. Des installations de chantier communes (vestiaires, réfectoires, sanitaires...) pourront être mises à disposition des entreprises du PRENEUR, si les effectifs le permettent et que la demande est faite par le PRENEUR au BAILLEUR ou au PILOTE B a minima 5 mois avant le début des travaux d'aménagement du local loué. A cet effet, le PRENEUR devra, dans les délais indiqués ci-avant, fournir au BAILLEUR ou à son représentant la courbe des effectifs de ses entreprises, la date de début et d'achèvement des travaux.

2.2.14 Réception des travaux d'aménagement du PRENEUR

Dès l'achèvement des travaux d'aménagement de ses surfaces privatives, le PRENEUR devra demander au BAILLEUR ou son représentant de venir constater leur conformité avec les plans que ces derniers avaient approuvés. A cet effet, seront notamment fournis les documents suivants :

- Rapports du bureau de contrôle et du CSSI (si nécessaire)
- PV de classement au feu des matériaux
- PV et rapports d'essais des équipements
- Attestation de conformité du désenfumage
- Attestation de conformité des RIA
- Attestation de conformité sprinklage (si concerné)
- Attestation du MOA sous l'article 46 du décret 95-260 du 8 mars 1995
- Attestation PMR
- CONSUEL
- Registre de sécurité
- Registre public accessibilité

En cas de non-conformité, le BAILLEUR pourra prescrire des travaux supplémentaires ou restrictifs qui seront exécutés aux frais du PRENEUR et dans les délais les plus brefs.

Le PRENEUR supportera toutes les conséquences qui pourraient découler des travaux complémentaires ou restrictifs prescrits par le BAILLEUR et, notamment, les pénalités prévues en cas de retard dans l'ouverture du magasin.

Cette réception des travaux par le BAILLEUR n'engagera, en aucun cas, sa responsabilité, et ne se substitue aucunement aux visites de réception éventuelles des autorités administratives et services instructeurs des dossiers de demande de travaux. Le BAILLEUR ou son représentant confirmera la date de passage de la commission de sécurité au PRENEUR au moins 1 semaine avant l'échéance.

2.3 ASSURANCES

2.3.1 Responsabilités

Le PRENEUR, au même titre que ses intervenants, assume les responsabilités découlant des lois, règlements et normes en vigueur, et notamment les responsabilités et garanties édictées par le Code Civil (articles 1382 et suivants, article 1792 et suivants).

Le PRENEUR ainsi que chaque intervenant est responsable de tout dommage résultant de ses actes, de ses biens et des personnes dont il est responsable, notamment de ses sous-traitants, que ces dommages surviennent avant ou en cours d'études, durant les travaux et après achèvement de ceux-ci.

2.3.2 Assurances

2.3.2.1. Assurance des travaux réalisés par le BAILLEUR

Pour l'ensemble des constructions dont il a la responsabilité, Le BAILLEUR souscrira :

- Les polices d'assurances lui permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles :

- L 242-1 et L 242-2 du Code des Assurances,
- L 241-1 et L 241-2 du Code des Assurances.

Afin de couvrir les dommages de nature décennale, survenant après réception des ouvrages.

- Une Police Tous Risques Chantier (TRC) qui couvre les dommages matériels susceptibles d'atteindre les ouvrages jusqu'à leur réception.
- Une Police Responsabilité Civile (RC) à son profit qui couvre les dommages pouvant atteindre les tiers.

2.3.2.2 Assurance des travaux réalisés par le PRENEUR

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le PRENEUR a obligation de mettre en place les assurances ci-après :

- Une Police d'Assurance de RESPONSABILITE CIVILE destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité à raison de tous dommages corporels, matériels, immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, le BAILLEUR et ses intervenants étant tiers.

Le PRENEUR devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque.

- Une Police TOUS RISQUES CHANTIER destinée à couvrir toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le PRENEUR.

Cette Police Tous Risques Chantier, qui devra garantir :

- Les dommages aux travaux du PRENEUR jusqu'à leur réception,
- Les dommages par répercussion causés aux ouvrages du BAILLEUR du fait des travaux réalisés par le PRENEUR.
- Une Police d'assurance DOMMAGES OUVRAGE / CONSTRUCTEURS NON REALISATEURS destinée à garantir les travaux de le PRENEUR, les dommages par répercussion causés aux ouvrages du MAITRE D'OUVRAGE du fait des travaux réalisés par le PRENEUR.

Nota : LE BAILLEUR et son assureur conserveront tous recours contre le PRENEUR à raison des dommages causés aux ouvrages du BAILLEUR par les travaux du PRENEUR, que ce soit en cours de travaux ou après réception.

2.4. ANNEXES

- 2.4.1 Intervenants
- 2.4.2 Cahier des Charges Enseignes
- 2.4.3 Notice Acoustique
- 2.4.4 Cahier des Prescriptions Environnementales
- 2.4.5 Récapitulatif des Coûts Preneurs

Indice H

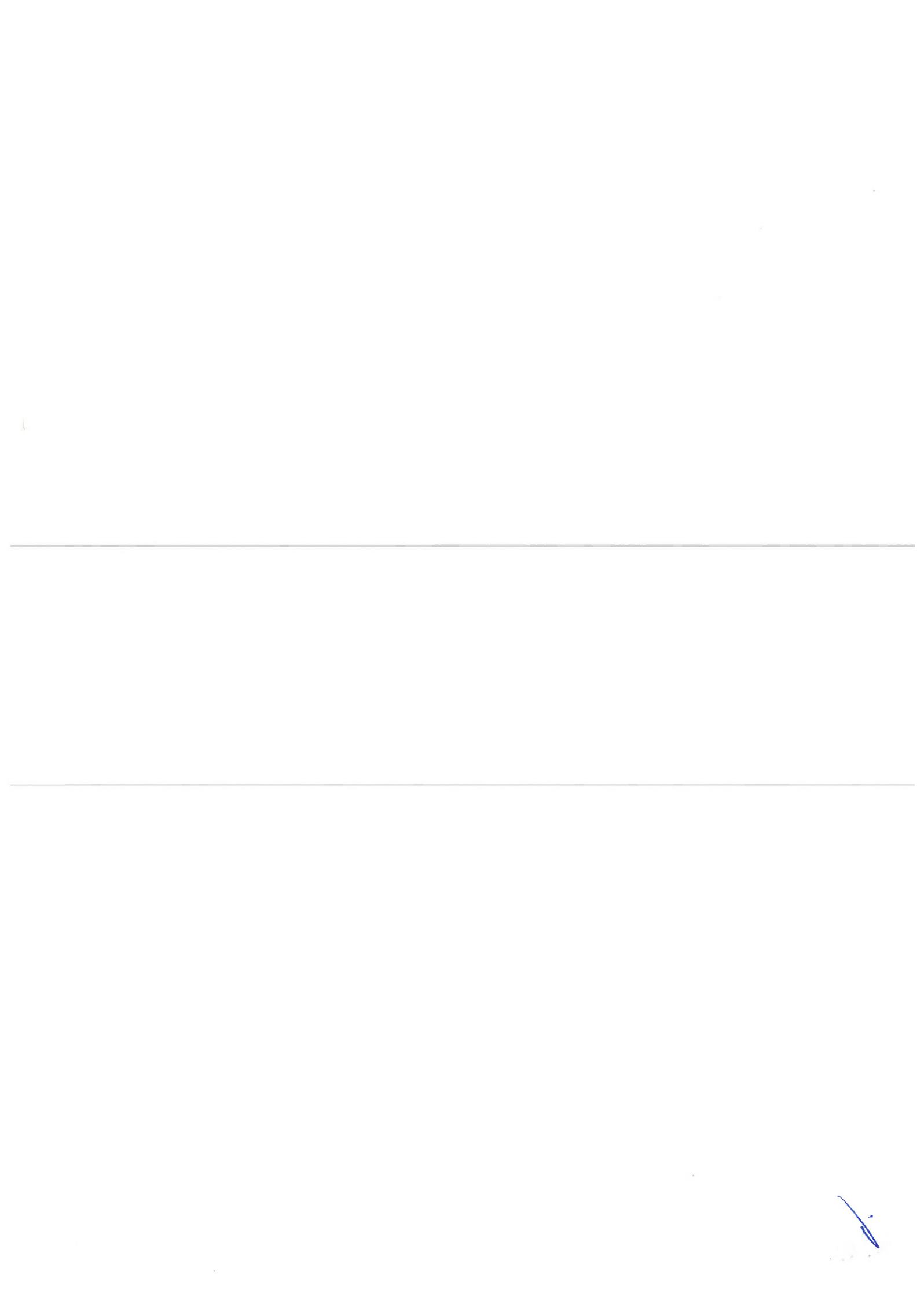


Centre Commerçant GINKO - BORDEAUX

2.4.1. Cahier des Charges Enseignes

+ Plans

+ Type de façade



2.4.1 Cahier des Charges Enseignes



POUR TOUTE QUESTION SUR CE DOCUMENT, CONTACTER :

1/ AVANT OUVERTURE DU SITE : PILOTE B ET/OU ARCHITECTES (L35)

2/ APRES OUVERTURE DU SITE : DIRECTION DU CENTRE COMMERÇANT GINKO

1- PREAMBULE	3
2- GENERALITES	3
3- ÉTABLISSEMENT ET CONTROLE DES PRENEURS	5
4- CONCEPTION DES VITRINES	6
5- CONCEPTION DES ENSEIGNES DES FAÇADES TYPE	8
5. A- LES DIFFERENTS TYPES DE FAÇADES	8
5. A.1- Façades de type 1	8
5. A.2- Façades de type 2	9
5. A.3- Façades de type 3	10
5. A.4- Façades de type 4	11
5. A.5- Façades de type 5	12
5. A.6- Façades de type 6	13
5. A.7- Façades de type 7	14
5. B- LES DIFFERENTS TYPES D'ENSEIGNES	15
5. B.1- Modèle A : enseigne visible depuis le mail	15
5. B.2- Modèle B : enseigne visible depuis le mail	20
5. B.3- Modèle C : enseigne visible depuis le mail	21
5. B.4- Modèle D : enseigne visible depuis l'avenue des Quarante Journaux	22
5. B.5- Modèle E : enseigne visible depuis le mail	23
5. B.6- Modèle F : enseigne visible depuis le mail	25
6- DISPOSITIFS DE PROTECTION SOLAIRE DES MAGASINS	27
6. A- STORE INTERIEUR	27
6. B- STORE EXTERIEUR	28
7- MOBILIER EXTERIEUR	29
8- ANNEXES : PLANS DE REPERAGE DES TYPES DE FAÇADE ET MODELES D'ENSEIGNES DES TYPES DE FAÇADE	31

1- Préambule

Le présent document, intitulé « CAHIER DES CHARGES ENSEIGNES » détaille les règles auxquelles les PRENEURS du Centre Commerçant GINKO doivent se conformer dans la conception et la réalisation des façades commerciales.

Le CAHIER DES CHARGES ENSEIGNES est applicable dès la première occupation d'un local commercial, et reste valable en cas de modifications ultérieures souhaitées par un PRENEUR, ou d'arrivée d'un nouveau PRENEUR dans un local préalablement loué.

Ce cahier comporte des prescriptions générales concernant l'aspect des vitrines, ainsi que des descriptions détaillées des différents modèles d'enseignes autorisées sur le site.

En complément de ce document, les PRENEURS devront également se conformer au Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales (pour la certification BREEAM), auquel le présent document est annexé.

Avant ouverture, chaque PRENEUR devra obtenir l'accord préalable, par écrit, du BAILLEUR ou de son représentant (PILOTE B ou ARCHITECTE).

Les travaux spécifiques à chaque PRENEUR seront exécutés sous son entière responsabilité en respectant les prescriptions du présent document.

2- Généralités

Toutes devantures, enseignes, et autres installations signalétiques, posées ou installées sans l'agrément écrit du BAILLEUR, pourront être soustraites par ce dernier, aux frais du PRENEUR, sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer.

Les vitrines sont existantes à la livraison du local au PRENEUR, celui-ci devra en assurer l'entretien tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Il sera également responsable de l'entretien des sous-faces des marquises lorsque son local commercial en bénéficie.

Outre la nécessité pour toutes les enseignes des PRENEURS d'être conformes à l'esthétique générale de l'Ensemble Commercial GINKO, celles-ci devront également répondre aux spécifications exposées ci-après :

- Les enseignes des PRENEURS s'inscriront obligatoirement et uniquement sur les emprises prévues par l'ARCHITECTE.
- La publicité de chaque enseigne sera limitée aux lettres désignant le nom ou le type du magasin qui sera d'une nature générale et ne précisera pas les marchandises ou services divers offerts à la vente.
- Toutes les enseignes seront conformes au règlement de la commune.
- Toutes les enseignes seront fabriquées et installées en accord avec tous les règlements électriques applicables et devront être agréées par les services de

sécurité, notamment pour les enseignes haute tension qui devront être munies d'un système de coupure d'urgence.

- Il est à noter que les enseignes avec tubes néons apparents, lampes tubes fluorescentes ou incandescentes non recouvertes, bandes à lettres mobiles et guirlandes lumineuses sont interdites.
- L'enseigne, ainsi que les vitrines, devront être éclairées pendant les heures d'ouverture du parc commercial, et ce même si le local est fermé au public.
- Le PRENEUR veillera à ce que sa façade et son enseigne ne soient pas éblouissantes.
- L'éclairage de l'enseigne et de la vitrine du PRENEUR ne devra pas être discontinu ou variable (interdiction des éclairages clignotants, éclairages à éclats, mobiles, intermittents, gyrophares, les journaux lumineux...)
- La visibilité directe sur la source de lumière rétro éclairant le lettrage des enseignes est proscrit.
- La vitrophanie et films adhésifs sont interdits sur l'ensemble des façades commerciales.
- Les enseignes éclairées par réflexion à l'aide de spots ou projecteurs placés en applique ou sur potence, sont proscrites.
- Les boîtes de jonction et transformateurs, ainsi que les plaques de fabricants ou d'installateurs ne devront pas être visibles.
- La publicité désignant les marchandises offertes à la vente et les services proposés est interdite, à l'exclusion des slogans ou insignes publicitaires habituellement associés à l'enseigne et en particulier, les symboles de l'activité exercée (carotte pour les tabacs, croix verte pour les pharmacies, losange presse pour les libraires...).
- Les inscriptions sur papier, calicots ou lettres interchangeables ne seront pas utilisées.
- Les PRENEURS devront maintenir leur enseigne en parfait état de marche et d'entretien (remplacement éclairage...).
- Tous les accessoires des enseignes (structure d'accroche et de fixation, transformateurs, boîtes à ballast, boîtes de jonction...) devront être invisibles, excepté le système de coupure d'urgence qui devra être placé dans l'emprise de la menuiserie aluminium.
- Il sera interdit de mentionner la marque ou le nom du fabricant ou de l'installateur de l'enseigne.
- Il est en outre précisé que les enseignes devront comporter une horloge de mise en marche et d'extinction pour assurer leur fonctionnement pendant les périodes prescrites par le règlement intérieur de l'ensemble de commerces.
- Le graphisme du lettrage des enseignes doit rester simple et bien dessiné, de style équivalent pour toutes les enseignes d'un même local.
- Le PRENEUR devra traiter et animer de manière qualitative toute la surface et la hauteur vitrée de sa boutique.

3- Établissement et contrôle des PRENEURS

Les principes architecturaux des façades sont les suivants :

- Respect de l'aspect général de la façade, de la qualité et de l'esprit de l'ensemble commercial.
- Présentation extérieure de chaque magasin en harmonie avec la décoration générale de la zone.

Dans un souci de cohérence globale, le BAILLEUR s'assurera de la bonne compréhension par le PRENEUR des réglementations relatives aux enseignes et des prescriptions du présent cahier des charges.

Chaque PRENEUR devra présenter :

- Dans un premier temps, un jeu complet de plans et coupes ainsi qu'une élévation en couleur, à 2cm/m au format papier (3 exemplaires) et DWG. Ce document devra inclure l'enseigne avec descriptif (matériaux, couleurs, échantillons...) à transmettre au BAILLEUR, son représentant (PILOTE B ou ARCHITECTE), ou à la Direction du Centre après ouverture du site.
- Après observations du BAILLEUR, de son représentant (PILOTE B ou ARCHITECTE), ou de la Direction du Centre après ouverture du site, le PRENEUR fournira un jeu complet de plans et coupes ainsi qu'une élévation en couleur, à 2cm/m au format papier et DWG, incluant l'enseigne pour validation finale.
- Lorsque la validation du concept a été obtenue, Le PRENEUR fournira au BAILLEUR, son représentant (PILOTE B ou ARCHITECTE), ou à la Direction du Centre après ouverture du site, 8 exemplaires de son dossier d'aménagement complet pour dépôt en mairie en vue de l'obtention de l'autorisation administrative.

Les travaux du local commercial ne pourront commencer sans cette validation administrative. Il reste entendu que l'accord du BAILLEUR sur le concept d'enseigne et le dossier d'aménagement n'engage en rien sa responsabilité quant à la conception technique du projet du PRENEUR et à l'obtention de l'autorisation administrative délivrée par les services instructeurs.

4- Conception des vitrines

Le Centre Commerçant GINKO se compose de 7 plots (P1 à P7), dont 5 socles disposant de logements (P1, P2, P3, P5, P6) en superstructure et 2 socles composés exclusivement de commerces (P4 et P7).

Les vitrines ont été réparties par type (type 1, type 2, type 3, type 4, type 5, type 6 et type 7 (cf plans de repérage en annexe). A chaque type de vitrine est associé un ou plusieurs modèles d'enseignes (modèle A, modèle B, modèle C, modèle D, modèle E et modèle F). Une même boutique peut disposer de plusieurs types de façades et donc de plusieurs modèles d'enseignes. Il convient par conséquent de se référer précisément aux plans de repérage en annexe afin d'associer à chaque type de façade la (ou les) enseigne(s) respective(s).

La hauteur des vitrines dans la plupart des bâtiments est de 4,00 m à 7,00 m. Les portes seront d'une hauteur de 2,50m. L'ensemble de ces cotes est donné à titre indicatif, le PRENEUR étant tenu de vérifier ces informations auprès des personnes concernées et/ou sur le site.

L'intégralité des vitrines en rez-de-chaussée ainsi que la majorité des bâtiments de l'Ensemble Commercial sont constituées de murs rideaux vitrés. Dans ce cadre, il est impératif que les vitrines soient continuellement animées. Les PRENEURS ont une responsabilité esthétique et environnementale vis-à-vis de l'usager, il est de fait proscrit de laisser visible au public tout dépôt ou résidus divers tel que cartons, dos de racks... Aucune zone de réserves, bureaux ou locaux techniques ne devra être visible du public depuis l'extérieur.

Le PRENEUR s'assurera, afin de garantir l'animation de sa vitrine, qu'au minimum l'une des options présentées ci-dessous sera mise en application :

- Assurer la visibilité à l'intérieur du local:

Les vitrines peuvent permettre de créer des vues claires, invitant le client à entrer. Le mur-rideau crée une séparation entre le mail et l'espace de vente. Celui-ci doit rester attractif et accessible en permettant une visibilité optimale de l'intérieur du lot.



Exemple de vitrine permettant de visualiser l'intérieur du magasin

- Créer un mur séparatif entre la vitrine et la zone de vente:

Il est possible de créer un espace de minimum 2 m de profondeur entre le mur-rideau et l'espace de vente par la mise en œuvre d'une paroi (mur, matériau ajouré, translucide, écran LED, etc...). L'espace de vitrine devra être animé (peinture, enseigne, écran, objets, produits, etc...) et pourra, en fonction du projet esthétique, masquer partiellement ou totalement l'espace de vente.



Exemple de vitrine masquant partiellement l'espace de vente



Exemple de vitrine close avec décor

5- Conception des enseignes des façades type

5. A- LES DIFFERENTS TYPES DE FAÇADES

Les vitrines du Centre Commerçant GINKO ont été réparties par type (type 1, type 2, type 3, type 4, type 5, type 6 et type 7). Une même boutique peut disposer de plusieurs types de façades. Il convient donc de se référer aux plans en annexe, afin de repérer pour chaque boutique, les types de façade qui lui sont attribués.

5. A.1- FAÇADES DE TYPE 1

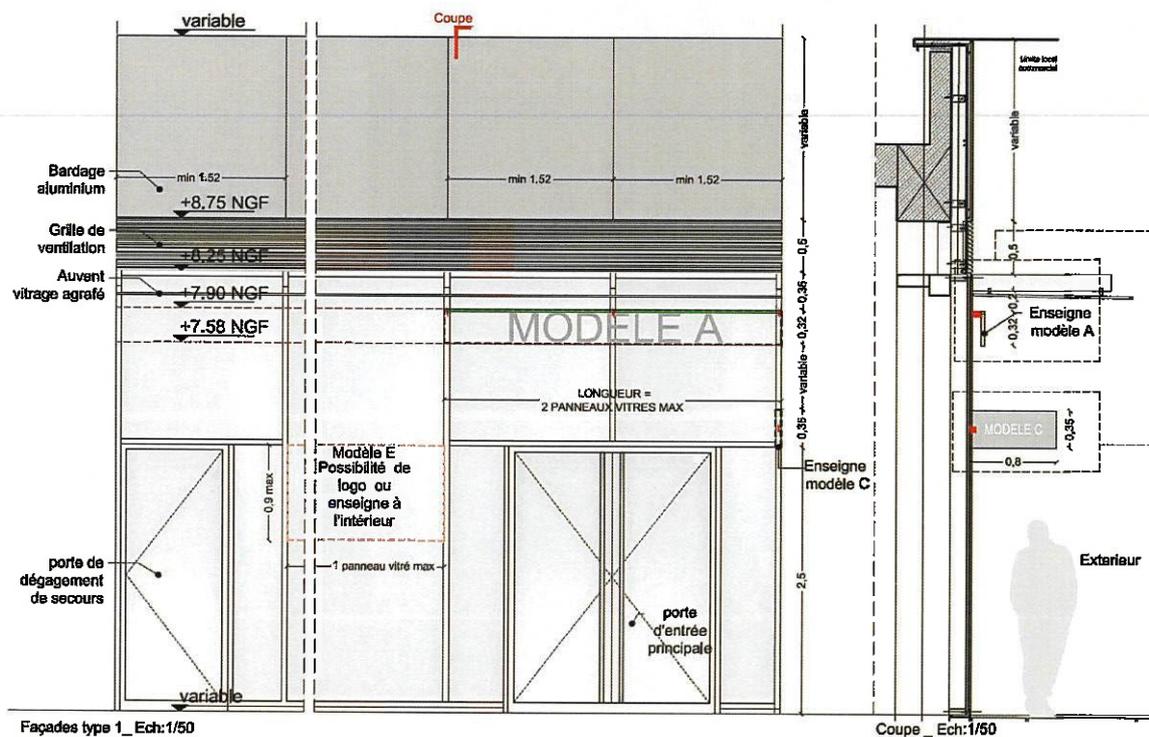
Les façades de type 1 sont présentes sur les plots P1, P3, P5 et P6 (cf plans de repérage en annexe). Ce type de façade est pourvu des modèles d'enseignes suivant :

-Modèle A : enseigne sur la partie haute de la façade, située entre la marquise et le haut de la porte d'entrée principale (cf 5.B.1)

-Modèle C : enseigne drapeau dont l'arase inférieure se situe sur la même ligne symbolique marquant le haut des portes d'entrées principales (cf 5.B.3)

-Modèle E : enseigne lettres et/ou logo dans la trame du mur rideau entre deux montants (cf 5.B.5)

Les dimensions des façades de type 1 peuvent légèrement varier en fonction de leur localisation dans l'Ensemble Commercial. Selon ces situations, l'emplacement de l'enseigne pourra donc varier (en hauteur notamment), afin de rester en accord avec l'architecture générale du site.



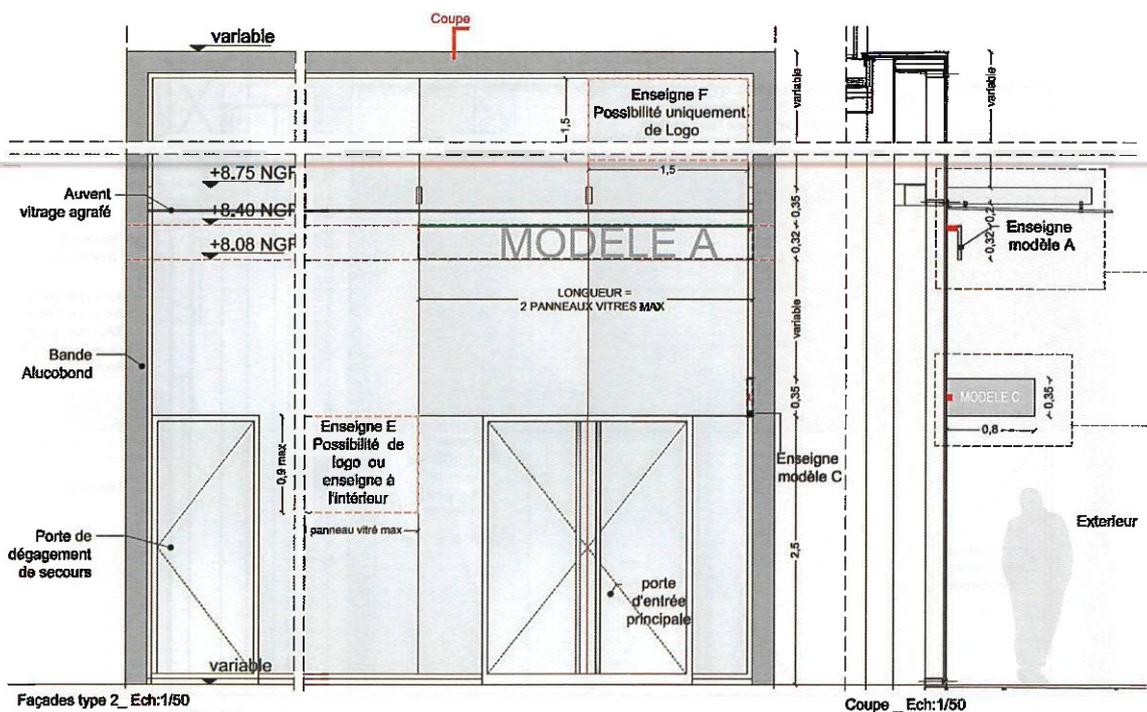
Principe de façade de type 1, enseigne modèle A, modèle C et modèle E

5. A.2- FAÇADES DE TYPE 2

Les façades de type 2 sont présentes sur les plots P1 et P6 (cf plans de repérage en annexe). Ce type de façade est pourvu des modèles d'enseignes suivant :

- Modèle A : enseigne sur la partie haute de la façade, située au-dessus de la porte d'entrée principale (cf 5.B.1)
- Modèle C : enseigne drapeau dont l'arase inférieure se situe sur la même ligne symbolique marquant le haut des portes d'entrées principales (cf 5.B.3)
- Modèle E : enseigne lettres et/ou logo dans la trame du mur rideau entre deux montants (cf 5.B.5)
- Modèle F : enseigne logo dans la trame du mur rideau entre deux montants (cf 5.B.6)

Les dimensions des façades de type 2 peuvent légèrement varier en fonction de leur localisation dans l'Ensemble Commercial. Selon ces situations, l'emplacement de l'enseigne pourra donc varier (en hauteur notamment), afin de rester en accord avec l'architecture générale du site.



Principe de façade de type 2, enseigne modèle A , modèle C, modèle E et modèle F

5. A.3- FAÇADES DE TYPE 3

Les façades de type 3 sont présentes sur les plots P3 et P5 (cf plans de repérage en annexe). Ce type de façade est pourvu des modèles d'enseignes suivant :

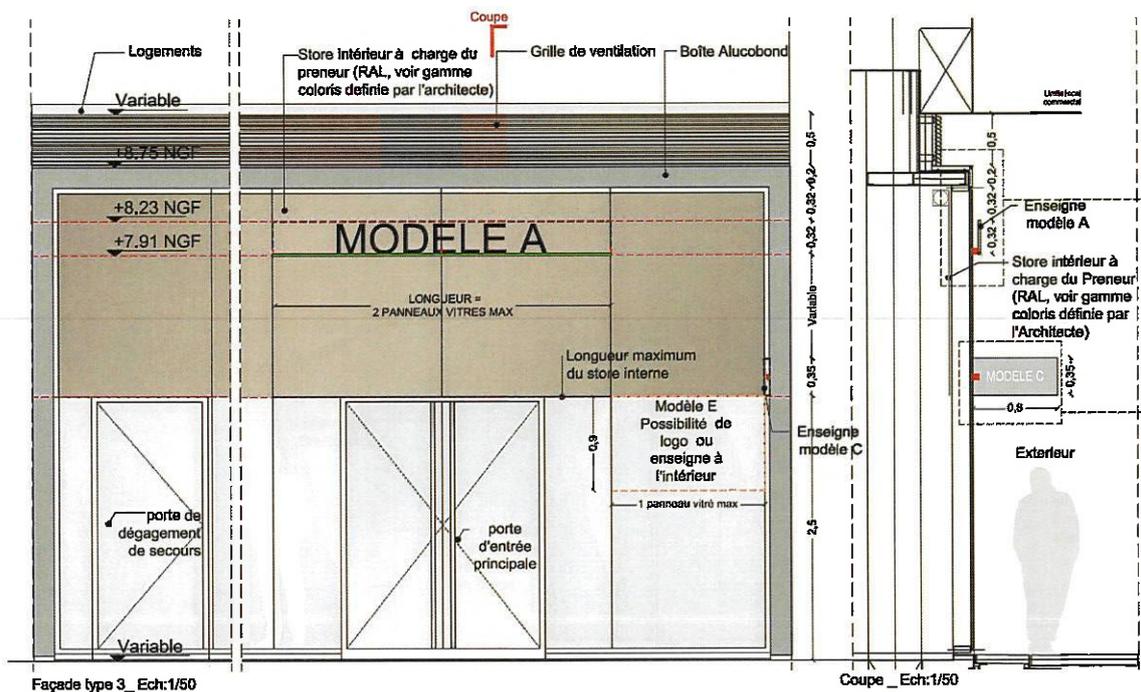
-Modèle A : enseigne sur la partie haute de la façade, située au-dessus de la porte d'entrée principale (cf 5.B.1)

-Modèle C : enseigne drapeau dont l'arase inférieure se situe sur la même ligne symbolique marquant le haut des portes d'entrées principales (cf 5.B.3)

-Modèle E : enseigne lettres et/ou logo dans la trame du mur rideau entre deux montants (cf 5.B.5)

Les dimensions des façades de type 3 peuvent légèrement varier en fonction de leur localisation dans l'Ensemble Commercial. Selon ces situations, l'emplacement de l'enseigne pourra donc varier (en hauteur notamment), afin de rester en accord avec l'architecture générale du site.

Les façades de type 3 se composent également de stores intérieurs (cf 6.A).



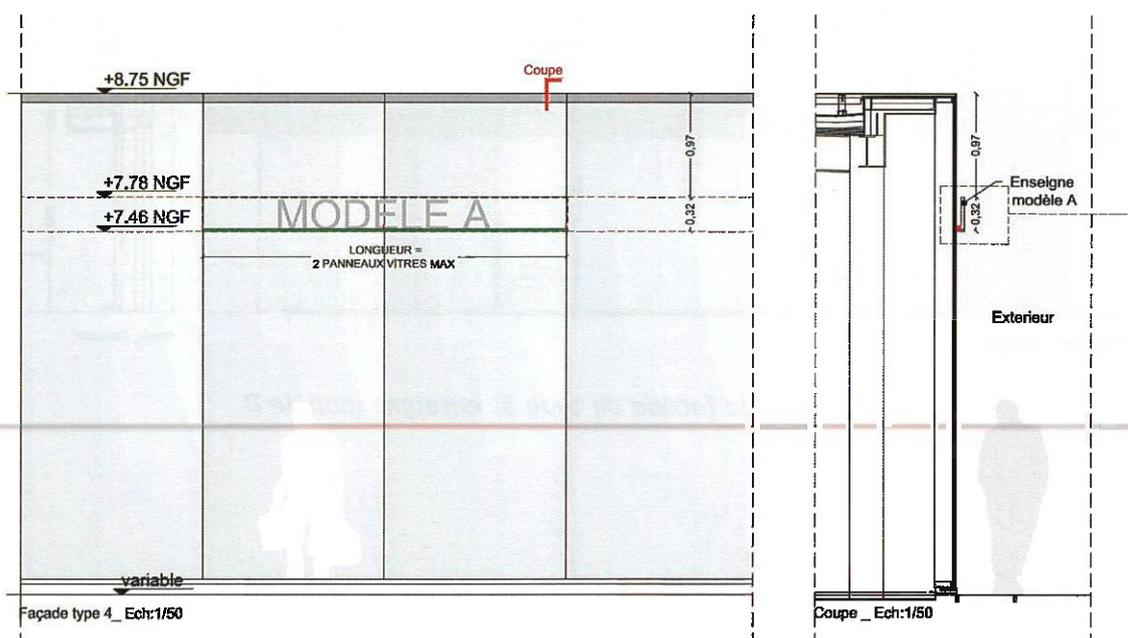
Principe de façade de type 3, enseigne modèle A, modèle C et modèle E

5. A.4- FAÇADES DE TYPE 4

Les façades de type 4 sont présentes uniquement sur le plot P4 (cf plans de repérage en annexe). Ce type de façade est pourvu du modèle d’enseigne suivant :

-Modèle A : enseigne sur la partie haute de la façade, située au-dessus de la porte d’entrée principale (cf 5.B.1)

Les dimensions des façades de type 4 peuvent légèrement varier en fonction de leur localisation dans l’Ensemble Commercial. Selon ces situations, l’emplacement de l’enseigne pourra donc varier (en hauteur notamment), afin de rester en accord avec l’architecture générale du site.

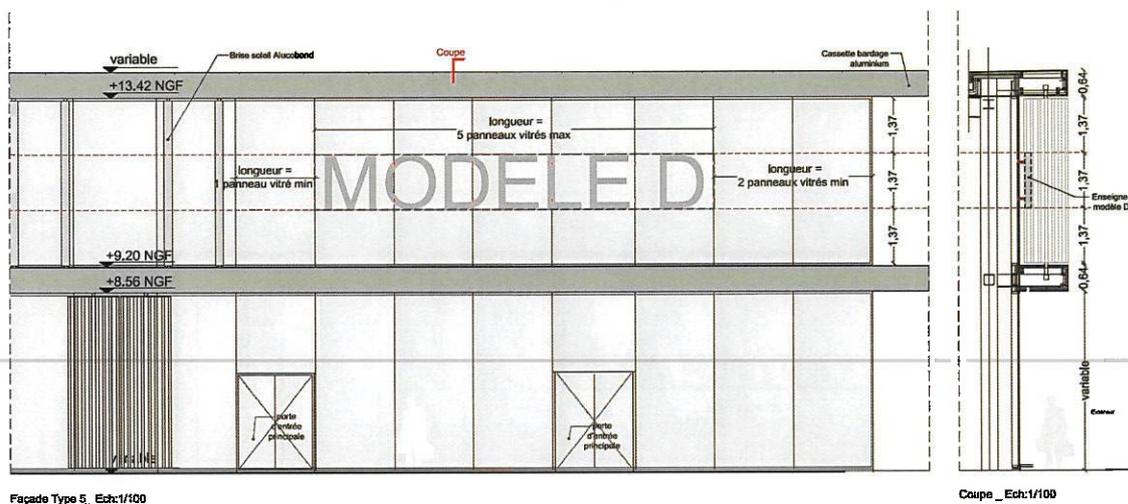


Principe de façade de type 4, enseigne modèle A

5. A.5- FAÇADES DE TYPE 5

Les façades de type 5 sont présentes sur les plots P1 et P6 (cf plans de repérage en annexe).
Ce type de façade est pourvu du modèle d'enseigne suivant :

-Modèle D : enseigne sur la partie haute de la façade, fixée sur les montants du mur-rideau
(cf 5.B.4)



Principe de façade de type 5, enseigne modèle D

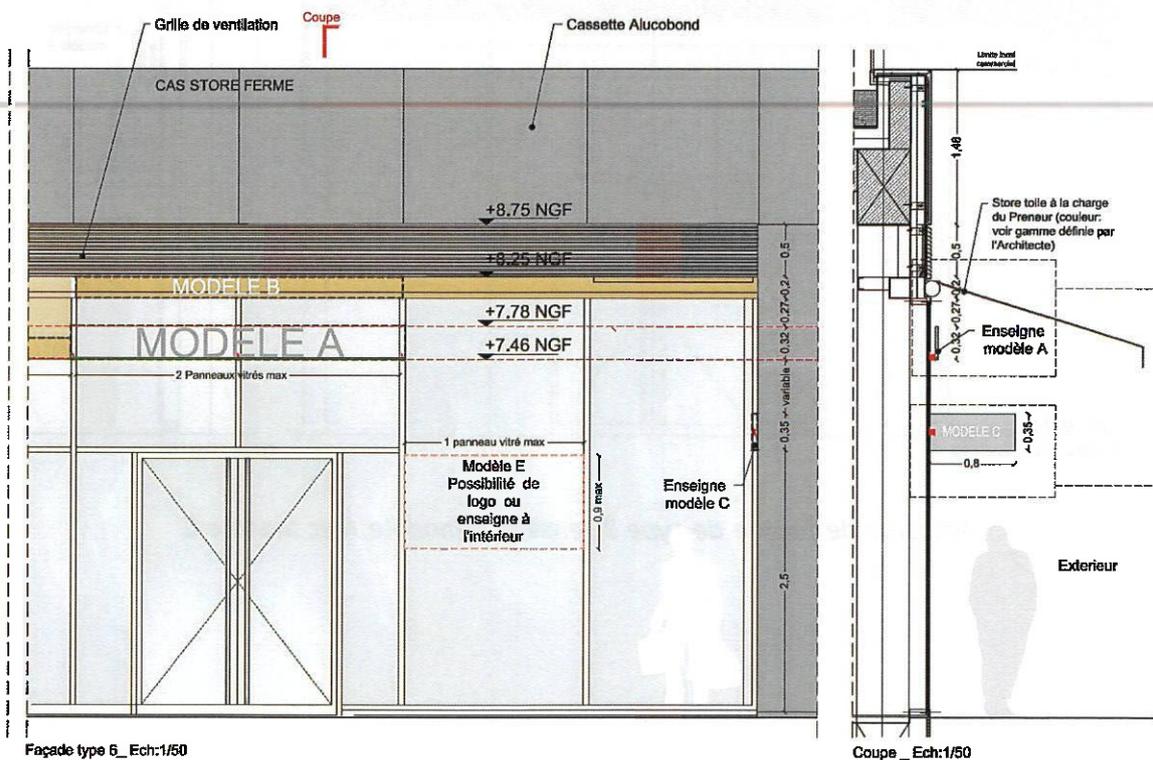
5. A.6- FAÇADES DE TYPE 6

Les façades de type 6 sont présentes sur les plots P3 et P5 (cf plans de repérage en annexe). Ce type de façade est pourvu des modèles d'enseignes suivant :

- Modèle A : enseigne sur la partie haute de la façade, située au-dessus de la porte d'entrée principale (cf 5.B.1)
- Modèle B : enseigne imprimée sur un store en toile (cf 5.B.2)
- Modèle C : enseigne drapeau dont l'arase inférieure se situe sur la même ligne symbolique marquant le haut des portes d'entrées principales (cf 5.B.3)
- Modèle E : enseigne lettres et/ou logo dans la trame du mur rideau entre deux montants (cf 5.B.5)

Les dimensions des façades de type 6 peuvent légèrement varier en fonction de leur localisation dans l'Ensemble Commercial. Selon ces situations, l'emplacement de l'enseigne pourra donc varier (en hauteur notamment), afin de rester en accord avec l'architecture générale du site.

Les façades de type 6 se composent également de stores extérieurs (cf 6.B).



Principe de façade de type 6, enseigne modèle A, modèle B, modèle C et modèle E

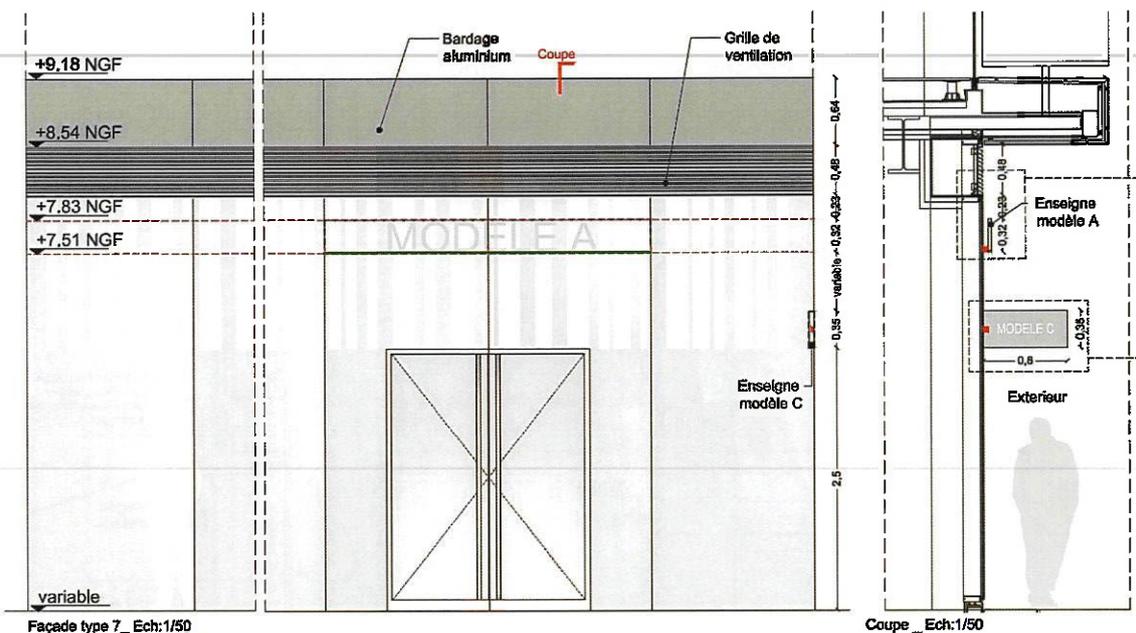
5. A.7- FAÇADES DE TYPE 7

Les façades de type 7 sont présentes uniquement sur le plot P7 (cf plans de repérage en annexe). Ce type de façade sérigraphiée est pourvu du modèle d'enseigne suivant :

-Modèle A : enseigne sur la partie haute de la façade, située au-dessus de la porte d'entrée principale (cf 5.B.1)

-Modèle C : enseigne drapeau dont l'arase inférieure se situe sur la même ligne symbolique marquant le haut des portes d'entrées principales (cf 5.B.3)

Les dimensions des façades de type 7 peuvent légèrement varier en fonction de leur localisation dans l'Ensemble Commercial. Selon ces situations, l'emplacement de l'enseigne pourra donc varier (en hauteur notamment), afin de rester en accord avec l'architecture générale du site.



Principe de façade de type 7, enseigne modèle A et modèle C

5. B- LES DIFFERENTS TYPES D'ENSEIGNES

Chaque type de façade dispose d'un ou plusieurs modèles d'enseignes (modèle A, modèle B, modèle C, modèle E et modèle F) visible depuis le mail à l'échelle du piéton, et/ou un type d'enseigne (modèle D) visible depuis les axes routiers (cf « Modèles d'enseigne des types de façade » en annexe).

5. B.1- MODELE A : ENSEIGNE VISIBLE DEPUIS LE MAIL

Le modèle A se positionne sur la partie haute de la façade, au-dessus de la porte d'entrée principale.

Le modèle A de chacune des boutiques se compose obligatoirement de lettres boîtiers en aluminium RAL 9007, rétroéclairées uniquement dans l'épaisseur du lettrage. Ces lettres boîtiers ont une emprise de 30cm de haut et de l'équivalent de 2 panneaux vitrés de largeur maximale. Les lettres, d'une épaisseur maximale de 3cm, seront fixées à la vitrine grâce à une barre en aluminium RAL 9007 de 2cm de haut et de l'équivalent de deux panneaux vitrés de largeur. L'épaisseur de cette barre sera la même que celle des lettres boîtiers (inférieure ou égale à 3cm). Les lettres boîtiers ainsi que la barre aluminium forment ainsi une enseigne dont l'emprise sera de 32cm x 2 panneaux vitrés. Des attentes, fixées sur les montants des murs rideaux, seront mises à disposition pour fixer les lettres boîtiers et la barre en aluminium à la charge du PRENEUR.

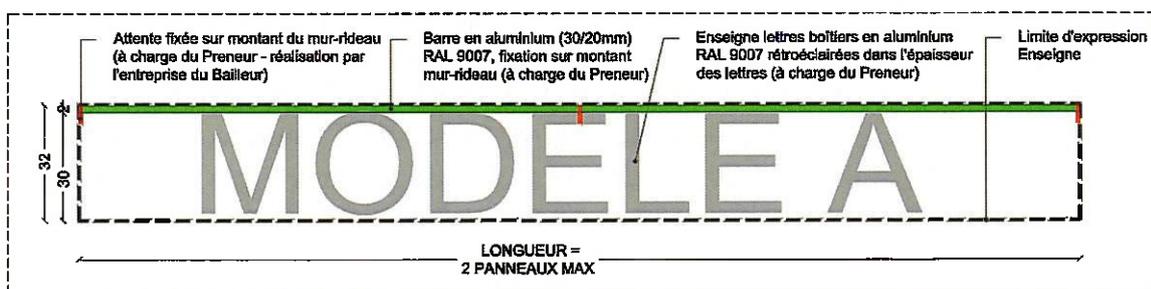
La position des enseignes de modèle A sur la façade se fera obligatoirement sur le vitrage situé au-dessus des portes d'entrée principales, dans un souci de cohérence générale et de visibilité pour l'utilisateur.



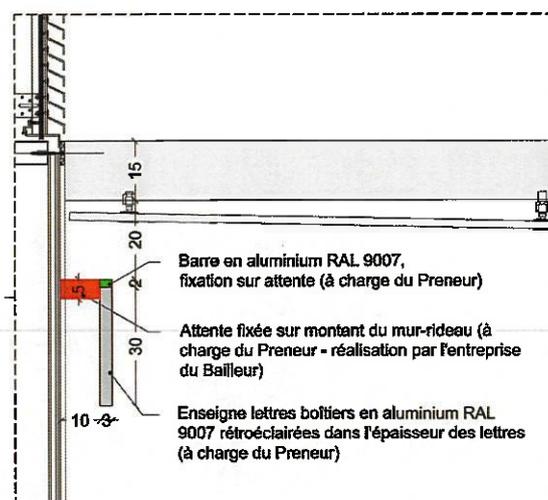
Exemples d'enseignes en lettres boîtiers rétroéclairées dans l'épaisseur du lettrage

En fonction du type de façade sur lequel il est associé, le modèle A se fixe au mur-rideau conformément à l'un des principes suivant :

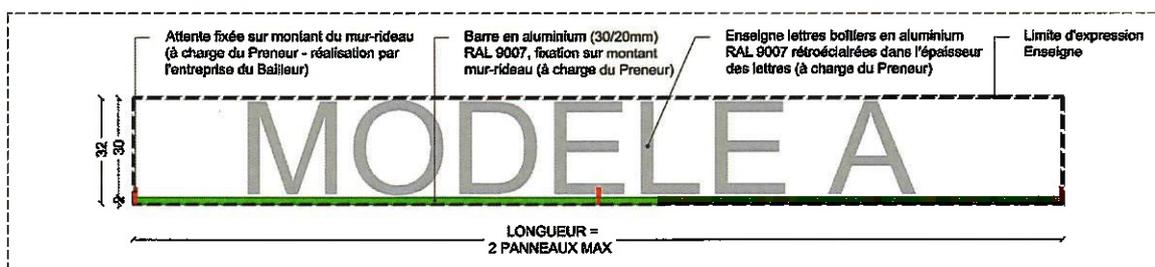
- Si la façade possède une marquise (types 1 et 2), les lettres boitiers sont fixées au mur-rideau par le haut grâce à la barre en aluminium. Dans ce cas, la distance entre le mur-rideau et les lettres boitiers devra être de 10cm.
- Si la façade ne possède pas de marquise (types 3, 4, 5, 6 et 7), les lettres boitiers sont fixées au mur-rideau par le bas grâce à la barre en aluminium. Dans ce cas, la distance entre le mur-rideau et les lettres boitiers devra être de 5cm.



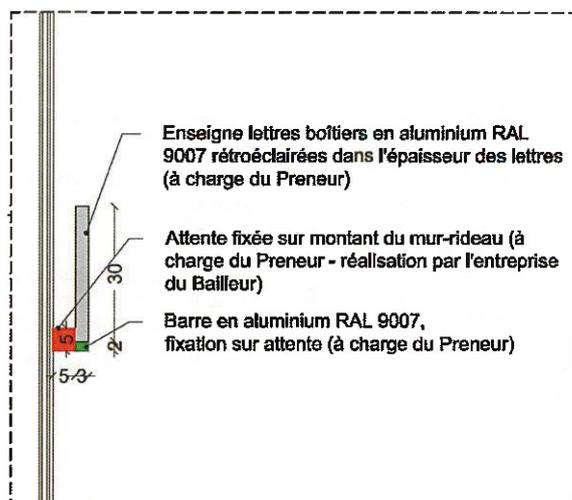
Principe du modèle A, cas façade avec une marquise, fixation par le haut



Coupe de principe du modèle A, cas façade avec une marquise, fixation par le haut



Principe du modèle A, cas façade sans marquise, fixation par le bas



Coupe de principe du modèle A, cas façade sans marquise, fixation par le bas

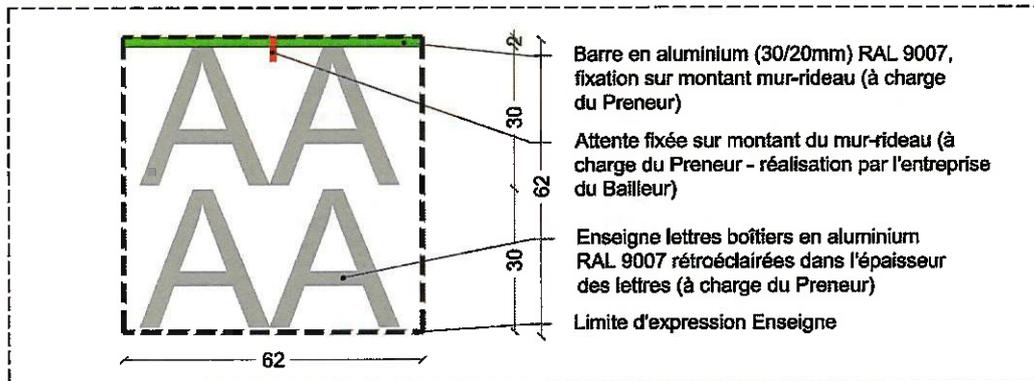
Dans le cas où la charte graphique de l'enseigne, ne peut être contenue dans un modèle rectangulaire (32cm x 2 panneaux vitrés), le PRENEUR a la possibilité d'opter pour une enseigne carrée (62cm x 62cm).

Dans ce cas, le modèle A se compose obligatoirement de lettres boîtiers en aluminium RAL 9007, rétroéclairées uniquement dans l'épaisseur du lettrage. L'emprise totale du modèle A est de 62 cm de haut et de 62 cm de largeur maximale. Il se compose de 2 lignes de lettres boîtiers, mesurant chacune 30 cm de haut et 62 cm de large. Les lettres, d'une épaisseur maximale de 3 cm, seront fixées à la vitrine grâce à une barre en aluminium RAL 9007 de 2cm de hauteur et de 62cm de largeur. L'épaisseur de cette barre sera la même que celle des lettres boîtiers (inférieure ou égale à 3 cm). Des attentes, fixées sur le montant des murs rideaux, seront mises à disposition pour fixer les lettres boîtiers et la barre en aluminium à la charge du PRENEUR.

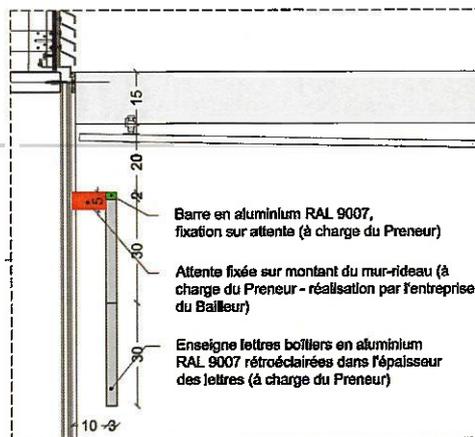
La position des enseignes du modèle A sur la façade se fera obligatoirement sur le vitrage situé au-dessus des portes d'entrée principales, dans un souci de cohérence générale et de visibilité pour l'utilisateur.

En fonction du type de façade sur lequel il est associé, le modèle A se fixe au mur-rideau conformément à l'un des principes suivant :

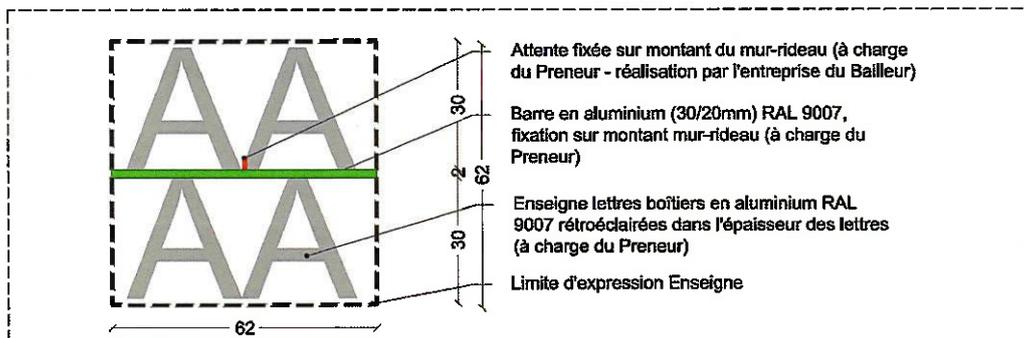
- Si la façade possède une marquise (types 1 et 2), les lettres boîtiers sont fixées au mur-rideau par le haut grâce à la barre en aluminium. Dans ce cas, la distance entre le mur-rideau et les lettres boîtiers devra être de 10cm.
- Si la façade ne possède pas de marquise (types 3, 4, 5, 6 et 7), les lettres boîtiers sont fixées au mur-rideau par le centre de l'enseigne grâce à la barre en aluminium. Dans ce cas, la distance entre le mur-rideau et les lettres boîtiers devra être de 5cm.



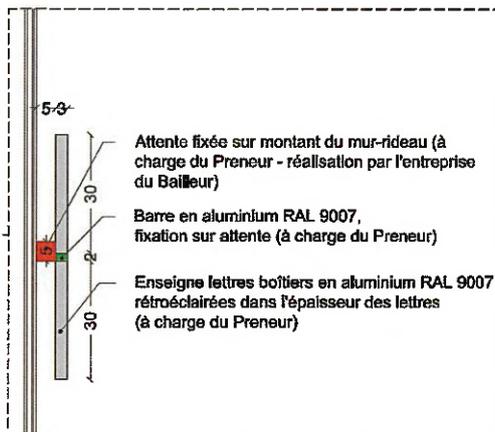
Principe du modèle A (modèle carré), cas façade avec marquise, fixation par le haut



Coupe de principe du modèle A (modèle carré), cas façade avec marquise, fixation par le haut



Principe du modèle A (modèle carré), cas façade sans marquise, fixation au centre de l'enseigne



Coupe de principe du modèle A (modèle carré), cas façade sans marquise, fixation au centre de l'enseigne

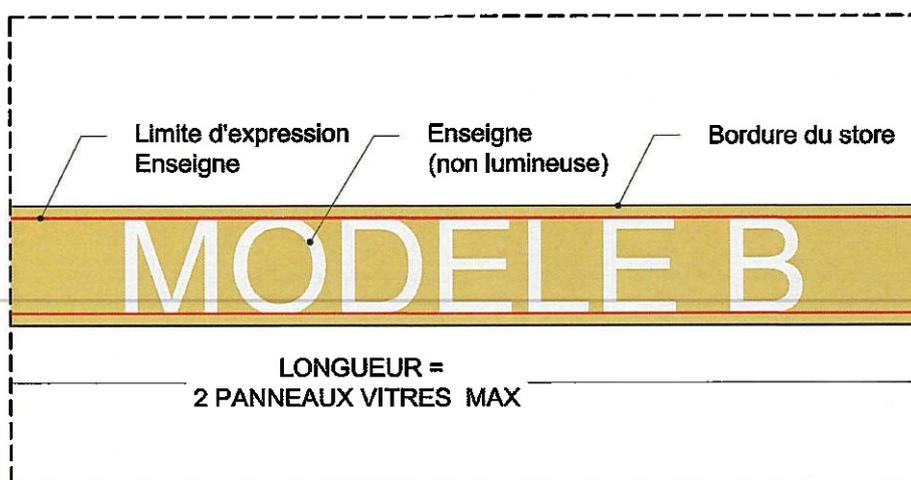
5. B.2- MODELE B : ENSEIGNE VISIBLE DEPUIS LE MAIL

Le modèle B est une enseigne imprimée sur un store en toile (à la charge du PRENEUR).

La zone d'expression du modèle B est de 20cm x 2 panneaux vitrés maximum.

Les enseignes B sont identiques pour l'ensemble du type de façade autorisées à en obtenir.

La position des enseignes du modèle B sur le store en toile se fera obligatoirement en accord avec la position des portes d'entrée principales, dans un souci de cohérence générale et de visibilité pour l'utilisateur.



Principe du modèle B



Exemple d'enseigne imprimée sur store en toile

5. B.3- MODELE C : ENSEIGNE VISIBLE DEPUIS LE MAIL

Le modèle C est une enseigne drapeau dont l'arase inférieure se situe sur la même ligne symbolique marquant le haut des portes d'entrées principales (2,5 m de hauteur).

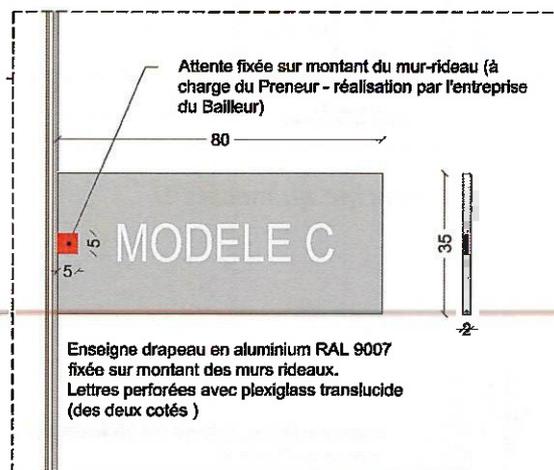
Chaque boutique dont au moins l'une des façades est de type A bénéficiera d'une seule et unique enseigne drapeau (modèle C) dont la hauteur sera de 35 cm et la largeur de 80 cm.

Le modèle C est composé d'un caisson métallique en aluminium RAL 9007 dont le lettrage sera découpé, laissant apparaître le méthacrylate de l'enseigne.

La zone d'expression du modèle C est de 29 cm de hauteur et de 74 cm de largeur.

Les enseignes C sont identiques pour l'ensemble des types de façade.

La position des enseignes du modèle C sur la façade se fera obligatoirement sur les montants du mur-rideau, dans l'alignement de la partie haute des portes d'entrées principales, dans un souci de cohérence générale et de visibilité pour l'utilisateur.



Coupe de principe du modèle C



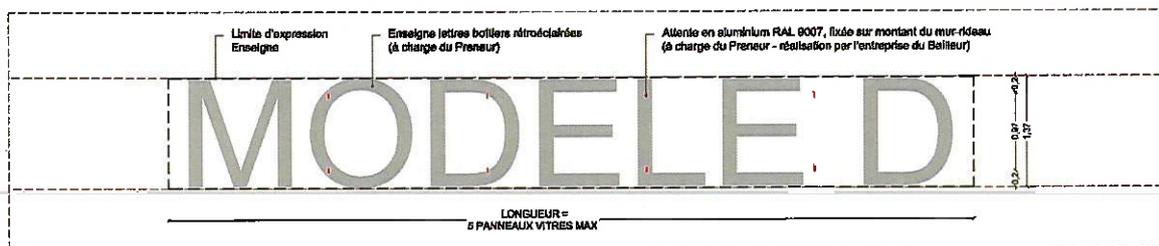
Exemples d'enseignes drapeaux avec lettres perforées

5. B.4- MODELE D : ENSEIGNE VISIBLE DEPUIS L'AVENUE DES QUARANTE JOURNAUX

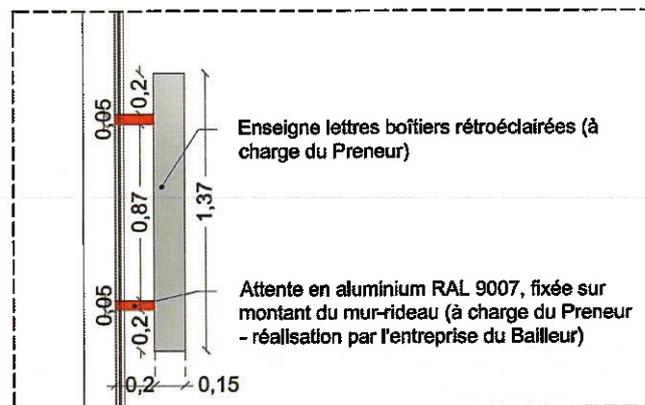
Le modèle D se positionne sur la partie haute de la façade mur-rideau.

Ce modèle se compose obligatoirement de lettres boîtiers en aluminium RAL 9007, rétroéclairées. Ces lettres boîtiers ont une emprise de 1,37 m de haut et de l'équivalent de 5 panneaux vitrés de largeur maximale. Les lettres, d'une épaisseur maximale de 15 cm, seront fixées par le bas et par le haut au mur-rideau. Des attentes, fixées sur les montants des murs rideaux, seront mises à disposition pour fixer les lettres boîtiers à la charge du PRENEUR.

La distance entre le mur-rideau et les lettres boîtiers devra être de 20 cm.



Principe du modèle D



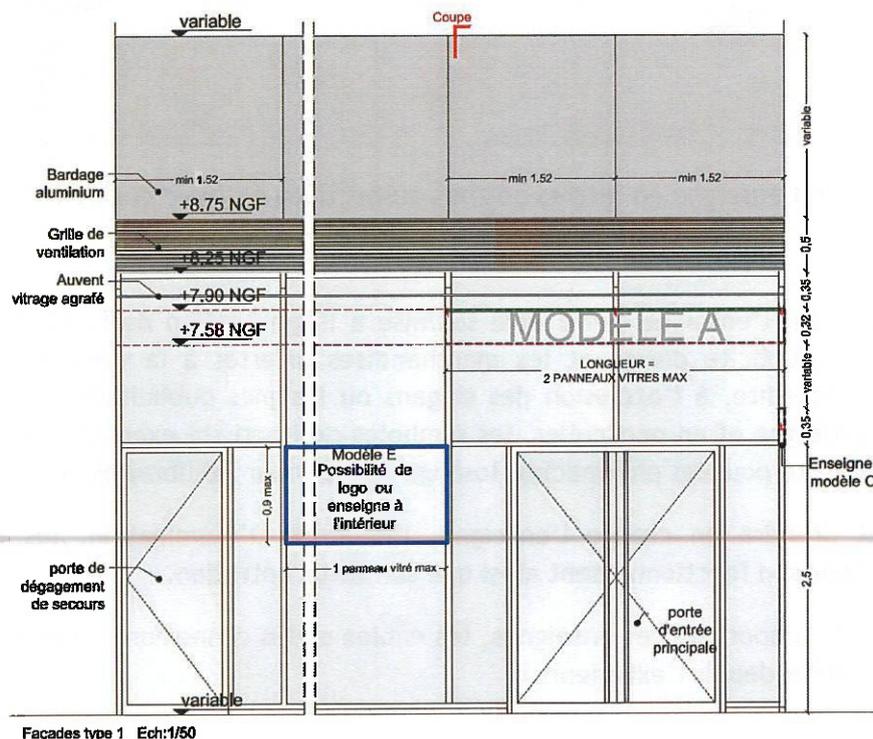
Coupe de principe du modèle D

5. B.5- MODELE E : ENSEIGNE VISIBLE DEPUIS LE MAIL

Le modèle E se positionne dans la trame du mur-rideau entre deux portes vitrées. Ces enseignes devront être positionnées à l'intérieur de la cellule. Elles pourront être éclairées ou non, au choix du PRENEUR. Toutes les enseignes modèle E (lettres et/ou logo) des cellules seront contenues entre les montants et traverses du mur-rideau. L'espace entre la vitrine et l'enseigne devra respecter un écart minimum de 20cm.

Le modèle E doit être contenu dans un seul panneau vitré.

Aucune vitrophanie ou habillage adhésif promotionnel ne sera toléré.



Repérage du modèle E en lettres boîtiers

Les types d'enseignes autorisées sont les suivants :

- Les lettres-boîtiers à l'intérieur des cellules, suspendues ou mises en œuvre sur une paroi :
 - o L'ossature, support de l'enseigne doit être la plus discrète possible ou bien être intégrée de manière esthétique à l'enseigne.
- Les lettres découpées à l'intérieur suspendues :
 - o L'ossature, support de l'enseigne doit être la plus discrète possible ou bien être intégrée de manière esthétique à l'enseigne.



Exemple d'enseigne en lettres boîtiers suspendues à l'intérieur de la cellule

Dans tous les cas, l'enseigne devra être soumise à l'approbation de l'ARCHITECTE avant réalisation. La publicité désignant les marchandises offertes à la vente et les services proposés est interdite, à l'exclusion des slogans ou insignes publicitaires habituellement associés à l'enseigne et en particulier, les symboles de l'activité exercée (carotte pour les tabacs, croix verte pour les pharmacies, losange presse pour les libraires...)

Le PRENEUR prendra en charge l'enseigne, l'ossature, l'illumination, les installations nécessaires pour son fonctionnement ainsi que son futur entretien.

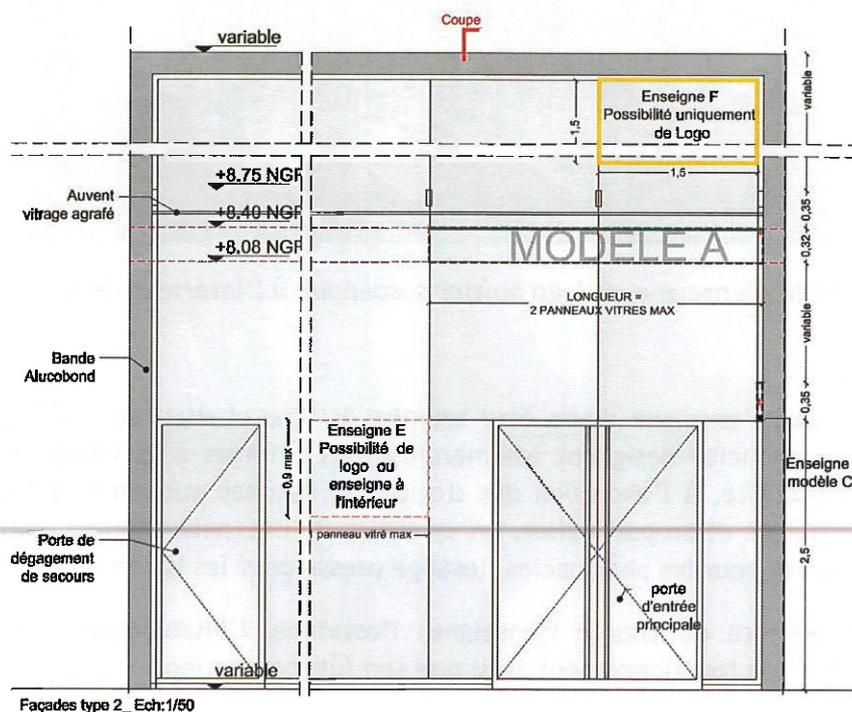
La structure de support de ces enseignes, les câbles et les connexions ne doivent être, en aucun cas, visibles depuis l'extérieur.

5. B.6- MODELE F : ENSEIGNE VISIBLE DEPUIS LE MAIL

Le modèle F se positionne dans la trame du mur-rideau entre deux montants. Ces enseignes devront être positionnées à l'intérieur de la cellule. Elles pourront être éclairées ou non, au choix du PRENEUR. Toutes les enseignes modèle F (logo) des cellules seront contenues entre les montants et traverses du mur-rideau. L'espace entre la vitrine et l'enseigne devra respecter un écart minimum de 20cm.

Le modèle F doit être contenu dans un seul panneau vitré.

Aucune vitrophanie ou habillage adhésif promotionnel ne sera toléré.



Repérage du modèle F en logo boitier

Les types d'enseignes autorisées sont les suivants :

- Les logo-boîtiers à l'intérieur de la cellule, suspendus ou mis en œuvre sur une paroi :
 - o L'ossature, support de l'enseigne doit être la plus discrète possible ou bien être intégrée de manière esthétique à l'enseigne.
- Les logos découpés à l'intérieur suspendus :
 - o L'ossature, support de l'enseigne doit être la plus discrète possible ou bien être intégrée de manière esthétique à l'enseigne.



Exemple d'enseigne en logo boîtier suspendue à l'intérieur de la cellule

Dans tous les cas, l'enseigne devra être soumise à l'approbation de l'ARCHITECTE avant réalisation. La publicité désignant les marchandises offertes à la vente et les services proposés est interdite, à l'exclusion des slogans ou insignes publicitaires habituellement associés à l'enseigne et en particulier, les symboles de l'activité exercée (carotte pour les tabacs, croix verte pour les pharmacies, losange presse pour les libraires...)

Le PRENEUR prendra en charge l'enseigne, l'ossature, l'illumination, les installations nécessaires pour son fonctionnement ainsi que son futur entretien.

La structure de support de ces enseignes, les câbles et les connexions ne doivent être, en aucun cas, visibles depuis l'extérieur.

6- Dispositifs de protection solaire des magasins

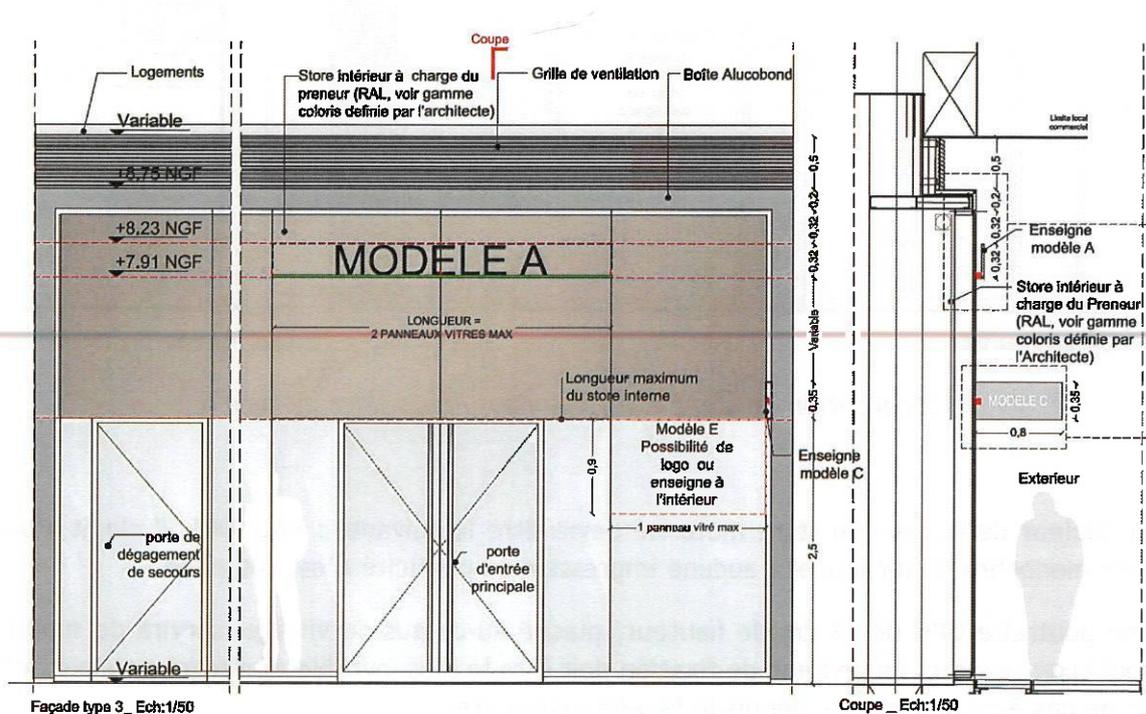
Les locaux qui ne disposent pas de marquises auront la possibilité d'installer des stores, soit des stores intérieurs (pour les façades de type 3), soit des stores extérieurs (pour les façades de type 6).

Les stores offrent une protection climatique et participent à la signalétique commerciale.

Les PRENEURS devront respecter la gamme de couleur sélectionnée par l'ARCHITECTE, et garantir son intégration homogène dans la façade.

6. A- STORE INTERIEUR

Le modèle de store intérieur se positionne sur la partie haute des façades de type 3, au-dessus de la porte d'entrée principale.



Localisation du store intérieur dans les façades de type 3

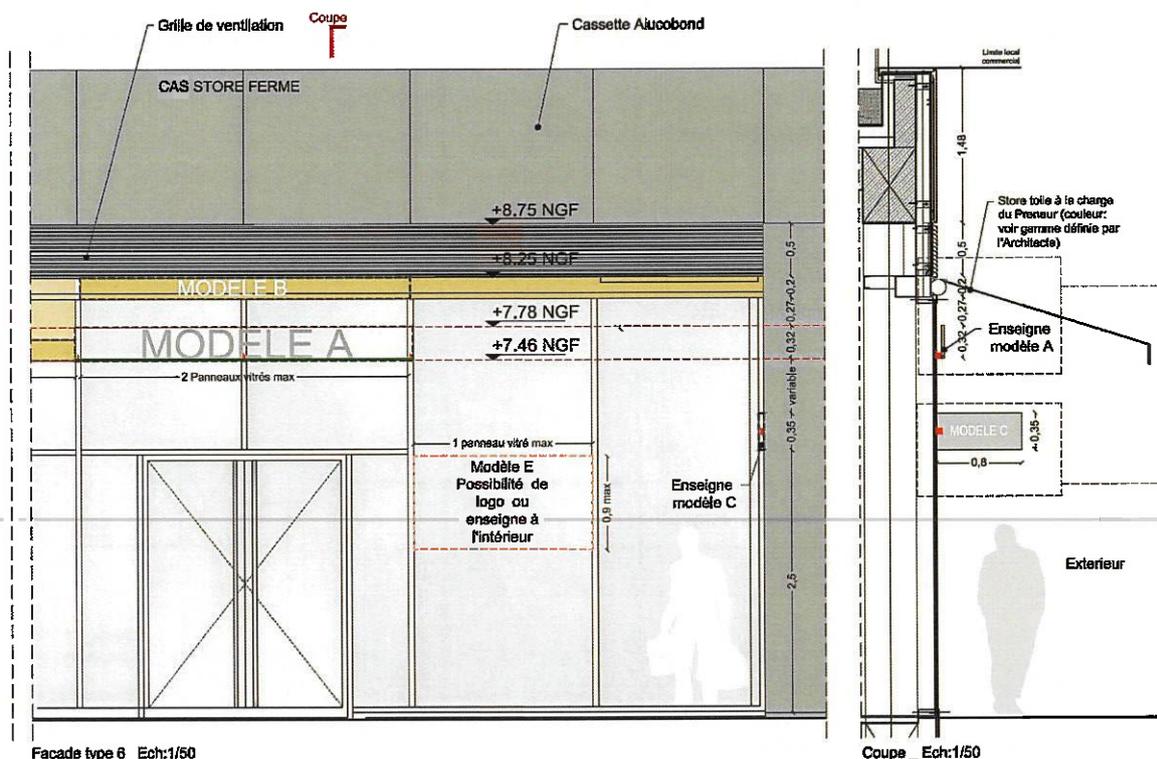
La couleur du store est au choix du PRENEUR, parmi le camaïeu de coloris suivant : RAL 1001, RAL 1014, RAL 1035 ou RAL 8025. Il s'agit d'une toile monochrome sur laquelle aucune impression ou publicité n'est autorisée.

Le store, ainsi que sa mise en place, sont à la charge du PRENEUR.

Le système de fixation doit être le plus invisible et intégré possible, afin de ne pas être perceptible depuis la façade extérieure.

6. B- STORE EXTERIEUR

Le modèle de store extérieur se positionne sur la partie haute des façades de type 6, au-dessus de la porte d'entrée principale.

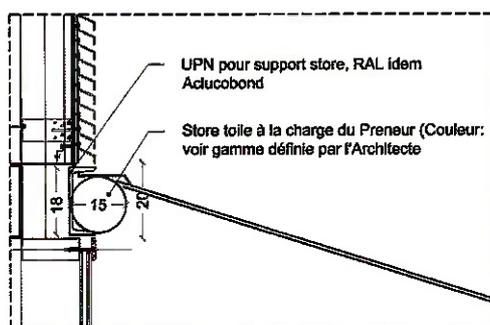


Localisation du store extérieur dans les façades de type 6

La couleur de la toile du store motorisé devra être la suivante : RAL 1001. Il s'agit d'une toile monochrome sur laquelle aucune impression ou publicité n'est autorisée.

Une poutrelle UPN de 18 cm de hauteur, placée au-dessus du vitrage, servira de support pour fixer le store. Le système de fixation doit être le plus invisible et intégré possible, afin de ne pas être perceptible depuis la façade extérieure.

Le store est à la charge du PRENEUR et sa mise en place est assurée par le BAILLEUR.



Coupe de principe du store extérieur dans les façades de type 6

7- Mobilier extérieur

Le mobilier extérieur se trouve dans l'emprise des terrasses des restaurants. Il a pour obligation d'être conforme à l'esthétique générale de l'Ensemble Commercial GINKO.

Avant toute installation, le mobilier choisi par le PRENEUR devra être soumis à l'approbation de l'ARCHITECTE.

Séparateurs

Il est interdit de créer une délimitation physique entre l'espace public et la terrasse d'un restaurant par des séparateurs. En revanche, des séparateurs peuvent être placés par le PRENEUR afin de créer une limite entre les deux terrasses de restaurants différents.

Aucune publicité ne doit être affichée sur ces séparateurs. Le séparateur doit être monochrome et son matériau doit être en cohérence avec l'ensemble du projet.

Parasols

Le PRENEUR pourra ombrager sa terrasse grâce à des parasols. Ils devront être composés d'un mât central métallique avec un design contemporain et d'une toile correspondant à la gamme de couleur imposée (RAL 1001, RAL 1014, RAL 1035 et RAL 8025).



Chaises et tables

Le PRENEUR devra meubler ses terrasses en se rapprochant des références établies dans ce CAHIER DES CHARGES ENSEIGNES. Le mobilier devra correspondre aux références ci-dessous, soit dans une gamme de style classique et épuré, soit dans une gamme plus graphique.

- Gamme de style classique et épuré :



Vondom, Modèle : Africa chaise
Teintes au choix : Blanc, Noir et Sable



Access-sit, Modèle : 142004 chaise
Teintes au choix : Blanc, Noir, Beige et rouge



Vondom, Modèle : Faz pied table,
H : 73cm + plateau rond ou carré,
Teinte : Noir ou blanc

- Gamme de style graphique :



Vondom, Modèle : delta chaise
Teintes au choix : Blanc, Noir et Bronze



Access-sit, Modèle : 110201 chaise



*Vondom, Modèle : delta pied table
H : 73cm + plateau rond ou carré,
Teinte : Noir ou blanc*



*Acces-sit, Modèle : 672005, H : 73cm
+ plateau rond ou carré, Teinte :
Anthracite, blanc et argent*

Éclairage

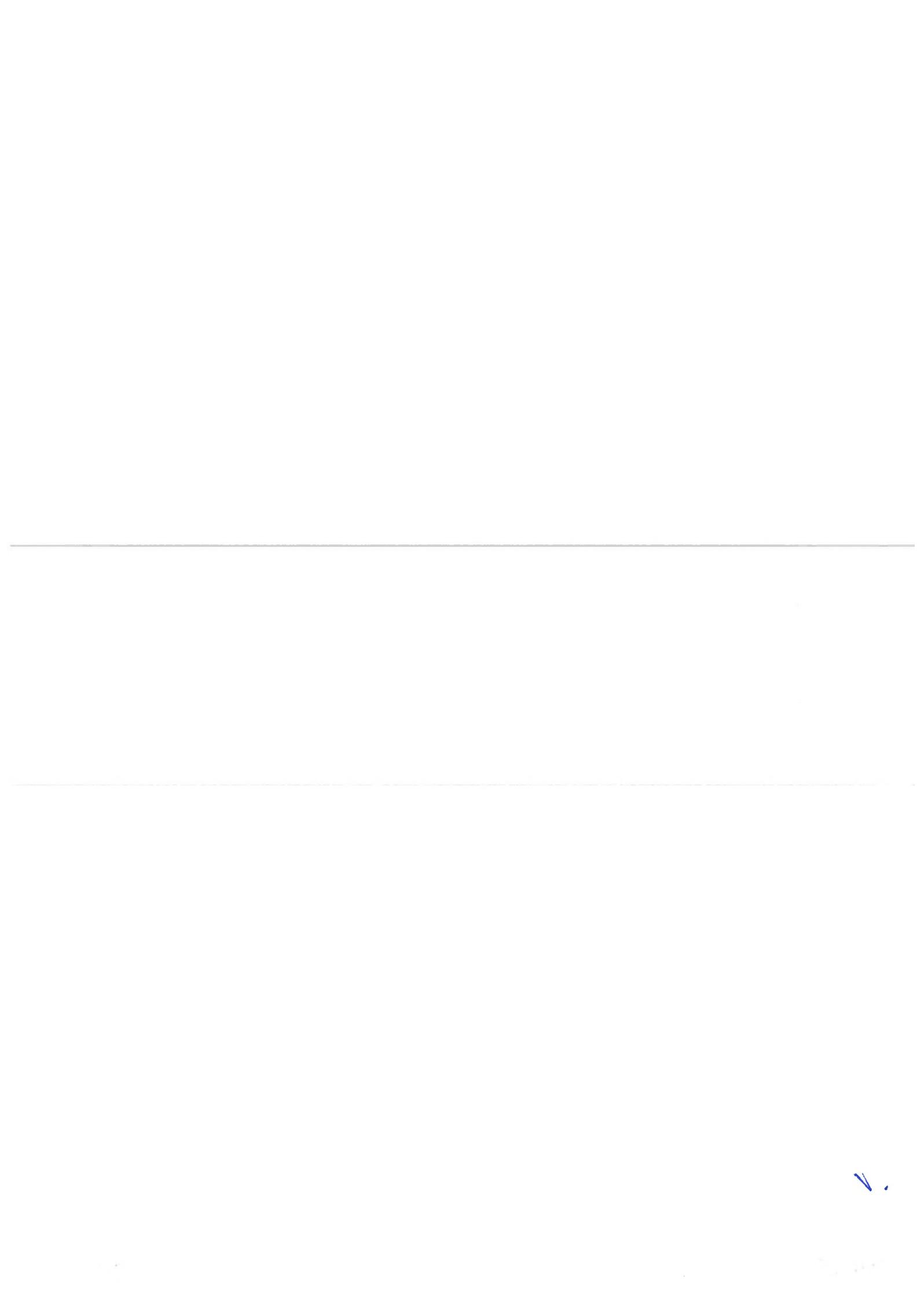
Le PRENEUR pourra, si nécessaire, ajouter des luminaires sur sa terrasse. Ce mobilier devra correspondre à l'ambiance générale : contemporaine et épurée, à l'image du modèle conseillé ci-après.

La lumière devra être tamisée, créant une ambiance conviviale. Aucune lumière clignotante et teintée ne sera autorisée.



LEDS C4, Modèle : Moonlight

8- Annexes : plans de repérage des types de façade et modèles d'enseignes des types de façade





- FACADE TYPE 1
- FACADE TYPE 2
- FACADE TYPE 5

NOTA: CE DOCUMENT SERT UNIQUEMENT DE REPERAGE. DES DIFFERENTS TYPES DE FACADE DANS L'OBJECTIF DE PLACER LEURS ENSEIGNES RESPECTIVES. LE DECOUPAGE DES BOUTIQUES EST AINSI DONNE A TITRE INDICATIF ET PEUT ETRE AMENE A CHANGER.

REPERAGE TYPE DE FACADE POUR ENSEIGNES-PLAN PLOT 1- RDC



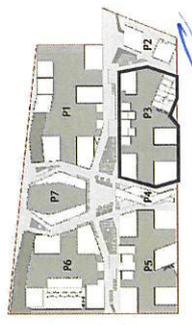
MKK



- FACADE TYPE 1
- FACADE TYPE 6
- FACADE TYPE 3

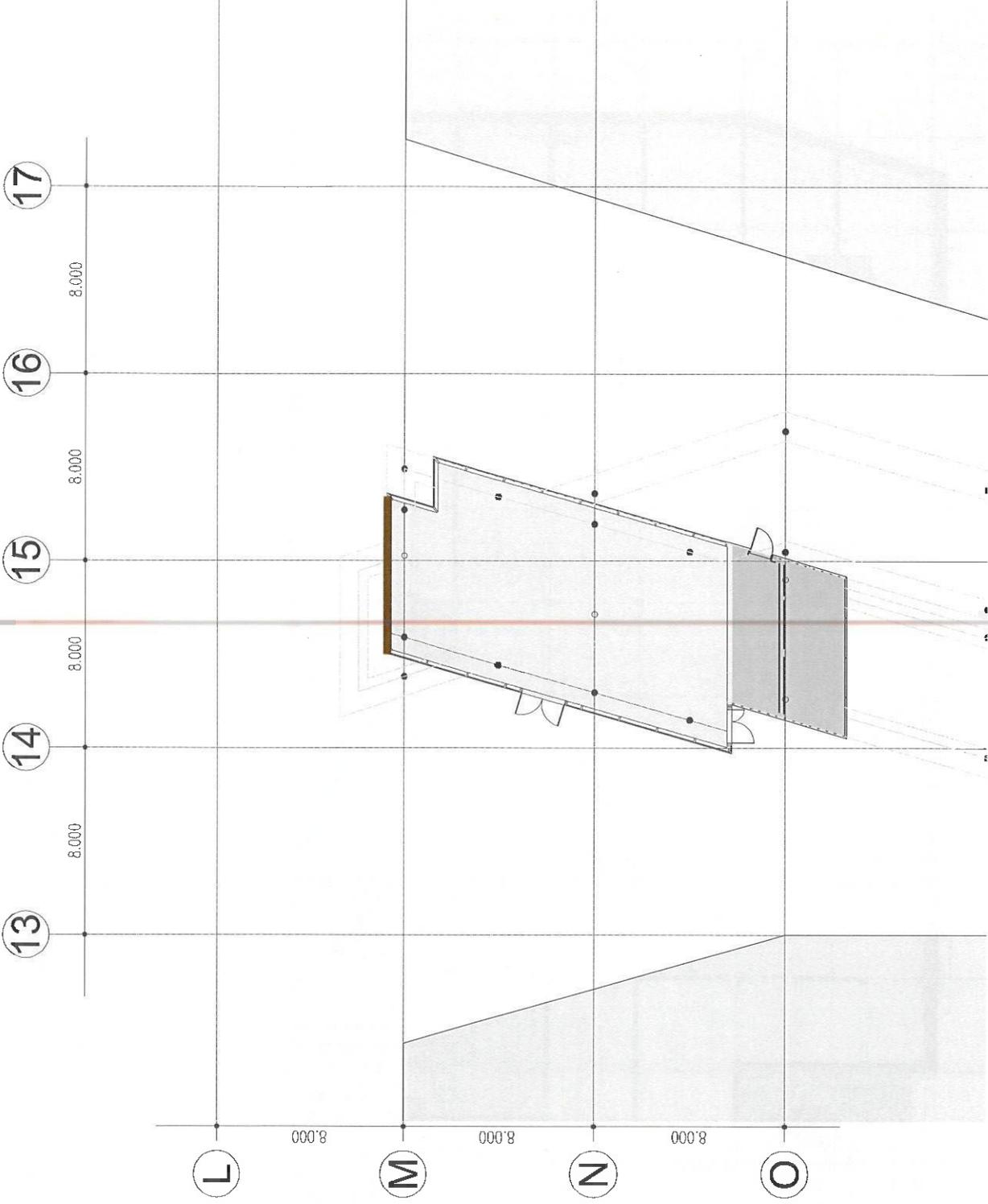
NOTA: CE DOCUMENT SERT UNIQUEMENT DE REPERAGE DES DIFFERENTS TYPES DE FACADE DANS L'OBJECTIF DE PLACER LEURS ENSEIGNES RESPECTIVES. LE DECOUPAGE DES BOUTIQUES EST AINSI DONNE A TITRE INDICATIF ET PEUT ETRE AMENE A CHANGER.

REPERAGE TYPE DE FACADE POUR ENSEIGNES-PLAN PLOT 3- RDC

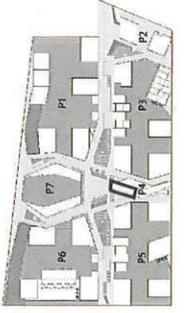


S. L.

MKK



FACADE TYPE 4

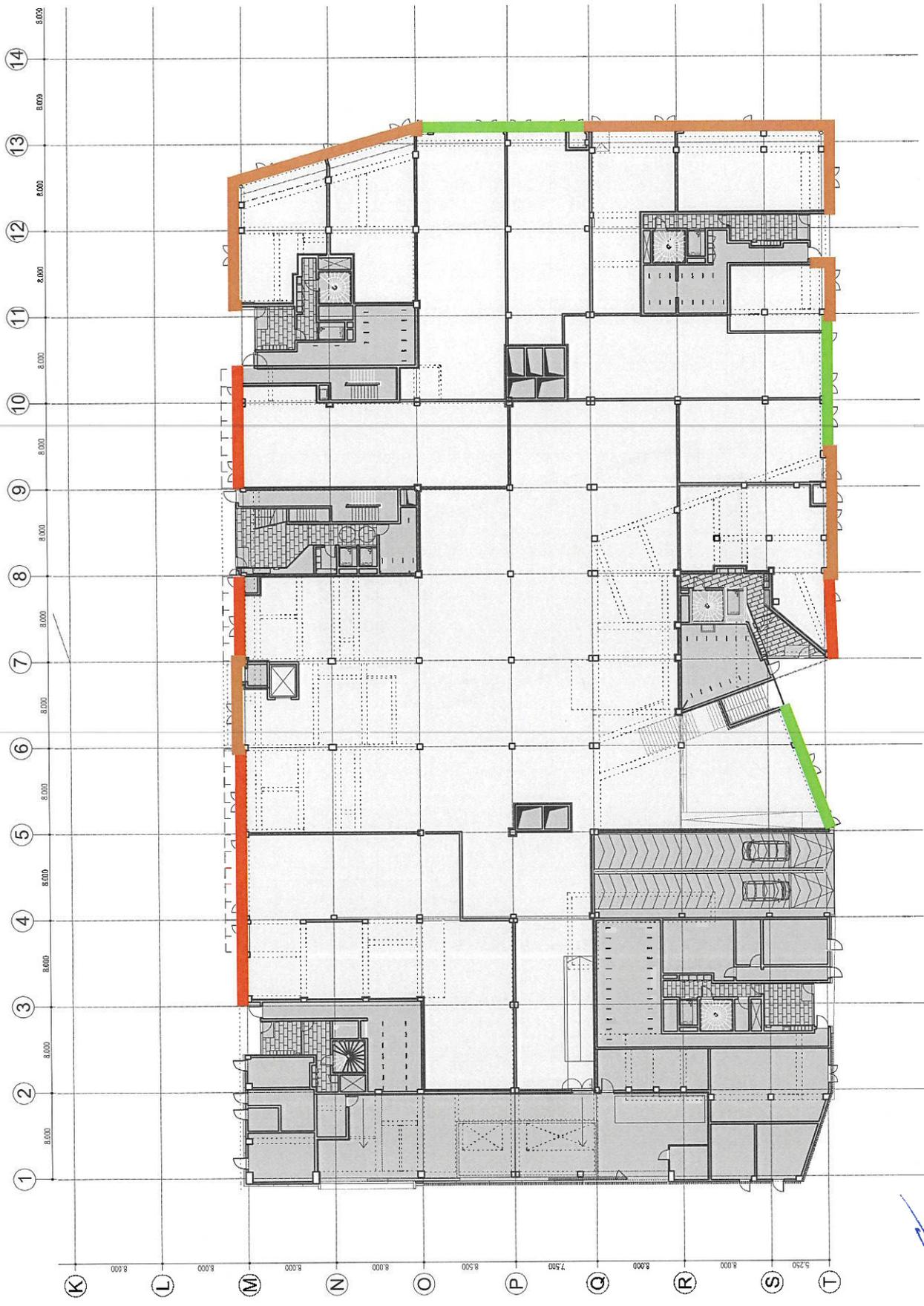


S.K

NOTA: CE DOCUMENT SERT UNIQUEMENT DE REPERAGE DES DIFFERENTS TYPES DE FACADE DANS L'OBJECTIF DE PLACER LEURS ENSEIGNES RESPECTIVES. LE DECOUPAGE DES BOUTIQUES EST AINSI DONNE A TITRE INDICATIF ET PEUT ETRE AMENE A CHANGER.

REPERAGE TYPE DE FACADE POUR ENSEIGNES-PLAN PLOT 4-RDC

MKK



- FACADE TYPE 1
- FACADE TYPE 6
- FACADE TYPE 3



NOTA : CE DOCUMENT SERT UNIQUEMENT DE REPERAGE DES DIFFERENTS TYPES DE FACADE DANS L'OBJECTIF DE PLACER LEURS ENSEIGNES RESPECTIVES. LE DECOUPAGE DES BOUTIQUES EST AINSI DONNE A TITRE INDICATIF ET PEUT ETRE AMENE A CHANGER.

REPERAGE TYPE DE FACADE POUR ENSEIGNES-PLAN PLOT 5- RDC

5.4



FACADE TYPE 1



FACADE TYPE 2

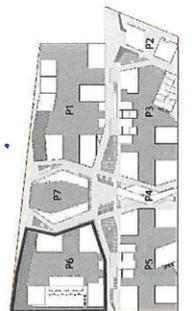


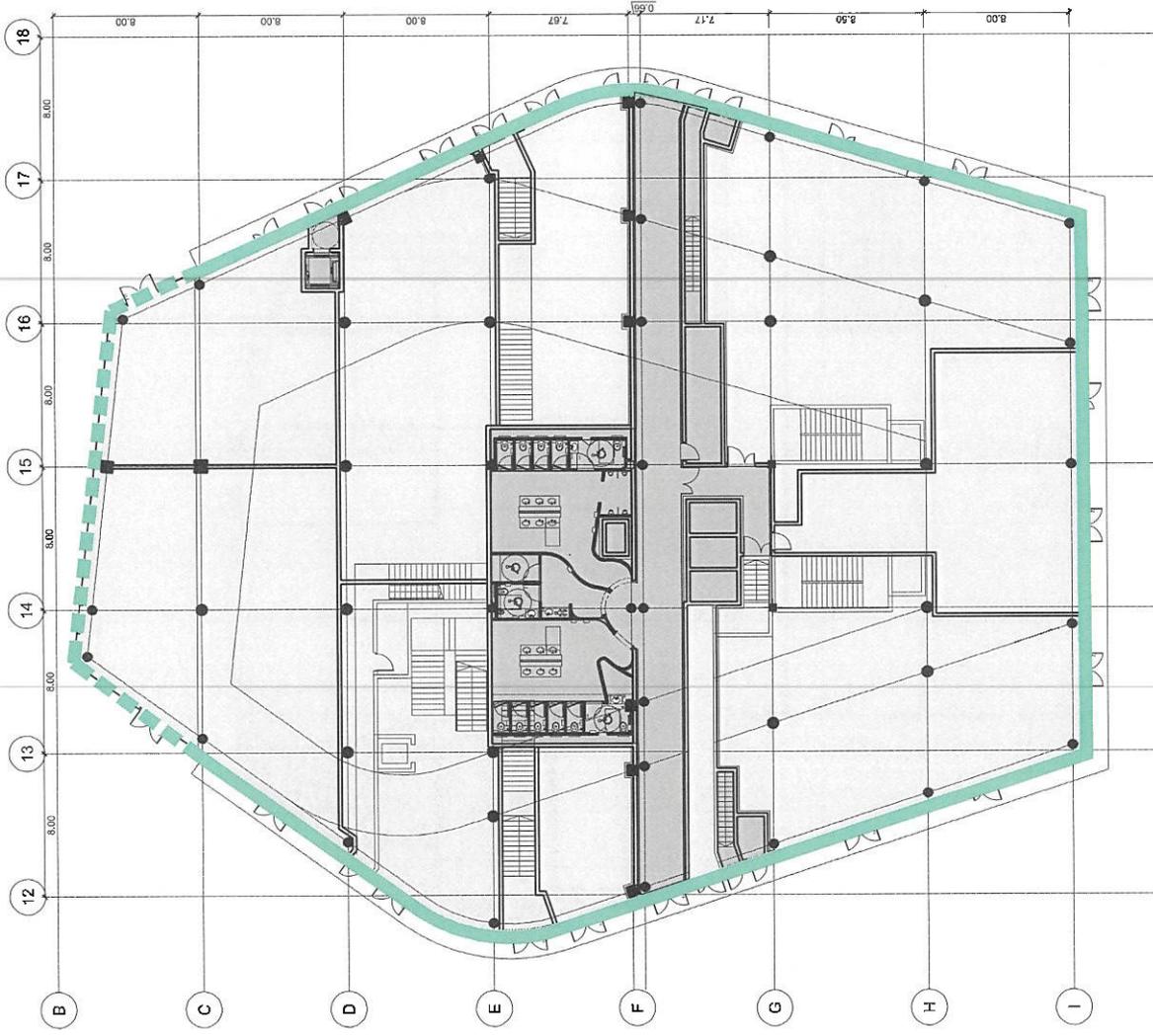
FACADE TYPE 5



NOTA: CE DOCUMENT SERT UNIQUEMENT DE REPERAGE DES DIFFERENTS TYPES DE FACADE DANS L'OBJECTIF DE PLACER LEURS ENSEIGNES RESPECTIVES. LE DECOUPAGE DES BOUTIQUES EST AINSI DONNE A TITRE INDICATIF ET PEUT ETRE AMENE A CHANGER.

REPERAGE TYPE DE FACADE POUR ENSEIGNES-PLAN PLOT 6- RDC

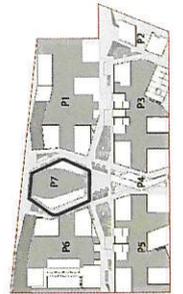




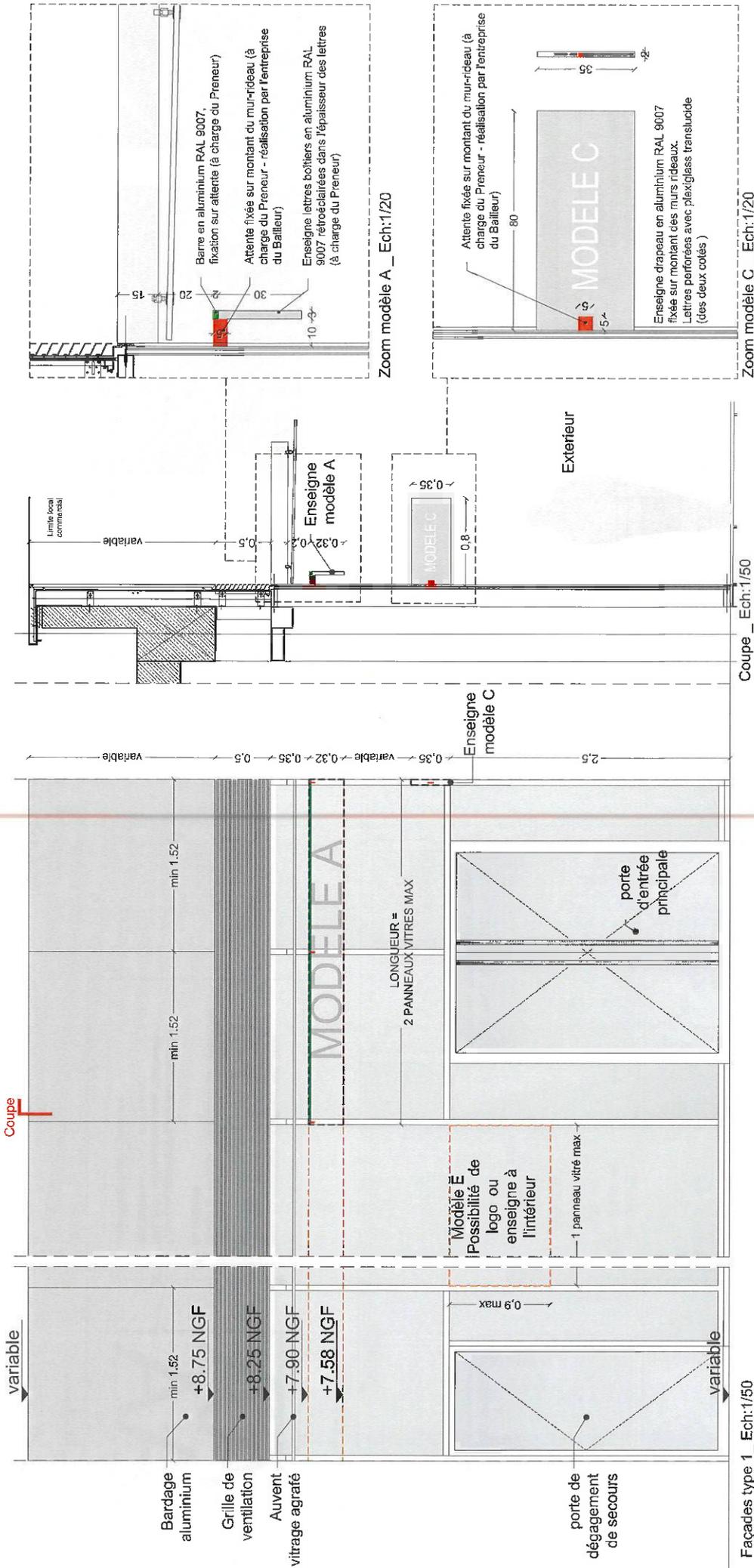
FACADE TYPE 7

NOTA: CE DOCUMENT SERT UNIQUEMENT DE REPERAGE DES DIFFERENTS TYPES DE FACADE DANS L'OBJECTIF DE PLACER LEURS ENSEIGNES RESPECTIVES. LE DECOUPAGE DES BOUTIQUES EST AINSI DONNE A TITRE INDICATIF ET PEUT ETRE AMENE A CHANGER.

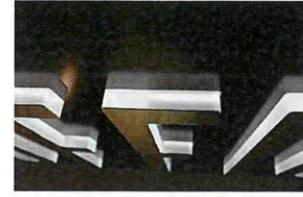
REPERAGE TYPE DE FACADE POUR ENSEIGNES-PLAN PLOT 7- RDC



Handwritten blue annotations: a large blue checkmark and the number '4.5' written in blue ink.



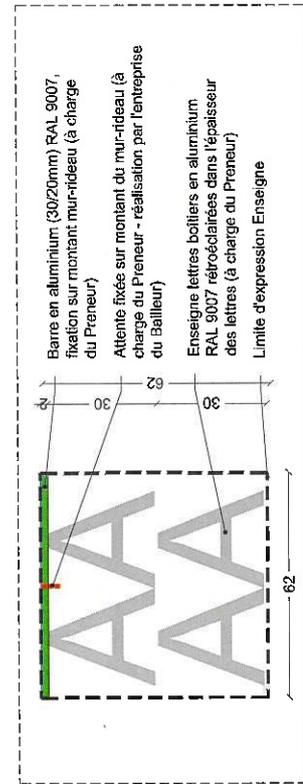
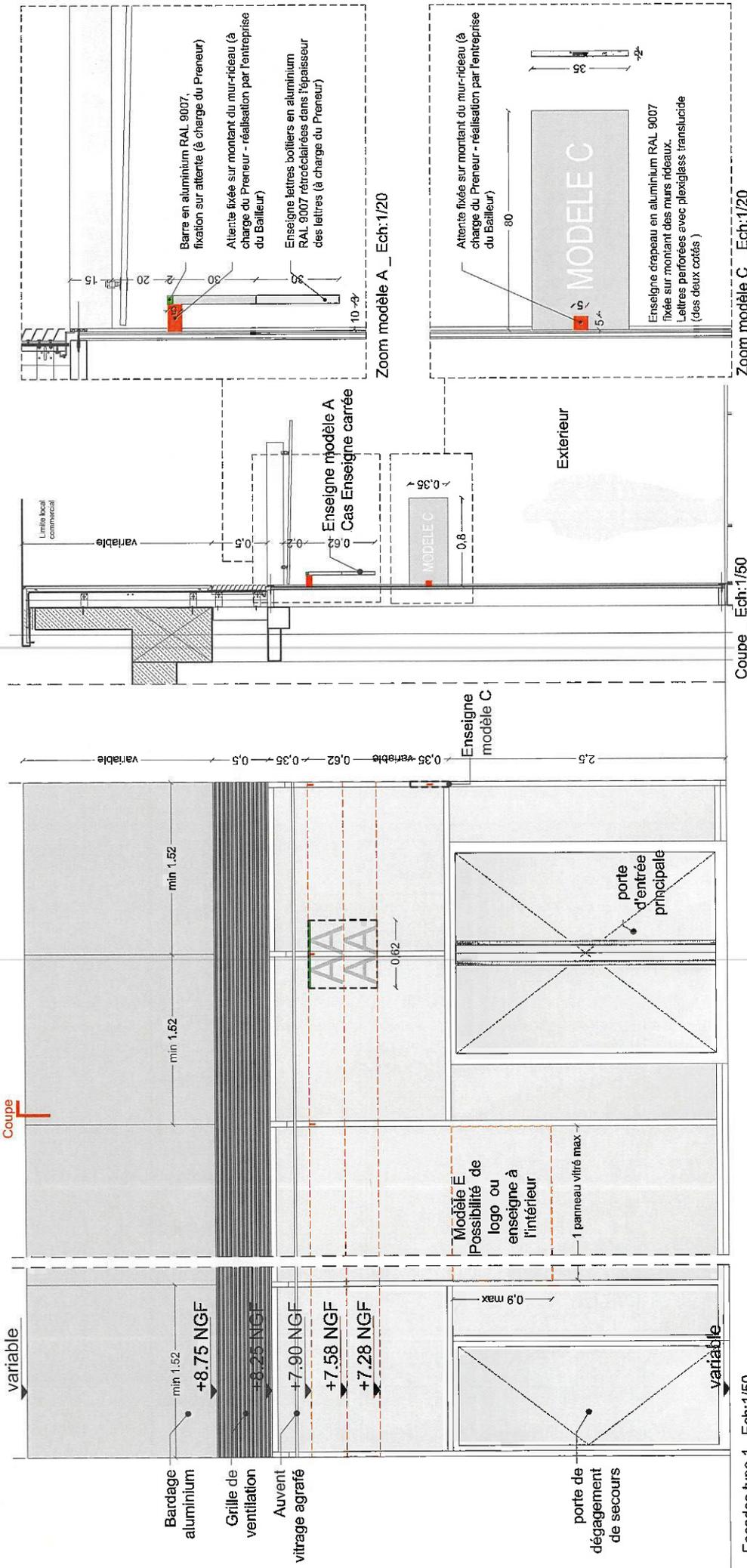
Façades type 1_ Ech: 1/50



Zoom modèle A_ Ech: 1/20

GINKO
l'écoquartier du Lac de Bordeaux
Modèle d'enseigne des façades TYPE 1 **L35**

Handwritten signature and initials.



Coupe_ Ech:1/50

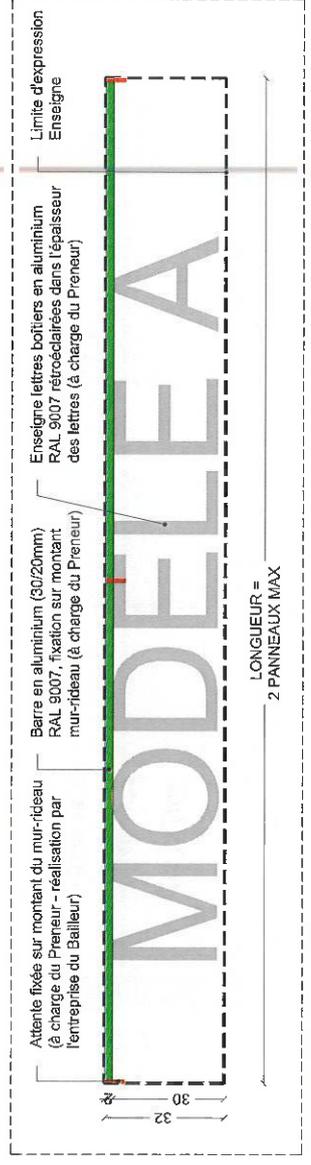
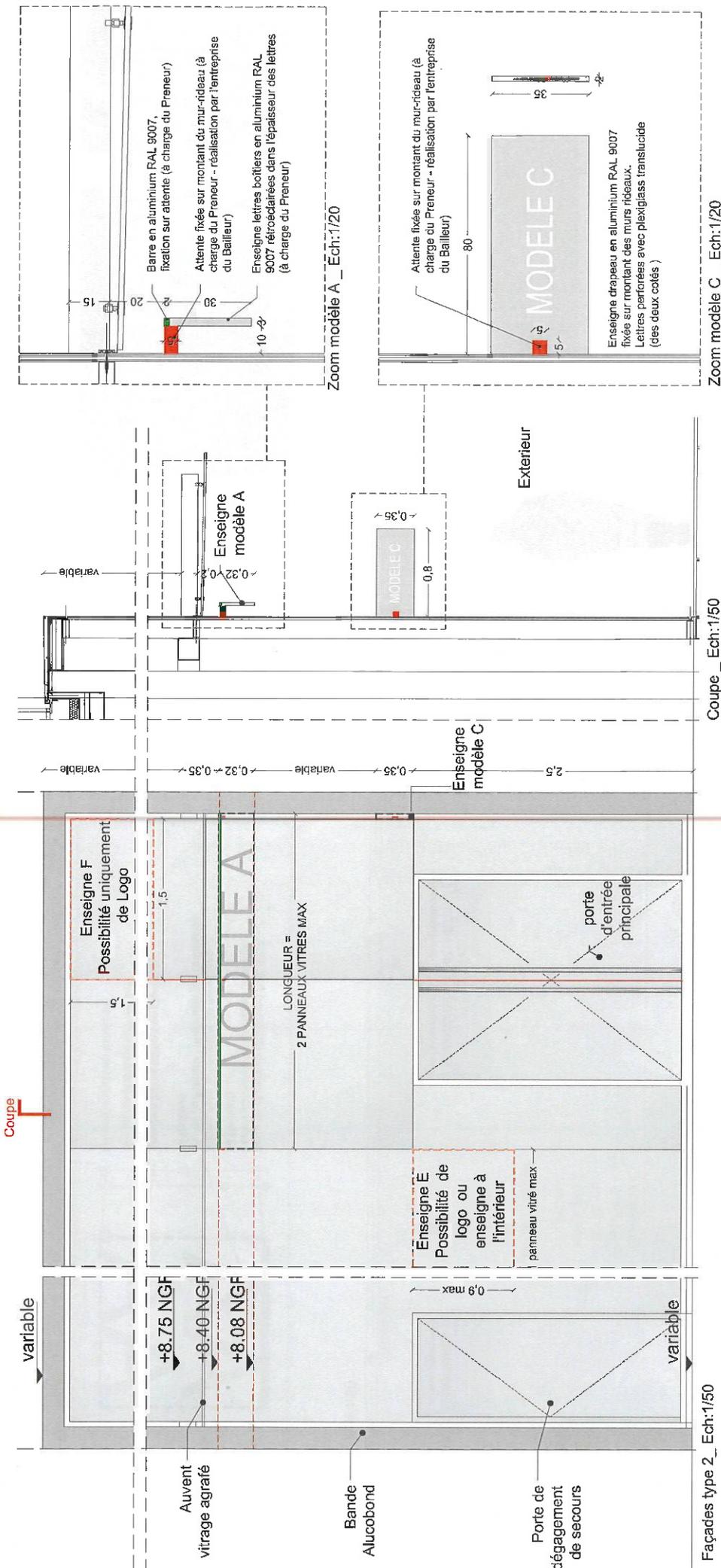
Façades type 1_ Ech:1/50

GINKO L35

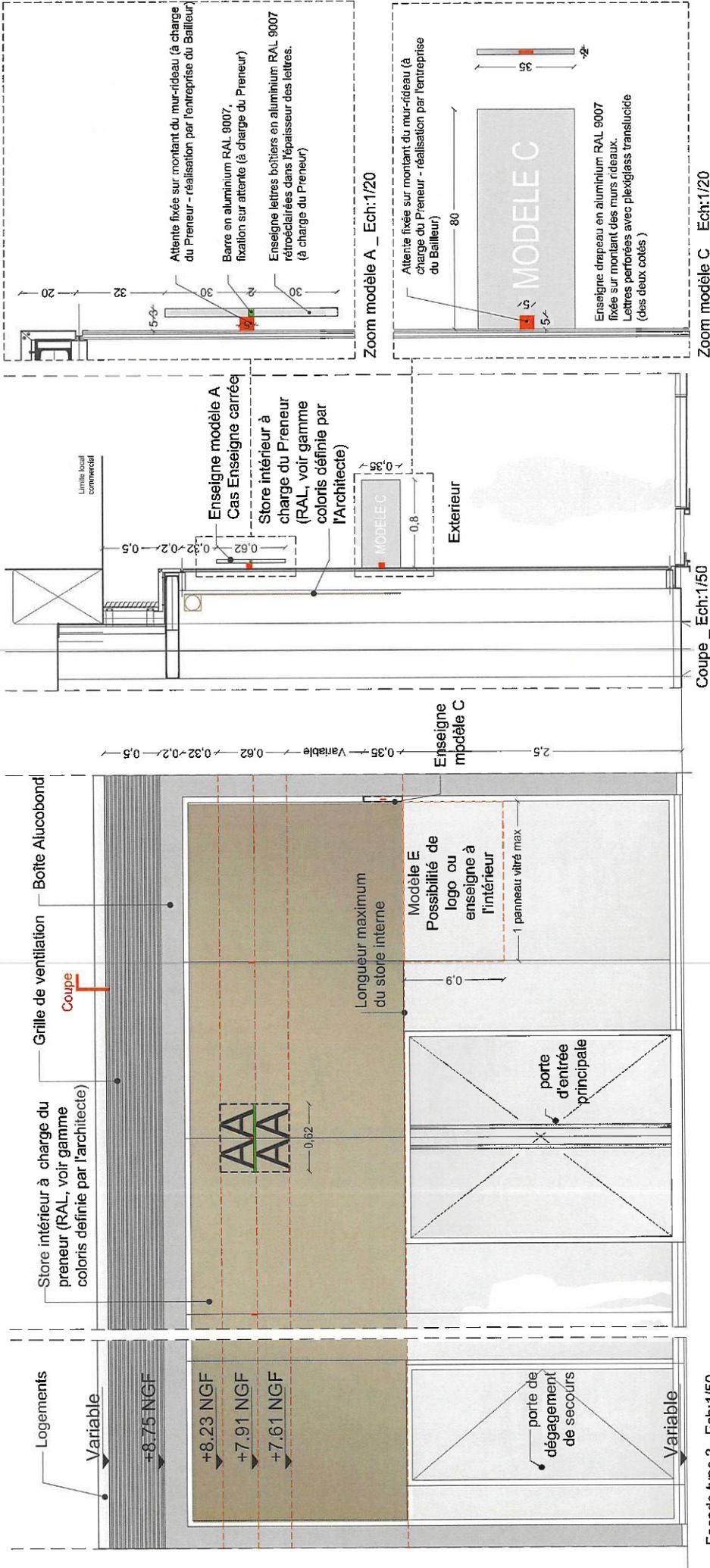
l'écoquartier du Lac de Bordeaux

Modèle d'enseigne des façades TYPE 1 - Cas enseigne carrée

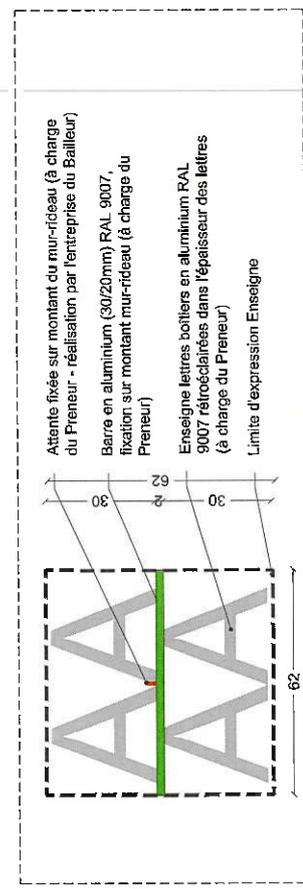
Handwritten signature and initials.



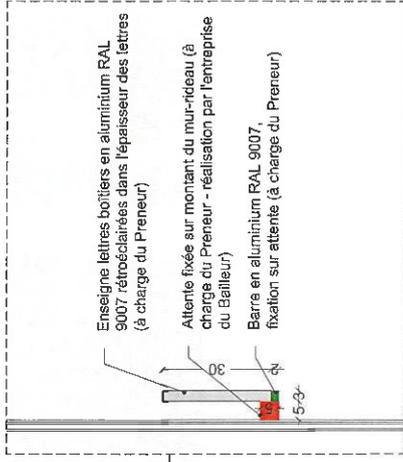
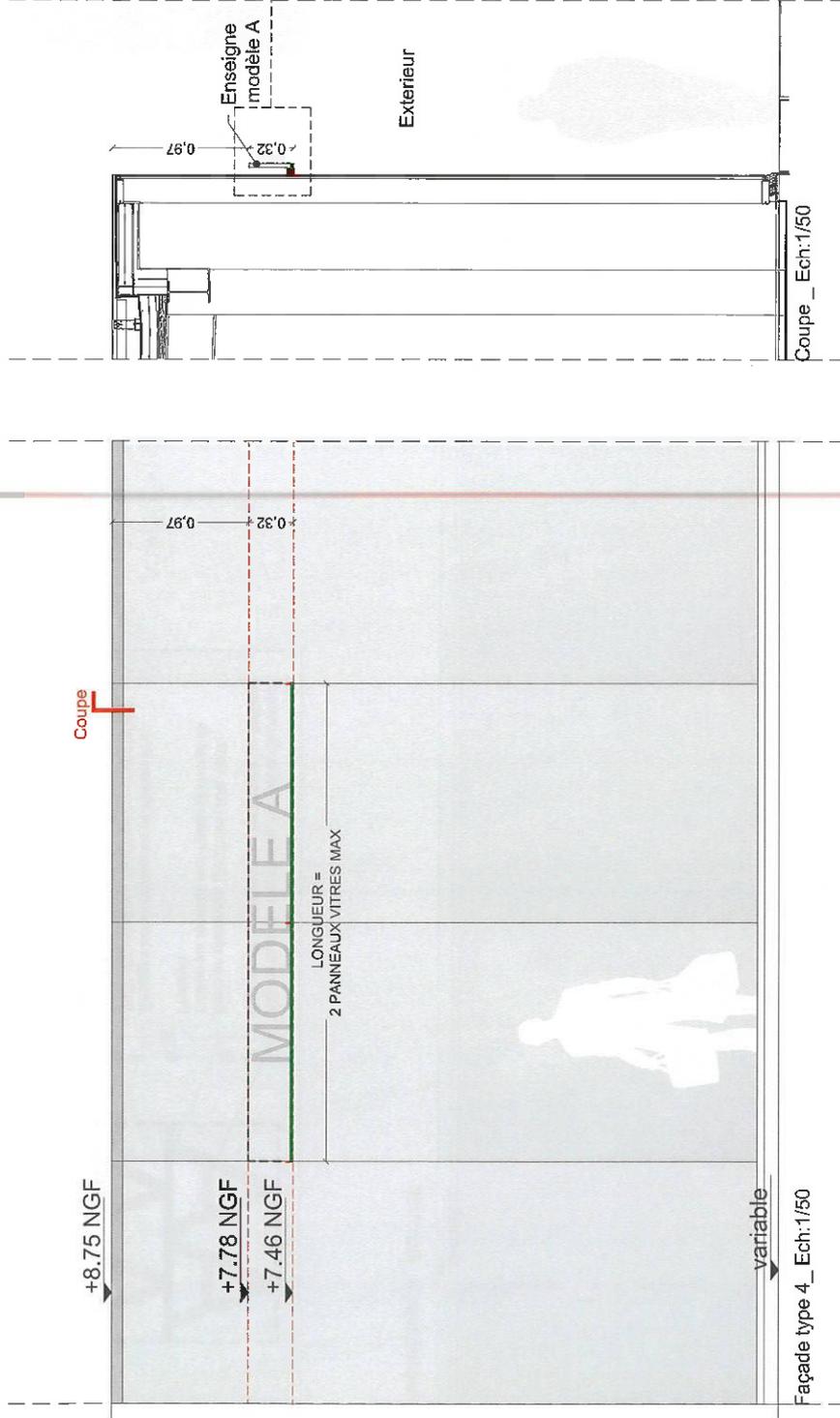
S.S.



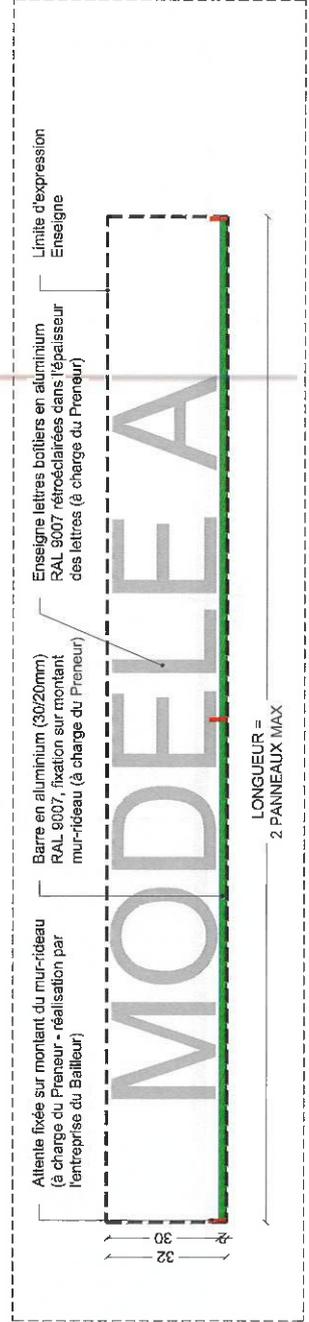
Façade type 3 _ Ech: 1/50



S-h



Zoom modèle A_Ech:1/20

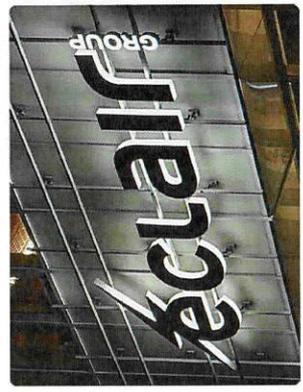
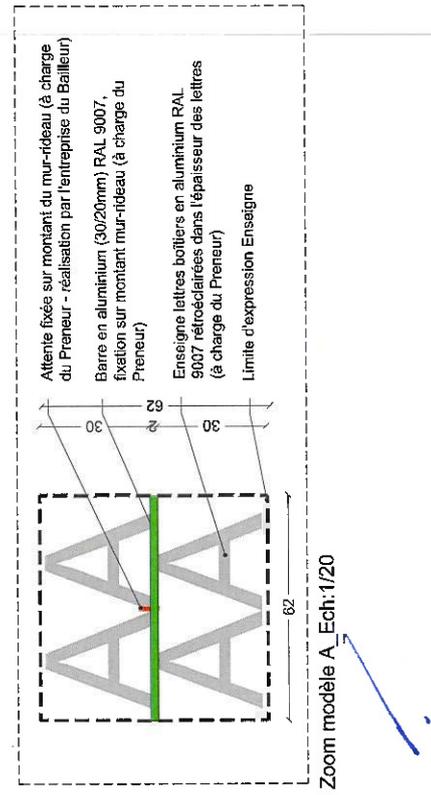
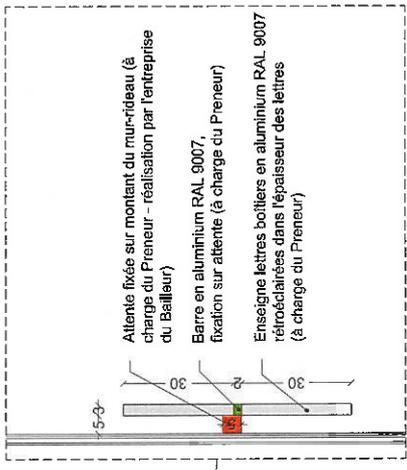
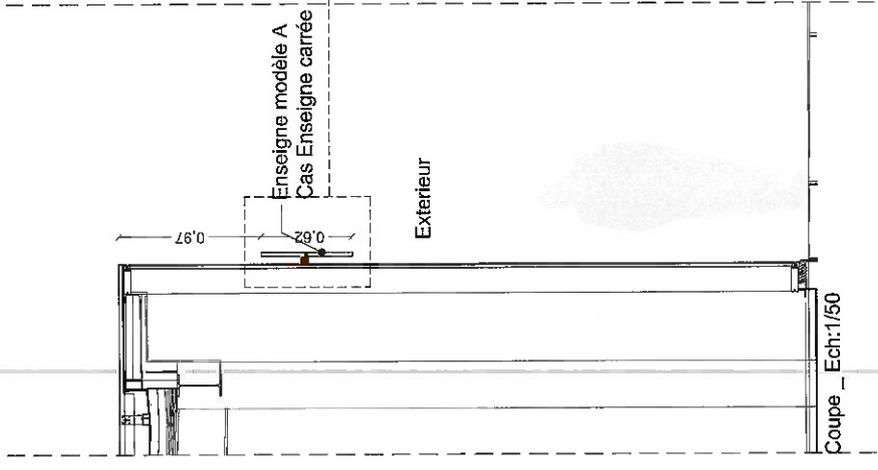
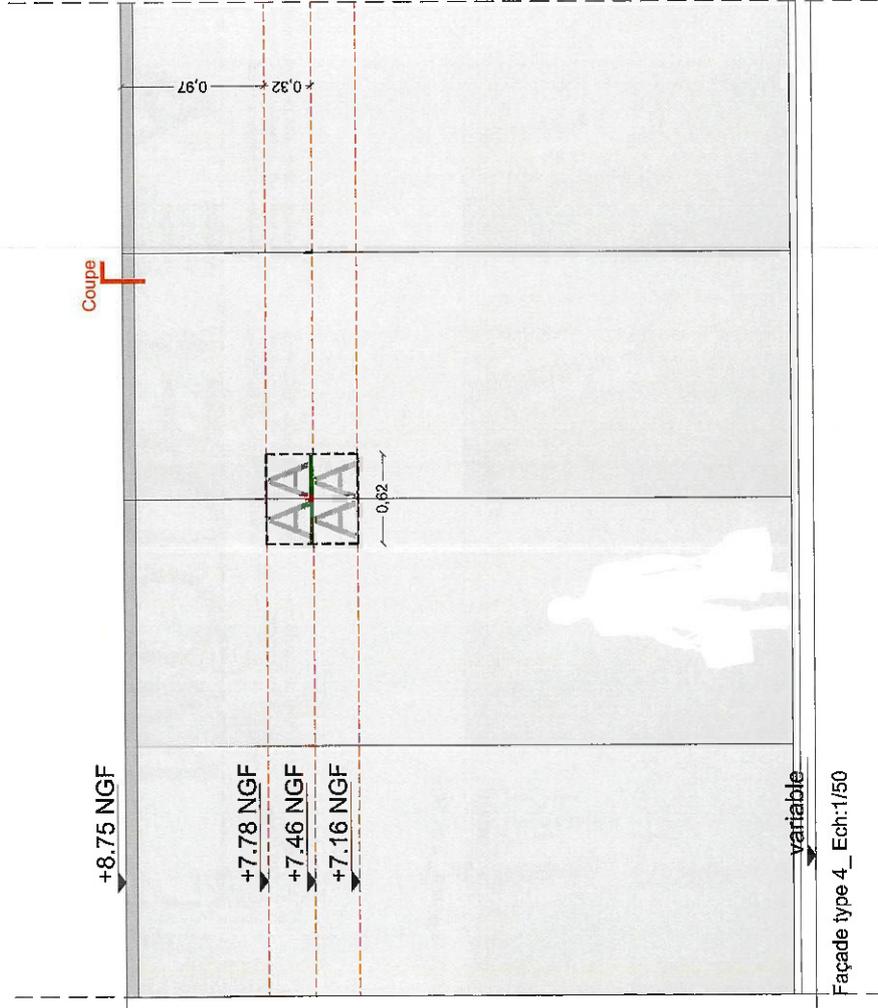


Zoom modèle A_Ech:1/20



J.S

MKK

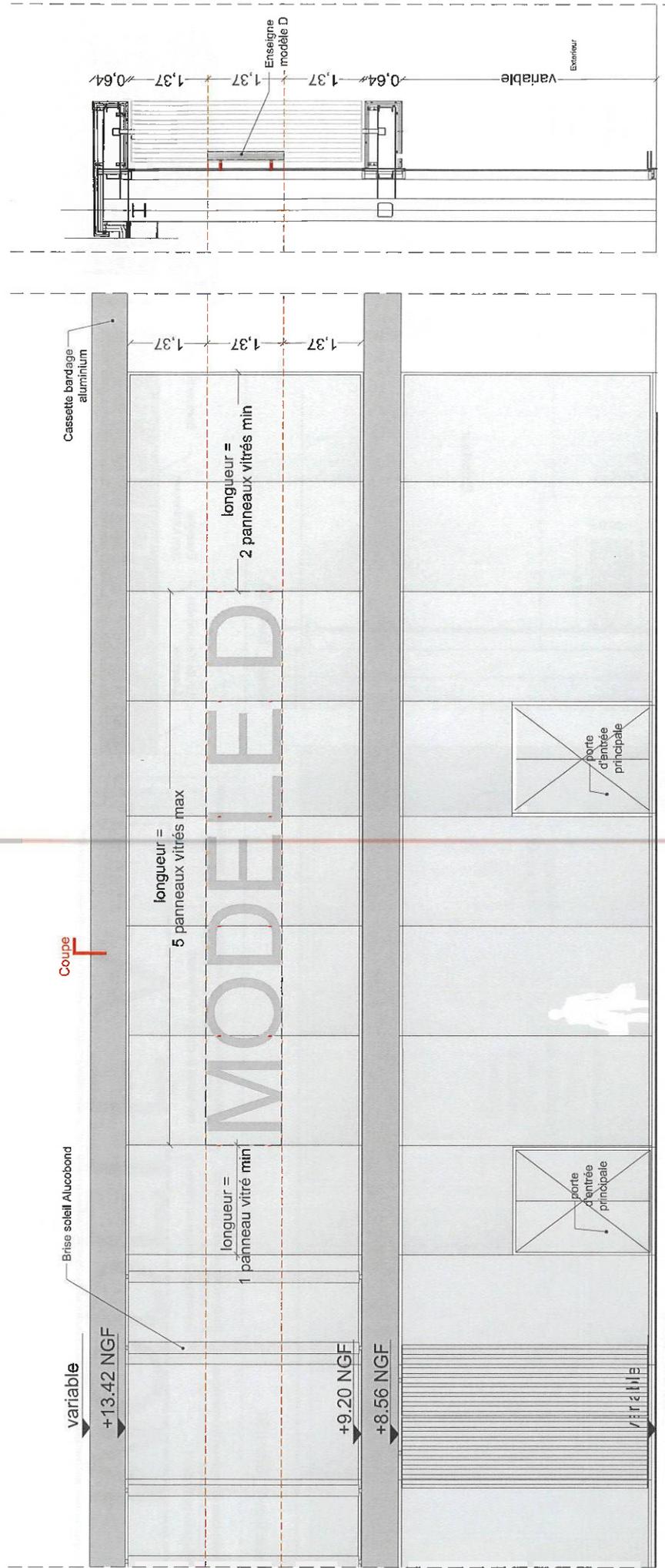


GINKO L35

l'écoquartier du Lac de Bordeaux
Modèle d'enseigne des façades TYPE 4 - Cas enseigne carrée

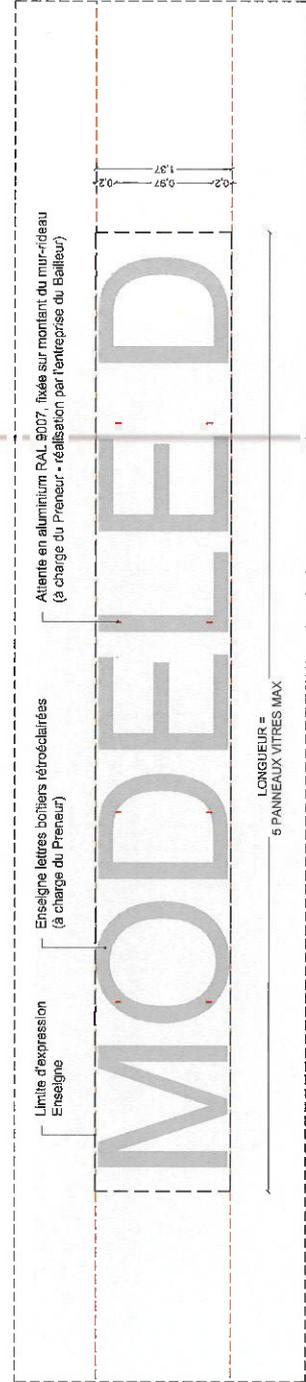
Handwritten signature or initials in blue ink.

MKK

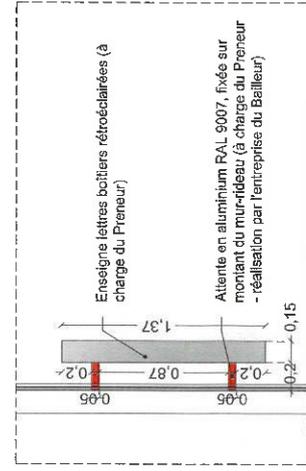


Façade Type 5_ Ech:1/100

Coupe_ Ech:1/100



Zoom modèle D Ech:1/75



Zoom modèle D Ech:1/50

GINKO
l'écoquartier du Lac de Bordeaux
Modèle d'enseigne des façades TYPE 5

L35

Handwritten signature and date: 5.5

Grille de ventilation

Cassette Alucobond

CAS STORE FERME

+8.75 NGF

+8.25 NGF

+7.78 NGF

+7.46 NGF

MODELE B

MODELE A

2 Panneaux vitrés max

1 panneau vitré max

Modèle E
Possibilité de
logo ou
enseigne à
l'intérieur

Enseigne
modèle C

0.9 max

0.35 variable 0.32 0.27 0.2 0.5

2.5

Limite local commercial

1.48

Store toile à la charge du Preneur (couleur voir gamme définie par l'Architecte)

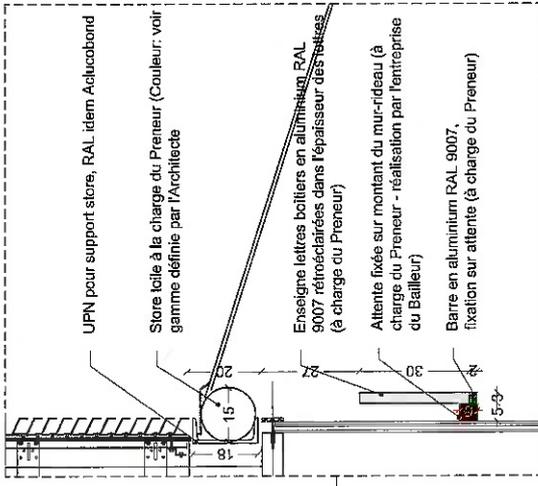
Enseigne modèle A

MODELE C

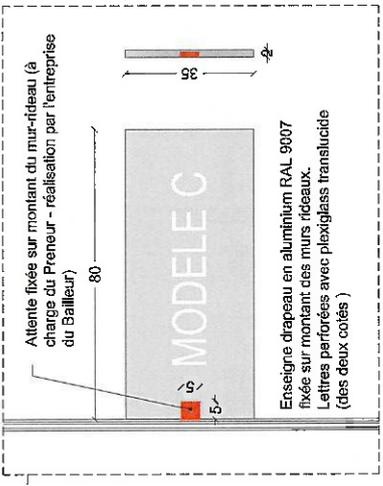
0.35

0.8

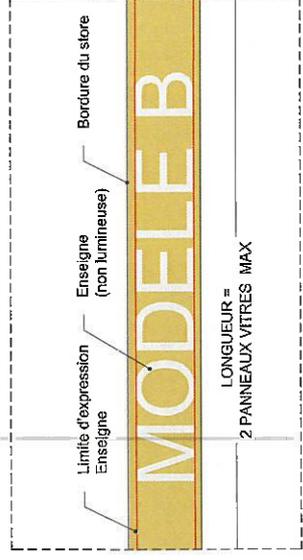
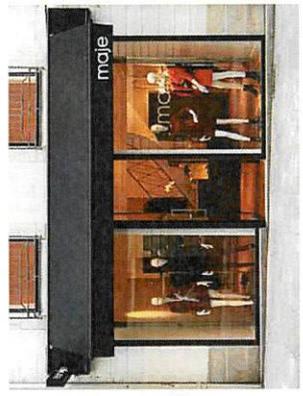
Exterieur



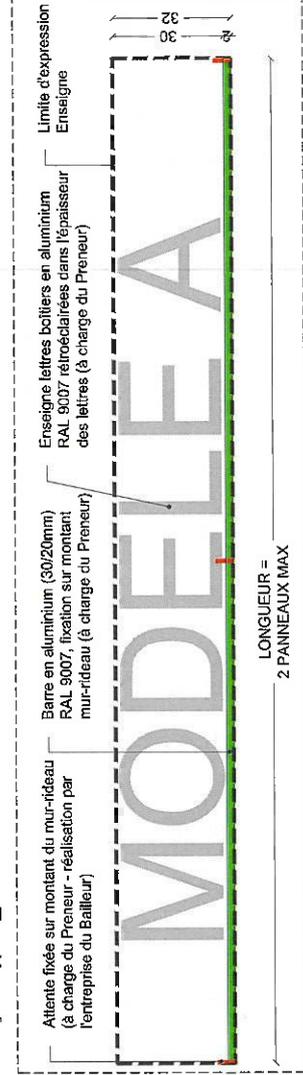
Zoom modèles A et B _ Ech: 1/20



Zoom modèle C _ Ech: 1/20



Zoom modèle B Ech: 1/20



Façade type 6_ Ech: 1/50

Zoom modèle A Ech: 1/20

MKK

Handwritten signature

GINKO
 l'écoquartier du Lac de Bordeaux
 Modèle d'enseigne des façades TYPE 6

L35

Coupe

Grille de ventilation

Cassette Alucobond

CAS STORE FERME

+8.75 NGF

+8.25 NGF

+7.78 NGF

+7.46 NGF

+7.16 NGF

MODELE B



0.62

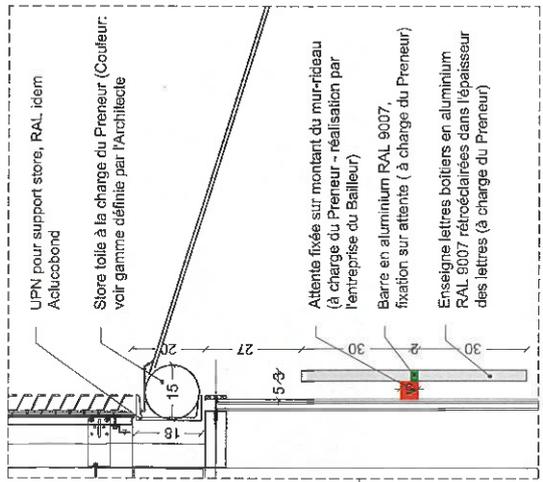
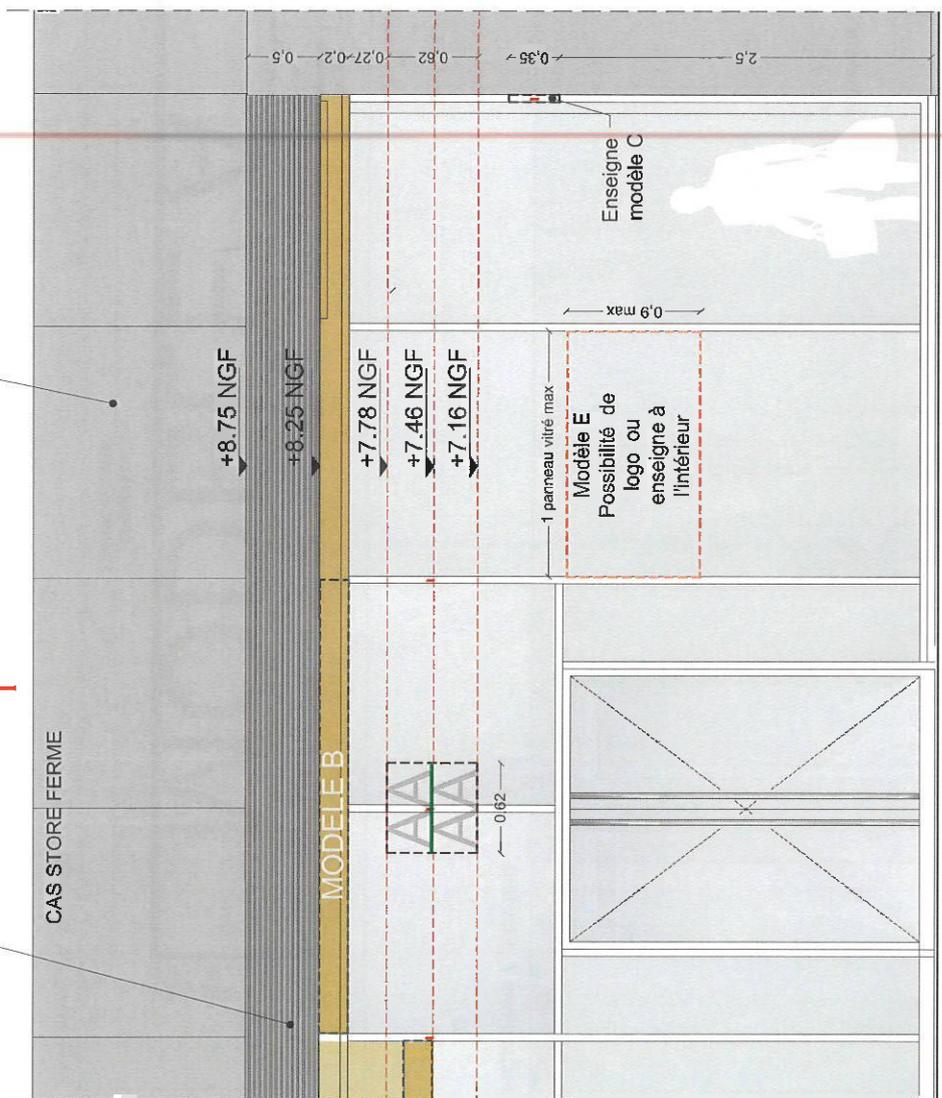
1 panneau vitré max

Modèle E

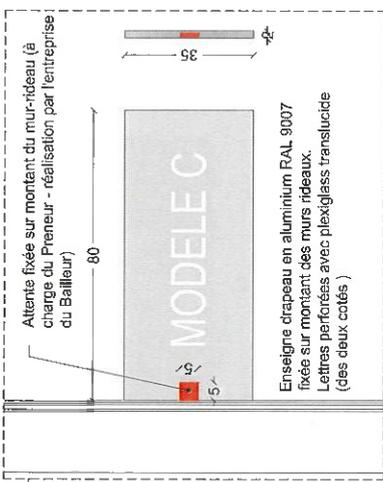
Possibilité de logo ou enseigne à l'intérieur

Enseigne modèle C

0,9 max

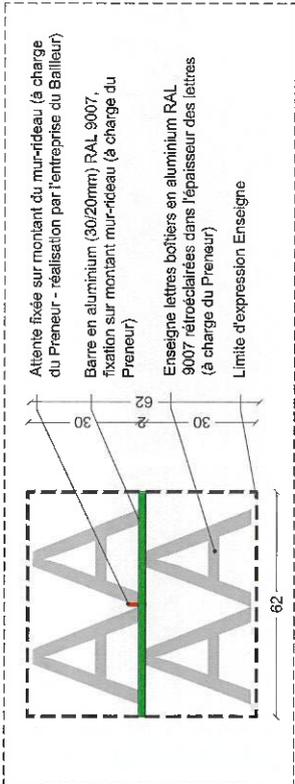


Zoom modèles A et B _ Ech:1/20



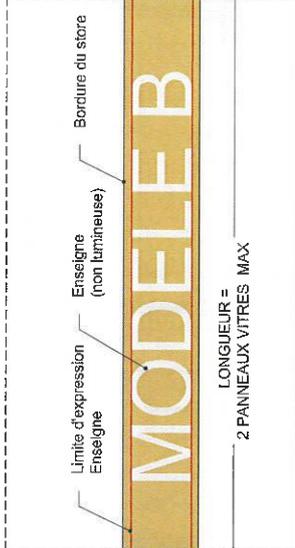
Zoom modèle C _ Ech:1/20

Coupe _ Ech:1/50



Façade type 6_ Ech:1/50

Zoom modèle A Ech:1/20



Zoom modèle B Ech:1/20

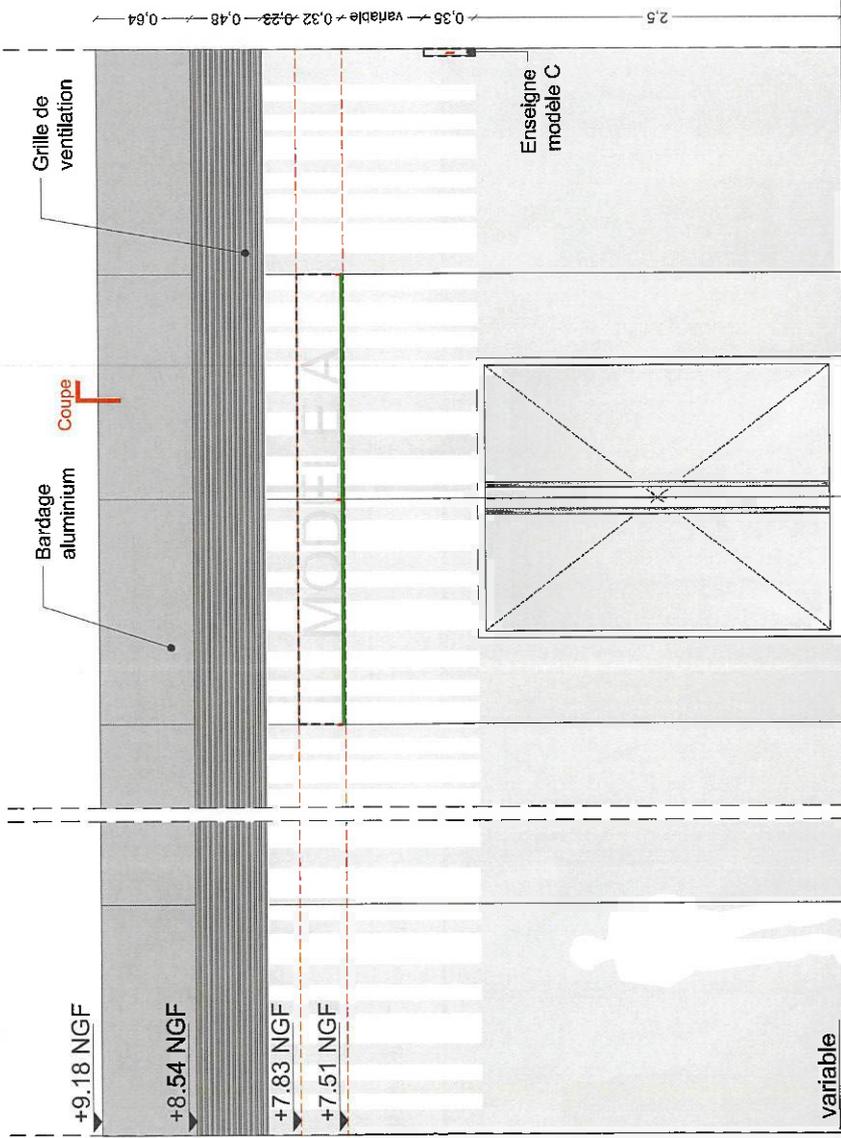


GINKO L35
l'écoquartier du Lac de Bordeaux
Modèle d'enseigne des façades TYPE 6 cas enseigne carrée

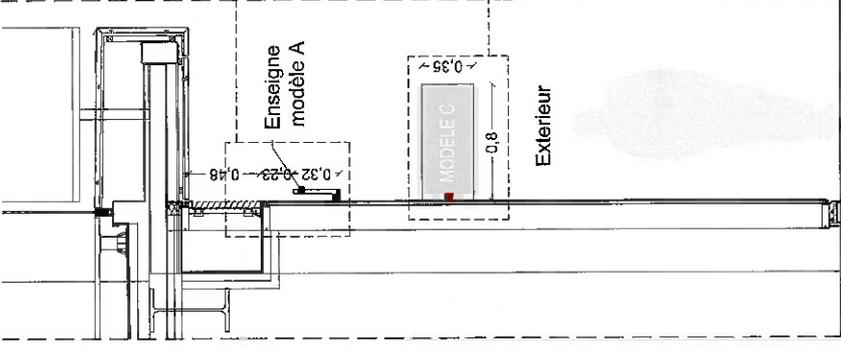
MKK

Handwritten blue marks and initials.

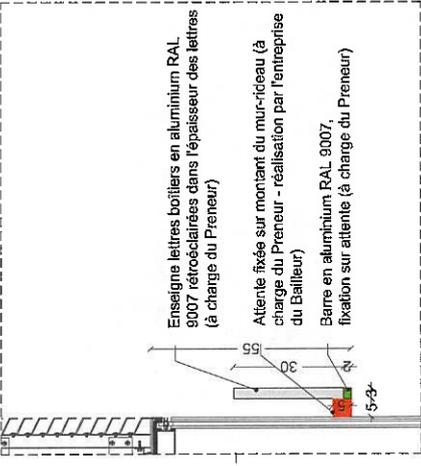
MKK



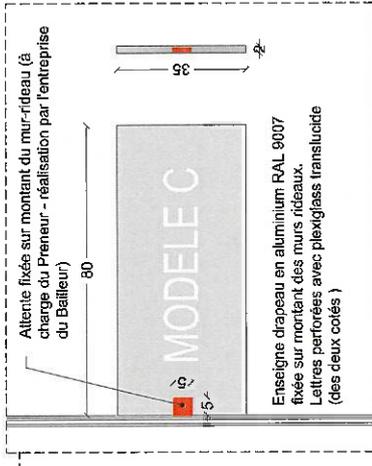
Façade type Z Ech: 1/50



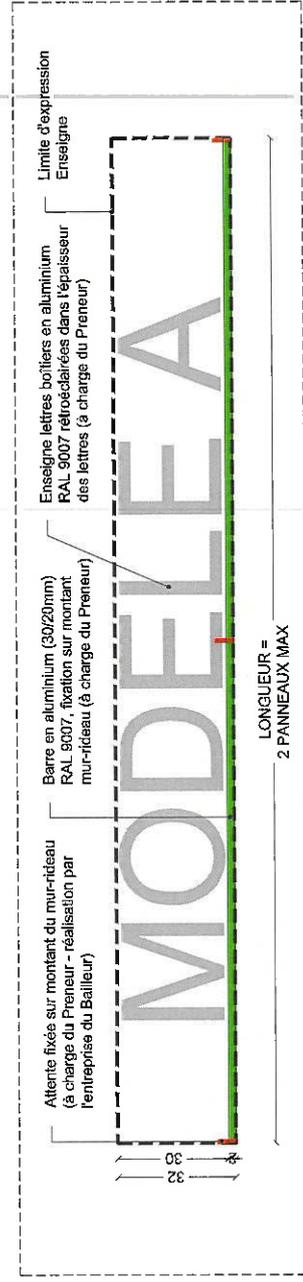
Coupe _ Ech: 1/50



Zoom modèle A Ech: 1/20



Zoom modèle C Ech: 1/20



Zoom modèle A Ech: 1/20



GINKO
 le récoquartier du Lac de Bordeaux
 Modèle d'enseigne des façades TYPE 7

Handwritten signature and initials

Centre Commerçant
GINKO- BORDEAUX

2.4.2 Notice acoustique

BUREAU VERITAS
Actipolis – Avenue F. de Lesseps
Canéjan
33612 CESTAS Cedex
Conseil Performances Environnementales
et Thermiques Sud Ouest
Tel : 05 57 96 24 72 – Fax : 05 57 96 24 76
Michel.chevalier@fr.bureauveritas.com

BOUYGUES COMMERCES

OPERATION GINKO C22
Commerces et Logements
33-BORDEAUX



**BUREAU
VERITAS**

NOTICE ACOUSTIQUE

Commerces

N° Affaire : 6252856-1
Référence: 6252856-1/1 / MC – Révision 1

CLIENT : SCI GINKO COMMERCES
3 boulevard Gallieni – 92130 ISSY Les Moulineaux

INDICE			
DATE	19 novembre 2016	21 septembre 2017	
EMETTEUR		M. CHEVALIER	
			

Le présent document, comprenant 41 pages, dont 4 annexes, ne peut être reproduit que sous sa forme de facsimilé intégral.

MKK

S.K.



SOMMAIRE

I- OBJET **Page 3**

II- DOCUMENTS DE REFERENCES ET EXIGENCES **Page 4**

III- VALEURS LIMITES DE BRUIT – ETAT INITIAL ET MODELISATION **Page 7**

III- DISPOSITIONS TECHNIQUES **Page 9**

ANNEXE 1 : IDENTIFICATION ET REPERAGE DES LOCAUX COMMERCIAUX **Page 29**
AVEC DALLE FLOTTANTE ACOUSTIQUE

ANNEXE 2 : RAPPEL ANALYSE DES RESULTATS DE L'ETAT INITIAL ACOUSTIQUE **Page 32**

ANNEXE 3 : NIVEAUX DE BRUIT RESIDUELS EVALUES ET LIMITES DE BRUIT EN FACADE DES LOGEMENTS
EQUIPEMENTS SUSCEPTIBLES DE FONCTIONNER ENTRE 7h et 23h **Page 34**

ANNEXE 4 : NIVEAUX DE BRUIT RESIDUELS EVALUES ET LIMITES DE BRUIT EN FACADE DES LOGEMENTS
EQUIPEMENTS SUSCEPTIBLES DE FONCTIONNER ENTRE 23h et 7h **Page 38**

I- OBJET

Dans le cadre de la mission d'assistance technique acoustique confiée par la SCI Ginko Commerces pour l'opération C2.2 Ginko à Bordeaux, la présente notice a pour but de présenter :

la synthèse des objectifs réglementaires et/ou contractuels, et les recommandations afférentes

Le présent document reprend notamment les éléments relatifs aux commerces contenus dans le document suivant diffusé précédemment:

- Notice Acoustique N° 6133871/1/1 / MC Version du 19 avril 2016 et additif n°1 du 20 septembre 2016

Le chapitre II précise les principaux documents de référence, et présente les exigences de protection des tiers vis-à-vis des bruits émis dans l'environnement, notamment par les installations techniques des commerces.

Le chapitre III présente les valeurs limites de bruit au droit des tiers, basées d'une part sur un état initial pour les constructions existantes, et sur une modélisation informatique du site pour les constructions projetées.

Le chapitre IV rapporte les dispositions du projet et rappelle les exigences techniques applicables en référence aux documents de référence mentionnés au chapitre II.



II- DOCUMENTS DE REFERENCE ET EXIGENCES

Les principaux documents de références utilisés sont présentés ci-dessous. Les normes relatives à la caractérisation acoustique des ouvrages ou des éléments de construction ou d'équipements sont référencées en annexe.

Principaux documents réglementaires:

- Le code de la construction et de l'habitation
- L'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation
- L'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique
- La circulaire n°2000-5/UHC/QC1/4 du 28 janvier 2000 relative à l'application de la réglementation acoustique dans les bâtiments d'habitation neufs
- L'arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments
- Le décret n°2011-604 du 30 mai 2011 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique
- L'arrêté du 27 novembre 2012 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique
- L'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels (locaux communs RTA)

Référentiels techniques Qualité Environnementale des Bâtiments

Bâtiments / Locaux	Référentiel applicable
Commerces	BREEAM – Technical Manuel – Version 2013 – Issue 00 Issue Date : 01/06/2013 (HEA 05a : Performance acoustique – Pol 05 : Atténuation du bruit)

Les exigences de niveaux sonores sont présentées dans le tableau suivant:

Fonction de la zone	Niveau de bruits ambiants à l'intérieur inférieur à :
Espaces généraux (salles du personnel, toilettes)	40 dB L _{Aeq,T}
Bureaux individuels	40 dB L _{Aeq,T}
Bureaux collectifs	50 dB L _{Aeq,T}
Salles de réunion	40 dB L _{Aeq,T}
Cuisines de traiteur	50 dB L _{Aeq,T}
Espaces restaurant	55 dB L _{Aeq,T}
Bars	45 dB L _{Aeq,T}
Espaces de vente	55 dB L _{Aeq,T}

L'isolement acoustique entre bureaux, ou bureau et salle de réunion est le suivant :

- DnTA ≥ 35 dB

Emissions sonores dans l'environnement

Les ouvrages pris en compte dans le cadre du présent document sont les équipements techniques tels que ventilateurs d'extraction / insufflation, groupes froid, appareils de climatisation etc.

Principaux textes réglementaires de référence:

- Le code de la santé publique – articles R1334-31 et suivants
- L'arrêté du 5 décembre 2006 modifié relatif aux modalités de mesurage des bruits de voisinage
- La norme NF S 31-010 de décembre 1996 relative à la caractérisation et au mesurage des bruits de l'environnement et son amendement A1 de décembre 2008
- Le code de l'environnement

Note importante :

Les dispositions visées par le code de la santé publique ne s'appliquent pas aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Dans le cas où une installation serait classée en application du code de l'environnement, elle devrait respecter les règles édictées par ledit code.

L'exploitant concerné devra signaler ce classement et indiquer précisément les dispositions réglementaires applicables.

Dispositions du code de la santé publique

Le critère d'évaluation de la gêne acoustique retenu par le code de la santé publique est l'émergence de niveau.

L'émergence en un lieu donné est définie par la différence entre le niveau de bruit ambiant, comportant le bruit particulier en cause, et le niveau de bruit résiduel constitué par l'ensemble des bruits habituels, extérieurs et intérieurs, correspondant à l'occupation normale des locaux et au fonctionnement normal des équipements, en l'absence du bruit particulier en cause.

Les valeurs limites de l'émergence globale du bruit perçu par autrui en un lieu donné sont de 5 dB(A) en période diurne (7h-22h) et de 3 dB(A) en période nocturne (22h-7h).

A ces valeurs s'ajoute un terme correctif, fonction de la durée cumulée d'apparition du bruit particulier, selon le tableau ci-après :

DUREE CUMULEE d'apparition du bruit particulier : T	TERME CORRECTIF en décibels A
T ≤ 1 minute	6
1 minute < T ≤ 5 minutes	5
5 minute < T ≤ 20 minutes	4
20 minute < T ≤ 2 heures	3
2 heures < T ≤ 4 heures	2
4 heures < T ≤ 8 heures	1
T > 8 heures	0

Lorsque le bruit, engendré par des équipements d'activités professionnelles, est perçu à l'intérieur des pièces principales de tout logement d'habitation, fenêtres ouvertes ou fermées, le critère d'émergence spectrale s'applique également.

Les valeurs limites d'émergence spectrale du bruit perçu sont de :

125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz
7 dB	7 dB	5 dB	5 dB	5 dB	5 dB

Toutefois, l'émergence globale, et le cas échéant l'émergence spectrale, ne sont recherchées que lorsque le bruit ambiant, comportant le bruit particulier, est supérieur à 25 dB(A) si la mesure est effectuée à l'intérieur des pièces principales d'un logement d'habitation, fenêtres ouvertes ou fermées, ou à 30 dB(A) dans les autres cas.

Référentiel technique Qualité Environnementale des Bâtiments

Bâtiments / Locaux	Référentiel applicable
Commerces	BREEAM – Technical Manuel – Version 2013 – Issue 00 Issue Date : 01/06/2013 (Pol 05 : Atténuation du bruit)

III- VALEURS LIMITE DE BRUIT - ETAT INITIAL ET MODELISATION

Comme indiqué au chapitre II, le critère d'évaluation de la gêne acoustique dans le voisinage est l'émergence de niveau. L'émergence est calculée par différence entre le bruit ambiant (incluant le bruit particulier de l'activité) et le bruit résiduel (sans le bruit particulier de l'activité).

Le bruit ambiant inclue l'ensemble des bruits particuliers liés à une activité.

Exemple pour les commerces :

- Livraisons
- Groupe froid
- Extracteurs
-

Pour la détermination des niveaux de bruit résiduel, deux cas se présentent :

- 1^{er} cas : construction existantes
- 2^{ème} cas : constructions en projet

Pour le 1^{er} cas, Bureau Veritas a réalisé à un état initial (mesures). Cet état initial a fait l'objet du rapport Bureau Veritas n°6133871-1/1/MC du 19 mai 2014.

La synthèse des résultats, ainsi que les valeurs limites de bruit qui en découlent sont présentés en annexe 2 au présent document.

Pour le 2^{ème} cas (constructions en projet sur le site C2.2), Bureau Veritas a effectué une modélisation acoustique.

Cette modélisation, réalisée avec le logiciel d'acoustique prévisionnelle Cadnaa (voir illustrations pages suivantes), a pour but d'estimer le niveau sonore sur l'ensemble des façades de bâtiments (logements).

Les sources de bruit modélisées sont les trafics routiers sur les principales voies cernant le site (avenue des 40 Journaux, avenue André Reinson, rue de Quebec).

Les trafics routiers ont été mesurés pendant les mesures de l'état initial mentionné ci-dessus.

Les résultats de la modélisation, ainsi que les valeurs limites de bruit en découlant, font l'objet des annexes 3 & 4 :

- Annexe 3 : activités se déroulant entre 7h & 23h
- Annexe : activités se déroulant entre 23h & 7h

Les valeurs limites de bruit ambiant rapportées en annexes sont basées sur une évaluation théorique du bruit résiduel. Le respect du critère d'émergence devra être attesté sur la base de mesures en fin de travaux (bruit ambiant et bruit résiduel).

Note:

Pour l'intervalle 22h – 23h, l'intervalle de bruit de référence pour le bruit résiduel est identique (22h – 23h) ; pour la période 23h – 7h, l'intervalle de référence est celui correspondant au trafic le plus faible.

Afin d'évaluer et de vérifier prévisionnellement le respect du critère d'émergence pour les installations bruyantes, en intégrant ces sources de bruit à la modélisation, les exploitants devront communiquer au responsable de projet Ginko Commerces et à Bureau Veritas, avant toute installation :

- Le plan d'installation des équipements (format pdf et DWG)
- Les marques et références précises des équipements
- Les spectres de puissance sonore (niveau global L_{WA} et niveaux par bande d'octave), correspondant au mode de fonctionnement sélectionné
- Les horaires de fonctionnement des équipements

Des mesures acoustiques sont prévues en fin de travaux pour vérifier le respect des exigences réglementaires et contractuelles. Les mesures seront réalisées uniquement sur les installations pour lesquelles les éléments mentionnés ci-dessus auront été communiqués à Bureau Veritas.

Pour permettre la réalisation de ces mesures, Les exploitants devront communiquer, au minimum 1 mois avant la mise en service, au responsable de projet Ginko Commerces et à Bureau Veritas :

- Les noms et coordonnées (adresse, adresse mail, téléphones fixes et portables) du responsable de l'exploitation et de l'installateur
- La date de mise en service prévue



Bordeaux – Eco Quartier Ginko – C2.2
Notice Acoustique Commerces N° 6252856-1/1 / MC
Révision 1 du 21 septembre 2017

Modélisation : vue générale du projet



MKK

1
S.W



Bordeaux – Eco Quartier Ginko – C2.2
Notice Acoustique Commerces N° 6252856-1/1 / MC
Version du 19 novembre 2016

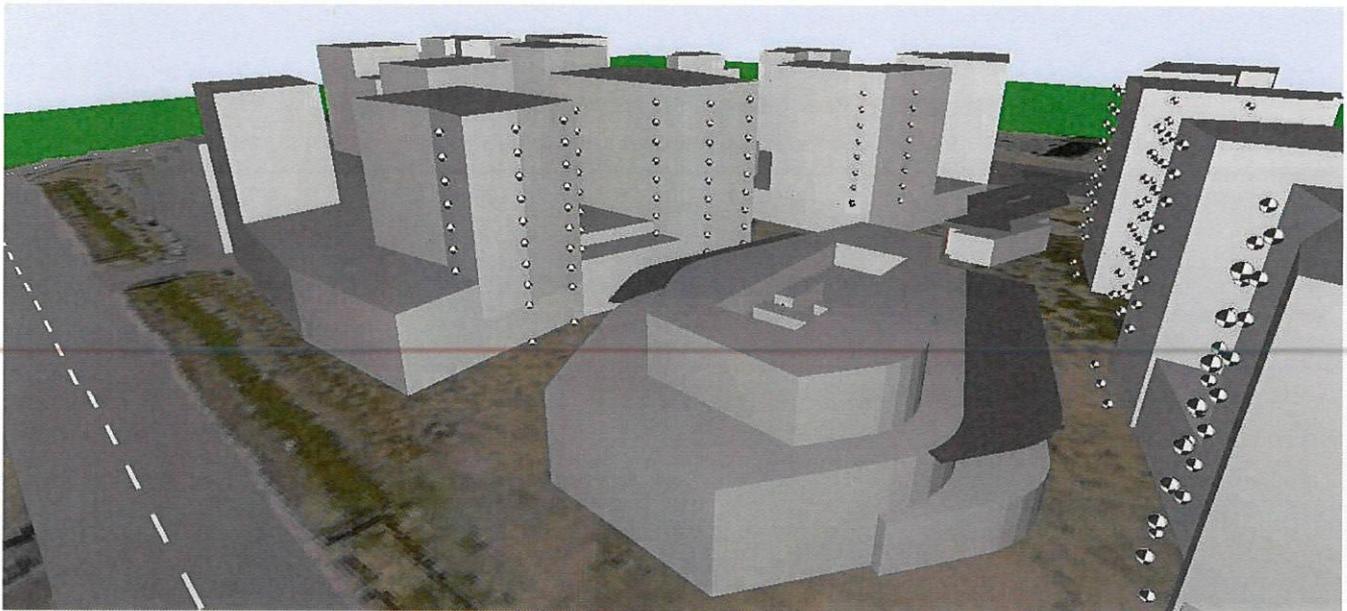
Vue P7, P6 & P5





Bordeaux – Eco Quartier Ginko – C2.2
Notice Acoustique Commerces N° 6252856-1/1 / MC
Version du 19 novembre 2016

Vue P7, P1



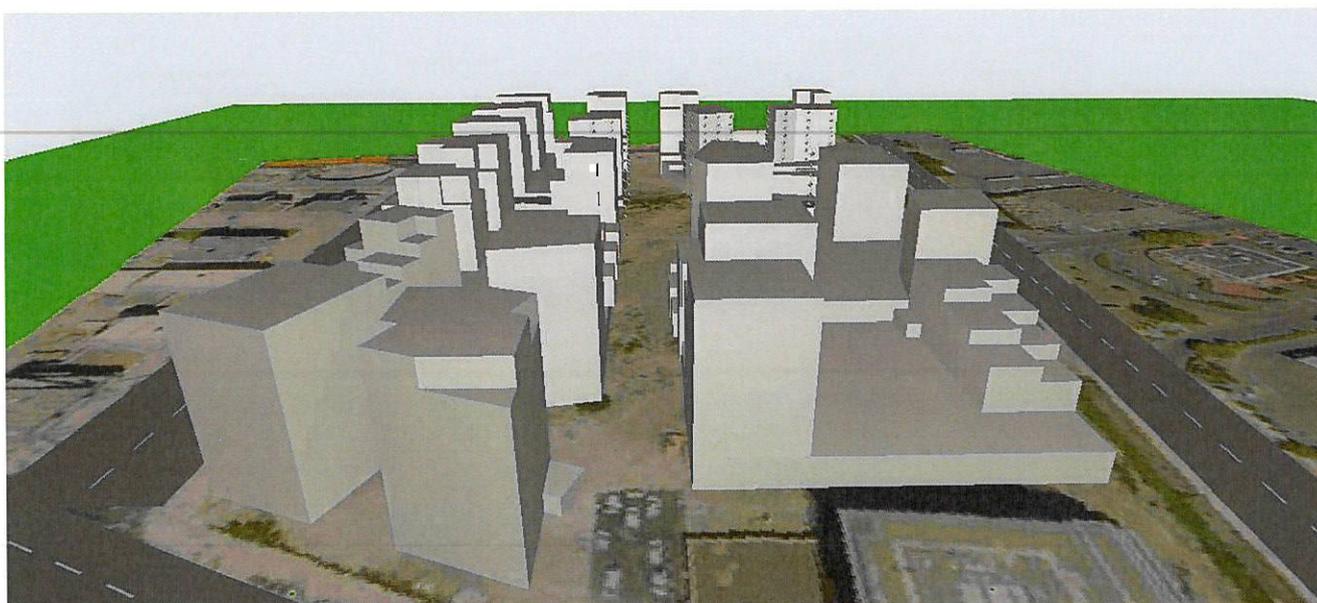
MKK

i
S.u



Bordeaux – Eco Quartier Ginko – C2.2
Notice Acoustique Commerces N° 6252856-1/1 / MC
Version du 19 novembre 2016

Vue de l'avenue André Reinson



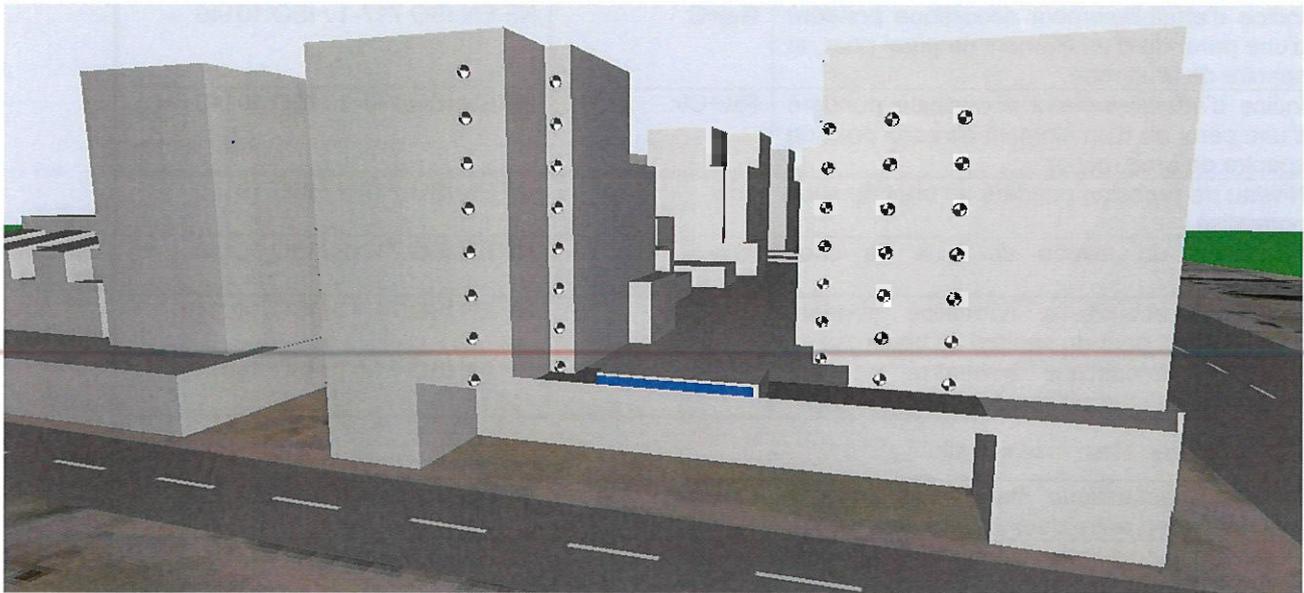
MKK

S.K. ✓



Bordeaux – Eco Quartier Ginko – C2.2
Notice Acoustique Commerces N° 6252856-1/1 / MC
Version du 19 novembre 2016

Vue de l'avenue Jean Royer



MKK

Sik

IV- DISPOSITIONS TECHNIQUES

1- Définitions des indices acoustiques du bâtiment

Le tableau suivant précise les indices utilisés ainsi que les normes dans lesquelles ces indices d'évaluation sont définis.

Nature de l'exigence	Symbole	Référence définition
Performances mesurées en laboratoire (éléments de parois ou d'équipements)		
Indice d'affaiblissement acoustique pondéré d'une paroi ou d'un élément de paroi pour un spectre de bruit rose	Rw+C	NF EN ISO 717-1 / ISO 10140
Indice d'affaiblissement acoustique pondéré d'une paroi ou d'un élément de paroi pour un spectre de bruit routier	Rw+Ctr	NF EN ISO 717-1 / ISO 10140
Niveau de pression pondéré de bruit de choc normalisé	L _{nw}	NF EN ISO 717-2 / ISO 10140
Réduction du niveau de bruit de choc pondéré	ΔL_w	NF EN ISO 717-2 / ISO 10140
Isolement acoustique normalisé pondéré d'un élément pour un spectre de bruit rose	D _{new} +C	NF EN ISO 717-1 / ISO 140140
Isolement acoustique normalisé pondéré d'un élément pour un spectre de bruit routier	D _{new} +Ctr	NF EN ISO 717-1 / ISO 140140
Performances attendues « in situ »		
Isolement acoustique standardisé pondéré au bruit aérien entre deux locaux	D _{nTA}	D _{nTw} +C selon NF EN ISO 717-1
Isolement acoustique standardisé pondéré contre les bruits de L'espace extérieur	D _{nTA, tr}	D _{nTw} +ctr selon NF EN ISO 717-1
Niveau de pression pondéré du bruit de choc standardisé	L' _{nTw}	NF EN ISO 717-2
Niveau de pression acoustique normalisé	L _{nAT}	NF EN ISO 10052-2005
Indice d'évaluation de l'absorption d'un revêtement	α_w	NF EN ISO 11654

Remarque importante: les performances mesurées en laboratoires doivent être supérieures à celles attendues en place, en particulier en ce qui concerne les affaiblissements acoustiques ou réduction de niveaux de bruit, pour tenir compte, d'une part, des transmissions parasites ou latérales (parois adjacentes...), et d'autre part des aléas de mise en œuvre.



2- Examen des dispositions du projet

ISOLEMENT ACOUSTIQUE ENTRE PARKINGS ET COMMERCES				
Donnés de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
PLANCHERS BETON PLEIN EPAISSEUR MINIMALE 30 CM				Pour mémoire

ISOLEMENT ACOUSTIQUE ENTRE COMMERCES				
Donnés de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
LOCAUX COMMERCIAUX				Absence d'exigence d'isolement acoustique entre locaux commerciaux.



Bordeaux – Eco Quartier Ginko – C2.2
Notice Acoustique Commerces N° 6252856-1/1 / MC
Révision 1 du 21 septembre 2017

Acoustique Bureaux et Sanitaires P1 et P7				
Données de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
Cloisons				
Cloisons de distribution : - Cloisons Pacostyl 98/48 ($Rw=c \geq 40$ dB)				Recommandation : Incorporation dans les cloisons de panneaux de laine minérale ép. 45 mm
Ventilation				Les valeurs limites de niveaux sonores sont les suivantes : - Bureaux, salle de réunion, sanitaires, restaurants: $LAeq \leq 40$ dB(A) - Espaces de vente : $LAeq \leq 50$ dB(A)



ISOLEMENT ENTRE COMMERCES ET/OU LOCAUX D'ACTIVITE ET LOGEMENTS				
Données de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
LOCAUX COMMERCIAUX LOCAUX D'ACTIVITE				<p>Les dispositions destinées à protéger les logements des bruits d'activités sont examinés au titre :</p> <ul style="list-style-type: none">- Du code de la santé publique (articles R1334-30 et suivants)- du crédit Poi 05 du référentiel Breeam. <p>Exigences :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Respect du critère d'émergence, + 5 dB(A) entre 7h et 22h, +3 dB(A) entre 22h et 7h</u>- <u>Niveau global LpA ≤ 22 dB(A)</u>- <u>Emergence spectrale par bande d'octave</u> : + 5 dB dans les bandes d'octave normalisées centrées sur 125 Hz et 250 Hz et de 3 dB dans les bandes d'octave normalisées centrées sur 500 Hz, 1 000 Hz, 2 000 Hz et 4 000 Hz- Le niveau de pression acoustique (référence 20 µPa) à l'intérieur des locaux d'activités / commerces, y compris à l'intérieur des gaines traversant les bâtiments d'habitation, ne devra pas excéder 80 dB(A) sur la base des dispositions prévues pour l'isolation acoustique réglementaire prévues ci-dessous- Dans le cas où le niveau de bruit généré par l'activité serait supérieur à 80 dB(A), l'exploitant du local devra apporter un complément d'isolation permettant de limiter les émergences aux valeurs mentionnées ci-dessus- En cas d'installation de musique amplifiée, l'exploitant devra respecter les dispositions des articles R571-25 et suivants du code de l'environnement. Il devra en particulier établir une étude de l'impact des nuisances sonores, conformément à l'article R571-29 du code de l'environnement.



ISOLEMENT ENTRE COMMERCES ET/OU LOCAUX D'ACTIVITE ET LOGEMENTS				
Données de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
LOCAUX COMMERCIAUX LOCAUX D'ACTIVITE				<p>Suite</p> <p>Dispositions techniques minimales</p> <p>Afin de limiter la transmission de bruit solide (notamment des bruits de roulements de chariots), il devra être prévu :</p> <p>1- <u>sur toute les surfaces de locaux en commerciaux concernés</u></p> <p>Dalle flottante en béton armé sur résilient acoustique</p> <p>Les locaux commerciaux concernés (charge statique nominale prévue : 1T/m²) ont été sélectionnés par le maître d'ouvrage, et sont identifiés et repérés en annexe 1. A ces locaux il y a lieu d'ajouter toutes les circulations</p> <p><u>Il devra être précisé dans les baux que l'utilisation d'engins de manutention à roues dures (chariots, transpalettes...) est strictement limitée aux locaux équipés de dalles flottantes acoustiques.</u></p> <p><u>Les baux devront également préciser que les engins de manutention utilisés sur les aires de livraison devront être équipés de roues ou roulettes en caoutchouc.</u></p> <p>Les dalles flottantes seront systématiquement désolidarisées de tous les ouvrages verticaux (murs, voiles béton, poteaux) par une remontée de matériau résilient.</p> <p>Il ne devra exister aucun liaisonnement, notamment par des canalisations de toute nature (plomberie, chauffage, électricité...) entre les dalles flottantes et les ouvrages de structure avoisinants.</p> <p>Les dalles flottantes) seront calculées selon les règles applicables en vigueur, notamment en fonction des caractéristiques du résilient retenu.</p>



ISOLEMENT ENTRE COMMERCES ET/OU LOCAUX D'ACTIVITE ET LOGEMENTS				
Données de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
LOCAUX COMMERCIAUX LOCAUX D'ACTIVITE				<p>Suite</p> <p>Le résilient pourra être du type BSW Régupol sound 12 épaisseur 17 mm BSW Régufoam 10 épaisseur 17 mm</p> <p>L'indice de réduction aux bruits de chocs, mesuré selon NF EN ISO 717-2 devra être au moins égal à la valeur suivante :</p> <p>Valeur globale : $\Delta L_w > 27$ dB et</p> <p>Valeur dans la bande de 1/3 d'octave 125 Hz : $\Delta L_{125\text{ Hz}} > 11$ dB</p> <p>Aucune surcharge ponctuelle ou linéaire importante, susceptible de modifier localement la compression de la sous-couche ne devra être apportée sur la dalle flottante.</p> <p>Les murs séparatifs lourds (autres que cloisons en plaques de plâtres, briques creuses ou béton cellulaire), notamment réalisés en parpaings, devront reposer sur la structure porteuse (mise en place sur la dalle flottante exclue).</p> <p>En cas de réalisation de murs séparatifs après réalisation de la dalle flottante, cette dernière devra être sciée avec une largeur permettant la mise en place du relevé de résilient de part et d'autre de la paroi.</p> <p>Le relevé de résilient en périphérie des dalles flottantes sera réalisé selon les prescriptions du fabricant de la sous-couche.</p> <p>La sous couche et les relevés périphériques seront protégés avant coulage de la dalle par une couverture type feuille de polyéthylène continue permettant d'éviter toute coulure de laitance dans la sous-couche ou le résilient.</p>



ISOLEMENT ENTRE COMMERCES ET/OU LOCAUX D'ACTIVITE ET LOGEMENTS				
Données de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
AIRES DE LIVRAISON Plancher bas dalle pleine béton Murs béton plein ép. 20 cm Plancher haut dalle pleine béton				<p>Afin de limiter la transmission de bruit solidien (notamment des bruits de roulements de chariots), il devra être prévu un système de désolidarisation des dalles en béton.</p> <p>Ce système pourra être constitué par des appuis élastiques interposés entre les têtes de pieux ou les longrines et les planchers.</p> <p>D'autre part les murs des aires de livraison devront être traités pour limiter la transmission de bruits de chocs sur les parois verticales. Le traitement pourrait être constitué de tasseaux verticaux en bois fixés sur les murs avec interposition d'un résilient.</p> <p>Afin de limiter les niveaux de bruit aérien à l'intérieur des aires de livraison, il sera prévu un traitement absorbant sous le plancher haut. Le produit utilisé devra justifier d'un indice d'absorption acoustique $\alpha_w \geq 0,90$ (exemple : type Rckfeu DB ép. 100 mm).</p> <p>Le traitement absorbant ne devra en aucun cas dégrader l'isolement acoustique du plancher vis-à-vis des logements superposés. A cet effet le produit devra justifier d'un indice $\Delta R \geq 0$.</p> <p>Les indices acoustiques seront attestés par un compte rendu d'essai émanant d'un laboratoire accrédité par le Cofrac ou un équivalent Européen.</p>



Bordeaux – Eco Quartier Ginko – C2.2
Notice Acoustique Commerces N° 6252856-1/1 / MC
Révision 1 du 21 septembre 2017

ISOLEMENT ENTRE COMMERCES ET/OU LOCAUX D'ACTIVITE ET LOGEMENTS				
Données de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
LOCAUX COMMERCIAUX Planchers intermédiaires P1 et P6 (plancher bas étage commerces) Planchers béton plein sur bac collaborant épaisseur 15 cm				Suite Afin de limiter la transmission de bruit solidien aux logements des bâtiments, y compris RTA, <u>il devra être prévu sur toute les surfaces en étage (commerces, réserves) un revêtement de sol avec un indice de réduction aux bruits de chocs</u> , mesuré selon NF EN ISO 717-2 au moins égal à la valeur suivante: <u>$\Delta L_w > 27$ dB</u> Cette disposition devra être le cas échéant intégrée dans les baux des commerces.



ISOLEMENT ENTRE COMMERCES ET/OU LOCAUX D'ACTIVITE ET LOGEMENTS

Données de l'opération	Atteinte objectif			
	PC	DCE	DM	
LOCAUX TECHNIQUES				<p>Les dispositions destinées à protéger les logements des bruits d'activités sont examinés au titre :</p> <ul style="list-style-type: none">- Du code de la santé publique (articles R1334-30 et suivants)- du crédit Pol 05 du référentiel Breeam. <p>Exigences :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Respect du critère d'émergence, + 5 dB(A) entre 7h et 22h, +3 dB(A) entre 22h et 7h</u>- <u>Niveau global LpA ≤ 22 dB(A)</u>- <u>Emergence spectrale par bande d'octave</u> : + 5 dB dans les bandes d'octave normalisées centrées sur 125 Hz et 250 Hz et de 3 dB dans les bandes d'octave normalisées centrées sur 500 Hz, 1 000 Hz, 2 000 Hz et 4 000 Hz <p>Afin de limiter la transmission de bruit solidien aux logements des bâtiments, y compris RTA, tous les équipements susceptibles d'engendrer des vibrations seront placés sur des massifs en béton posés sur plots antivibratoires. Les locaux techniques concernés sont tous ceux destinés à recevoir des équipements générant des vibrations (moteurs, pompes, surpresseurs, ventilateurs...).</p> <p>L'atténuation vibratoire devra être au moins égale à 97%. Les plots seront sélectionnés en fonction de la masse de l'équipement, de la répartition des charges et de la vitesse de rotation la plus basse. L'entreprise devra fournir les notes de calculs justificatives des plots antivibratiles. Les gaines et canalisations seront systématiquement équipées de manchettes antivibratiles à l'aspiration et au refoulement du ventilateur ou de la pompe. Toutes les canalisations seront équipées de colliers antivibratiles. Voir également lots techniques spécifiques.</p>

MARK

S.H.



ISOLEMENT ENTRE COMMERCES ET/OU LOCAUX D'ACTIVITE ET LOGEMENTS

Données de l'opération	Atteinte objectif		
	PC	DCE	DM
LOCAUX TECHNIQUES (suite) Locaux destinés aux groupes électrogènes Gaines techniques destinées aux groupes électrogènes traversant un bâtiment d'habitation			

Les valeurs limites mentionnées ci-dessus devront être spécifiées dans les baux correspondants.

Les locaux destinés aux groupes électrogènes devront faire l'objet d'une étude acoustique spécifique.

L'étude devra préciser pour chaque local :

- Les niveaux de puissance acoustique du groupe (aspiration, rayonnée, refoulement et les spectres correspondants)
- Le dimensionnement des pièges à sons à l'aspiration et au refoulement
- Le dimensionnement des silencieux d'échappement
- Le traitement antivibratoire du groupe, des ventilateurs, gaines d'échappement, ainsi que toute source de vibrations potentielle
- Le traitement acoustique complémentaire du local (isolation, absorption)
- Le calcul des niveaux de pression acoustique dans la gaine technique et en sortie de gaine en toiture
- Les niveaux de pression acoustique engendrés au droit des façades de logements

Le niveau de pression acoustique à l'intérieur des gaines traversant les bâtiments d'habitation ne devra pas excéder 80 dB(A).

Note : Les gaines seront réalisées en béton plein (masse $\geq 2300 \text{ Kg/m}^3$) de 20 cm d'épaisseur + doublage thermo-acoustique type laine minérale, ou PSE ULTRA THa + plâtre épaisseur 100 + 10 mm



ISOLEMENT ENTRE COMMERCES ET/OU LOCAUX D'ACTIVITE ET LOGEMENTS				
Données de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
Plancher entre logement et local d'activité (commerces....) Planchers béton plein épaisseur 23 cm + Sous couche acoustique + Isolant + Chape				<p>Les exigences à respecter sont $D_{nT,A} \geq 58$ dB en pièces principales $D_{nT,A} \geq 55$ dB en cuisines et salles d'eau.</p> <p><u>L'indice d'affaiblissement acoustique minimal du complexe plancher (masse ≥ 2400 Kg / m³) + isolation thermique + chape devra être > 63 dB</u></p> <p><u>Pour mémoire : façades béton épaisseur minimale 16 cm avec isolation thermo acoustique intérieure type PSE ultra THA 80+13 ou Laine minérale 80+10:</u></p> <p><u>Quelque soit le procédé utilisé, l'affaiblissement acoustique devra être attesté par un compte rendu d'essai établi par un laboratoire accrédité par le Cofrac ou un organisme équivalent européen.</u></p> <p><u>En cas d'ajout d'un élément en sous-face des planchers (béton brut), type faux-plafond ou flocage, le respect de l'affaiblissement acoustique mentionné ci-dessus devra être justifié.</u></p>
Gaines techniques logements				<p>Toutes les gaines techniques de logements seront obturées au niveau du plancher bas du premier niveau avec du béton de même épaisseur que le plancher.</p> <p>Il ne devra exister aucune traversée de gaines VMC entre les niveaux de commerces, locaux d'activité (rez-de-chaussée ou R+1) et les niveaux de logements.</p> <p><u>Composition des gaines techniques: voir lot Isolation Cloisons Doubles dans la partie 2 ci-après.</u></p> <p><u>Les gaines réservées aux commerces ou aux parkings font l'objet de recommandations spécifiques (voir ci-dessous).</u></p>



ISOLEMENT ENTRE COMMERCES ET/OU LOCAUX D'ACTIVITE ET LOGEMENTS			
Données de l'opération	Atteinte objectif		Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
Mur entre logement et local d'activité (commerce, réserve...) Voiles béton plein épaisseur 20 cm + doublage thermo-acoustique			<p>Les exigences à respecter sont $D_{nT,A} \geq 58$ dB en pièces principales $D_{nT,A} \geq 55$ dB en cuisines et salles d'eau.</p> <p><u>L'indice d'affaiblissement acoustique minimal du complexe mur (masse ≥ 2300 Kg / m³) + isolation thermique devra être > 63 dB</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Voile BA de 0.20 m avec doublage en laine minérale $\geq (80+10)$ ou PSE Ultra Th-A $\geq (80+13)$.• Toute solution équivalente justifiée par un rapport d'essai acoustique émanant d'un laboratoire accrédité. <p>Note : dispositions également valables entre commerce MS1.01 et RTA</p> <p><u>En cas d'ajout d'un élément de doublage coté commerce, le respect de l'affaiblissement acoustique mentionné ci-dessus devra être justifié.</u></p>
Mur entre logement et ventilation haute des commerces (gainés avec paroi commune à un logement). Voiles béton plein épaisseur 20 cm + doublage thermo-acoustique			<p>Les exigences à respecter sont $D_{nT,A} \geq 58$ dB en pièces principales $D_{nT,A} \geq 55$ dB en cuisines et salles d'eau.</p> <p><u>L'indice d'affaiblissement acoustique minimal du complexe mur (masse ≥ 2300 Kg / m³) + isolation thermique devra être > 63 dB</u></p> <p>Le niveau de pression acoustique à l'intérieur des gainés traversant les bâtiments d'habitation ne devra pas excéder 80 dB(A). Ce niveau de bruit devra être justifié par des notes de calculs à la charge des titulaires des lots techniques concernés.</p>



Bordeaux – Eco Quartier Ginko – C2.2
Notice Acoustique Commerces N° 6252856-1/1 / MC
Révision 1 du 21 septembre 2017

Couverture métallique P1 – P6			
Données de l'opération	Atteinte objectif		Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
COUVERTURE METALLIQUE PLOTS P1 & P6			<p>Les couvertures métalliques horizontales de bâtiments proches de façades de logements ne devront pas provoquer de nuisance acoustique en cas d'intempéries (pluie forte) dans les logements.</p> <p>Dans ce but le procédé de couverture retenu devra être suffisamment amorti, et l'absence de nuisance devra être prouvée par des résultats d'essais :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit réalisés dans un laboratoire du CSTB (ou un équivalent européen) selon la norme NF EN ISO 140-18- Soit réalisés in situ dans des conditions réelles réelle et dans une configuration comparable à celle du projet

MARK

S.h ↓



Acoustique Commerces / Logements				
Données de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
<u>Portes, portes automatiques, rideaux</u>				<p>Toutes dispositions devront être prises pour que le niveau de bruit reçu dans les logements en provenance des équipements ne dépasse pas : - $L_{nAT} \leq 30$ dB(A) en pièces principales, - $L_{nAT} \leq 35$ dB(A) en cuisines fermées.</p> <p>En vue de l'obtention de ces résultats, les exploitants concernés devront s'engager à respecter ces exigences, et à exécuter les réglages nécessaires au fonctionnement silencieux des équipements.</p> <p>Tous les équipements mécaniques devront être dotés d'une isolation anti-vibratile.</p> <p>Tous les équipements devront être pourvus de butées résilientes.</p>

Acoustique Commerces / Logements				
Plomberie Sanitaire				
Données de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
<p>Evacuations des logements</p> <p><u>Les évacuations sont prévues en fonte SMU-H dans la traversée des locaux commerciaux ou d'activité.</u></p>				<p>Les exigences à respecter sont $L_{nAT} \leq 30$ dB (A) en pièces principales et $L_{nAT} \leq 35$ dB (A) en cuisines fermées.</p>



Ventilation mécanique des commerces et locaux d'activité				
Données de l'opération	Atteinte objectif			Recommandations / Commentaires / Preuves à fournir
	PC	DCE	DM	
Ventilation mécanique des locaux d'activité (commerces notamment)				<p>Les exigences sont les suivantes :</p> <p>Limites de bruit à l'intérieur des locaux d'habitation :</p> <p>Le fonctionnement des ventilateurs en mode normal (ventilation) devra respecter les limites de bruit suivantes dans les pièces de logements:</p> <ul style="list-style-type: none">- Niveau global LpA ≤ 22 dB(A)- Emergence spectrale par bande d'octave : + 5 dB dans les bandes d'octave normalisées centrées sur 125 Hz et 250 Hz et de 3 dB dans les bandes d'octave normalisées centrées sur 500 Hz, 1 000 Hz, 2 000 Hz et 4 000 Hz



ANNEXE 1

IDENTIFICATION ET REPERAGE DES LOCAUX COMMERCIAUX AVEC DALLE FLOTTANTE ACOUSTIQUE



GINKO C2.2 Implantation des dalles flottantes commerces (réservation 17 cm) Zones repérées sur le plan joint	
PLOT	LOCAL
P1	Réserve MS1.02 Réserve MS1.01
P2	Néant
P3	Réserve MS 3.02 + Couloir d'accès Réserve MS 3.04 + Couloir d'accès Réserve MS 3.05 + Couloir d'accès
P4	Néant
P5	Supermarché 5.02 Réserves Supermarché Locaux 5.03 et 5.05
P6	Réserve MS 6.01 Réserve MS 6.02 Locaux 6.03 et 6.04
P7	Néant

Les circulations d'accès aux locaux depuis les aires de livraison ou depuis l'extérieur susceptibles d'être empruntées par des chariots de manutention devront également être traitées selon le même procédé.



Bordeaux – Eco Quartier Ginko – C2.2
Notice Acoustique Commerces N° 6252856-1/1 / MC
Révision 1 du 21 septembre 2017

PLAN DE LOCALISATION DES DALLES FLOTTANTES ACOUSTIQUES

Zones hachurées couleur orange (sauf P7 et P4)



MKK

J. N.



ANNEXE 2

Rappel Analyse des résultats de l'état initial acoustique



6.2 Analyse des résultats

Pour l'impact du projet sur le voisinage

Les niveaux sonores mesurés aux points n°1 et n°2 peuvent être considérés comme représentatifs des niveaux de bruit résiduels au sens de l'article R1334-33 du code de la santé publique.

Afin de respecter le critère d'émergence défini au même article du code de la santé publique, et sous réserve de l'application de dispositions plus contraignantes du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, nous proposons ci-dessous des valeurs limites de niveaux de bruit ambiant (incluant le bruit particulier des installations ou équipements liés au projet) au droit des tiers proches.

Les valeurs limites sont calculées sur les bases suivantes :

- Descripteur du niveau de bruit résiduel : indice fractile L50 (niveau atteint ou dépassé 50% du temps)
- Valeurs limites de l'émergence : + 3 dB(A) en période nocturne (22h – 7h), + 5 dB(A) en période diurne (7h – 22h)
- Le niveau sonore relevé cours de Quebec est majoré de 3 dB(A) pour tenir compte de la réflexion sur les façades d'immeubles

Valeurs limites de niveaux de bruit ambiant

Localisation	Période	Niveau sonore mesuré L50	Niveau limite de bruit ambiant
Façade nord bureaux Aquitanis	Jour	56	61
Façades est cours de Quebec	Jour	45	50
	Nuit	38	41



ANNEXE 3

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Susceptibles de fonctionner entre 7h & 23h exclusivement

Niveaux de bruit résiduel évalués
Limites de bruit en façade des logements

GINKO C2.2 Evaluation des valeurs limites de bruit pour les équipements à fonctionnement non permanent
 Ventilation / Désenfumage Parkings et commerces Horaires 7h - 23h

Niveaux de bruits résiduels évalués par modélisation ou en fonction des résultats de mesures de l'état initial
 (rapport 6133871-1/1/1/MC du 19 mai 2014)

Voie	Période	Horaire	Trafic 2 sens	% PL	Orientation des façades:	
Avenue des 40 Journaux	Jour	7h - 8h	257	16,7	Nord	vers rue Jean Royer
	Nuit	22h - 23h	97	9,5	Est	vers avenue des 40 Journaux
Avenue André Reinson	Jour	7h - 8h	527	8,4	Sud	vers rue Reinson
	Nuit	22h - 23h	110	2,7	Ouest	vers Cours du Quebec
Cours du Quebec	Jour	7h - 8h	50	4,4		
	Nuit	22h - 23h	52	0,4		

Les niveaux limites sont calculés en fonction des émergences admissibles (jour: +5; nuit: +3)
 et en considérant une limite absolue de 50 dB(A)

Les niveaux issus de mesures sont indiqués en caractères gras et soulignés.

Niveaux par façade de bâtiments exprimés en dB(A)

Plot	Bâtiment	Façade	Niveau de bruit résiduel		Niveau limite équipements	
			Jour	Nuit	Jour	Nuit
P1	RTA	Nord	55	50	50	50
		Est	<u>56</u>	<u>49</u>	50	49
		Sud	<u>56</u>	<u>49</u>	50	49
		Ouest	53	45	50	45
	P1-A	Nord	55	50	50	50
		Est	50	46	50	46
		Sud	43	38	46	38
	P1-B	Nord	53	44	50	44
		Est	<u>58</u>	<u>49</u>	50	49
		Sud	63	55	50	50
	P1C	Nord	40	35	43	35
		Est	47	42	50	42
Sud		53	46	50	46	
P1-D	Nord	52	47	50	47	
	Est	45	41	48	41	
	Sud	41	35	44	35	
		Ouest	42	37	45	37

Plot	Bâtiment	Façade	Niveau de bruit résiduel		Niveau limite équipements	
			Jour	Nuit	Jour	Nuit
P2	P2-A	Nord	56	48	50	48
		Est	62	53	50	50
		Sud	<u>58</u>	<u>52</u>	50	50
		Ouest	63	54	50	50
	P2-B	Nord	53	48	50	48
		Est	63	54	50	50
		Sud	<u>58</u>	<u>52</u>	50	50
		Ouest	<u>53</u>	<u>50</u>	50	50

Plot	Bâtiment	Façade	Niveau de bruit résiduel		Niveau limite équipements	
			Jour	Nuit	Jour	Nuit
P3	P3-A	Nord	52	47	50	47
		Est	47	42	50	42
		Sud	49	41	52	41
		Ouest	43	39	46	39
	P3-B	Nord	41	37	44	37
		Est	54	46	50	46
		Sud	60	51	50	50
		Ouest	56	48	50	48
	P3-C	Nord	44	42	47	42
		Est	45	39	48	39
		Sud	47	43	50	43
		Ouest	53	50	50	50
	P3-D	Nord	44	42	47	42
		Est	45	39	48	39
		Sud	47	43	50	43
		Ouest	53	50	50	50
	P3-E	Nord	52	50	50	50
		Est	42	42	45	42
		Sud	46	44	49	44
		Ouest	56	56	50	50
	P3-F	Nord	43	38	46	38
		Est	47	40	50	40
		Sud	44	38	47	38
		Ouest	45	39	48	39

Plot	Bâtiment	Façade	Niveau de bruit résiduel		Niveau limite équipements	
			Jour	Nuit	Jour	Nuit
P5	P5-A	Nord	48	47	51	47
		Est	46	43	49	43
		Sud	34	42	37	42
		Ouest	44	46	47	46
	P5-B	Nord	39	37	42	37
		Est	44	40	47	40
		Sud	49	45	52	45
		Ouest	43	41	46	41
	P5-C	Nord	47	45	50	45
		Est	43	40	46	40
		Sud	52	49	50	49
		Ouest	53	50	50	50
	P5-D	Nord	51	49	50	49
		Est	40	38	43	38
		Sud	41	38	44	38
		Ouest	51	49	50	49
	P5-E	Nord	51	49	50	49
		Est	37	33	40	33
		Sud	47	46	50	46
		Ouest	53	50	50	50
	P5-F	Nord	39	36	42	36
		Est	41	36	44	36
		Sud	40	37	43	37
		Ouest	40	38	43	38

Plot	Bâtiment	Façade	Niveau de bruit résiduel		Niveau limite équipements	
			Jour	Nuit	Jour	Nuit
P6	P6-A	Nord	41	36	44	36
		Est	52	48	50	48
		Sud	58	52	50	50
		Ouest	43	38	46	38
	P6-B	Nord	37	33	40	33
		Est	44	40	47	40
		Sud	52	48	50	48
		Ouest	43	38	46	38
	P6-C	Nord	50	46	50	46
		Est	38	33	41	33
		Sud	41	36	44	36
		Ouest	39	34	42	34
	P6-D Nord	Nord	52	47	50	47
		Sud	38	32	41	32
P6-D Sud	Nord	38	32	41	32	
	Sud	45	41	48	41	
P6-E	Nord	58	52	50	50	
	Est	<u>60</u>	<u>51</u>	50	50	
	Sud	46	41	49	41	
	Ouest	38	32	41	32	



ANNEXE 4

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Susceptibles de fonctionner entre 23h & 7h

Niveaux de bruit résiduel évalués
Limites de bruit en façade des logements

GINKO C2.2	Evaluation des valeurs limites de bruit pour les équipements à fonctionnement permanent Groupes froid, climatisation, ventilation commerces, logements RTA
------------	---

Niveaux de bruits résiduels évalués par modélisation ou en fonction des résultats de mesures de l'état initial
 (rapport 6133871-1/1/1/MC du 19 mai 2014)

Voie	Période	Horaire	Trafic 2 sens	% PL
Avenue des 40 Journaux	Nuit	1h - 2h	8,8	18,2
Avenue André Reinson	Nuit	2h - 3h	9	0%
Cours du Quebec	Nuit	2h - 3h	2,2	0%

Orientation des façades:
 Nord vers rue Jean Royer
 Est vers avenue des 40 Journaux
 Sud vers rue Reinson
 Ouest vers Cours du Quebec

Les niveaux limites sont calculés en fonction des émergences admissibles (jour: +5; nuit: +3)
 et en considérant une limite absolue de 50 dB(A)

Les niveaux issus de mesures sont indiqués en caractères gras et soulignés.

Note 1: niveaux de jours identiques à ceux indiqués pour les équipements à fonctionnement non permanent

Note 2: limite basse fixée à 25 dB(A)

Niveaux par façade de bâtiments exprimés en dB(A)

Plot	Bâtiment	Façade	Niveau de bruit résiduel		Niveau limite équipements	
			Jour	Nuit	Jour	Nuit
P1	RTA	Nord	55	46	50	46
		Est	56	49	50	49
		Sud	56	41	50	41
		Ouest	53	34	50	34
	P1-A	Nord	55	42	50	42
		Est	50	37	50	37
		Sud	43	29	46	29
		Ouest	42	28	45	28
	P1-B	Nord	53	33	50	33
		Est	58	38	50	38
		Sud	63	42	50	42
		Ouest	60	38	50	38
	P1C	Nord	40	25	43	25
		Est	47	32	50	32
		Sud	53	36	50	36
		Ouest	53	33	50	33
P1-D	Nord	52	39	50	39	
	Est	45	32	48	32	
	Sud	41	25	44	25	
	Ouest	42	25	45	25	
Plot	Bâtiment	Façade	Niveau de bruit résiduel		Niveau limite équipements	
			Jour	Nuit	Jour	Nuit
P2	P2-A	Nord	56	36	50	36
		Est	62	41	50	41
		Sud	58	43	50	43
		Ouest	63	42	50	42
	P2-B	Nord	53	35	50	35
		Est	63	42	50	42
		Sud	58	43	50	43
		Ouest	53	37	50	37

Plot	Bâtiment	Façade	Niveau de bruit résiduel		Niveau limite équipements	
			Jour	Nuit	Jour	Nuit
P3	P3-A	Nord	52	38	50	38
		Est	47	37	50	37
		Sud	49	32	52	32
		Ouest	43	32	46	32
	P3-B	Nord	41	25	44	25
		Est	54	34	50	34
		Sud	60	39	50	39
		Ouest	56	35	50	35
	P3-C	Nord	44	29	47	29
		Est	45	27	48	27
		Sud	47	30	50	30
		Ouest	<u>53</u>	<u>37</u>	50	37
	P3-D	Nord	44	29	47	29
		Est	45	27	48	27
		Sud	47	30	50	30
		Ouest	<u>53</u>	<u>37</u>	50	37
	P3-E	Nord	52	37	50	37
		Est	42	28	45	28
		Sud	46	30	49	30
		Ouest	56	<u>37</u>	50	37
	P3-F	Nord	43	26	46	26
		Est	47	29	50	29
		Sud	44	26	47	26
		Ouest	45	27	48	27
Plot	Bâtiment	Façade	Niveau de bruit résiduel		Niveau limite équipements	
			Jour	Nuit	Jour	Nuit
P5	P5-A	Nord	48	34	51	34
		Est	46	28	49	28
		Sud	34	20	37	25
		Ouest	44	29	47	29
	P5-B	Nord	39	25	42	25
		Est	44	31	47	31
		Sud	49	36	52	36
		Ouest	43	28	46	28
	P5-C	Nord	47	31	50	31
		Est	43	30	46	30
		Sud	52	36	50	36
		Ouest	<u>53</u>	<u>37</u>	50	37
	P5-D	Nord	51	25	50	25
		Est	40	26	43	26
		Sud	41	35	44	35
		Ouest	51	35	50	35
	P5-E	Nord	51	36	50	36
		Est	37	21	40	25
		Sud	47	32	50	32
		Ouest	<u>53</u>	<u>37</u>	50	37
	P5-F	Nord	39	24	42	25
		Est	41	24	44	25
		Sud	40	25	43	25
		Ouest	40	25	43	25

Plot	Bâtiment	Façade	Niveau de bruit résiduel		Niveau limite équipements	
			Jour	Nuit	Jour	Nuit
P6	P6-A	Nord	41	27	44	27
		Est	52	39	50	39
		Sud	58	44	50	44
		Ouest	43	29	46	29
	P6-B	Nord	37	23	40	23
		Est	44	31	47	31
		Sud	52	40	50	40
		Ouest	43	28	46	28
	P6-C	Nord	50	36	50	36
		Est	38	24	41	24
		Sud	41	28	44	28
		Ouest	39	23	42	25
	P6-D Nord	Nord	52	38	50	38
		Sud	38	23	41	25
	P6-D Sud	Nord	38	32	41	32
		Sud	45	32	48	32
P6-E	Nord	58	44	50	44	
	Est	60	48	50	48	
	Sud	46	33	49	33	
	Ouest	38	23	41	25	

Centre Commerçant
GINKO- BORDEAUX

**2.4.3 Cahier des prescriptions
environnementales**

COEUR DE GINKO Bordeaux

Cahier de prescriptions environnementales PRENEURS – TOUTES COQUES

Maître d’Ouvrage : BOUYGUES IMMOBILIER
Maître d’œuvre : L35
Ingénierie Fluides : BEG
BREEAM Assessor : ELAN

<u>Opération</u>	BI – GINKO C2 – Bordeaux		
<u>Titre</u>	Cahier de prescriptions environnementales PRENEURS		
<u>Version</u>	7	<u>Date</u>	03/10/2017
<u>Rédigé par</u>	Magalie ZANNIER	<u>Validé par</u>	

BI – CŒUR DE GINKO – C2 – Prescriptions environnementales Preneurs

1. Introduction	3
2. Détail des exigences contractuelles par thématiques BREEAM	3
2.1 MANAGEMENT	3
MAN 1 – PASSATION DE MARCHES DURABLES - COMMISSIONNEMENT	3
MAN 2/3 – PRATIQUES DE CONSTRUCTION RESPONSABLES / IMPACTS DU CHANTIER....	3
MAN 4A – CARNET DE VIE DU BATIMENT	3
2.2 SANTE & BIEN ETRE	4
HEA 1 – CONFORT VISUEL.....	4
HEA 3 – CONFORT THERMIQUE.....	4
HEA 4 – QUALITE DE L’EAU	5
2.3 ENERGIE.....	5
ENE 1 – EFFICACITE ENERGETIQUE.....	5
ENE 2A – SUIVI ENERGETIQUE.....	6
ENE 3 – ECLAIRAGE EXTERIEUR	6
ENE 4 – TECHNOLOGIES A EMISSIONS DE CARBONES FAIBLES OU NULLES	7
ENE 6 – EFFICACITE ENERGETIQUE DES SYSTEMES DE TRANSPORT	7
2.4 EAU	7
WAT 1 – CONSOMMATION D’EAU	7
WAT 2 – SUIVI DE LA CONSOMMATION D’EAU.....	8
WAT 3 – PREVENTION DES FUITES D’EAU - RECOMMANDATION	8
2.5 MATERIAUX.....	8
MAT 5 – CONCEPTION ROBUSTE.....	8
2.6 GESTION DES DECHETS	9
WST 3A – DECHETS DE FONCTIONNEMENT.....	9
2.7 POLLUTION.....	9
POL 1 – REFRIGERANTS.....	9
POL 2 –PREVENTION DES EMISSIONS DE NOX DUS AUX SOURCES DE CHALEUR	10
POL 4 – REDUCTION DE LA POLLUTION LUMINEUSE NOCTURNE.....	10
POL 5 – ATTENUATION DE LA POLLUTION ACOUSTIQUE.....	11

1. Introduction

Dans le cadre du projet de création du centre commercial sur l'éco-quartier de GINKO à Bordeaux, BOUYGUES IMMOBILIER a choisi de mettre en place une démarche environnementale suivant la certification **BREEAM**. Le référentiel utilisé pour l'atteinte de cette certification est le référentiel BREEAM International 2013 / Retail / Core & Shell, avec un niveau de performance **VERY GOOD** correspondant à un score supérieur à 55%.



Le présent document a pour objectif de :

- récapituler les enjeux de la certification BREEAM sur le projet.
- préciser les actions BREEAM mises en place par BOUYGUES IMMOBILIER et à mettre en œuvre par les preneurs des coques commerciales.

Deux niveaux de préconisation sont développés dans le présent document :

- les **EXIGENCES** qui sont des obligations contractuelles, chaque preneur doit les respecter (Green Lease Agreements),
- les **RECOMMANDATIONS** qui elles ne sont pas contractuelles et sont là pour orienter le preneur pour qu'il limite encore plus ses impacts environnementaux (Green Guide Building).

2. Détail des exigences contractuelles par thématiques BREEAM

2.1 MANAGEMENT

MAN 1 – PASSATION DE MARCHES DURABLES - COMMISSIONNEMENT

Afin de conserver un niveau de performance énergétique en adéquation avec les choix fait par le propriétaire sur la coque des bâtiments : RT 2012, chaque preneur fournira au bureau d'étude thermique du projet son dossier d'aménagement technique, afin qu'il valide les équipements et les matériaux à mettre en œuvre:

- Installations de chauffage et de climatisation,
- Système de distribution de l'eau,
- Eclairage,
- Systèmes de ventilation,
- Isolation thermique de la cellule, le cas échéant.

MAN 2/3 – PRATIQUES DE CONSTRUCTION RESPONSABLES / IMPACTS DU CHANTIER

L'ensemble des entreprises travaillant sur l'aménagement des boutiques devra respecter la charte chantier propre mise en place par l'entreprise générale du chantier A et suivi par le pilote B sur l'opération tout particulièrement sur la gestion des déchets de chantier ainsi que les nuisances pouvant être causées aux riverains.

MAN 4A – CARNET DE VIE DU BATIMENT

Pour promouvoir et encourager l'exploitation environnementale du bâtiment, le propriétaire diffusera un **carnet de vie du bâtiment**. Il s'agit d'un guide non technique à l'attention des utilisateurs pour expliquer le

fonctionnement du centre commercial et pour que les utilisateurs puissent utiliser efficacement les systèmes et équipements installés. Ce guide sera complété d'informations techniques et diffusé également aux équipes de gestion et maintenance du centre.

2.2 SANTE & BIEN ETRE

HEA 1 – CONFORT VISUEL

Prérequis

Tout luminaire installé devra impérativement intégrer l'un des systèmes suivant :

- Lampes LED
- Lampes fluorescentes ou fluo compacts équipées de ballasts électroniques haute fréquence.

Vue sur l'extérieur

Le propriétaire met à disposition de chaque cellule des façades vitrées créant ainsi des vues directes sur l'extérieur. Il est demandé à chaque preneur d'aménager sa cellule de façon à ce que les postes de travail à occupation prolongée (caisse par exemple) soient installés à proximité de ces façades.

Eclairage interne - RECOMMANDATION

Il est conseillé aux preneurs d'installer des luminaires dimensionnés pour répondre aux meilleures normes européennes en terme de confort visuel (niveaux d'éclairage, uniformités, rendus des couleurs, risques d'éblouissement).

Zonage des commandes d'éclairage- RECOMMANDATION

Dans les surfaces de vente, il est conseillé de dissocier la commande d'éclairage des présentoirs de celle des comptoirs. De même, la commande d'éclairage de la zone arrière de la boutique devra être complètement indépendante de la surface de vente.

Normes associées :

- NF EN 12 464 :2011-1
- NF EN 12 464 :2008-2
- NF X 35-103 AFE

HEA 3 – CONFORT THERMIQUE

Une simulation thermique dynamique, disponible auprès de la maîtrise d'ouvrage, a été réalisée pour l'ensemble du projet, les systèmes de chauffage, climatisation, ventilation devront être conformes aux hypothèses intégrées dans cette simulation.

Toutes les caractéristiques plus performantes précisées dans le CPTAE par rapport à celles demandées dans l'étude devront être respectées.

Les hypothèses de calcul (température de consigne, scénario d'occupation et puissance liée au process) utilisées pour la réalisation de cette étude de confort thermique peuvent être différentes avec un calcul thermique réglementaire, elles sont basées sur la norme EN 7730 ce qui permet de définir la qualité intrinsèque du bâtiment par rapport à une utilisation et un confort optimal.

Elles ne pourront en aucun cas être prises en compte pour justifier de caractéristiques moins performantes que celles intégrées au CPTAE.

De plus pour obtenir un confort optimal, les conclusions de l'étude mettent en avant les préconisations minimales suivantes :

- Habillement « Clo » :
 - En hiver : sous-vêtements + chemise à manche longues + pantalon normal + tricot léger + chaussettes + chaussures semelles épaisses, selon le tableau C2 de l'Annexe Ce de la norme ISO 7730 : 2005.
 - En été : sous-vêtements + T-shirt + pantalon léger + chaussettes + chaussures semelles fines, selon le tableau C2 de l'Annexe C de la norme ISO 7730 : 2005.

HEA 4 – QUALITE DE L'EAU

Risque de légionellose

Pour éviter tout risque de légionellose dans les installations d'eau chaude sanitaire, la température du réseau d'eau chaude dans chaque cellule devra être maintenue à 50°C.

Il est entendu que si le besoin en eau chaude se limite à la zone sanitaire un ballon d'ECS individuel permettant de réaliser si besoin des chocs thermiques suffira.

Dans le cas d'installation d'équipements pouvant créer et transmettre des particules d'eau pouvant être inhalés, le preneur devra respecter le guide de bonnes pratiques anglais : Partie 1 : Systèmes de refroidissement par évaporation et Partie 2 : Systèmes d'alimentation en eau froide et chaude à l'adresse suivante : www.hse.gov.uk/pubns/books/hsg274.htm.

Exemple de système impacté : Système de refroidissement avec tours, condenseurs à évaporation.

Installation d'un humidificateur

De plus, dans le cas où le preneur souhaite installer un humidificateur, **il devra être installé un système d'humidification à sécurité intégrée.**

Approvisionnement en eau douce potable

Dans chaque zone où se trouve du personnel en permanence, le preneur devra installer :

- Un distributeur d'eau réfrigérée

OU

- Un évier permettant de puiser de l'eau potable (hors lavabo des sanitaires).

2.3 ENERGIE

ENE 1 – EFFICACITE ENERGETIQUE

La qualité de la coque mise à disposition par le propriétaire permettra l'atteinte de l'objectif visé sur le projet selon les exigences du référentiel BREEAM et les calculs thermiques réglementaires RT 2012 réalisés par le bureau d'étude thermique.

L'ensemble des hypothèses intégrées aux derniers calculs thermiques transmis par le bailleur devra être respecté y compris :

1. Pour la Production d'Eau Chaude Sanitaire :

Les productions d'ECS par ballon électrique doivent respecter à minima les caractéristiques suivantes :

Boutique :

1 Ballon de 15 litres maxi par coque

Consommation d'entretien maximale $Q_{pr} < 0,54$ kWh/24h

Coefficient de perte $U_a < 0,47$ W/k

Moyennes surfaces :

1 à 2 ballons de 50 litres maxi par coque

Consommation d'entretien maximale $Q_{pr} < 1,11$ kWh/24h

Coefficient de perte $U_a < 0,98$ W/k

Restaurant :

P4/P5/P6 : 1 ballon de 300 litres maxi par coque

P7 : 1 ballon de 450 litres maxi par coque

Consommation d'entretien maximale $Q_{pr} < 2,49$ kWh/24h

Coefficient de perte $U_a < 2,25$ W/k

2. Pour le Système de ventilation pour le renouvellement d'air hygiénique

Les systèmes de ventilation sont à minima du type double flux avec récupération d'énergie ayant une efficacité certifiée de 70% minimum et une puissance absorbée au niveau des moto ventilateurs (soufflage et extraction) de renouvellement d'air hygiénique inférieure à 1 kW/m³s.

ENE 2A – SUIVI ENERGETIQUE

La maîtrise des énergies consommées sur le site est un point de vigilance important.

Pour identifier des surconsommations dues à des mauvaises pratiques ou des équipements défectueux, le propriétaire prévoit la mise en place de compteurs reliés à la Gestion Technique du Bâtiment permettant de relever les consommations en énergie finale pour :

- chaque cellule,
- les services généraux,
- les locaux techniques,
- escalator/Ascenseur,
- les PC du plot P4 (prises pour forains),
- la fontaine
- tout équipement installé par le propriétaire consommateur d'énergie.

Au niveau des preneurs, lorsque la surface de la cellule est supérieure à 200m², des sous-comptages séparés et permettant de relever les consommations en énergie finale seront installés pour les différents usages :

- Chauffage
- Refroidissement
- Ventilation : chaque CTA aura son propre compteur
- Eclairage et courants faibles
- Autres éléments consommateurs (exemple : Escalator / Ascenseurs...).

De la même manière, des sous-comptages séparés devront être installés par zone :

- Espace de vente,
- Stockage et entrepôts,
- Chambres froides (le cas échéant),
- Annexes (zone de bureau, salle de repos).

Pour les surfaces de cellule inférieures à 200m², seuls les sous-comptages d'identification des différents usages devront être installés, conformément à la réglementation en vigueur :

- Chauffage
- Refroidissement
- Ventilation : chaque CTA aura son propre compteur
- Eclairage et courants faibles
- Eau chaude sanitaire, le cas échéant.

ENE 3 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

Tous les éclairages extérieurs installés par le propriétaire respecteront les exigences BREEAM du critère ENE03.

Certains éclairages extérieurs pourront être réalisés par des preneurs : éclairage spécifique, enseignes... Afin de réduire les consommations énergétiques des éclairages extérieurs, ceux-ci devront répondre aux exigences citées ci-dessous selon le type d'éclairage si applicable :

Types d'éclairage

		Bâtiment, voies d'accès, chemins	Terrasses	Parking, routes associées, éclairage par projecteurs	Eclairage de signalisation et éclairage au sol (type spot au sol)
Efficacité lumineuse minimum à respecter					
Luminaire	IRC ≥ 60	50 lumens/Watt	50 lumens/Watt	70 lumens/Watt	
	IRC < 60	60 lumens/Watt	-	80 lumens/Watt	
LED	IRC ≥ 60	40 lumens/Watt	40 lumens/Watt	55 lumens/Watt	
	IRC < 60	50 lumens/Watt	50 lumens/Watt	60 lumens/Watt	
Luminaire	Puissance ≥ 25 W				60 lumens/Watt
	Puissance < 25 W				50 lumens/Watt
LED	Puissance ≥ 25 W				50 lumens/Watt
	Puissance < 25 W				50 lumens/Watt

Par ailleurs, les enseignes lumineuses seront éclairées par des Leds de préférence ou seront de sources lumineuses basse consommation,

ENE 4 – TECHNOLOGIES A EMISSIONS DE CARBONES FAIBLES OU NULLES

Conformément à l'étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie renouvelable, la conception du projet de centre commercial s'est orientée vers le raccordement de l'ensemble des cellules commerciales à la boucle d'eau tempérée issue de la chaufferie bois de l'éco-quartier.

De fait l'ensemble des preneurs devront prévoir la mise en œuvre de systèmes permettant le raccordement à ce système. Aucun système autonome ne sera accepté.

ENE 6 – EFFICACITE ENERGETIQUE DES SYSTEMES DE TRANSPORT

Lorsqu'un système d'acheminement de personnes (ascenseurs, escalators, tapis roulants) doit être installé dans la cellule :

- Pour les ascenseurs, 3 des mesures ci-après sont mises en œuvre :
 - Stand by en inoccupation/inutilisation
 - Luminaire hautes performances (exemple : efficacité > 55 lm/W) et régulés
 - Moteurs d'entraînement à vitesse variable
 - Unité de récupération d'énergie en descente.
- Pour les escalators ou tapis roulants, au moins 1 des 2 mesures ci-après sont mises en œuvre :
 - Moteur à vitesse variable avec commande adaptable à la demande
 - Mode stand by automatique lorsqu'il n'y a pas de demande.

2.4 EAU

WAT 1 – CONSOMMATION D'EAU

Pour tous les systèmes sanitaires mis en place par le propriétaire, il est prévu des équipements sanitaires hydro-économiques comme présentés ci-dessous.

Pour les preneurs, il faudra de la même manière prévoir des équipements sanitaires hydro-économiques respectant à minima les débits suivants sous une pression de 3 bars :

- chasses double-commande 3/6L,
- robinets de lave-main avec débit maximum de 3 L/min,
- robinets de cuisine (coin cuisine) avec un débit maximum de 5L/min,
- robinets de cuisine (restaurant – douchette de pré rinçage) avec un débit maximum de 6L/min,
- douches avec débit maximum de 8 L/min,

- urinoirs 1,5L/chasse.

WAT 2 – SUIVI DE LA CONSOMMATION D'EAU

Le propriétaire prévoit la mise en place de compteurs d'eau reliés à la GTB pour :

- chaque surface de vente,
- les sanitaires publics,
- les services généraux (zones de livraison, d'élimination des déchets...),
- les locaux techniques,
- l'arrosage extérieur,
- la fontaine extérieure,
- tout système consommateur d'eau commun.

Dans la continuité de cette prestation, si un preneur dispose d'au moins 1 source de demande d'eau consommant plus de 10% de la demande totale autre que les sanitaires, un sous-comptage devra être installé.

WAT 3 – PREVENTION DES FUITES D'EAU - RECOMMANDATION

Pour les sanitaires mis en place par le propriétaire, il est prévu un système de détection sur programme horaire pour allumer et/ou couper l'arrivée d'eau à des heures prédéterminées ce qui permet d'asservir l'approvisionnement en eau potable des sanitaires.

Il est conseillé à chaque preneur d'installer un des systèmes suivants afin de limiter au maximum ses risques de fuite :

- Une minuterie pour couper l'arrivée d'eau au bout d'un temps prédéterminé,
- Une minuterie programmable pour allumer et/ou couper l'arrivée d'eau à des heures prédéterminées,
- Un contrôle du volume pour couper l'arrivée d'eau une fois atteint un volume maximum prédéfini.
- Un détecteur et contrôle de présence détectant la présence ou le mouvement dans une zone pour allumer l'eau puis l'éteindre lorsqu'il n'y a plus de présence.
- Une unité de contrôle centrale pour un système global de gestion des commandes d'eau, utilisant certains ou tous les types de contrôles mentionnés ci-dessus.

2.5 MATERIAUX

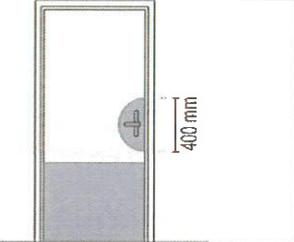
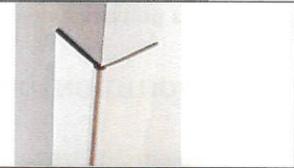
Les matériaux de construction de la coque du projet ainsi que des revêtements de voirie prévus par le propriétaire auront un faible impact environnemental et proviendront d'achats responsables.

MAT 5 – CONCEPTION ROBUSTE

La conception des aménagements preneurs devront inclure des mesures ou des solutions appropriées de protection pour prévenir des dommages sur les parties vulnérables de chaque cellule. La liste suivante n'est pas exhaustive :

- Protection des effets du trafic piéton important dans les entrées principales, les lieux de passage type couloirs, ascenseurs, escalators...
- Protection des arrières de cellule contre le déplacement de marchandise.

Quelques exemples :

<p>Porte intermédiaire avec protection en tôle et rosace</p>	
<p>Cornière d'angle sur murs ou poteaux</p>	
<p>Plinthe bois haute dans les espaces de réserve</p>	

2.6 GESTION DES DECHETS

L'enjeu environnemental de ce thème est de limiter au maximum la production de déchets ultimes. Il convient donc de mettre en place des espaces de stockage bien dimensionnés et des équipements permettant de réduire les volumes.

WST 3A – DECHETS DE FONCTIONNEMENT

Il est prévu des espaces de stockage et de compactage collectif au droit de chaque zone de livraison commune.

Les preneurs devront sensibiliser leur personnel au respect du tri sélectif mis en place et devront également aménager leur espace de stockage de déchet en fonction de ce tri.

Les preneurs occupant une partie importante du centre (avec leur propre zone de livraison) devront disposer de leurs propres installations conformes aux exigences BREEAM.

Pour les autres cellules, il est demandé à chaque preneur de réaliser le tri sélectif de ses déchets suivants les catégories suivantes à minima et de prévoir les espaces nécessaires à ce tri :

- Papier / carton
- Plastique
- Verre
- Bois
- Métal
- Déchets organiques

Dans les restaurants, une zone de stockage des déchets organiques doit être prévue réfrigérée pour éviter toutes nuisances olfactives, avant que les déchets soient transférés dans un des locaux « Déchets organiques » prévus dans les zones de livraison collective.

2.7 POLLUTION

POL 1 – REFRIGERANTS

Les preneurs devront utiliser uniquement des réfrigérants avec un ODP (Ozone Depleting Potential) nul.

POL 2 –PREVENTION DES EMISSIONS DE NOX DUS AUX SOURCES DE CHALEUR

Le niveau d'émissions de NOx des appareils de chauffe mise en place par les preneurs devra être conforme aux exigences suivantes :

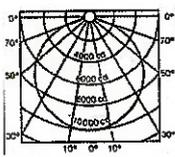
- < 100mg/kWh si le débit calorifique nominal < 70kWh
- < 120mg/kWh si la puissance nominale > 70kWh.

POL 4 – REDUCTION DE LA POLLUTION LUMINEUSE NOCTURNE

Certains éclairages extérieurs pourront être réalisés par des preneurs : éclairage spécifique, enseignes... Afin de réduire la pollution nocturne du centre pour les riverains, les exigences suivantes seront respectées. Tous les éclairages extérieurs installés par le propriétaire respecteront les exigences citées ci-après.

Pour les éclairages extérieurs, la stratégie devra être conçue en conformité avec les limites fixées dans les normes suivantes (Section E3) :

- o Section 2.7 du CIE 150-2003
- o Tableau 2 du CIE 126-1997.

Exigences	Niveau maximum	Explications
Eclairage vertical Ev (hors couvre-feu)	10 lux	Ev, l'éclairage vertical : l'éclairage relevé sur un plan vertical pour une direction d'observation perpendiculaire à ce plan au niveau des bordures de sites avec les riverains. Les limites s'appliquent pour les habitations à proximité et une attention spéciale doit être portée à l'éclairage vertical dirigé vers les fenêtres .
Eclairage vertical Ev (pendant le couvre-feu)	2 lux	<i>Eclairage de sécurité :</i> <i>Tous les éclairages réglementaires, pour des raisons de sécurité, peuvent être exclus des calculs d'éclairage. Dans ces circonstances, apporter la preuve que la réglementation citée est bien applicable à cette zone.</i>
Intensité lumineuse maximale pour chaque luminaire (hors couvre-feu)	10000cd	Intensité lumineuse à consulter sur les diagrammes photométriques de chaque luminaire.
Intensité lumineuse maximale pour chaque luminaire pendant le couvre-feu	1000cd	 La limite concerne tous les luminaires installés sur le projet dans toutes les directions qui sont susceptibles de gêner les riverains.
ULOR (upward light ratio)	0 à 15%	C'est le pourcentage du flux direct sortant d'un luminaire dirigé dans l'hémisphère supérieur, le luminaire étant dans sa position d'installation. Nota : Préalablement, ULR était désigné ULORinst ou UWLR dans la publication C.I.E. 126. On retrouve les identités suivantes : ULR = ULORinst = UWLR

		<i>Solution possible : Monter les luminaires sur les mats avec des spots très orientés.</i>
Luminance façades	10cd/m²	La luminance visuelle L_v est le quotient de l'intensité lumineuse d'une surface, par l'aire apparente de cette surface, pour un observateur lointain. En termes plus simples, c'est "la brillance" d'une surface réfléchissante éclairée. Son unité légale est la candela par mètre carré (cd/m ²). La luminance de la façade L_b est calculée ainsi : Eclairage moyenne (lux) * coefficient de réflexion de la façade / π
Incrément de seuil (TI = Threshold Increment)	< 15% (basé sur une luminance de 2cd/m²)	le TI (Threshold Increment ou incrément de seuil) définit l'éblouissement d'incapacité causé par une installation sur les voiries publiques. Exprimée en pourcentage cette valeur doit être inférieure à une valeur limite de 15% suivant le type de chaussée éclairée. Voir recommandations de l'AFE et réglementation NF EN 13201.

Pour toutes les enseignes ou panneaux éclairés installés sur le site, deux conditions doivent être respectées:

L'UNIFORMITE (Eclairage min/Eclairage max)			
Type d'enseigne ou panneau	Surface Zone d'éclairage	Uniformité (Unité britannique)	Uniformité (Unité Française)
Extérieur	>1.5 m ²	10 :1	0.1
Extérieur	<1.5 m ²	6 :1	0.17
Intérieur	Au dessus et entre les sources lumineuses	1.5 :1	0.67

LA LUMINANCE MAXIMUM	
Surface de l'enseigne illuminée :	
Inférieure à 10 m ²	800 cd/m ²
Supérieure ou égale à 10m ²	600 cd/m ²

De plus, les éclairages extérieurs (compris enseignes) devront être automatiquement éteint entre 23h et 6h par une horloge ou via la GTC du centre.

Les éclairages de sécurité qui restent en fonctionnement entre 23h et 6h, devront être conformes aux niveaux d'éclairage inférieurs recommandés pendant cette période de temps : CIE150 -2033 et CIE 126-1997.

POL 5 – ATTENUATION DE LA POLLUTION ACOUSTIQUE

Le propriétaire a missionné une personne qualifiée et compétente, pour la réalisation d'une campagne de mesures acoustiques selon la norme ISO 1996 afin de caractériser le niveau de bruit ambiant du quartier.

L'enjeu est de vérifier qu'après travaux, le niveau de bruit résultant du site ne dépasse pas les émergences suivantes :

- +5dB entre 7h et 23h
- +3dB entre 23h et 7h du matin

Après installation des équipements techniques dont l'installation est à sa charge, le propriétaire vérifiera, via une étude acoustique spécifique, que le niveau de bruit dû à ces équipements ne dépasse pas les émergences précitées dans un rayon de 800m.

BI – CŒUR DE GINKO – C2 – Prescriptions environnementales Preneurs

De la même manière, il est demandé à chaque preneur de **choisir ses installations techniques en fonction de cet objectif et faire réaliser une étude acoustique spécifique**, par une personne qualifiée et compétente, selon la norme ISO 1996 et conformément à la notice acoustique en annexe du présent document, afin de vérifier le respect de l'exigence à l'ouverture des commerces.

Dans le cas contraire, des mesures spécifiques devront être mises en place par le preneur pour atténuer le bruit et répondre aux exigences (écran acoustique, capot...).

Centre Commerçant
GINKO- BORDEAUX

**2.4.4 tableau récapitulatif des
couts/missions réalisés par le
Bailleur et refacturés au Preneur**

COQUE 5.04

Surface coque (m²)	Restaurant
113	1

Coûts à la charge du PRENEUR**Travaux réalisés par le BAILLEUR refacturés au PRENEUR**

Objet	Entreprise	Unité	Montant
Vitrines	Pris en charge par Bouygues Immobilier (18 899€)		
Support Enseigne	COVERIS / GREGOIRE 12	5	1 250 €
Parasol	Prise en charge preneurs conformément au cahier des charges enseignes		
Mobilier de Terrasse			
Câble CFO	INEO	1	724 €
Platine Tarif Bleu	INEO	1	1 100 €
Câble CFA	INEO	1	379 €
Compteur Boucle Tempérée	HERVE THERMIQUE	1	1 242 €
Compteur EDV	HERVE THERMIQUE	1	788 €
Isolant murs	FOEHN	67,5	2 365 €

Total	7 848 €
-------	----------------

Missions refacturées au PRENEUR par le BAILLEUR

Objet	Entreprise / Prestataire	Montant
Pilote B	EGIS	6 000 €
BET Fluides	BEG	2 000 €
Pro rata	GTM	6 000 €

Missions à prévoir par le PRENEUR (entreprise / prestataire imposés)

Objet	Entreprise / Prestataire	Montant
Bureau de Contrôle	Bureau Veritas	
CSPS	Bureau Veritas	
CSSI	CSD Aquitaine	

Total	21 848 €
-------	-----------------

MICK

S.K.

Centre Commerçant
GINKO - BORDEAUX

**3. Conditions en cas de mise à
disposition anticipée
et
Cahier des charges de la mise à
disposition anticipée**

ANNEXE AU BAIL

**Conditions en cas de Mise à
Disposition Anticipée &
Cahier des Charges de la Mise
à Disposition Anticipée**

A titre préalable, la présente annexe complète le bail et le CCPTA lequel continue à s'appliquer même en cas de mise à disposition anticipée.

Compte tenu du planning du déroulement du chantier, le Bailleur ne pourra livrer l'intégralité des locaux composant l'ensemble immobilier commercial à la même période.

En raison de leur situation en rez-de-chaussée de chaque plot du programme immobilier (hors plots n° 4 et 7. exclusivement composé de commerces), les espaces de commerces de chaque plot seront achevés et prêts à être mis à disposition des Preneurs alors même que les travaux de construction du plot concerné ne seront pas en état d'être réceptionnés.

Compte-tenu de cette circonstance, les parties conviennent que préalablement à sa livraison, conditionnée par la réception par le Bailleur des travaux de construction du plot et par la convocation par le Bailleur du Preneur à la livraison des lieux loués, le local loué fera l'objet d'une mise à disposition anticipée par le Bailleur au profit du Preneur afin que celui-ci puisse faire procéder sous sa responsabilité et sans frais à la charge du Bailleur, aux travaux d'équipements et d'aménagement de son local.

Chapitre 1 - LES CONDITIONS DE LA MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

1 - VALIDATION PAR LE BAILLEUR DES TRAVAUX ENVISAGES PAR LE PRENEUR

Le Preneur communiquera au Bailleur au minimum 30 jours ouvrés avant le démarrage prévisionnel des travaux, l'ensemble des documents d'études définissant les travaux envisagés par le Preneur, comprenant à minima :

- La liste des lots,
- Le nom des entreprises,
- La description détaillée des travaux,
- Les plans d'aménagement,
- Le planning prévisionnel d'intervention,
- Le rapport préliminaire du contrôleur technique au titre des travaux dont le PRENEUR a la responsabilité.

Le Preneur transmettra également au Bailleur préalablement au démarrage des travaux l'avis favorable des services de préventions sur le dossier d'aménagement qui aura été déposé par le Preneur.

2 - TRAVAUX CONFIES À DES TIERS PAR LE PRENEUR

Le Preneur recourra à l'entreprise mandatée par le Bailleur ou à ses co-traitants en charge de la construction de l'immeuble pour tous les lots liés à la structure, charpente, façade, étanchéité.

La présente annexe sera jointe aux dossiers de consultation et les marchés de travaux passés par le Preneur précisant notamment le cadre d'intervention des entreprises missionnées par le Preneur pendant la réalisation du chantier.

3 - MISE À DISPOSITION DES LOCAUX LOUES

Le Preneur sera autorisé à entrer dans les locaux loués aux seules fins d'y réaliser ses équipements complémentaires à l'exclusion de toute autre occupation par lui-même ou ses représentants, étant entendu que le Preneur réalisera ses travaux à ses frais, risques et périls.

Cette autorisation n'est acceptée par le Bailleur qu'aux conditions ci-après convenues de telle manière que le Bailleur ne puisse d'aucune manière et pour quelque raison que ce soit être recherché, ni inquiété à ce sujet, notamment quant aux délais de réception de l'immeuble par le Bailleur d'une part, et aux délais de mise à disposition au Preneur d'autre part et aux conséquences liées à un retard desdits délais dont la cause trouverait son origine dans la réalisation des travaux du Preneur.

Cette autorisation prendra effet au jour de la signature d'un procès-verbal de mise à disposition des locaux ainsi rendus accessibles qui sera dûment notifié par le Bailleur au Preneur par LRAR ou remise en mains propres.

Il sera consigné dans le procès-verbal de mise à disposition de locaux, les réserves ou malfaçons desdits locaux par rapport aux plans et descriptifs du bail, étant convenu que lors de la livraison des locaux loués, le Preneur ne pourra émettre aucune nouvelle réserve concernant l'état desdits locaux, à l'exception des réserves portant sur la vérification des raccordements, essais, réglages et mises en fonctionnement qui n'auraient pu être effectués à la date de mise à disposition anticipée.

Le Bailleur et l'entreprise mandatée par le Bailleur et/ou ses co-traitants seront déchargés des conséquences des éventuelles détériorations résultant des travaux du PRENEUR pouvant intervenir entre le jour de la signature de chaque procès-verbal de mise à disposition et la réception du bâtiment.

Ce procès-verbal de mise à disposition constituera le constat des éventuelles réserves des parties au titre de l'achèvement des travaux de l'entreprise mandatée par le Bailleur et seront annexés au procès-verbal de réception entre le Bailleur et l'entreprise mandatée par le Bailleur et au procès-verbal de prise de possession par le Preneur qui sera signé avec le Bailleur.

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra prendre possession des locaux loués au titre de la mise à disposition anticipée qu'après qu'il ait justifié au Bailleur de la souscription de toutes les assurances nécessaires à raison de cette mise à disposition anticipée.

Pendant la période de mise à disposition anticipée des locaux loués, le Bailleur et ses entreprises pourront continuer à intervenir dans ces locaux en vue de procéder à la levée des éventuelles réserves, à la reprise des éventuelles malfaçons et la réalisation des prestations nécessaires pour constater l'achèvement des locaux, notamment celles relatives aux essais, réglages, et mises en fonctionnement des installations techniques qui n'auraient pas pu être réalisées à la date de mise à disposition anticipée.

4 - RESPONSABILITÉS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

4.1. Assurances

Tous Risques Chantier (TRC)

Sous réserve de l'accord de son assureur, le Bailleur intégrera les travaux d'aménagement du Preneur objet de la présente convention, dans la police d'assurance Tous Risque Chantier jusqu'à la réception de l'ensemble de l'opération de construction.

La surprime assurance, liée à l'incorporation desdits travaux, sera supportée par le Preneur.

MRK

S. R.

A cet effet, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de la présente annexe :

- la liste des prestataires intellectuels et des entreprises intervenant pour son compte
- le planning d'intervention des entreprises
- le coût et un descriptif détaillé desdits travaux et aménagements

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur des évolutions et modifications des travaux qui seront réalisés dans le cadre de la mise à disposition avant réception.

En cas de sinistre :

Le Preneur s'engage à déclarer au Bailleur tout sinistre, quel qu'en soit l'importance.

Le Preneur prendra en charge la franchise du contrat Tous Risques Chantier pour les sinistres dont les prestataires intellectuels et les entreprises intervenant pour son compte seraient responsables.

En outre, le Preneur fera son affaire personnelle de l'ensemble des sinistres, résultant de ces travaux, dont le montant est inférieur à la franchise contractuelle de la police souscrite par le Bailleur garantissant la mise à disposition.

Responsabilité Civile :

Le Preneur devra s'assurer pour couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile et celle du fait des prestataires intellectuels et des entreprises qui interviennent pour son compte.

Les garanties de cette police d'assurance devront être en rapport avec les risques encourus.

Les attestations d'assurance responsabilité civile du Preneur et de celles des prestataires intellectuels et entreprises intervenant pour son compte devront être remises au Bailleur avant la mise à disposition.

Assurances dommages-ouvrage :

Le PRENEUR fera son affaire de l'assurance dommages-ouvrage des travaux qu'il fait réaliser en fonction de la nature de ces derniers.

4.2 Responsabilités et obligation des parties

L'acceptation par le Bailleur de l'exécution des travaux et aménagements du Preneur, concomitamment à la réalisation des travaux de l'immeuble ne peut engager la responsabilité du Bailleur et/ou de l'entreprise mandatée par le Bailleur ou ses co-traitants.

Le Preneur sera responsable des dommages de toutes natures (corporels, matériels, immatériels consécutifs ou non) causés aux tiers, au Bailleur, à l'ouvrage et sur le chantier et qui seraient liés directement ou indirectement à ses travaux.

Le Preneur garantira le Bailleur et les intervenants réalisant l'immeuble, contractants du Bailleur :

- De tout recours contre eux du fait de l'exécution desdits travaux et aménagements,
- De tout préjudice éventuellement subi par les entreprises réalisant les travaux de construction de l'immeuble et/ou le Bailleur du fait des travaux et aménagements du Preneur et qui ne seraient pas couverts par les assurances souscrites par le Preneur

ou ses entreprises ou intervenants et notamment, franchises d'indemnisation, dépassement de garanties, pénalités de retard et toutes sommes complémentaires nécessaires à la remise en état de l'immeuble.

Le Bailleur s'engage à en informer le Preneur sans délai et à rechercher avec le PRENEUR les solutions permettant de limiter les perturbations dans l'exécution des travaux et aménagements du Preneur.

Le Preneur s'interdit de faire exécuter, ou de laisser effectuer, dans les locaux mis à disposition, ou rendus accessibles, tous travaux pouvant mettre obstacle à la visite d'ouverture, à la délivrance du Certificat de Conformité ou remettre en cause la conformité technique et réglementaire de l'immeuble et notamment pouvant mettre obstacle à la délivrance du rapport final sans réserve du Bureau de Contrôle.

Le Preneur s'oblige dès à présent à contracter auprès du Bureau de Contrôle désigné par le Bailleur.

Le Preneur communiquera au Bailleur préalablement aux mises à disposition, les coordonnées du Maître d'Œuvre chargé du pilotage et de la coordination de ses entreprises.

Ce Maître d'Œuvre et/ou son représentant, présent sur le site, devra pouvoir être joint en permanence. Il aura pour unique interlocuteur le Bailleur ou son représentant en la personne du PILOTE B.

Le Maître d'Œuvre du Preneur devra avertir le Bailleur ou son représentant des travaux pouvant avoir des répercussions sur les travaux du Bailleur ; si ceux-ci n'ont pas été préalablement identifiés lors des études.

Le Preneur s'engage à obliger ses entreprises à respecter toutes les obligations en matière de sécurité conformément au Plan Général de Sécurité en vigueur sur le chantier (PGC). Les entreprises désignées par le Preneur se soumettront à l'autorité et aux instructions du Coordonnateur Sécurité Santé désigné par le Bailleur, et missionné par le Preneur, et notamment :

- Acceptation par anticipation du PGC SPS remis au Preneur au jour de la mise à disposition anticipée,
- Déclaration du personnel travaillant sur le site,
- Participation aux réunions spécifiques à la demande du Coordonnateur SPS,
- Contrôle des accès et du personnel

Le Preneur s'engage dès à présent à contracter auprès du coordonnateur SPS une mission et à l'autoriser par voie contractuelle à prendre toutes dispositions aux frais exclusifs de l'entreprise défaillante en cas de non-respect des règles convenues et usuelles d'hygiène et de sécurité.

Le Preneur s'engage dès à présent à contracter auprès du Pilote B du chantier une mission visant à planifier et coordonner les travaux situés aux interfaces entre le chantier de construction de l'immeuble et les travaux réalisés par le Preneur.

Le Preneur s'engage à obliger ses entreprises à réaliser et à maintenir en état les installations de chantier (vestiaires, réfectoires, sanitaires, magasins de stockage...) nécessaires aux personnels des entreprises intervenant pour son compte.

Les dépenses d'intérêt commun, dépenses de fonctionnement, prestations diverses sont listées dans le cahier des charges visé au chapitre 2. Il est précisé que pour les dépenses telles que définies dans la norme NFP 03 001, étant à la charge du gestionnaire du compte prorata du chantier, il est convenu par l'entreprise mandatée par le Bailleur et le Bailleur de les fixer forfaitairement selon le détail et les dispositions énoncés au paragraphe 5.1 du chapitre 2 du présent document.

Le Preneur assurera à ses frais le gardiennage des locaux mis à disposition. L'entreprise mandatée par le Bailleur assurera la surveillance des autres ouvrages non encore réceptionnés. Il est cependant précisé et convenu entre les Parties que les conditions d'intervention du gardien du Preneur seront arrêtées d'un commun accord avec les entreprises chargées des travaux, contractantes du Bailleur.

Le Preneur assurera l'accessibilité totale et permanente des locaux mis à disposition par le Bailleur ou son représentant et entreprises chargées des travaux, contractantes du Bailleur ; afin de permettre notamment à ces derniers de parachever leurs travaux, de procéder aux essais de fonctionnement de l'immeuble, de procéder aux réglages et à la mise en route de l'Immeuble et à la levée des réserves.

5 - ORGANISATION DU CHANTIER

Le Preneur devra respecter et faire respecter en particulier par les intervenants qu'il chargera de la conception, de la surveillance et de la réalisation des travaux les dispositions de la présente annexe.

Le Preneur devra faire réaliser ses travaux de telle sorte que ceux-ci soient achevés pour le passage de la commission de sécurité.

Le Preneur mettra à la disposition du Bailleur au plus tard 10 jours ouvrés avant le passage de la commission de sécurité l'ensemble des éléments nécessaires à la visite de la commission de sécurité tels que (liste non exhaustive) :

- rapport du bureau de contrôle sur les travaux réalisés.
- PV de classement au feu des matériaux utilisés.
- PV d'essais des équipements, CONSUELS (si besoin).

Au cas où les travaux du Preneur ne pourraient pas être totalement achevés pour le jour du passage de la commission de sécurité, les Parties conviennent de ce que le Preneur fera interrompre ses travaux gênant l'avancement du chantier 2 jours ouvrés avant la date prévue (et bien entendu le jour du passage de la commission), procéder au nettoyage complet des zones mises à disposition et effectuer toutes les vérifications nécessaires de sorte qu'à aucun moment ces travaux ne puissent remettre en cause le bon déroulement du passage de la commission de sécurité.

Le Bailleur confirmera au Preneur la date du passage de la commission de sécurité au moins 5 jours ouvrés avant cette date.

6 - DUREE

Le présent protocole entrera en vigueur à la date de la signature du procès-verbal de mise à disposition par les parties et expirera au jour de la livraison du local, à la signature du procès-verbal de livraison sous réserve toutefois des dispositions relatives aux garanties résultant de l'exécution du présent protocole qui resteront en vigueur après cette date.

Chapitre 2 - LE CAHIER DES CHARGES DE LA MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

1 ACCES - STOCKAGE - STATIONNEMENT

1.1 Accès du Preneur et de son personnel

L'accès du Preneur et de son personnel se fera depuis l'accès chantier contrôlé puis :

- Pour l'accès au local, par un cheminement qui sera défini avec le PILOTE B, le Maitre d'œuvre d'exécution et l'entreprise mandataire en fonction de l'avancement et de l'organisation des Travaux TCE, et réalisé par l'entreprise mandataire, étant entendu que toute modification du cheminement secondaire desservant la coque du Preneur, postérieurement à la mise à disposition de la coque au Preneur sera réalisé par ce dernier, à ses frais exclusifs.
- Le Preneur avertira l'entreprise Mandataire et le pilote B au plus tard le mercredi de la semaine 5-1 précédent le début de son intervention de l'accès de son personnel et des personnels de toute entreprise intervenant pour son compte.

Les PARTIES conviendront par écrit des modifications éventuelles de ces accès.

Toute personne relevant du Preneur et /ou de ses entreprises se trouvant sur le chantier à l'extérieur des zones d'accès ci-dessus décrites et des zones mises à disposition pourra être exclue du site par le PILOTE B.

1.2 Accès Livraison du Preneur et de son personnel

Pour les entreprises du Preneur réalisant les TRAVAUX D'AMENAGEMENTS ANTICIPES, les livraisons se feront depuis l'entrée de chantier, puis :

- Pour l'accès au local, par un cheminement qui sera défini avec le PILOTE B, le Maitre d'œuvre d'exécution et l'entreprise mandataire en fonction de l'avancement et de l'organisation des Travaux TCE, et réalisé par l'entreprise mandataire, étant entendu que toute modification du cheminement secondaire desservant la coque du Preneur, postérieurement à la mise à disposition de la coque au Preneur sera réalisé par ce dernier, à ses frais exclusifs.

En fonction de l'avancement et de l'organisation des TRAVAUX TCE., les PARTIES conviendront par écrit des modifications éventuelles de cet accès.

1.3 Stockage

Pour les entreprises du Preneur réalisant les TRAVAUX D'AMENAGEMENTS ANTICIPES :

- Les livraisons seront effectuées en flux tendu et le matériel devra être immédiatement approvisionné et mis en œuvre au niveau et dans le local concerné.

D'une façon générale, aucun stockage sans autorisation préalable ne sera possible dans les zones avant mise à disposition. De même aucun stockage hors du local mis à disposition

n'est possible à l'extérieur et à l'intérieur du bâtiment.

Le colisage et la direction des manœuvres du Preneur se font sous la responsabilité des entreprises du Preneur dans le cadre du respect des règles de sécurité imposées sur le chantier et complémentaires aux règles et normes applicables.

Les matériels et matériaux livrés seront sous la responsabilité du Preneur, en prenant soin de respecter les surcharges admissibles des planchers.

1.4 Programme de livraisons

Un calendrier des livraisons envisagées sera transmis par mail par les entreprises du PRENEUR au PILOTE B, copie à l'entreprise Mandataire en charge du contrôle des accès chantier au plus tard le mercredi de la semaine S-1 pour régulation des arrivées et la gestion des abords. La validation de ces demandes sera faite par le PILOTE B en concertation avec l'entreprise Mandataire.

1.5 Stationnement des véhicules

Aucun stationnement sur les emprises chantier, ni sur les circulations piétonnes matérialisées par l'entreprise mandatée par le Bailleur, n'est autorisé.

2 CANTONNEMENTS

Aucun réfectoire ni vestiaire n'est autorisé dans le chantier. Tout contrevenant se verra exclu du chantier.

Compte tenu de l'effectif global du chantier, il est prévu une infirmerie qui sera en place selon les effectifs en présence, en fonction de l'amplitude horaire de travail de l'entreprise mandatée par le Bailleur.

3 NETTOYAGE

Accès - abords - zones communes : nettoyage par l'entreprise mandatée par le Bailleur.

Zone mise à disposition : nettoyage et évacuation des gravats, par l'entreprise du Preneur, jusqu'aux bennes fournies par l'entreprise mandatée par le Bailleur, par les circuits et les emplacements autorisés par ce dernier. Dans le cadre de la démarche BREEAM, le tri des déchets est sélectif et réalisé par les entreprises du Preneur. Des bennes différentes sont prévues à cet effet. Les entreprises du Preneur devront respecter les dispositions mises en place par l'entreprise mandatée par le Bailleur au niveau du tri des déchets.

Tout déclassage de benne lié au non-respect du tri sera imputé au Preneur qui aura été identifié comme responsable par le PILOTE B et/ou l'entreprise mandatée par le Bailleur.

Les entreprises du Preneur restent responsables de la gestion et de l'évacuation de leurs emballages et déchets dangereux.

4 GARDIENNAGE

Le gardiennage de l'enveloppe extérieure du bâtiment ainsi que des emprises chantier sera réalisé par l'entreprise mandatée par le Bailleur jusqu'à la livraison/prise de possession la nuit, les week-ends et jours fériés.

Les dépenses afférentes au gardiennage de l'enveloppe extérieure du bâtiment ainsi que des emprises chantier sont comprises dans le compte prorata.

Le Preneur ainsi que ses entreprises feront leur affaire, à leurs frais, du gardiennage de la zone mise à leur disposition.

5 COMPTE PRORATA

Le Preneur participera au compte prorata, tel que défini à l'article 2.2.13 intitulé « Compte prorata » du CCPTA, dès lors que coexistent les deux chantiers suivants :

- Le chantier A, soit l'opération de travaux réalisée sous Maitrise d'Ouvrage du Bailleur par l'entreprise GTM, ses co-traitants et sous-traitants tous corps d'états techniques, ou toute entreprise missionnée par le Bailleur sur l'intégralité du périmètre de l'îlot Cœur GINKO,
- Et le chantier B, soit l'opération de travaux réalisée sous Maitrise d'Ouvrage du Preneur, par ses entreprises propres, à l'intérieur des locaux loués objet du bail.

Il est précisé que ces dépenses s'ajoutent aux frais prévus dans le CCPTA et notamment au tarif correspondant à la rémunération du Maître d'œuvre défini à l'article 2.1.3 du CCPTA relatif à la conformité du projet du Preneur audit document et au Pilote B.

6 MONTE-CHARGE

Sans objet, l'utilisation des liaisons mécaniques du site étant totalement prohibée.

7 DEPOT DE MATERIEL ET INSTALLATIONS DES ENTREPRISES DU PRENEUR

Il sera interdit d'entreposer des matériels en dehors des zones indiquées par l'entreprise mandatée par le Bailleur contractant du Maître d'Ouvrage. Les installations nécessaires aux entreprises du Preneur devront obligatoirement s'effectuer à leurs frais exclusifs dans les zones délimitées par cette dernière et dans la mesure où ces emprises sont disponibles.

Chaque entreprise du Preneur devra l'enlèvement total de ses installations et rétrocèdera des locaux propres.

La négligence ou le refus d'une entreprise du Preneur de se conformer à la procédure mise en place pourra entraîner l'enlèvement dans un délai de 24 heures, des matériels et matériaux objets de l'infraction, et ce aux frais, risques et périls de l'entreprise responsable.

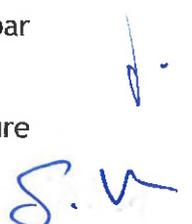
Le Bailleur et/ou le PILOTE B et/ou l'entreprise mandatée par le Bailleur auront toute légitimité et tout pouvoir à obtenir le règlement de ces travaux sur simple présentation de facture transmise au Preneur.

8 ENLEVEMENTS DE GRAVATS

L'enlèvement des gravats sera organisé selon les directives de l'entreprise mandatée par le Bailleur contractante du Maître d'Ouvrage.

La négligence ou le refus d'une entreprise du Preneur de se conformer à la procédure

MKK

Handwritten signature and initials, possibly 'S.V.', located in the bottom right corner of the page.

mise en place pourra entraîner l'enlèvement dans un délai de 24 heures, des gravats objets de l'infraction, et ce aux frais, risques et périls de l'entreprise responsable.

Le Bailleur et/ou le PILOTE B et/ou l'entreprise mandatée par le Bailleur aura toute légitimité et tout pouvoir à obtenir le règlement de ces travaux sur simple présentation de facture transmise au Preneur.

MRK

S. K.

Centre Commerçant
GINKO- BORDEAUX

**4. Règlement Intérieur
de l'Ensemble Immobilier
Commercial**

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

PREAMBULE

La bonne marche et la réussite de l'ensemble immobilier commercial dépendent du respect, par les différents exploitants d'un certain nombre de prescriptions et obligations destinées à promouvoir un fonctionnement harmonieux dans l'intérêt du public et des exploitants eux-mêmes.

L'ensemble immobilier concerné dénommé « QUARTIER GINKO » édifié sur un terrain sis à BORDEAUX (Gironde), Avenue des Quarante Journaux, Avenue de Reinson, Avenue des Français Libres, Avenue Laroque et Avenue Marcel Dassault, est destiné à usage de commerces et de logements.

Ce programme immobilier est composé :

- D'environ 65 surfaces de vente, en rez-de-chaussée répartis sur 7 plots (nommés P1 à P7), séparés par un mail central et allées de circulations piétonnes,
- De logements sociaux et en accession à la propriété (environ 600 au total) répartis dans 23 bâtiments imbriqués dans 5 des 7 plots du programme,
- d'une Résidence de Tourisme d'Affaires imbriquée dans un plot,
- De trois niveaux de parking en sous-sol, l'un dédié aux logements, les 2 autres aux commerces.

Au sein de ce programme immobilier, l'ensemble immobilier commercial regroupe les différents éléments suivant, savoir :

- L'ensemble des surfaces de vente (environ 65), en rez-de-chaussée répartis sur 7 plots (nommés P1 à P7), séparés par un mail central et allées de circulations piétonnes,
- Deux niveaux de parking en sous-sol.

En vue de la réalisation en co-maîtrise d'ouvrage de ce programme immobilier au sein duquel se trouvent imbriqués et superposés des sous-ensembles de statuts différents, qui sont techniquement autonomes, l'Ilot C 2.2, terrain d'assiette du programme immobilier, a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes signé le 09 septembre 2016 par le bailleur sous l'égide de Me Agnès NUGERE, Notaire à Bordeaux. Cet état a été porté à la connaissance du preneur avant la signature du bail, le preneur s'engageant à en respecter les termes.

Le présent règlement intérieur a pour objet de préciser les conditions matérielles d'exploitation et de fonctionnement de l'ensemble immobilier commercial.

Il a ainsi pour objet :

- La détermination des droits et obligations réciproques des propriétaires actuels et futurs, des titulaires de tout droit réel ou personnel, des exploitants et des utilisateurs, à quelque titre que ce soit, de l'ensemble commercial et de ses dépendances concernant l'exercice de leurs droits réels et/ou, personnels dans toute partie de l'ensemble commercial, ainsi que concernant l'utilisation et la jouissance des parties communes ou d'intérêt collectif;
- D'instaurer une réglementation concernant le fonctionnement de l'ensemble commercial.

Il est précisé que dans le cadre du présent règlement intérieur, le terme « parties communes » vise les parties d'intérêt collectif des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires actuels et à venir, des titulaires de droits réels et/ou personnels et des exploitants de l'ensemble immobilier commercial à quelque titre que ce soit.

L'emploi du terme « parties communes » n'emporte pas l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ni de toutes réglementations propres à la copropriété.

Les dispositions du présent règlement ont un caractère contraignant ; elles engagent les propriétaires actuels et à venir, les titulaires de droits réels et, ou personnels et les exploitants de l'ensemble commercial à quelque titre que ce soit.

Le présent règlement s'impose à tous les exploitants (successeurs, cessionnaires, locataires, sous-locataires, franchisés, gérants libres, etc.) qu'ils s'engagent à respecter tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit, sauf si des exceptions spécifiques ont été formulées dans leur convention.

En conséquence, tout acte portant cession de pas de porte, fonds de commerce, prise à bail, ou mise en gérance, devra sous la responsabilité du cessionnaire, ou du Bailleur dans le cas d'un bail nouveau ou consenti après l'ouverture, viser le présent règlement et contenir l'adhésion du cessionnaire ou du locataire a son application.

Tous les exploitants s'engagent à imposer également le respect du présent règlement à leur personnel, à leurs préposés, et à toute personne travaillant dans le bâtiment.

Ce règlement pourra être modifié par le Propriétaire ou son représentant, après avis consultatif de l'ensemble des exploitants présents sur le site.

Ces modifications seront portées le plus rapidement possible à la connaissance des exploitants et elles entreront en vigueur un mois après leur notification par lettre recommandée auxdits exploitants ou à la date fixée.

CHAPITRE I : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES D'INTERET COLLECTIF ET DES PARTIE PRIVATIVES

Article 1 – Les parties communes d'intérêt collectif

1.1 Les parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas destinées à l'usage exclusif ou particulier d'un local privatif et pouvant être utilisées par plusieurs détenteurs de tout droit réel ou personnel et par les exploitants, à quelque titre que ce soit, et/ou par le public, ou consistant en les équipements, aménagements et services en général existant entièrement ou partiellement pour les besoins de l'ensemble commercial, ou qui ont été organisés par le propriétaire ou qui existeront ou seront organisés à l'avenir .

1.2 Les parties communes particulières

Dans le cas où une partie commune ou une installation commune serait à l'usage exclusif de certaines cellules, elle constitue alors une partie commune particulière aux cellules concernées.

Article 2 – Les parties privatives

Les parties privatives sont exclusivement celles qui font l'objet d'un bail ou de toute autre forme d'octroi de jouissance privative accordée par le Propriétaire.

CHAPITRE II : ORGANISATION GENERALE

Article 1 - Horaires

L'ensemble immobilier commercial sera ouvert et les commerces exploités dans les parties privatives pendant les douze mois de l'année, sans interruption ni fermeture annuelle, pour quelque cause que ce soit.

Les commerces seront ouverts en continu du lundi au samedi de 09h30 à 20h30.

La grande surface alimentaire sera ouverte en continu du lundi au samedi de 09h30 à 20h30, et le dimanche de 09h30 à 13h00.

Les commerces resteront ouverts entre 12h00 et 14h00.

Il est précisé que les commerces et services pourront élargir l'amplitude horaire comme suit :

- Pour les activités de restauration/bar : 7 jours sur 7 de 06h30 à 01h00,
- Pour les autres commerces et services : 7 jours sur 7 de 08h00 à 22h00 sauf dimanches après-midi.

Sous réserve de l'obtention des autorisations réglementaires, le propriétaire pourra autoriser le Preneur à ouvrir le magasin au-delà de ces horaires, voire le dimanche.

Dans le respect de la loi et/ou des autorisations municipales, le Bailleur pourra décider de l'ouverture du Centre le dimanche ou les jours fériés avec la même amplitude horaire que celle-ci-dessus indiquée, le preneur s'engageant à ouvrir son commerce et à exercer son activité.

Compte tenu de la spécificité de certaines activités, certains commerces (loisirs, sports...) pourront être autorisés par le propriétaire à ouvrir au-delà des créneaux horaires, sous réserve de l'obtention des autorisations réglementaires.

Le Bailleur pourra décider, à l'occasion d'importants événements commerciaux et à titre exceptionnel et ponctuel, que les magasins devront rester ouverts aux mêmes heures que la grande surface alimentaire pendant une période déterminée.

En cas d'ouverture de la grande surface alimentaire un jour férié, l'amplitude horaire d'ouverture de la grande surface s'imposera à l'ensemble des locataires.

L'ouverture à des jours ou horaires différents de ceux fixés par le présent règlement est soumise à autorisation expresse et écrite du Bailleur. Cette autorisation est révocable à tout moment.

Il est précisé que l'état descriptif de division en volumes en date du 09 septembre 2016 prévoit au § 5-33-2-1 relatif aux restrictions de destination applicables aux constructions, ouvrages et volumes de l'ensemble commercial :

« Etant précisé qu'en l'état actuel du contexte économique et concurrentiel local, l'amplitude horaire d'ouverture des commerces et activités est fixée comme suit :

** Pour les activités de restauration/bar : 7 jours sur 7 de 6h30 à 1h,*

** Pour les autres commerces et services : 7 jours sur 7 de 8h à 22h00 sauf dimanches après-midi.*

Toutefois, 15 jours dans l'année, au choix du propriétaire de l'Ensemble Commercial et à des occasions spécifiques (par exemple : Fêtes de Noël, soldes, nocturnes, ...), il pourra être décidé de modifier ces horaires »

Article 2 - Horaires et itinéraires des approvisionnements et des livraisons

Les horaires et itinéraires des approvisionnements sont déterminés selon un plan « circuit de livraison » remis à chaque exploitant s'installant sur l'ensemble immobilier commercial lors de la signature de son bail commercial et restera annexé au bail ainsi qu'au présent règlement.

2.1 - Horaires des approvisionnements de l'ensemble immobilier commercial

Les livraisons de marchandises destinées aux commerces et locaux d'activités de l'Ensemble Commercial sont régies ainsi qu'il suit :

- par les accès des commerces et locaux d'activité donnant sur le Mail au moyen de transpalettes de 07h00 à 11h00, à partir de trois (3) aires de livraison prévues.
- et par les accès des commerces et locaux d'activité donnant soit directement sur les aires de livraison soit directement sur la rue Jean Royer, le cours de Quebec ou l'avenue des Quarante Journaux :
 - du lundi au samedi de 07h00 à 19h00 pour les commerces non alimentaires,
 - et 7j/7j, de 05h30 à 19h30 pour les commerces alimentaires

Les camions de livraison des commerces ne pourront stationner devant les halls d'entrée des immeubles de logements, et devront se référer aux règles en vigueur dans la ville de Bordeaux relatives aux accès et aux stationnements de véhicules de livraison sur la voie publique.

Les Preneurs devront informer leurs fournisseurs de cette réglementation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux ayant des aires de livraison privées dès lors qu'ils empruntent les itinéraires autorisés.

Cette réglementation pourra cependant faire l'objet de dérogations en cas de demande légitime en fonction des particularités de chaque commerce.

2.2 - Horaires des livraisons à la clientèle

Les livraisons à l'extérieur ne font l'objet d'aucune réglementation, mais devront obligatoirement être effectuées par des véhicules d'un tonnage inférieur à trois tonnes cinq en charge.

Si les livraisons à l'extérieur nécessitent un véhicule (auto/moto/vélo), ce dernier ne pourra stationner dans le parking client, sur les voies de livraison, aux parkings vélos clients et aux abords du centre commercial (hors places de stationnement traditionnelles sur rue, soumis à la tarification imposée par la ville).

Sanctions : tout véhicule en infraction avec les prescriptions ci-dessus pourra être refoulé.

2.3 - Itinéraires

Les itinéraires de livraison seront précisés sur le plan « circuit de livraison » qui restera annexé au présent règlement ainsi qu'aux baux signés par les différents preneurs.

Le propriétaire ou son représentant mettront en place sur l'ensemble immobilier commercial une signalétique spécifique pour les itinéraires livraisons.

Les exploitants seront tenus d'en informer leurs fournisseurs et livreurs.

Les camions de livraison devront avoir une longueur maximum de 16,50 mètres et une hauteur maximum de 4 mètres et devront d'autre part, utiliser exclusivement les voies de circulation indiquées sur les plans remis aux exploitants lors de la signature de leur bail.

Toute demande de dérogation au présent article devra être soumise à l'approbation écrite et expresse du propriétaire ou de son représentant.

Le stationnement sur les itinéraires et les aires de livraison est interdit.

Les livraisons nécessitant l'utilisation de chariots, transpalettes, ou tout autre moyen de manutention lourde, devront être réalisées hors horaires d'ouverture des boutiques afin de ne pas représenter une gêne pour les usagers et la clientèle, et à l'aide de matériels silencieux et garantissant la non-dégradation des ouvrages de l'ensemble immobilier (ex : roues blanches, roues tendres...).

Sanctions :

Tout fournisseur ou livreur empruntant d'autres itinéraires que ceux fixés par le propriétaire ou son représentant, s'expose à être refoulé par les personnes en charge de la sécurité à l'intérieur de l'ensemble immobilier commercial et se voir éventuellement interdire l'entrée et le déchargement de ses marchandises. En cas de stationnement illicite ou gênant, les services compétents pourront procéder à l'enlèvement ou à la verbalisation du véhicule.

En tout état de cause, les contrevenants supportent seuls la responsabilité exclusive de tout accident ou dommage éventuel.

En outre, l'immatriculation du camion et si possible l'identité du fournisseur ou livreur contrevenant, seront relevées à l'intention du propriétaire ou de son représentant, qui le signalera à l'exploitant pour suite éventuelle à donner.

2.4 - Transports de fonds

Sauf autorisation expresse du Bailleur, il est strictement interdit à tout commerçant de transporter ou de faire transporter pour son compte des fonds à la vue et en présence du public entre 8h00 et 22h30.

Sauf autorisation expresse du Bailleur, les transporteurs de fonds devront emprunter les voies périphériques à l'exclusion des voies intérieures de l'ensemble immobilier.

Plus particulièrement, le Preneur et ses transporteurs devront respecter la réglementation relative à la sécurité du dépôt et de la collecte des fonds par les entreprises privées et en particulier les dispositions suivantes issues du Décret 2014-1253 du 27 octobre 2014 :

« Article D 613-61 du code de la sécurité intérieure

Afin d'assurer la sécurité du dépôt et de la collecte des fonds, les personnes publiques ou privées faisant appel, de façon habituelle, à des personnes physiques ou morales exerçant l'activité de transport de fonds, de bijoux ou de métaux précieux, ci-après désignées " entreprises de transport de fonds ", équipent ceux de leurs locaux desservis par ces entreprises des dispositifs prévus par la présente sous-section.

R613-24 et suivants du code de la sécurité intérieure

Sont soumis aux dispositions de la présente sous-section tous les transports sur la voie publique de fonds ou de métaux précieux représentant une valeur d'au moins 30 000 Euros et tous les transports sur la voie publique de bijoux représentant une valeur d'au moins 100 000 Euros, sauf s'il y est procédé par

une personne physique pour son propre compte ou par l'autorité militaire ou si la protection est assurée par une escorte de la gendarmerie nationale ou de la police nationale.

D 613-72 du code de la sécurité intérieure

Les personnes mentionnées à l'article D. 613-61 exploitant des magasins de commerce de détail d'une surface de plancher supérieure à 6 000 mètres carrés ou d'une surface de vente supérieure à 3 000 mètres carrés équipent ceux de leurs locaux desservis par les entreprises de transport de fonds des dispositifs mentionnés au chapitre Ier, dans les conditions prévues à ce paragraphe.

Les personnes mentionnées à l'article D. 613-61 qui, réunies dans un même immeuble, font partie d'un ensemble commercial comptant au moins vingt unités dont la surface totale de vente excède 1 600 mètres carrés et bénéficiant d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès de leurs établissements équipent ceux de leurs locaux desservis par les entreprises de transport de fonds :

Soit d'une pièce commune sécurisée. Cette pièce est réalisée en matériaux pleins et bénéficie de l'un au moins des dispositifs prévus à l'article D. 613-66 ;

Le dépôt et la collecte des fonds se font exclusivement dans cette pièce. Ils s'effectuent en dehors de la présence et de la vue du public ;

Les personnes mentionnées à l'article D. 613-61 occupant une unité de l'ensemble commercial équipée de l'un des dispositifs prévus à l'article D. 613-66 ne sont pas tenues de contribuer à l'installation de la pièce commune sécurisée. Elles sont néanmoins prises en compte pour la détermination du seuil de vingt unités prévues au deuxième alinéa du présent article ;

Soit d'un aménagement permettant, à l'intérieur de l'ensemble commercial, le cheminement des convoyeurs lors du transport des fonds ainsi que le dépôt et la collecte des fonds en dehors de la présence du public. Pour le transport des fonds inférieurs à 30 000 euros, l'obligation de prévoir un cheminement en dehors de la vue et de la présence du public ne s'applique pas, dès lors que le transport s'effectue dans les conditions prévues au 3° de l'article R. 613-29.

La commission départementale de la sécurité des transports de fonds prévue aux articles D. 613-84 à D. 613-87 est préalablement saisie pour avis par les personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article de la mise en œuvre de l'aménagement prévu au 2°. »

Le preneur s'engage expressément à recourir aux services des entreprises de transports de fonds dans les conditions et prescriptions requises par la réglementation susvisée.

Article 3 - Utilisation des parties communes

Les exploitants ne pourront en aucune manière empiéter sur les parties à usage commun (voiries de l'ensemble immobilier commercial, aires de stationnement, jardins, mail) sauf autorisation écrite et préalable du propriétaire de l'ensemble immobilier commercial ou de son représentant.

Notamment, les exploitants ne pourront utiliser les locaux, équipements communs, jardins, mail et le parking afin d'y aménager et d'y exploiter un point de vente et une activité commerciale sous quelque forme que ce soit, ou d'y effectuer de la publicité ou promotion.

Une autorisation devra être accordée par écrit et elle restera toujours limitée à la période préalablement déterminée et nécessaire pour l'objectif pour lequel l'autorisation est spécialement accordée.

Ces prescriptions s'appliquent à tout sous-locataire, concessionnaire ou occupant à quelque titre que ce soit.

Les exploitants et leurs préposés ou les personnes dont ils sont responsables ne pourront obstruer de quelque manière que ce soit les entrées, halls passages, etc., ceux-ci devant rester totalement accessibles à tout moment.

Ils ne pourront non plus empêcher le libre accès à la sortie de secours, aux échelles de secours ou aux installations de protection contre l'incendie.

Les manutentions sur les parties normalement ouvertes au public ne pourront commencer qu'une heure après la fermeture de l'ensemble immobilier commercial et devront cesser une heure avant son ouverture.

Toute manutention au moyen de caddies mis à la libre disposition de la clientèle est interdite.

L'état descriptif de division en volumes en date du 09 septembre 2016 prévoit plus particulièrement en son § 5.39.2. intitulé « ENCOMBREMENT » :

« Le Mail formant partie de l'Ensemble Commercial dépendant du volume QUATRE (4) devra, en tout temps, être libre d'accès et permettre aux usagers de l'Ensemble Immobilier d'accéder aux Logements, à la Résidence RTA et au Parking.

En conséquence, et sans préjudice toutefois du droit pour le propriétaire du Mail ou ses locataires d'y organiser - dans des conditions normales, et ne remettant pas en cause la libre accessibilité du Mail - des manifestations commerciales dans sa partie centrale, nul ne pourra, même temporairement, encombrer ledit Mail, ni y déposer quoi que ce soit, ni l'utiliser pour son usage personnel, sauf cas de nécessité.

Notamment il ne pourra en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être stationnés dans les locaux réservés à cet usage.

En cas d'encombrement du Mail en contravention avec les présentes stipulations, son propriétaire est fondé à faire enlever l'objet de la contravention immédiatement aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

Lors des manifestations commerciales organisées par le propriétaire du Mail, ce dernier ou ses locataires pourront occuper la voie centrale du Mail.

En outre, un marché de plein air organisé par le propriétaire du Mail se tiendra sur ledit Mail au moins une fois par semaine.

Dans le cadre de ce marché, les camions magasin et véhicules aménagés, pourront stationner sur le Mail.

Le passage des camions et véhicules autorisés ne devra pas endommager la voie du Mail classée T5 en trafic poids lourds et dimensionnée suivant la norme NF P 98-086. »

3.1 - Les livraisons

La manutention lors des livraisons sera le cas échéant réglementée par les directives du propriétaire de l'ensemble immobilier commercial ou de son représentant pour prévenir tout abus.

Les exploitants seront tenus d'utiliser un personnel suffisant pour assurer, dans les meilleures conditions de rapidité, les chargements et déchargements de marchandises.

Les surfaces de déchargement devront être aussi rapidement que possible nettoyées par les utilisateurs et rendues libres et propres de tout déchet et débris.

Tout nettoyage dont la responsabilité ne pourrait être identifiée entrera dans les charges générales.

Tout commerçant présent sur l'ensemble immobilier commercial qui ne respectera pas les termes du présent article se verra refacturé directement les interventions de nettoyage engagées par le propriétaire ou son représentant.

En cas de nuisance, le bailleur ou son mandataire a le droit de déplacer les marchandises provoquant cette nuisance aux risques et aux frais du commerçant ou prestataire de services concerné.

3.2 - Travaux sur l'ensemble immobilier commercial

Tous les travaux ayant une incidence sur l'utilisation des parties communes (voiries de circulation, aires de stationnement) qu'ils soient réalisés par un exploitant présent sur l'ensemble immobilier commercial ou par le propriétaire de l'ensemble immobilier commercial ou son représentant, devront :

- Faire l'objet d'une information auprès de l'ensemble des commerçants huit jours avant tout démarrage de travaux ;
- Se faire dans le respect le plus strict de l'activité de l'ensemble immobilier commercial et en aucune façon gêner de quelque manière que ce soit l'accès de la clientèle aux voiries de desserte et aux aires de stationnement ;
- Afin d'assurer la sécurité de la clientèle ainsi que celle de tous les utilisateurs potentiels de l'ensemble immobilier commercial d'une part et maintenir en bon état de propreté les parties communes d'autre part, tous les chantiers d'importance devront être isolés du reste de l'ensemble immobilier commercial par la pose de clôtures et aucune activité liée aux travaux en cours ne devra se dérouler en dehors de celles-ci ;
- Dans le cas de travaux nécessitant la fermeture temporaire d'un local commercial, l'exploitant devra avoir obtenu l'approbation préalable du propriétaire ainsi que l'autorisation, le cas échéant, des autorités administratives compétentes. Dans ce cadre, l'exploitant se chargera, avant fermeture au public, d'isoler la zone en travaux de la vue de la clientèle et des usagers de l'ensemble immobilier, par la mise en place de palissade ou vitrophanie en limite privative. Nécessairement, l'occultation de la zone en travaux devra comporter un message d'agrément ou un visuel charté qui aura reçu avant installation l'aval du propriétaire ou de son représentant. Cette occultation devra être maintenue en bon état de propreté durant la durée des travaux.
- Tout maître d'ouvrage sera seul responsable d'éventuels incidents pouvant survenir lors de ses travaux.

3.3 - Détritus, ordures, déchets et cartons

En aucun cas, les déchets et cartons ne pourront être brûlés dans l'enceinte de l'ensemble immobilier commercial.

Les déchets et détritus seront évacués par les exploitants en dehors des heures d'ouverture du commerce à la clientèle et selon des procédés réglementaires vers les locaux de pré-collecte prévus à cet effet.

Afin de ne pas gêner ou pénaliser l'ensemble des activités présentes sur l'ensemble immobilier commercial, chaque exploitant veillera tout particulièrement, dans son enceinte, au bon entreposage de l'ensemble de ses déchets, cartons, détritus et ordures. Les activités de restauration devront par ailleurs prendre toute mesure nécessaire et réglementaire pour assurer le stockage temporaire (notamment biodéchets) dans leurs locaux et l'évacuation des déchets par des circuits ad hoc.

Tout stockage ou entreposage de déchets de quelque nature qu'ils soient sur les parties communes et en particulier sur le mail est formellement interdit.

Chaque exploitant s'engage à respecter les consignes de tri des déchets de l'ensemble immobilier, et, de manière générale, à adopter et faire adopter à ses personnels les bonnes pratiques du site.

Il est par ailleurs précisé que tout dépôt de matériaux, matériels, gravats, résidus de chantiers et/ou encombrants et mobiliers (y compris publicitaires) dans les locaux et bennes de l'ensemble immobilier est strictement prohibé.

Les frais engendrés par toute manipulation imposée au propriétaire de l'ensemble immobilier commercial ou son représentant par le non-respect de la présente réglementation, seront remboursés par le contrevenant. A défaut d'identification du contrevenant, ces frais entreront dans les charges générales.

3.4 – Dératisation, désinsectisation, désinfection

Les exploitants s'engagent, au vu de leurs activités propres, à réaliser les traitements nécessaires et réglementaires de dératisation, désinsectisation, désinfection (sans que cette liste soit limitative) au sein de leurs locaux privatifs.

3.5 - Parking

Il est précisé que deux niveaux de parkings seront accessibles au public aux heures d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial.

En ce qui concerne l'organisation, la réglementation de la circulation et du stationnement et la surveillance du parking, les commerçants s'engagent à se soumettre aux décisions du propriétaire, gestionnaire ou concessionnaire dudit parking et le cas échéant à son règlement intérieur.

Il ne doit en aucun cas être utilisé au stationnement des véhicules de livraison des fournisseurs du locataire.

Le Preneur s'interdit, pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage des parkings dépendant de l'Ensemble Immobilier Commercial et qui resteront exclusivement réservés au public en vue de favoriser au maximum la prospérité de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Pour les livraisons, les fournisseurs utiliseront les emplacements réservés à cet usage, en conformité avec le Règlement Intérieur.

3.6 – Mail

Le preneur respectera les dispositions de l'état descriptif de division en volumes en date du 09 septembre 2016 en son § 5.39. STIPULATIONS PROPRES AU MAIL, lequel édicte :

« 5.39.1. PRINCIPES GENERAUX

L'accès piéton au Mail sera libre, ouvert à tous, sans que ce principe puisse faire obstacle aux droits du propriétaire du Mail, et spécialement à l'exploitation dans des conditions normales des commerces de l'Ensemble Commercial ; le tout sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Pour le cas où le propriétaire du Mail déciderait de la fermeture de ses accès, il devra remettre, à ses frais, à chacun des covolumiers les moyens d'accès audit Mail.

Les véhicules de tourisme pourront exceptionnellement avoir accès au Mail sous réserve d'avoir obtenu l'accord écrit et préalable du propriétaire ou du directeur de l'Ensemble Commercial, lequel devra être sollicité, par courriel, avec un préavis d'au moins huit (8) jours, étant précisé que le silence conservé par le propriétaire ou le directeur de l'Ensemble Commercial ne pourra être interprété comme une autorisation tacite. »

3.7 - Sécurité

Les exploitants devront eux-mêmes veiller à la sécurité dans les parties privées du bâtiment et ils seront seuls responsables de toute perte, vol, dommage ou accident qui s'y produirait.

Le propriétaire et son mandataire n'assument aucune obligation de surveillance et de sécurité dans les parties communes et leur responsabilité ne saurait être recherchée pour les pertes, vols, dommages, accidents ou actes délictueux commis dans les parties communes ou sur le parking.

L'utilisation injustifiée ou la détérioration des appareils de sécurité est formellement interdite.

Conformément aux textes réglementaires et législatifs relatifs aux établissements recevant du public et en particulier la sécurité, l'incendie et l'accessibilité, l'exploitant s'engage, afin de ne pas compromettre l'ouverture de son propre magasin ni celle de ses voisins, à conclure un contrat auprès d'un organisme agréé, qu'il consultera avant toute transformation et en vue de la délivrance obligatoire du certificat de conformité relatif auxdits aménagements intérieurs.

Les installations privatives électriques et autres (SSI, désenfumage...) devront être constamment en conformité avec notamment, les règlements de sécurité en vigueur.

A cette fin, elles devront être contrôlées tous les ans, et les justificatifs de vérification périodique et/ou de conformité devront être remis au propriétaire si la demande en est faite.

Le propriétaire de l'ensemble immobilier commercial ou son représentant pourra les faire vérifier et exiger leur mise en conformité s'il y a lieu, aux frais exclusifs des contrevenants.

Les portes et issues de secours des locaux exploités ne doivent jamais être fermées tant que la clientèle et/ou les employés y sont présents.

3.8 - Accès à la clientèle

L'accès à l'ensemble immobilier commercial pourra être refusé par le propriétaire de l'ensemble ou son représentant à toute personne dont la présence ou le comportement pourrait être nuisible à la sécurité, la réputation et aux intérêts de l'ensemble immobilier commercial.

3.9 - Fermeture temporaire

En cas de nécessité ou de force majeure, le propriétaire de l'ensemble immobilier commercial ou son représentant pourra décider de la fermeture temporaire de l'ensemble immobilier commercial, charge pour lui d'en informer les exploitants pour leur permettre de prendre toutes les mesures qui pourraient s'avérer nécessaires. Il pourra également, en tous temps, hors les périodes de fêtes et notamment celles de fin d'année, fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il sera nécessaire d'effectuer des travaux, réparations ou changements, après en avoir averti les exploitants concernés au moins huit jours à l'avance, sauf urgence.

En tout état de cause, il restera de la responsabilité du propriétaire de l'ensemble immobilier commercial ou son représentant, d'assurer la continuité des accès à chacune des activités exploitées dans l'enceinte de l'ensemble immobilier commercial.

3.10 - Vitrine, publicité et étalages

Toute forme de publicité, enseignes panneaux affiches ou autres mentions à l'extérieur des locaux loués, sur les murs extérieurs, les fenêtres, sans autorisation écrite et préalable du propriétaire ou de son mandataire, est interdite.

L'état descriptif de division en volumes en date du 09 septembre 2016 prévoit plus particulièrement en son §5.41.AFFICHAGE ET PUBLICITE :

« Les enseignes lumineuses concernant l'Ensemble Commercial seront autorisées dans le respect des règles fixées par les statuts de l'ASL Cœur Ginko, ou prises dans le cadre de l'assemblée générale de l'ASL Cœur Ginko. »

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites sur le Mail, sauf animation pendant les journées spécifiques de promotion commerciale. »

Le preneur s'engage à respecter la charte « enseigne ». Il est précisé que les enseignes devront demeurer allumées jusque 23 heures.

Toute installation d'un système de protection extérieur (volet, store, etc...) sans autorisation écrite et préalable du propriétaire ou de son mandataire est interdite.

Cette autorisation peut être refusée sans aucune forme de motivation et, si nécessaire, des conditions concernant son emplacement, sa grandeur, sa forme et l'intensité de l'éclairage éventuel seront imposées.

Le refus d'accorder l'autorisation susmentionnée peut s'appuyer, entre autres, sur la volonté de maintenir une unité esthétique et harmonieuse de l'ensemble commercial, et sur les consignes de sécurité.

Il est précisé que les vitrines en verre transparent devront le rester.

L'occultation des vitrines commerciales, en dehors des heures d'ouverture à la clientèle, par des stores, affiches, etc., est interdite.

D'une manière générale, la publicité effectuée à l'extérieur ne doit pas porter atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs.

Les taxes et impôts éventuels imposés par les autorités sur cette publicité sont à la charge exclusive du commerçant et ou du prestataire de services, et ils seront directement supportés et réglés par eux.

3.11 - Standing

Toute vente publique de marchandises, vente aux enchères ou vente avec faculté de surenchère ou toute technique de vente similaire est interdite.

Les exploitants ne pourront faire entrer ou garder aucun animal dans le local loué.

Les locaux loués ne pourront pas être utilisés à des fins illégales ou immorales, qui seraient de nature à offenser les autres commerçants ou à nuire à la bonne réputation et au standing de l'ensemble immobilier commercial.

Il est interdit d'organiser des tombolas, des loteries, et de distribuer des tracts.

Il est également interdit d'installer des distributeurs automatiques contre les murs extérieurs des locaux loués.

Les exploitants veilleront à leur tenue vestimentaire, ainsi qu'à celle de leur préposés ou personnel, et à faire preuve de courtoisie envers les visiteurs.

3.12 – Ascenseurs :

Il est précisé que l'état descriptif de division en volumes en date du 09 septembre 2016 prévoit au § 5.37.2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS AUX COVOLUMIERS, et plus particulièrement au §5.37.2.1. relatif aux ascenseurs :

« Il ne pourra être fait usage des ascenseurs du Parking Commerces pour monter les approvisionnements et livraisons des commerces, quels qu'ils soient. »

3.13 - Accès des entreprises pour les réparations et entretien des équipements collectifs :

Les exploitants devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux promoteurs, architectes, entrepreneurs, techniciens ou ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

3.14 – Respect des servitudes :

Les exploitants devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions figurant dans l'état descriptif de division en volumes en date du 09 septembre 2016 et en particulier veiller à respecter toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier.

Chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties d'intérêt collectif et, plus généralement, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties d'intérêt collectif que ce soit par son fait, par celui de son personnel ou par celui des personnes se rendant chez lui.

D'une manière générale, nul ne peut refuser le passage au profit du personnel qualifié pour assurer la mise en place, l'entretien, la réparation, ou le remplacement d'éléments d'équipement ou d'immeubles.

3.15 – Respect des servitudes relatives aux accès aux immeubles de logements et des déménagements au sein des immeubles de logements :

L'état descriptif de division en volumes en date du 09 septembre 2016 contient des dispositions relatives aux accès aux immeubles de logements et en particulier les dispositions des articles 5.40.2 DEMENAGEMENTS et 5.40.3 ACCES DES ENTREPRISES AUX IMMEUBLES DE LOGEMENTS.

Les exploitants devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions figurant dans l'état descriptif de division en volumes en date du 09 septembre 2016 et en particulier dans les dispositions précitées, et veiller à ne pas entraver les accès des entreprises aux immeubles de logements ; et les accès,

stationnements, manutentions nécessaires dans le cadre des déménagements effectués au sein des immeubles de logements.

Il est notamment rappelé qu'une autorisation spécifique (relative au stationnement ou à des manutentions sur les parties communes) peut être délivrée pour une durée limitée par le propriétaire ou le directeur de l'ensemble commercial en réponse à une demande écrite formulée par courriel par le propriétaire d'un logement. Les exploitants devront respecter ces autorisations.

CHAPITRE III : MODALITES D'EXPLOITATION

Article 1 – Activités commerciales

1.1 - Obligations commerciales

Dans l'exercice de son activité, l'exploitant ne doit pas nuire au standing de l'ensemble immobilier commercial.

Il ne peut vendre aucun article ni proposer aucun service dans le bien loué qui ne soit en accord avec la destination, telle qu'indiquée dans le contrat.

Les exploitants s'engagent à aménager totalement leur local, à le pourvoir de mobilier et de marchandises en quantité suffisante, et à prévoir des aménagements pour le public.

Sauf autorisation préalable et écrite du propriétaire ou de son mandataire, il est interdit aux exploitants ou aux personnes physiques ou morales avec lesquelles ils entretiennent des relations d'affaires, d'exploiter des activités dans les parties communes.

Des installations hi-fi et vidéo privées ne peuvent être disposées qu'à l'intérieur de la partie privative louée exclusivement.

De plus, le son de ces installations hi-fi et vidéo ne doit à aucun moment être perçu à l'extérieur de la partie privative louée.

Le niveau sonore des installations musicales ne peut dépasser 80 décibels et la fréquence sonore ne peut être inférieure à 100 Hertz ; les commerces ne peuvent fixer aucun haut-parleur contre le mur attenant.

Il est formellement interdit de faire du bruit anormal.

Les odeurs émanant du local loué par l'exploitant ne devront pas être perçues à l'extérieur dudit local.

Tout appareil revêtant un caractère de jeu de hasard ou d'habileté ne peut être autorisé que moyennant l'accord préalable et écrit du propriétaire ou de son mandataire.

La fermeture des boutiques sur le mail sera assurée par une grille à verrouillage intérieur et extérieur.

Les activités des exploitants ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de quiconque et notamment des autres exploitants de l'ensemble immobilier commercial ou des riverains à celui-ci. Les exploitants devront faire, en conséquence, leur affaire personnelle de tous griefs qui leur seraient faits.

1.2 - Personnel

Les heures à partir desquelles les membres du personnel entreront dans les locaux pour en préparer l'ouverture seront notifiées au propriétaire de l'ensemble immobilier commercial ou son représentant.

1.3 - Eclairage

Les exploitants de l'ensemble immobilier commercial seront tenus de conserver leurs vitrines et enseignes et toutes parties de leur magasin immédiatement visibles, éclairées pendant les horaires d'ouverture et jusqu'à une heure tardive en cas d'opérations exceptionnelles (inaugurations, promotions diverses, nocturnes, etc....).

1.4 - Entretien

Les exploitants devront maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de propreté l'ensemble des locaux, les vitres, les accessoires, les enseignes, l'équipement et la devanture.

Les travaux normaux de nettoyage et d'entretien des parties privées extérieures ou des parties visibles de l'extérieur des locaux privés doivent être effectués en temps voulu par l'exploitant et à ses frais, de sorte que le bâtiment et les locaux accessibles au public soient toujours bien entretenus et bien soignés.

Si l'exploitant n'a pas pris les mesures nécessaires dans les dix jours de la notification écrite par le Propriétaire ou son mandataire, ces derniers pourront faire effectuer eux-mêmes les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation aux frais de l'exploitant défaillant.

Si un exploitant fait réaliser des travaux dans ses locaux privés, après autorisation spéciale et préalable du bailleur ou de son mandataire, il prendra soin de ne provoquer aucun dommage ni aucune nuisance aux autres utilisateurs du bâtiment.

Il prendra également soin de ne pas porter atteinte à la structure, à l'hygiène ou à la sécurité du bâtiment.

1.5 - Nettoyage

Sur les parties privatives, les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien des locaux sont effectués en dehors des heures d'ouverture de l'ensemble immobilier commercial, de manière à ne pas gêner la circulation de la clientèle.

En tout état de cause, les exploitants ne devront pas utiliser les parties communes comme dépôt de matériaux de construction ou pour les sorties et les décharges de ces matériaux, ni encombrer les mêmes parties communes de gravats ou détrit. En cas de contravention, le propriétaire de l'ensemble immobilier commercial ou son représentant sera fondé à faire procéder à tous les enlèvements aux frais du contrevenant, à la charge de remboursement par l'exploitant.

1.6 - Dégradations

L'exploitant est responsable des dégradations infligées aux parties communes par lui-même, ses ayants droits ou ses préposés.

1.7 - Déménagements

Tout arrivage ou tout déménagement de mobilier devra être effectué en dehors des heures d'ouverture.

Tous les dommages causés au bâtiment par la manipulation d'objets ou par les déménagements, seront à la charge de l'exploitant pour le compte duquel cette manipulation ou ce déménagement a eu lieu.

Article 2 - Accès et information

1 - Accès

Les exploitants permettront à tout moment et sans aucun dédommagement au propriétaire, son mandataire et ses préposés d'accéder librement aux locaux loués pour que ces derniers puissent toujours se rendre compte de l'état des locaux et du respect de toutes les mesures prises dans l'intérêt commun, le propriétaire s'engageant à respecter un délai de prévenance de 48h, sauf urgence. En particulier, l'exploitant garantira l'accès à tout élément technique visitable (compteur, vanne, trappe, réseaux...).

Ils accorderont également, sans aucune demande de dédommagement, l'accès aux locaux loués aux architectes, entrepreneurs, travailleurs, etc. qui effectuent une réparation ou d'autres travaux dans les parties privées ou communes de l'ensemble commercial.

Les exploitants supporteront sans dédommagement les inconvénients y compris l'interruption possible des services communs, qui résultent de la réparation des parties communes, quelle qu'en soit la cause.

2 - Informations

L'exploitant s'engage à communiquer spontanément au propriétaire ou son mandataire toutes les informations pertinentes sur les défauts de fonctionnement de l'ensemble immobilier commercial. Au cas où l'exploitant constaterait tout défaut technique, tant en ce qui concerne les locaux privés que les parties communes, il en informera immédiatement le propriétaire ou son mandataire.

En cas d'accident ou de délit, outre l'appel normal des services de secours, l'exploitant sera obligé d'en informer immédiatement le propriétaire ou son mandataire.

Article 3 – Sanctions

En vue du bon ordre, de la sécurité, de l'hygiène et du bon fonctionnement de l'ensemble commercial, l'exploitant s'engage à respecter et à exécuter rigoureusement le présent règlement intérieur, ainsi que les directives, modifications et nouvelles mesures exécutées ou modifiées par le Propriétaire ou son mandataire.

Les sanctions applicables sont de deux sortes :

- en cas de manquement aux obligations ou aux prestations d'entretien, nettoyage, etc., le Bailleur ou son représentant se substituera au locataire défaillant et lui facturera le coût de la prestation fournie ;
- toute autre infraction se continuant après une mise en demeure de la faire cesser, adressée par lettre recommandée au locataire intéressé, sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible, mis à part les cas de force majeure, notamment les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence et fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage, seront sanctionnées par une pénalité de 650 € (six cent cinquante Euros) par infraction. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer.

Ces pénalités seront affectées à due concurrence au règlement des charges de l'ensemble immobilier commercial.

En cas d'infraction prolongée, le propriétaire ou son mandataire sera fondé à se prévaloir de la résiliation du bail.

CHAPITRE IV : MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur pourra être modifié ou complété.

Les clauses et stipulations du règlement intérieur ainsi modifié s'imposeront à chaque exploitant, qui devra les faire respecter par ses collaborateurs, employés et préposés.

Pièce jointe : plan circuit de livraison

Centre Commerçant
GINKO- BORDEAUX

5. Etat de Risques et des Pollutions

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols
Résumé de l'expertise n° 19/IMO/4002

Numéro de dossier : 19/IMO/4002
Date de la recherche : 10/09/2019
Date de fin de validité : 09/03/2020

Section	N°	Lieudit	Surface
TC	59	Rue Testaud	13a 10ca
TC	62	Avenue de Laroque	10a 23ca
TC	64	Avenue de Laroque	08a 29ca
TC	66	Avenue Marcel Dassault	01a 13ca
TC	74	Avenue Marcel Dassault	05ha 08a 81ca
TC	71	Avenue Marcel Dassault	27a 48ca
TC	72	Avenue Marcel Dassault	01ha 97a 32ca
TC	73	Avenue Marcel Dassault	23a 84ca
TC	79	Rue des Genêts	07a 70ca
TC	81	Rue des Genêts	72a 96ca
TC	80	Rue des Genêts	02ha 86a 22ca
TC	82	Avenue des Quarante Journaux	01a 96ca
TC	83	Avenue des Quarante Journaux	01a 53ca
TC	84	Avenue Marcel Dassault	00a 77ca
TD	52	Avenue des Quarante Journaux	03a 62ca
TD	54	Avenue des Quarante Journaux	00a 02ca
TD	55	Avenue des Quarante Journaux	04a 33ca
TD	42	Boulevard Aléonor d'Aquitaine	00ha 04a 74ca
TH	7	Avenue Marcel Dassault	07ha 72a 89ca
TH	8	Avenue Marcel Dassault	00ha 57a 02ca
TH	9	Avenue Marcel Dassault	00ha 99a 61ca
TH	10	Avenue Marcel Dassault	00ha 76a 29ca
TH	11	Avenue Marcel Dassault	00a 10ca
TH	12	Avenue Marcel Dassault	00a 32ca
TH	13	Avenue Marcel Dassault	00a 10ca
TH	14	Avenue Marcel Dassault	00a 57ca
TH	15	Avenue Marcel Dassault	01a 10ca

Total : vingt-neuf hectares quatre-vingt-sept ares cinq centiares, 29 ha 87a 05ca, >

Désignation du ou des bâtiments	
Adresse :	Avenue des Quarante Journaux, Avenue de Reinson, Avenue des Français Libres, Avenue Laroque et Avenue Marcel Dassault
Commune :	33000 BORDEAUX
Section cadastrale :	
Coordonnées GPS :	

Exposition aux risques				
A la commune			A l'immeuble	
Exposition aux risques	Plan de prévention	Etat	Exposé	Travaux réalisés
Risque sismique niveau 2 : Faible--			Oui	
Commune à potentiel radon de niveau 3			Non	



Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° _____ du 23/07/2019 mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble

Avenue des Quarante Journaux, Avenue de Réinson, Avenue des Français Libres, Avenue Laroque et Avenue Marcel Dassault

code postal ou Insee

33000

commune

BORDEAUX

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

oui non

prescrit

anticipé

approuvé

date 02/03/12

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondation

Crue torrentielle

Mouvement de terrain

Avalanche

Sécheresse

Cyclone

Remontée de nappe

Feux de forêt

Séisme

Volcan

Autre _____

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Approuvé (Aire élargie de l'agglomération bordelaise – secteurs Bordeaux nord et sud)

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

oui non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

oui non

prescrit

anticipé

approuvé

date _____

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Mouvements de terrain

Autre _____

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

oui non

Si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés

oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit et non encore approuvé

oui non

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet toxique

Effet thermique

Effet de surpression

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé

oui non

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

très faible zone 1 faible zone 2 modérée zone 3 moyenne zone 4 forte zone 5

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

oui non

Information relative à la pollution de sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

oui non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

L'information est mentionnée dans l'acte de vente

oui non

Vendeur - Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur - Locataire

SCI GINKO COMMERCE

Sauvegarde Environnementale
avant

Bordeaux

le 07/12/2019

Ame Neshkistian Kadi

QUI, QUAND ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente;

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement.
5. dans un secteur d'information sur les sols

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles configurés appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ; - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail

information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus, consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE - TOUR SEQUOIA 92055 LA DEFENSE CEDEX WWW.ECOLOGIQUE-SOLIDAIRE.GOUV.FR

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



Préfecture : Gironde

Adresse de l'immeuble : Avenue des Quarante Journaux, Avenue de Reinson, Avenue des Français Libres, Avenue Laroque et Avenue Marcel Dassault 33000 BORDEAUX

Liste des sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Types de catastrophe					OUI	NON
Catastrophes naturelles						
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 44						
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1						
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du		
33PREF19960024	07/02/1996	08/02/1996	03/04/1996	17/04/1996		
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1						
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du		
33PREF19990095	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999		
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1						
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du		
33PREF20090063	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009		
Inondations et coulées de boue : 18						
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du		
33PREF19830355	31/05/1983	31/05/1983	15/11/1983	18/11/1983		
33PREF19830303	24/06/1983	24/06/1983	05/10/1983	08/10/1983		
33PREF19830304	04/07/1983	04/07/1983	05/10/1983	08/10/1983		
33PREF19830305	16/07/1983	27/07/1983	05/10/1983	08/10/1983		
33PREF19830306	09/08/1983	09/08/1983	05/10/1983	08/10/1983		
33PREF19860038	14/09/1986	15/09/1986	11/12/1986	09/01/1987		
33PREF19870005	23/09/1986	24/09/1986	27/01/1987	14/02/1987		
33PREF19870028	01/09/1987	01/09/1987	03/11/1987	11/11/1987		
33PREF19880007	18/03/1988	21/03/1988	10/06/1988	19/06/1988		
33PREF19900005	11/02/1990	15/02/1990	16/03/1990	23/03/1990		
33PREF19930017	08/08/1992	09/08/1992	19/03/1993	28/03/1993		
33PREF19980044	29/04/1998	29/04/1998	22/10/1998	13/11/1998		
33PREF20010003	07/05/2000	08/05/2000	03/04/2001	22/04/2001		
33PREF20100038	28/02/2010	28/02/2010	30/03/2010	02/04/2010		
33PREF20100058	28/02/2010	28/02/2010	10/05/2010	13/05/2010		
33PREF20180005	02/08/2011	02/08/2011	28/11/2011	01/12/2011		
33PREF20131677	26/07/2013	27/07/2013	10/09/2013	13/09/2013		
33PREF20190026	26/05/2018	26/05/2018	04/10/2018	03/11/2018		
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 4						
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du		
33PREF19910076	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991		
33PREF19900048	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990		
33PREF19910013	01/01/1990	31/12/1990	28/03/1991	17/04/1991		
33PREF19960023	01/06/1995	30/09/1995	03/04/1996	17/04/1996		
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 18						
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du		
33PREF19960059	01/01/1991	30/09/1995	01/10/1996	17/10/1996		
33PREF19960069	01/01/1991	30/09/1995	09/12/1996	20/12/1996		
33PREF19970018	01/01/1991	31/12/1996	08/07/1997	19/07/1997		
33PREF19980008	01/01/1991	31/05/1997	12/03/1998	28/03/1998		
33PREF19980002	01/10/1995	31/12/1996	02/02/1998	18/02/1998		
33PREF19990002	01/01/1997	30/06/1998	21/01/1999	05/02/1999		
33PREF19990009	01/01/1997	31/12/1998	19/03/1999	03/04/1999		
33PREF19990024	01/01/1997	31/12/1998	22/06/1999	14/07/1999		
33PREF20030009	01/01/2002	31/12/2002	30/04/2003	22/05/2003		
33PREF20052164	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005		
33PREF20080030	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008		
33PREF20080031	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008		
33PREF20100069	01/07/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011		
33PREF20110015	01/07/2010	30/09/2010	12/12/2011	03/01/2012		
33PREF20131358	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012		
33PREF20131485	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012		
33PREF20131659	01/01/2012	31/03/2012	21/05/2013	25/05/2013		
33PREF20190062	01/01/2017	30/06/2017	18/09/2018	20/10/2018		
Tempête : 1						
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du		
33PREF19820063	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982		

Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance l'immeuble à fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évènements

Etabli le : 10/09/2019

Signature :

Vendeur : SCI GINKO COMMERCE

MKK



Localisation

Coordonnées GPS:
latitude = 44.87707
longitude = -0.56951



Informations sur la commune

Nom : BORDEAUX

Code Postal : 33000

Département : GIRONDE

Région : Nouvelle-Aquitaine

Code INSEE : 33063

Commune dotée d'un DICRIM : Non

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 44 (détails en annexe)

Population à la date du 16/04/2018 : 239157

Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Inondation



Retrait-gonflements des sols
Aléa moyen



Séismes
2 - FAIBLE



Installations Industrielles



Sites inventaire BASIAS

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



INONDATIONS



L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : **Oui**



Cette carte (Territoires à Risques importants d'inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : événement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



- Evènement fréquent
- Evènement moyen
- Evènement extrême

Source: BRGM

Nom du TRI	Aléa	Cours d'eau	Arrêté du préfet coordonnateur de bassin	Arrête stratégie locale	Arrêté préfet / parties prenantes	Arrêté d'approbation de la partie locale	Arrêté TRI national
BORDEAUX	Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue & débordement lent de cours d'eau		2013-01-11				

V.
SEM

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



INONDATIONS (SUITE)

Informations historiques sur les inondations

2 événements historiques d'inondations sont identifiés sur la commune de BORDEAUX

Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Dommages sur le territoire national	
		Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels(€)
12/12/1981 - 16/12/1981	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Action des vagues,Mer/Marée	Inconnu	inconnu
09/01/1924 - 09/01/1924	Action des vagues,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

descriptif-georisques (33)_3

MKK

1.
S.N

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



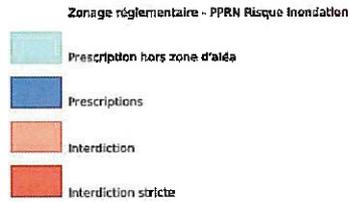
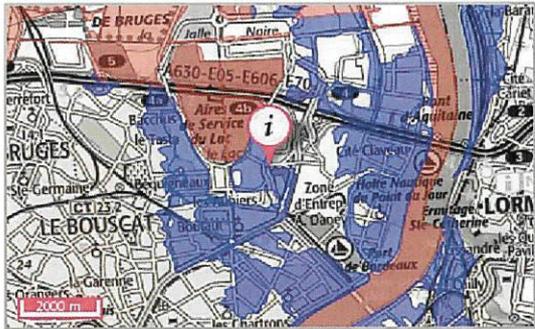
INONDATIONS (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Oui



Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Source: BRGM

PPR	Aléa	Préscrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
PSS sur la commune Bordeaux	Inondation	06/08/1964	08/08/1964	06/08/1964			- / - / -	
PPR - Bordeaux	Par une crue à débordement lent de cours d'eau	01/03/2001	26/04/2004	07/07/2005			- / - / -	33DDTM19640023
PPR Bordeaux (révision)	Par une crue à débordement lent de cours d'eau. Par submersion marine	02/03/2012					- / - / -	33DDTM20015026

V.
SM

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

? La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : **Oui**

Type d'exposition de la localisation : **Aléa moyen**

? Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : **Non**

MOUVEMENTS DE TERRAIN



Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

descriptif-georisques (33)_6

MKK

V.
S.M.

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



CAVITÉS SOUTERRAINES



Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

descriptif-georisques (33)_7

MARK

V.
S.H.

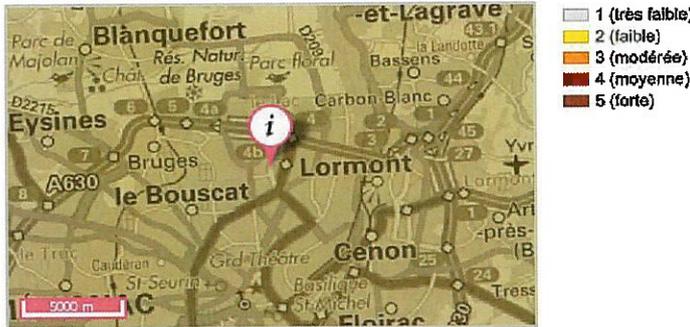
SÉISMES

? Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : **2 - FAIBLE**

? Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non



Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS



Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (BASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui



Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



Source: BRGM

- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)
- Zone de recherche

MKK

Handwritten signature and initials in blue ink.

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION
DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

descriptif-georisques (33)_10

MKK

1/4-8

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



INSTALLATIONS INDUSTRIELLES



Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE ÊTRE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 500 m : 0

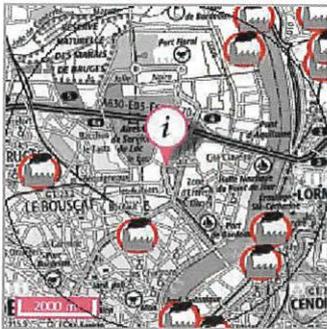
Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 0

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5 km : 33



Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: BRGM

- Stations d'épuration
- Elevage
- Industries
- Zona de recherche

MKK

8.4

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations Industrielles : Non

descriptif-georisques (33)_12

657

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

?

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 500 m : Non

descriptif-georisques (33)_13

MKK

↓
SM

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



INSTALLATIONS NUCLÉAIRES



Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20 km : Non

descriptif-georisques (33)_14

MKK

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



RADON



Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

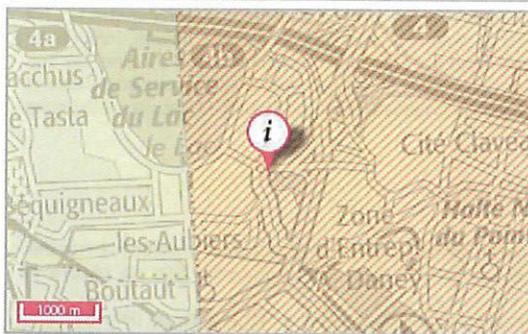
Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : **potentiel de catégorie 2 (moyen)**



La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

MKK

Glossaire

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Définition juridique (source : décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 et décret n° 2004-554 du 9 juin 2004)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.

Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle

Définition juridique (source : guide général PPR)

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Définition juridique (source: <http://www.prim.net>)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.

Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.

Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).

Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie disponible en ligne à l'adresse suivante : <http://glossaire.prim.net/>.

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 44

Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF19960024	07/02/1996	08/02/1996	03/04/1996	17/04/1996

Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF19990095	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF20090063	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Inondations et coulées de boue : 18

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF19830355	31/05/1983	31/05/1983	15/11/1983	18/11/1983
33PREF19830303	24/06/1983	24/06/1983	05/10/1983	08/10/1983
33PREF19830304	04/07/1983	04/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
33PREF19830305	16/07/1983	27/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
33PREF19830306	09/08/1983	09/08/1983	05/10/1983	08/10/1983
33PREF19860038	14/09/1986	15/09/1986	11/12/1986	09/01/1987
33PREF19870005	23/09/1986	24/09/1986	27/01/1987	14/02/1987
33PREF19870028	01/09/1987	01/09/1987	03/11/1987	11/11/1987
33PREF19880007	18/03/1988	21/03/1988	10/06/1988	19/06/1988
33PREF19900005	11/02/1990	15/02/1990	16/03/1990	23/03/1990
33PREF19930017	08/08/1992	09/08/1992	19/03/1993	28/03/1993
33PREF19980044	29/04/1998	29/04/1998	22/10/1998	13/11/1998
33PREF20010003	07/05/2000	08/05/2000	03/04/2001	22/04/2001
33PREF20100038	28/02/2010	28/02/2010	30/03/2010	02/04/2010
33PREF20100058	28/02/2010	28/02/2010	10/05/2010	13/05/2010
33PREF20180005	02/08/2011	02/08/2011	28/11/2011	01/12/2011
33PREF20131677	26/07/2013	27/07/2013	10/09/2013	13/09/2013
33PREF20190026	26/05/2018	26/05/2018	04/10/2018	03/11/2018

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF19910076	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
33PREF19900048	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990
33PREF19910013	01/01/1990	31/12/1990	28/03/1991	17/04/1991
33PREF19960023	01/06/1995	30/09/1995	03/04/1996	17/04/1996

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 18

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF19960059	01/01/1991	30/09/1995	01/10/1996	17/10/1996
33PREF19960069	01/01/1991	30/09/1995	09/12/1996	20/12/1996
33PREF19970018	01/01/1991	31/12/1996	08/07/1997	19/07/1997
33PREF19980008	01/01/1991	31/05/1997	12/03/1998	28/03/1998
33PREF19980002	01/10/1995	31/12/1996	02/02/1998	18/02/1998
33PREF19990002	01/01/1997	30/06/1998	21/01/1999	05/02/1999
33PREF19990009	01/01/1997	31/12/1998	19/03/1999	03/04/1999
33PREF19990024	01/01/1997	31/12/1998	22/06/1999	14/07/1999
33PREF20030009	01/01/2002	31/12/2002	30/04/2003	22/05/2003
33PREF20052164	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
33PREF20080030	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
33PREF20080031	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
33PREF20100069	01/07/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011
33PREF20110015	01/07/2010	30/09/2010	12/12/2011	03/01/2012
33PREF20131358	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
33PREF20131485	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
33PREF20131659	01/01/2012	31/03/2012	21/05/2013	25/05/2013
33PREF20190062	01/01/2017	30/06/2017	18/09/2018	20/10/2018

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
33PREF19820063	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

descriptif-georisques (33)_17

MKK

S.V

Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Description des données

Le site Géorisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apporte aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée en cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR ou le BRGM utilise les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercie par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantit pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peut modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Le « Producteur » garantit au « Réutilisateur » le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de « l'Information » soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser « L'Information » :

- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer « l'Information » ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de « l'Information », notamment pour créer des « Informations dérivées » ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres « Informations », ou en l'incluant dans votre propre produit ou application, sous réserve de mentionner la paternité de « l'Information » :
 - sa source (à minima le nom du « Producteur ») et la date de sa dernière mise à jour.

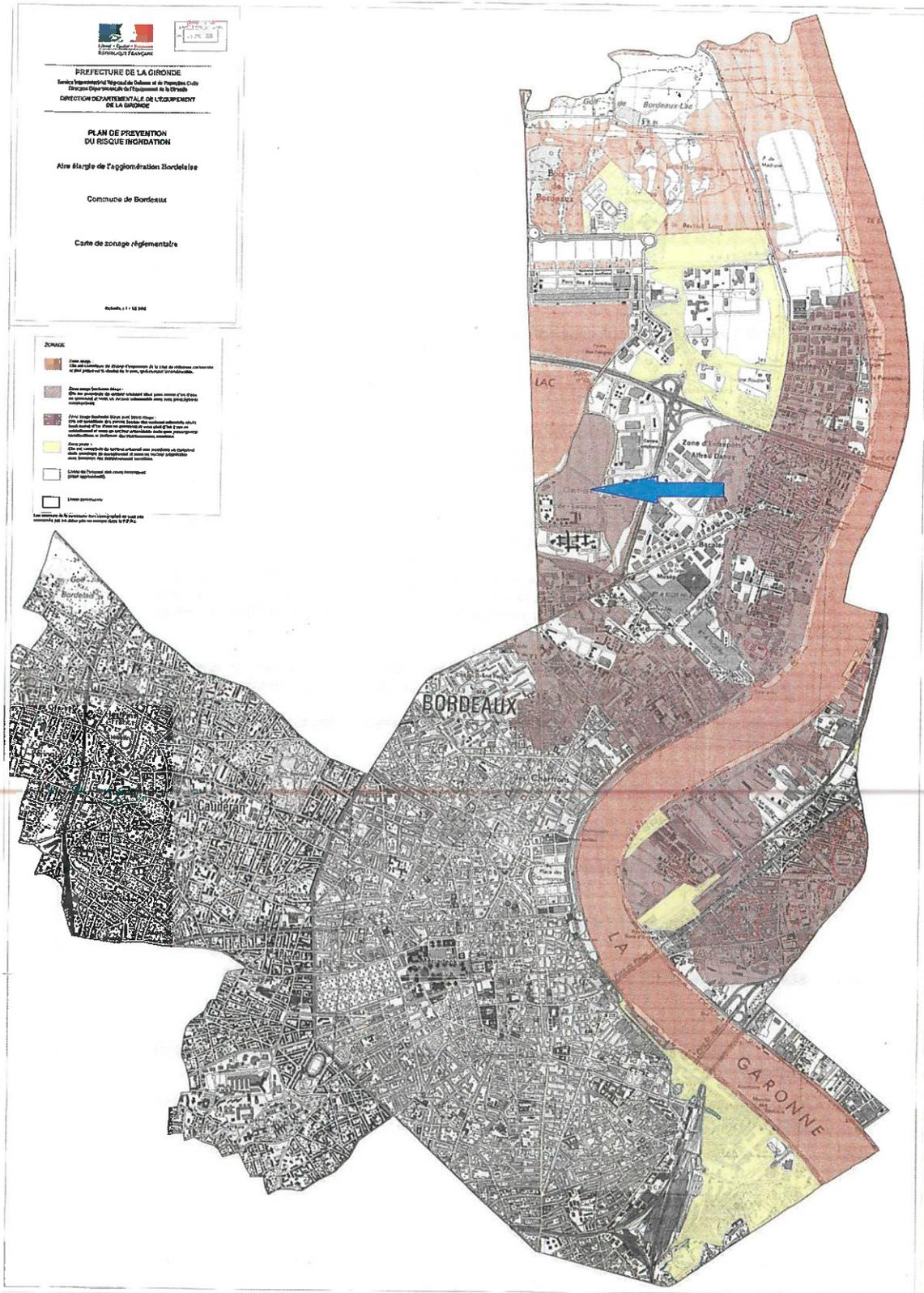
Le « Ré-utilisateur » peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers « l'Information » et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de « l'Information », ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le « Producteur », ou par toute autre entité publique, du « Ré-utilisateur » ou de sa réutilisation.

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



Bordeaux PPRinondation Zonage réglementaire 07-07-2005_1

MKK

S.V



PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale
Des Territoires et de la Mer
de la Gironde

**Arrêté préfectoral portant prescription de la révision du plan de prévention des risques
d'inondation de la commune de Bordeaux**

LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,
PREFET DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L562-1 à L569-9 et R562-1 à R562-12 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles,

VU le code général des collectivités locales, notamment ses articles L2211-1, L2212-1 à 4 et L2215-1 relatifs à l'exercice des pouvoirs de police, en particulier en matière de sécurité publique, en vue de la mise en œuvre de toutes mesures adaptées tendant à prévenir ou à faire cesser les accidents et risques naturels,

VU le code des assurances et notamment les articles L125-1 et suivants liant le niveau de l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles à la mise en œuvre de mesures de prévention,

VU la loi n°82.213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

VU l'arrêté préfectoral en date du 7 juillet 2005 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la commune de Bordeaux

VU les inondations du 27 décembre 1999, et des 27 et 28 février 2010 sur l'Estuaire de la Gironde,

VU l'évolution des connaissances en matière de fonctionnement des crues sur l'Estuaire de la Gironde suite à ces événements,

CONSIDÉRANT que le PPRI actuellement en vigueur sur la commune de Bordeaux n'intègre pas la prise en compte de ces événements,

SUR PROPOSITION de Madame la Secrétaire générale de la préfecture,

ARRETE

ARTICLE PREMIER : Prescription de la révision du plan de prévention des risques d'inondation

La révision du plan de prévention des risques d'inondation est prescrite sur le territoire de la commune de Bordeaux.

1

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



ARTICLE 2 : Service instructeur

En sa qualité de service départemental de l'État, la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde est chargée du suivi du projet au sens de l'article R562-2 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 : Modalités de concertation et d'association des collectivités territoriales

Il est créé un comité de concertation et d'association des collectivités territoriales relatif à la révision des plans de prévention des risques d'inondation des communes de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise et de la presqu'île d'Ambès, présidé par le Préfet de la région Aquitaine, Préfet de la Gironde ou son représentant.

Ce comité est l'instance au sein de laquelle est conduite l'association des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale concernés au sens de l'article L562-3 du code de l'environnement.

Il est réuni à chaque étape de la procédure de révision des plans de prévention des risques d'inondation des communes en vue de présenter l'ensemble des éléments constitutifs des projets de plans de prévention, notamment graphiques et littéraires, depuis les études techniques jusqu'aux documents à soumettre à enquête publique puis à l'approbation, en vue de recueillir les observations et propositions des membres.

Sont membres du comité de concertation et d'association :

- M. le Préfet ou son représentant,
 - M. le Maire d'Ambarès et Lagrave ou son représentant,
 - M. le Maire d'Ambès ou son représentant,
 - M. le Maire de Bassens ou son représentant,
 - M^{me} le Maire de Bayon-sur-Gironde ou son représentant,
 - M. le Maire de Bègles ou son représentant,
 - M. le Maire de Blanquefort ou son représentant,
 - M. le Maire de Bordeaux ou son représentant,
 - M. le Maire de Bouliac ou son représentant,
 - M. le Maire du Bouscat ou son représentant,
 - M^{me} le Maire de Bruges ou son représentant,
 - M. le Maire de Cenon ou son représentant,
 - M^{me} le Maire d'Eysines ou son représentant,
 - M^{me} le Maire de Floirac ou son représentant,
 - M. le Maire du Haillan ou son représentant,
 - M. le Maire de Latresne ou son représentant,
 - M. le Maire de Lormont ou son représentant,
 - M. le Maire de Martignas-sur-Jalle ou son représentant,
 - M^{me} le Maire de Parempuyre ou son représentant,
 - M. le Maire de Saint-Jean-d'Ilac ou son représentant,
 - M. le Maire de Saint-Louis de Montferrand ou son représentant,
 - M. le Maire de Saint-Médard-en-Jalles ou son représentant,
 - M. le Maire de Saint-Vincent-do-Paul ou son représentant,
 - M. le Maire du Taillan-Médoc ou son représentant,
 - M. le Maire de Villenave-d'Ornon ou son représentant,
-
- M. le Président du Conseil Général de la Gironde (CG 33) ou son représentant,
 - M. le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) ou son représentant,
 - M. le Président du Syndicat mixte du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise (SYSDAU) ou son représentant,
 - M. le Président de la Communauté de Communes des portes de l'entre deux mers ou son représentant,

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Gironde (DDTM 33) ou son représentant,
M. le Président du Syndicat mixte pour le développement durable de l'estuaire de la Gironde (SMDDDEST) ou son représentant,
M. le Président du Syndicat Mixte Études Aménagement Garonne (SMBAG) ou son représentant,
M. le Président de l'Établissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne (EPIDOR) ou son représentant,
M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux ou son représentant,
M. le Président de la Chambre d'Agriculture de la Gironde ou son représentant,
M. le Président de la Chambre de Métiers de la Gironde ou son représentant,
M. le Directeur général du Grand Port Maritime de Bordeaux (GPMB) ou son représentant,
M. le Chef du Service départemental de l'architecture et du patrimoine ou son représentant,

M le Président de l'Association Aubiers Collines à Bouliac (AACB) ou son représentant,
M le Président de Claire Aubarède ou son représentant,
M le Président de Vivre avec le fleuve ou son représentant,
M le Président de la Société pour l'Étude, la Protection et l'Aménagement de la Nature dans le Sud-Ouest (SEPANSO) ou son représentant,
M le Président d'Aquitaine alternative ou son représentant,

M le Président du Syndicat Intercommunal des Jallès de Landes à Garonne, (SIJALAG) ou son représentant,
M le Président du Syndicat Intercommunal des Bassins Versants de l'Artigue et de la Maqueline (SIB-VAM) ou son représentant,
M le Président du Syndicat de Protection des Inondations de la Presqu'île d'Ambès (SPIPA) ou son représentant,
M le Président du Syndicat de Protection des Inondations Rive Droite (SPIRD) ou son représentant,
M le Président du Syndicat Intercommunal d'Études, de travaux, de Restauration et d'Aménagement du bassin versant de la Pimpinc (SIBTRA) ou son représentant,
M le Président du Syndicat Intercommunal pour l'aménagement du bassin du ruisseau le Gua ou son représentant.

Pourront également être conviés aux réunions du comité toutes personnes ou organismes dont les compétences seraient recherchées.

Ce comité de concertation et d'association pourra se réunir en formation restreinte avec les collectivités concernées afin de préciser les conditions d'élaboration, de recueillir toute donnée utile à l'élaboration et à la préparation des éléments constitutifs des projets de plan.

Les représentants de services de l'État en charge de l'élaboration des PPRI ou de leur suivi dont la direction départementale des territoires et de la mer, les représentants des bureaux d'étude en charge de l'élaboration des PPRI participent auprès du Préfet au comité de concertation et d'association.

ARTICLE 4 : Modalités complémentaires de concertation

En complément de la concertation conduite dans le cadre des travaux du comité de pilotage décrit à l'article 3, la concertation avec le public s'effectuera au travers de communications écrites sur l'avancement de la révision du plan de prévention des risques d'inondation proposées par le représentant de l'État à la commune de Bordeaux pour affichage en mairie où un cahier sera mis à disposition du public.

Une ou plusieurs réunions publiques d'information seront organisées pour présenter le projet de plan de prévention en cours d'élaboration.

ARTICLE 5 : Mesures de publicité

SM

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



Le présent arrêté est notifié aux membres du comité de concertation défini à l'article 3.

Le Maire de Bordeaux, le président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, le président du Syndicat Mixte du Schéma Directeur de L'aire Métropolitaine Bordelaise procéderont à son affichage pendant un mois en mairie, au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux et au siège du Syndicat Mixte du Schéma Directeur de L'aire Métropolitaine Bordelaise Ils pourront en assurer la diffusion par tous moyens appropriés.

Mention de cet affichage sera insérée dans le journal sud ouest pour l'ensemble du département.

Le présent arrêté fera l'objet d'une insertion au Recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 6 : Exécution

Madame la Secrétaire générale de la préfecture de Gironde et Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde, Monsieur le Maire de Bordeaux, Monsieur le président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, Monsieur le président du Syndicat Mixte du Schéma Directeur de L'aire Métropolitaine Bordelaise sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 7 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours préalable soit auprès du préfet du département de la Gironde, soit auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Bordeaux, dans les deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 5.

Fait à BORDEAUX, le 2 mars 2012

LE PREFET

Patrick STEFANINI



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de la Gironde

Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile
Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Aire élargie de l'agglomération Bordelaise
Secteurs Bordeaux Nord et Sud

REGLEMENT



HFS 30 053B - PE

Bordeaux PPRinondation Règlement 07-07-2005_1



Préfecture de la Gironde

Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile
Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

**Aire élargie de l'agglomération Bordelaise
Secteurs Bordeaux Nord et Sud**

REGLEMENT

HFS 30 053B - PE

Bordeaux PPRinondation Règlement 07-07-2005_2

MKK

l.
S.N.

TABLE DES MATIERES

1. LES DISPOSITIONS GENERALES	1
1.1. Le champ d'application et la portée du règlement	1
1.2. Les principes directeurs	1
1.3. Les évènements de référence retenus	3
1.4. La réversibilité des prescriptions du PPRI	3
1.5. Les trois types de zones	3
1.5.1. La zone rouge	4
1.5.2. La zone rouge hachurée bleue	5
1.5.3. La zone rouge hachurée bleue avec un liseré rouge, dite d'accumulation	7
1.5.4. La zone jaune	7
1.6. Définition des cotes de seuil	8
1.6.1. La Garonne	8
1.6.2. Jalle de Blanquefort et Estey de Franck	10
2. LES PRESCRIPTIONS	12
2.1. Les prescriptions en zone rouge	14
2.1.1. Les occupations et les utilisations du sol interdites	14
2.1.2. Les occupations et les utilisations du sol soumises à conditions particulières	15
2.1.3. Les mesures liées aux biens et activités existants	23
2.2. Les prescriptions en zone rouge hachurée bleu	24
2.2.1. Les occupations et les utilisations de sol interdites	24
2.2.2. Les occupations et les utilisations du sol autorisées et soumises à conditions particulières	25
2.2.3. Les mesures liées aux biens et activités existants	30
2.2.4. Prescriptions supplémentaires en zone d'accumulation	30
2.3. Les prescriptions en zone jaune	31
2.3.1. Les occupations et les utilisations de sol interdites	31
2.3.2. Les occupations et les utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières	31
2.4. Cas particulier des ERP : synthèse des prescriptions applicables aux constructions neuves d'ERP	32
3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES A L'EXERCICE D'UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC	33
3.1. Les réseaux de transports en commun	33
3.2. Les réseaux de distribution de fluides	33
3.3. Les établissements de soins aux personnes	34

S. H

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

3.4.	Les établissements culturels et les administrations	34
3.5.	Les établissements et installations dont le fonctionnement est requis pour la protection civile	35
4.	LES MESURES GÉNÉRALES DE PRÉVENTION DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE	36
4.1.	Mesures collectives	36
4.2.	Mesures individuelles	37
4.2.1.	Afin de réduire la vulnérabilité :	37
4.2.2.	Afin de limiter les risques induits :	37
4.2.3.	Afin de faciliter l'organisation des secours	37
5.	LE CARACTÈRE RÉVISABLE DU P.P.R.I	38

1. LES DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Le champ d'application et la portée du règlement

Le présent règlement s'applique sur le territoire communal délimité par le plan de zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) des communes du secteur de Bordeaux Sud et Bordeaux Nord.

- Bègles,
- Blanquefort,
- Bordeaux,
- Bouliac,
- Le Bouscat,
- Bruges,
- Eysines,
- Floirac,
- Latresne,
- Martignas sur Jalle,
- Parempuyre,
- Saint-Médard en Jalles,
- Villenave d'Omon,
- Cenon,
- Le Haillan
- Le Taillan Medoc,
- St Jean d'Illac.

Il détermine les principes réglementaires et prescriptibles à mettre en œuvre contre le risque d'inondation de la Garonne, de la Jalle de Blanquefort et de l'Estey de Franck, les seuls risques prévisibles pris en compte dans ce document.

La nature et les conditions d'exécution des principes réglementaires et prescriptibles pris pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Le maître d'ouvrage a également une obligation d'entretien des mesures exécutées.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé aux documents d'urbanisme, conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2. Les principes directeurs

La cartographie des éléments historiques connus à ce jour, des aléas par la détermination des secteurs susceptibles d'être inondés, et la connaissance des enjeux à savoir les biens et activités situés dans les secteurs soumis à l'aléa sur le territoire concerné, ont permis de délimiter les zones exposées aux risques d'inondations.

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

Afin de prendre en compte la double spécificité de l'agglomération Bordelaise en terme d'aléas et d'enjeux face au risque inondation, la méthode habituelle d'élaboration d'un PPRI en régime fluvial a donc été complétée par :

- o Une prise en compte des protections gérées par les collectivités, avec comme contrepartie, la réversibilité de cette prise en compte en cas de défaillance dans le système de gestion de ces protections.
- o La prise en compte de deux aléas de référence : un événement centennal et un événement exceptionnel, en application de la circulaire du 30 avril 2002.

Les caractéristiques des endiguements et des berges actuels ont été prises en compte, y compris les aménagements réalisés des quais en rive gauche.

Le volet réglementaire de ce Plan de Prévention contre le Risque d'inondation a pour objectif d'édicter sur les zones (définies ci-après) des mesures visant à :

- préserver les champs d'expansion des crues et la capacité d'écoulement des eaux, et limiter l'aggravation du risque inondation par la maîtrise de l'occupation des sols,
- réduire l'exposition aux risques des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs,
- faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le risque encouru,
- prévenir ou atténuer les effets indirects des crues.

Ceci se traduit par :

- des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis-à-vis des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations qui pourraient s'y développer. Ces prescriptions concernent aussi bien les conditions de réalisation que d'utilisation ou d'exploitation,
- des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les collectivités et les particuliers dans le cadre de leurs compétences,
- des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants.

Les cartes des cotes d'inondation (cartes 5, 5a, 5b) en annexe du règlement, précisent les hauteurs d'eau calculées pour l'évènement centennal et l'évènement exceptionnel par casier hydraulique ou profil en travers des cours d'eau dans leurs parties les plus avales. Ces cartes permettent de déterminer les cotes de seuil applicables à chaque construction, en fonction de son type et de sa localisation dans la carte de zonage réglementaire.

De manière générale, le PPRI est un document fondé sur la double connaissance des aléas et des enjeux déterminés au moment de son élaboration. Toute modification significative apportée à cet état des lieux peut donc engendrer une modification de l'économie générale du PPRI et ainsi nécessiter une révision de ce document.

Le Schéma Directeur de l'Aire de l'Agglomération Bordelaise, a défini un schéma d'ensemble de protection et de préservation des champs d'expansion de crue à mettre en œuvre à court ou moyen terme. La mise en œuvre progressive de ce schéma par la réalisation de nouvelles protections, entraînera soit une révision du présent PPRI si la cartographie réglementaire doit être modifiée, soit une mise à jour des cartes des cotes d'inondation jointes au présent PPRI.

1.3. Les événements de référence retenus

Deux événements de référence sont retenus sur la Garonne.

- Un événement de référence centennial, événement de base à partir duquel sont identifiés les principaux secteurs soumis au risque inondation. Cet état de référence prend en compte les digues existantes protégeant l'agglomération Bordelaise.
- Un événement d'occurrence supérieure dit exceptionnel qui permet d'appréhender les conséquences de la surverse et de la rupture des endiguements, et de mieux localiser les zones de transfert des eaux entre le fleuve et les parties basses de l'agglomération.

Sur la Jalle de Blanquefort, les événements de référence retenus sont la crue de période de retour centennale ainsi qu'un événement de type crue de février 1952 intégrant le risque de rupture de digue entre Cantinolle et l'embouchure avec la Garonne.

Sur l'Estey de Franck, l'événement de référence retenu est une crue de période de retour centennale (45 m3/s) concomitante avec l'état de référence centennial en Garonne.

Ces événements sont présentés de façon plus précise dans le rapport de présentation.

1.4. La réversibilité des prescriptions du PPRI

Le zonage présenté et les prescriptions qui lui sont associées prennent pour acquis permanent la bonne tenue des ouvrages d'endiguement sous la responsabilité de structures pérennes de gestion et d'entretien.

La prise en compte de ces protections suppose le maintien en bon état de celles-ci. Cette condition a conduit à retenir une clause de réversibilité dans la définition des zones constructibles de ce PPRI. Ces zones ne garderont cette constructibilité que tant que les conditions qui ont conduit à leur création (prise en compte de protections pérennes) perdureront. S'il tel n'était pas le cas, la constatation de tout manquement important à cet état, conduira à stopper la constructibilité de ces secteurs, par arrêté préfectoral, en les soumettant au régime des zones inconstructibles (zones rouges). Cette réversibilité est illustrée par la symbolique retenue dans la dénomination de ces zones constructibles. Il s'agira de zones « rouges hachurées bleues » c'est à dire de zones potentiellement bleues (c'est-à-dire constructibles sous conditions), tant que les conditions de tenue des protections sont remplies ; si ce n'était pas le cas ces zones redeviendraient rouges (c'est-à-dire globalement inconstructibles).

Ainsi tout manquement à ces dispositions se traduisant par des dysfonctionnements avérés et dangereux des endiguements, pourra être constaté par un arrêté préfectoral, qui prescrira, par mesure de précaution, une application immédiate du règlement de la zone rouge sur les zones rouges hachurées bleues concernées.

De plus, un abandon définitif de la gestion des endiguements, étant de nature à changer l'économie générale du plan de prévention du risque inondation, il entraînerait la nécessaire révision de ce dernier.

1.5. Les trois types de zones

Le zonage réglementaire repose d'une part, sur l'application des directives du Ministère chargé de l'Environnement en matière de maîtrise de l'occupation des sols en zones inondables et d'autre part, sur la prise en compte du contexte local.

Le zonage réglementaire comporte trois types de zones.

1.5.1. La zone rouge

C'est la partie du territoire dont l'enjeu principal est de permettre l'expansion de la crue

Est classé en zone rouge tout territoire communal soumis au phénomène d'inondation dans les conditions suivantes :

- quelle que soit la hauteur d'eau par rapport à la cote de l'aléa centennal en zone non urbanisée

Ces secteurs correspondent aux zones d'expansion des crues. Leur vocation première est de permettre un stockage des eaux pour favoriser l'écrêtement de la crue. Pour cela il est nécessaire de laisser cet espace le plus libre possible de toute construction volumétrique.

Les contraintes réglementaires définies pour cette zone visent donc à :

- éviter toute augmentation des risques sur les biens et les personnes menacés par les crues,
- favoriser les échanges hydrauliques pour permettre la rétention des volumes d'eau tout en autorisant un usage raisonnable de ces espaces.

- sous une hauteur d'eau, par rapport à la cote de l'aléa centennal, supérieure à un mètre dans les parties actuellement urbanisées

Sur ces secteurs, les inondations sont les plus redoutables en raison des hauteurs d'eau qui les affectent ou de conditions hydrodynamiques particulièrement contraignantes.

- La zone d'écoulement principale des cours d'eau en période de crue est également classée en zone rouge. Cette zone doit être, le moins possible, encombrée d'obstacles afin de permettre le libre écoulement des eaux.

- Cette zone comprend le lit mineur des cours d'eau, ainsi que tous les secteurs qui contribuent directement à son écoulement naturel ou à ses déversements vers les zones inondables de l'agglomération.

- Cette zone intègre les quais, les ouvrages d'endiguements, les axes routiers parallèles aux cours d'eau.

- Une zone de précaution de 50 m à l'arrière des endiguements existants sauf justification technique. Cette mesure est liée au fait que la submersion d'une digue ou sa rupture entraîne des phénomènes violents en arrière de celle-ci. En l'absence de dimensionnements spécifiques de cette zone de danger, sa largeur est estimée forfaitairement à 50m. Cette bande n'est pas toujours lisible sur les plans de zonage, du fait de l'échelle utilisée. La représentation des axes routiers sur ces plans, est surdimensionnée conventionnellement, de façon à permettre un repérage géographique. Cela ne doit pas induire d'erreur de lecture de distance, notamment pour la présence ou non de cette bande de 50m en zone rouge. L'appréciation de la limite de zone se fera de façon plus précise, au niveau des projets, par mesure depuis la limite extérieure de la digue par rapport au fleuve.

Quand la protection existante est de type quai notamment entre le pont de Pierre et les bassins à flots, la zone rouge est limitée par la ligne des points hauts de l'aménagement général du front de Garonne. En effet dans ce cas il n'y a pas de risque de rupture mais des effets de vitesses aux abords immédiats du fleuve.

Les contraintes réglementaires associées à la zone rouge ont pour objet de ne pas modifier les conditions actuelles d'écoulement des eaux et donc, de ne pas aggraver les conséquences des inondations sur le secteur couvert par le PPRI.

Il est rappelé que les installations, ouvrages, travaux et activités, permanents ou temporaires, présents sur ces zones sont susceptibles de nuire au libre écoulement des eaux. A ce titre, indépendamment des dispositions prévues au titre du présent plan ou du code de l'urbanisme, ils sont soumis à autorisation par application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, et donc, à la réalisation d'une étude d'incidence portant sur l'écoulement des eaux des cours d'eau.

1.5.2. La zone rouge hachurée bleue

C'est la partie du territoire dont l'enjeu principal est une urbanisation soumise à des mesures de réduction de la vulnérabilité.

La zone rouge hachurée bleue correspond aux secteurs urbanisés situés en zone inondable sous une hauteur d'eau inférieure à un mètre par rapport à la crue de référence centennale, sans rupture des endiguements qui les protègent.

Cette zone intègre également au droit de l'aménagement général du front de Garonne, en rive gauche entre le pont de Pierre et les bassins à flots, la partie située entre la ligne des points hauts et l'alignement des façades. En effet dans ce cas cette partie constitue la zone de premier débordement avec accumulation au droit des façades et transfert préférentiel longitudinal vers les bassins à flots.

Le développement n'est pas interdit. Il est réglementé afin de tenir compte du risque inondation.

Les spécificités présentées dans le rapport de présentation, font que les zones rouges hachurées bleues comprennent deux types de zone au sens du risque encouru face à la crue. Le premier type de zone est dit zone de stockage ; elle est recouverte d'une hauteur d'eau en phase stabilisée de la crue (inférieure à 1 mètre en centennale). Le second type de zone est dite zone de transfert des écoulements ; elle est située entre le fleuve et les parties basses de la zone urbanisée, elle peut ne pas être recouverte d'eau en phase stabilisée de la crue, mais elle est le lieu de passage de la lame d'eau dans la phase d'expansion de la crue.

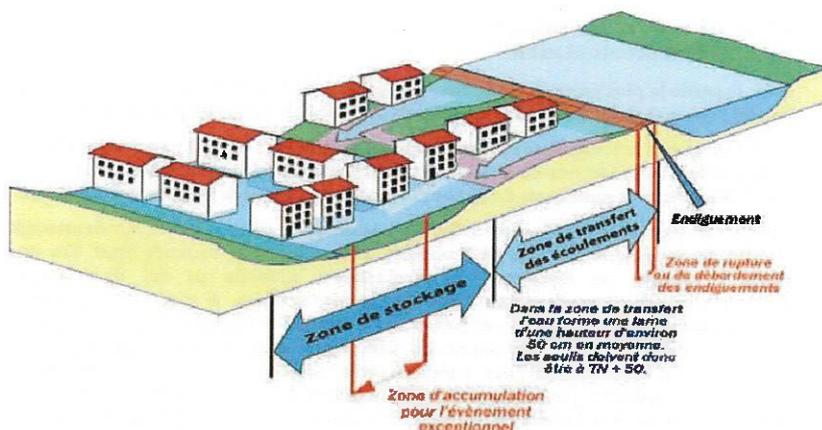
Chacune de ces zones doit donc faire face à un aléa propre appréhendé de la manière suivante :

- ❖ Pour les zones de stockage en milieu urbanisé : l'évaluation de l'aléa a été fixée à partir des cotes atteintes par l'état de référence centennal,
- ❖ Pour les zones de transfert, les calculs hydrauliques disponibles ne permettent pas de simuler le comportement de la crue centennale en milieu urbanisé dense derrière des endiguements ; c'est l'étude de propagation de la crue exceptionnelle qui a été utilisée pour observer les phénomènes d'écoulements entre le fleuve et les parties basses de l'agglomération et pour ainsi mieux définir les emprises de ces zones.

Des études plus précises de modélisation de propagation de la crue pourront à l'avenir donner une meilleure compréhension du fonctionnement des zones complexes de transfert et permettre de soustraire, avec ou sans compléments de protections, certaines zones à ce phénomène.

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

Schéma de propagation de l'inondation dans une ville dense, partiellement protégée, et comportant des parties basses



Les débordements s'effectuent par-dessus les digues à marée haute. Ils sont transférés, via le réseau des voiries ou le réseau pluvial, vers des zones situées en contrebas des quais, des endiguements ou du bourrelet alluvial existants.

Ainsi :

- ❖ Le quartier de la Bastide et les points bas des communes de Floirac et de Cenon se situent entre 1 et 3 m en dessous de la cote des endiguements,
- ❖ Les quartiers en contrebas du lac sur les communes de Bruges, du Bouscat et de Bordeaux se situent entre 3 et 4 m en dessous de la cote des quais des Chartons.

Dans cette zone rouge hachurée bleue le développement n'est pas interdit. Il est réglementé afin de tenir compte du risque inondation en vertu du principe de précaution.

Cette zone a été déterminée à partir d'une topographie générale au 1/25000^{ème}, mais dans tous les cas, seule la connaissance de la topographie locale précise et la vérification des niveaux de plancher des immeubles par rapport aux cotes de seuil permettent de quantifier le risque réel et de prendre les mesures de précaution adaptées à ce risque. Il est de la responsabilité des propriétaires de connaître le nivellement de leur terrain et l'altitude des planchers de leur immeuble.

Les prescriptions fixées pour la zone rouge hachurée bleue ont pour objectifs :

- la réduction des activités pouvant présenter un risque, et la prévention des dommages à l'environnement par l'intermédiaire des eaux du fleuve en crue,
- la limitation de l'exposition directe à l'inondation des logements,
- et, pour les constructions neuves, l'obligation d'intégrer la connaissance du risque dans les techniques constructives et dans l'occupation des niveaux inondables.

Le risque généré par l'événement exceptionnel retenu est porté à la connaissance des pétitionnaires invités à en tenir compte. Seuls, les établissements sensibles sont soumis à des prescriptions complémentaires.

1.5.3. La zone rouge hachurée bleue avec un liseré rouge, dite d'accumulation

C'est la partie la plus basse du territoire, comprise dans la zone rouge hachurée bleue, dont l'enjeu principal est de limiter l'implantation des établissements les plus sensibles

Il est distingué à l'intérieur de la zone rouge hachurée bleue, des zones dites « d'accumulation » qui correspondent à des secteurs où les hauteurs de submersion, bien qu'inférieures à 1m lors d'une crue centennale, sont supérieures à 1 m pour la crue exceptionnelle précédemment définie.

Ces secteurs sont repérés sur la carte de zonage par un liseré rouge et font l'objet de prescriptions supplémentaires au-delà de celles de l'ensemble de la zone rouge hachurée bleue. Ces mesures visent à protéger les équipements particulièrement sensibles du fait d'un phénomène d'accumulation de l'eau dans ces zones basses de stockage. Il s'agit principalement des établissements recevant des personnes vulnérables et à mobilité réduite ou comportant des biens à valeur économique élevée, notamment les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou le maintien de l'ordre public. Il s'agit également pour les constructions autorisées dans cette zone, de prévoir au moins un niveau de plancher hors d'atteinte de la crue exceptionnelle, pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériaux sensibles ou coûteux.

1.5.4. La zone jaune

C'est la partie du territoire, exceptionnellement inondable, dont l'enjeu principal est de limiter l'implantation des établissements les plus sensibles

La zone jaune délimite le champ d'inondation de la crue exceptionnelle au-delà du champ d'expansion de la crue centennale. Sa définition correspond à la circulaire du 30 avril 2002 définissant la position de l'état en matière d'urbanisation dans les zones endiguées soumises à un risque de submersion marine ou d'inondation.

La protection offerte par les endiguements est assurée dans les limites :

- ❖ d'une fréquence d'inondation ou de submersion choisie pouvant être dépassée
- ❖ de la résistance de l'ouvrage aux ruptures de brèches qui dépend de la conception même de l'ouvrage ou de son entretien.

Pour ces raisons, il convient d'afficher clairement l'aléa et le risque lié :

- ❖ au dépassement de la submersion marine ou de l'inondation pour laquelle la digue a été conçue,
- ❖ au dysfonctionnement de l'ouvrage,

et d'assurer l'information des élus et de la population.

Les prescriptions fixées pour la zone jaune ont pour objectif de maîtriser la vulnérabilité en :

- limitant les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou le maintien de l'ordre public,

S.M.

- limitant ou réglementant les établissements abritant les personnes vulnérables ou des produits dangereux,
- ciblant les secteurs sur lesquels doivent être mis en place des plans décrivant l'organisation de secours.

1.6. Définition des cotes de seuil

Les cartes des cotes d'inondation calculées (cartes 5, 5a et 5b)

- par casier hydraulique pour les événements centennal et exceptionnel,
- par profil en travers régulièrement répartis le long des cours d'eau, dans les parties les plus aval de la Jalle de Blanquefort et de l'Estey de Franck

sont annexées au règlement. Elles permettent de déterminer en fonction du zonage réglementaire la cote de seuil à prescrire.

Les cartes des cotes d'inondation peuvent éventuellement être mises à jour par arrêté préfectoral si des études hydrauliques amènent à parfaite la connaissance de l'aléa sans changer l'économie générale du PPRI.

La cote utilisée dans le présent règlement aux fins de réduire la vulnérabilité des constructions, est à la fois différente des cotes des aléas, et calculée à partir de celles-ci. Cette cote représente le niveau à partir duquel, devront être implantés notamment les planchers habitables des futures constructions, pour se prémunir du risque inondation considéré.

Autrement dit, elle correspond à une cote de seuil des constructions.

Les cotes de seuil sont donc à la fois différentes des cotes d'inondation et calculées à partir de celle-ci

1.6.1. La Garonne

La Carte des cotes d'inondation fait apparaître deux cotes pour la Garonne :

- la « cote de l'aléa centennal de la Garonne » correspondant à la hauteur d'eau atteinte pour la crue centennale,
- la « cote de l'aléa exceptionnel de la Garonne » correspondant à la hauteur d'eau atteinte pour la crue exceptionnelle

Ces cotes correspondent à des hauteurs de stockage d'eau dans les casiers hydrauliques, une fois l'inondation stabilisée. Elles sont exprimées en mètres, rattachées au nivellement général de la France (NGF) et sont relatives aux casiers d'inondation dont le périmètre est présenté sur la carte n°5.

Chaque cote d'inondation s'applique à l'ensemble des parcelles et des voiries incluses dans le périmètre associé à la cote.

Dans certains casiers, la cote reportée sur la carte, issue du modèle de calcul utilisé, peut être inférieure à celle du terrain naturel en des points donnés du casier. Ce cas se produit soit si ceux-ci sont situés sur une partie haute du casier hydraulique considéré, soit s'ils appartiennent à un casier soumis à de faibles volumes débordés et dont l'inondation une fois stabilisée est considérée comme contenue dans les réseaux d'assainissement. Cette cote ne présente donc pas de réelle signification physique en phase d'inondation stabilisée mais atteste l'existence d'un débit débordant. En phase d'expansion de la crue, un phénomène de transfert vers les points bas s'y opère avec pour conséquence une hauteur d'eau plus au moins importante transitant au-dessus du sol.

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
 PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
 SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

Dans d'autres casiers, la cote n'est pas calculable avec la précision du modèle utilisé, elle y est représentée par le symbole suivant « - ». Cela signifie que la hauteur d'eau lors de la crue de référence correspondante dans ce casier n'est pas significative ; cependant de l'eau peut également transiter sur ces casiers.

C'est à partir de ces cotes que sont calculés (cf ci-après), les cotes de seuil utilisables dans les différentes zones définies par ce règlement.

1.6.1.1. La cote de seuil centennale

La Cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue centennale, notée **CS 100**, permet de se mettre hors d'eau lors d'une crue centennale. Le tableau ci-après illustre le mode de calcul de cette donnée. Sa valeur est égale à la plus haute des deux cotes intermédiaires C1 et C2 définies aux paragraphes suivants :

1. C1 est elle-même la plus haute des deux cotes suivantes :
 - cote de la voirie existante jouxtant la construction, augmentée de 0.50 m
 - cote du terrain naturel, augmentée de 0.50 m

Cette cote, a pour but de se prémunir du passage de l'eau lors de la phase dynamique d'une inondation. Elle revient à imposer une **surélévation minimum de trois marches** afin de permettre à l'eau de passer, dans les zones de transfert, sans pénétrer dans les constructions.

2. C2 est la cote inondation de la crue centennale atteinte dans le casier considéré (cf. carte n°5) augmentée de 0.50 m. Cette majoration tient compte d'une surélévation possible de la hauteur d'eau dans un casier lors de la phase dynamique de l'inondation, liée au transfert de l'eau plus ou moins rapide entre les casiers, face au double aléa étudié.

Cette cote minimale de seuil exigible est cependant plafonnée à la hauteur atteinte dans le casier hydraulique par la crue exceptionnelle dite « cote de l'aléa exceptionnel de la Garonne » majorée de 50cm (cf. carte n°5) lorsque celle-ci est définie. En effet l'analyse hydraulique utilisée permet de considérer que l'eau ne peut atteindre un point situé au-dessus d'une revanche de 0,50 m ajoutée à la cote atteinte pour les deux événements considérés. Autrement dit tout point situé au-dessus de la cote exceptionnelle en casier majorée de 50 cm est considéré comme prémuni contre à la fois la phase dynamique de la crue, et le stockage d'eau en phase stabilisée. *Cette cote sera nommée dans les exemples ci-dessous CM.*

Exemple de calcul de la cote de seuil:

	Données	C1	C2	CM	CS 100
Cote du terrain naturel du projet au plus haut de son implantation	3,10	3,10+0,50 = 3,60			4,16
Cote de la voie jouxtant la construction	3,30	3,30+0,50 = 3,80			
Cote de l'aléa centennal de la Garonne dans le casier hydraulique du projet	3,66		3,66+0,50 = 4,16		
Cote de l'aléa exceptionnel de la Garonne dans le casier hydraulique du projet	3,90			3,90+0,50 = 4,30	

S-R

Cas particulier des casiers sans cote d'inondation explicite : Il s'agit des casiers sur lesquels l'une ou l'autre des cotes d'aléas est notée « - » (cf signification ci-avant)

- Cote centennale notée « - » : Dans ce cas, la cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue centennale, notée **CS 100**, est égale la plus haute des deux cotes suivantes : celle de la voirie existante jouxtant la construction, celle du terrain naturel, chacune augmentée de 0.50 m, *autrement dit C1* dans les limites de la cote de l'aléa exceptionnel de la Garonne dans le casier hydraulique du projet majorée de 50cm (CM).
- Cotes centennale et exceptionnelle notées « - » : Les quelques casiers concernés sont situés en bordure immédiate du fleuve. Dans ce cas, la cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue centennale, notée **CS 100**, est la plus haute des deux cotes suivantes : celle de la voirie existante jouxtant la construction, celle du terrain naturel, chacune augmentée de 0.50 m, *autrement dit C1* dans les limites de la cote de l'aléa exceptionnel en lit mineur (cf. carte n°5).

1.6.1.2. La cote de seuil exceptionnelle

La cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue exceptionnelle, notée **CS except.**, est utilisée pour prémunir les établissements sensibles des effets de la crue. En effet les difficultés de mobilités des résidents ou la valeur pour l'économie générale d'équipement font de ces établissements des constructions plus vulnérables au risque inondation et notamment aux effets cumulatifs dus au phénomène maritime.

Cette cote minimale de seuil **CS except.** est égale à la cote atteinte dans le casier lors de la crue exceptionnelle dite « cote de l'aléa exceptionnel de la Garonne » (cf. cartes n°5, ...)

Cas particulier des casiers sans cote d'aléas exceptionnel explicite : La cote de seuil centennale est appliquée par défaut dans ces casiers.

1.6.2. Jalle de Blanquefort et Estey de Franck

Sur la **Jalle de Blanquefort et l'Estey de Franck**, seules les cotes d'inondation centennale sont représentées sur les cartes jointes :

- Carte N°5a : Carte des cotes d'inondation de l'aléa centennal – Jalle de Blanquefort à St Jean d'Illac
- Carte N°5b : Carte des cotes d'inondation de l'aléa centennal – Jalle de Blanquefort à Martignas
- Carte N°5 : Cartes des cotes d'inondation de l'aléa inondation (Jalle de Blanquefort et Estey de Franck).

Ces cotes sont exprimées en mètres rattachés au nivellement général de la France (NGF)

Elles correspondent, en amont de ces cours d'eau, à des cotes en lit mineur (cote profil carte n°5, ou cartes n°5a et 5b). On applique à l'ensemble des parcelles situées entre deux profils, la cote du profil la plus élevée.

Elles correspondent, en aval de ces cours d'eau, à des casiers d'inondation dont le périmètre est présenté sur la carte n°5. Chaque cote d'inondation s'applique à l'ensemble des parcelles et des voisies incluses dans le périmètre associé à la cote.

Toutefois dans l'emprise de la crue de 1952, crue représentative dans ce secteur du risque de rupture des digues, la hauteur d'eau des casiers situés hors de l'emprise de crue centennale sans

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'ARE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

rupture de digues, n'est pas connue avec précision. La cote d'inondation dans ces casiers est alors notée conventionnellement « * ».

Sur l'ensemble de ces cours d'eau, une seule cote de seuil est retenue. C'est la cote d'inondation de la crue centennale augmentée de 0,50 m, et notée également **CS 100**.

Cas particulier des casiers sans cote d'inondation explicite : Il s'agit des casiers sur lesquels cette cote d'inondation est notée « * » : Dans ces casiers, la cote de seuil **CS 100** est égale à la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm.

2. LES PRESCRIPTIONS

Indépendamment des prescriptions édictées par ce Plan de Prévention du Risque Inondation, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme. L'ensemble des prescriptions édictées dans ce chapitre, ne s'applique qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PPR (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes...).

Afin de faciliter la lecture de ce règlement, chacun des chapitres ci-après sera consacré aux prescriptions applicables dans une zone donnée, et organisé selon la trame ci-dessous :

- Un premier titre traite des occupations et les utilisations du sol interdites dans la zone
- Un second des occupations et les utilisations du sol soumises à conditions particulières.
 - Le paragraphe « Mesures générales » détermine catégorie par catégorie les conditions d'occupation ou d'utilisation du sol en vigueur dans la zone.
 - Les trois suivants « Mesures sur les constructions nouvelles et les travaux de réhabilitation des constructions existantes », « Les réseaux et les ouvrages techniques publics futurs » et « voiries et les accès futurs » précisent lorsqu'il y en a, les mesures « constructibles » applicables aux constructions et travaux ainsi autorisables.
- Un troisième titre précise les « mesures liées aux biens et activités existants avant l'approbation du PPRI »

Les diverses utilisations ou occupations du sol réglementées seront déclinées selon les catégories suivantes :

a – Constructions, ouvrages et usage général du sol: Ce premier item regroupe les règles générales applicables à tous les projets de construction, ouvrages et usages ne relevant pas d'un cas particulier traité plus spécifiquement dans les catégories b à j. En font parties entre autres, les constructions à usage de logements

b – ERP et Etablissements sensibles : Les établissements relevant de ce paragraphe sont définis ci-après

c – Constructions en sous-sol : Ce paragraphe concerne la réalisation de garages ou de caves, enterrés ou semi-enterrés,

d – Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions à usage d'activité, installations classées, station d'épuration ...: Ce paragraphe regroupe les interdictions ou prescriptions spécifiques à des constructions à usages d'activités particulières.

e – Dépôt Stockage Ce paragraphe regroupe les interdictions ou prescriptions spécifiques aux activités de dépôt ou de stockages susceptibles de générer des risques spécifiques en cas de crue.

f – Constructions et Installations liées au tourisme, aux activités sportives et aux loisirs : Ce paragraphe regroupe les interdictions ou prescriptions particulières liées d'une part aux activités sportives et touristiques de plein air (camping), d'autre part, à celles générées par les activités de mise en valeur des espaces liés à la voies d'eau (tourisme fluvial, sport nautique...) ou des zones naturelles aménagées dans les champs d'expansion (installations sportives, parcs de promenade et de découverte du milieu...)

g – Remblais, digues: Ce paragraphe rappelle les règles applicables en matière de remblaiement ou d'endiguement au titre au présent PPRI. Indépendamment de celles-ci, ces travaux restent assujettis à un régime d'autorisation spécifique au titre de la loi sur l'eau et du code de l'environnement

h – Constructions agricoles: cette catégorie regroupe les règles applicables aux constructions agricoles à l'exception de tout logement même lié à une activité agricole. Les constructions à usage de logement relèvent du groupe « a »

i - Mesures liées aux pratiques culturales : Certaines pratiques culturales peuvent générer des effets induits sur le champ d'expansion de la crue. Elles sont donc réglementées et regroupées dans ce paragraphe

j – extraction de matériaux :

Définition de la notion d'établissement sensible

Le caractère multiple et cumulatif de l'aléa amène à inscrire dans le règlement des prescriptions particulières pour certains équipements recevant du public (E.R.P) en fonction, de la zone, et du type de public accueilli. Le règlement distingue ainsi :

- Les ERP dont la vocation est d'accueillir des enfants (crèches, écoles, jardins d'enfants, haltes garderies,...) qui sont qualifiés d'**ERP pour personnes vulnérables**
- Les ERP dont la vocation est d'héberger des personnes présentant une mobilité réduite de par leur état et dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie (hôpitaux, cliniques, maisons de retraites, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs ou mentaux, centres de rééducation fonctionnelle, maisons de repos ou de convalescence, ...) qui sont qualifiés d'**ERP pour personnes vulnérables et à mobilité réduite.**
- Toutes les autres catégories d'ERP qui ne présentent pas une de ces caractéristiques sont qualifiées d'**ERP courants.**

Ce même caractère multiple et cumulatif amène à inscrire dans le règlement des prescriptions pour les établissements comportant des biens à valeur socio-économique élevée, notamment les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique (selon circulaire du 30 avril 2002).

Le règlement distingue ainsi les établissements sensibles recouvrant à la fois :

- Les ERP pour personnes vulnérables et à mobilité réduite,
- Les établissements à valeur économique élevée (cités ci-dessus)

2.1. Les prescriptions en zone rouge

2.1.1. Les occupations et les utilisations du sol interdites

En zone rouge sont interdits toutes constructions nouvelles à l'exception de celles visées au 2.1.2, les ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue (clôtures non transparentes à l'eau y compris), les exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés au 2.1.2.1 (g et i) et 2.1.2.4 et en particulier :

a - Constructions, ouvrages et usage général du sol :

- Toutes les constructions nouvelles non explicitement autorisées au titre du 2.1.2
- Toute construction neuve à usage de logement est interdite.
- Tout ouvrage ou obstacle de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue (clôtures non transparentes à l'eau y compris), non explicitement autorisées au 2.1.2.
- Toute réalisation de clôture pleine, et non transparente à l'eau.

b - ERP et établissements sensibles :

- Les établissements à valeur économique élevée (implantations les plus sensibles visées par la circulaire interministérielle du 30.04.2002, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique) que se soit par construction neuve ou changement de destination.
- Les ERP courants, les ERP pour personnes vulnérables ; et les ERP pour les personnes vulnérables et à mobilité réduite

c - Constructions en sous-sol :

- Toute construction enterrée

d - Construction et installation nécessaires au fonctionnement des services publics, construction à usage d'activité, Installations classées, station d'épuration :

- Toute nouvelle construction destinée à une activité économique
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses.
- Toute création de station d'épuration sauf cas dérogatoire dûment justifié. (§ article 18 de l'arrêté du 22 décembre 1994) ;
- Les installations d'élimination et de stockage des déchets visés aux rubriques 322 et 167 de la nomenclature des Installations classées ;
- Les installations soumises à la Directive 96/82/CE du 09.12.1996 (dite SEVESO) concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ;

e - Dépôt, Stockage :

- Tout stockage de produits dangereux ou polluants tels ceux identifiés dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses au-dessous de la cote de seuil exceptionnelle (CS exceptionnelle) quand celle-ci est connue, de la crue centennale (CS 100) à défaut.

- Tout dépôt de produits ou matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire, au-dessous de la cote de seuil centennale « CS 100 » (exception faite sur les zones de dépôts portuaires existantes à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques).

f – Constructions et installations liés au tourisme, aux activités sportives et aux loisirs :

- Toute création ou extension de terrains de camping-caravaning, d'aires de gens du voyage, d'habitations légères de loisir ;

g – Remblais, digues :

- Tout exhaussement de sol, endiguement, non explicitement autorisés au 2.1.2.1 (g et i) et 2.1.2.4

h – Constructions agricoles

- La construction de tout nouveau bâtiment à usage de logement même s'il est utile et nécessaire à une exploitation agricole
- La construction neuve de bâtiments agricoles spécialisés (cf. définition paragraphe 2.1.2.h)

i – les mesures liés aux pratiques culturales

- Réseaux d'irrigation et endiguement de terre ne remplissant pas les conditions imposées au paragraphe 2.1.2-i

j – extraction de matériaux :

- Extraction ne remplissant pas les conditions imposées au paragraphe au 2.1.2-j

2.1.2. Les occupations et les utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1.2.1. Les mesures générales

Sont autorisés sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune :

a – Constructions, ouvrages et usage général du sol :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol, et de prendre en compte les risques liés à l'intensité de l'écoulement ;
- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes sans augmenter l'exposition au risque et à condition qu'il n'y ait pas :

- de création de nouveau logement,
- d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol,

Seule, une extension limitée est autorisée.

- Cette mesure ne s'applique qu'une fois dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol (sauf cas particuliers relatifs à certaines activités économiques, agricoles,

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
 PPRI DE L'AIRE ÉLARGIE DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE
 SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

ERP, développés au paragraphe b, d et h), sous réserve de la réalisation des planchers à minima 50 cm au-dessus de la cote de la voirie, et à condition d'en limiter la vulnérabilité.

- La reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice même après sinistres, sauf ceux liés aux inondations, en réduisant la vulnérabilité par une augmentation de la cote des planchers.
- Les piscines enterrées sous réserve d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau à une hauteur minimale d'un mètre au-dessus du sol.

b - ERP et établissements sensibles:

- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des ERP et des établissements sensibles, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes sans augmenter l'exposition au risque et à condition qu'il n'y ait pas :
 - de création de nouveau logement,
 - d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol

au delà seule, une extension limitée est autorisée.

Cette mesure ne s'applique qu'une fois :

Pour les ERP « pour personnes vulnérables » et les ERP « pour personnes vulnérables et à mobilité réduite:

- dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol, sous réserve de la réalisation des planchers à minima 50 cm au-dessus de la cote de la voirie, et à condition d'en limiter la vulnérabilité, quelle que soit la hauteur d'eau lors d'une crue centennale.

et pour les ERP courant et les établissements « à valeur économique élevée »

- soit dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol, sous réserve de la réalisation des planchers à minima 50 cm au-dessus de la cote de la voirie, et à condition d'en limiter la vulnérabilité dans les secteurs géographiques où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre lors d'une crue centennale
- soit dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, pour les ERP courants et les établissements « à valeur économique élevée » à condition d'en limiter la vulnérabilité et de ne pas créer de logement nouveau, dans les secteurs géographiques où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre lors d'une crue centennale

Ce qui est résumé par le tableau suivant

Type d'établissement	Hauteur d'eau > 1m lors d'une crue centennale	Hauteur d'eau ≤ 1m lors d'une crue centennale
ERP pour personnes vulnérables	20 m ² maximum (*)	20 m ² maximum (*)
ERP pour personne vulnérables et à mobilité réduite		
ERP courant	20 m ² maximum (*)	20% maximum de l'emprise de l'établissement existant (*)
Etablissements à valeurs économiques élevées		

(*) : dans les conditions définies dans le texte ci-dessus

MKK

v.
S.K.

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
 PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
 SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

c.- Constructions en sous-sol :

sans objet, ce type de construction n'est pas autorisé dans cette zone

d.- Construction et installation nécessaires au fonctionnement des services publics, construction à usage d'activité, Installations classées, station d'épuration:

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment : les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage, à condition d'en limiter la vulnérabilité
- L'extension limitée des bâtiments à usage d'activités économiques, des installations classées, des installations d'élimination et de stockages des déchets et des installations soumises à la Directive 96 /82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses sous réserve d'en limiter la vulnérabilité dans la limite de :

Dans les secteurs géographiques où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre lors d'une crue centennale

- dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol, sous réserve de la réalisation des planchers à minima 50 cm au-dessus de la cote de la voirie.

Dans les secteurs géographiques où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre lors d'une crue de centennale,

- dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante et sous réserve d'en limiter la vulnérabilité

Ce qui est résumé par le tableau suivant

Type d'établissement	Hauteur d'eau > 1m lors d'une crue centennale	Hauteur d'eau ≤ 1m lors d'une crue centennale
Bâtiments à usage d'activités économiques Installations classées Installations d'élimination et de stockages des déchets Installations dites SEVESO	20 m ² maximum (*)	20% maximum de l'emprise de l'établissement existant (*)

(*) : dans les conditions définies dans le texte ci-dessus

- La création de station d'épuration, reconstruction, extension ou modification notable de station d'épuration de façon dérogatoire dûment justifiée. (§ article 18 de l'arrêté du 22 décembre 1994), sous réserve qu'une notice d'incidence hydraulique soit réalisée pour préciser les dispositifs à mettre en œuvre assurant la stabilité de l'équipement et la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle ;
- activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire y compris l'aménagement de nouvelles zones de dépôt nécessaire à cette activité ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures portuaires sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés, et sous réserve d'étude hydraulique et de mesures compensatoires.

Handwritten signature and initials

Les équipements et les biens vulnérables, dangereux ou polluants seront placés au-dessus de la cote minimale de seuil exceptionnelle « CS exceptionnelle » quand celle-ci est définie (Garonne), centennale « CS 100 » à défaut

L'aménagement de toute nouvelle zone de dépôt portuaire devra s'effectuer au-dessus de la cote de seuil centennale « CS 100 » sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés. Elles doivent faire l'objet d'une étude hydraulique et de mesures compensatoires.

e - Dépôt, Stockage :

- Les stockages de produits dangereux ou polluants sous réserve qu'ils soient réalisés au-dessus de la cote minimale de seuil exceptionnelle (CS exceptionnelle) quand celle-ci est connue, et de la cote de seuil centennale (CS 100) à défaut.
- Les dépôts au-dessus de la cote de seuil centennale « CS 100 », sous réserve que les équipements et les biens vulnérables, dangereux ou polluants soient placés au-dessus de la cote minimale de seuil exceptionnelle « CS exceptionnelle » quand celle-ci est définie (Garonne), centennale à défaut
- Les activités liées à la voie d'eau : L'aménagement de nouvelles zones de dépôts portuaires dans les conditions définies au paragraphe d

f - Constructions et Installations liées au tourisme, aux activités sportives et aux loisirs :

- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit déplaçable, ou ancré. Les locaux annexes aux aires de sport (à l'exclusion de toute habitation) ne devront pas constituer l'équivalent d'une emprise au sol supérieure à 20 m².
- Les activités liées à la voie d'eau : les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique, et le tourisme fluvial, sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés et à condition d'en limiter la vulnérabilité. Elles doivent faire l'objet d'une étude hydraulique et de mesures compensatoires.

Font partie entre autres de cette catégorie de constructions les « Estacades » ou restaurants implantés sur pilotis en tout ou partie sur le domaine public fluvial.

Les équipements et les biens vulnérables, dangereux ou polluants seront placés au-dessus de la cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue exceptionnelle « CS exceptionnelle » quand celle-ci est définie, centennale à défaut

- Les activités et équipements liés à la mise en valeur touristique et de loisirs des espaces naturels aménagés le long des Jalles : mobilier urbain, sanitaires, aires de jeux, parcours sportifs, à condition que le matériel d'accompagnement soit déplaçable, ou ancré, constructions légères de moins de 20 m² d'emprise au sol, installations provisoires dans le cadre d'animations et à condition d'en limiter la vulnérabilité.

g - Remblais, digues :

- L'entretien, l'amélioration et l'extension des protections locales contre les crues, sous réserve d'une étude hydraulique et d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.
- Les travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées et réduire ainsi les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver sensiblement les risques par ailleurs, et sous réserve si nécessaire d'une étude hydraulique et d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

- Dans le cadre de la réalisation d'opérations autorisées au titre de l'article 2.1.2 « a » à « f », et « h », le remblaiement ou le remodelage de terrain naturel est autorisé sur les unités foncières de plus de 2 500 m² sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une étude hydraulique. Ces travaux devront, si nécessaire, être soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
- Dans le cadre de réalisation de voies sur des emprises de plus de 2 500 m² autorisées au titre du 2.1.2.4 un remodelage du TN peut être pratiqué sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une étude hydraulique. Selon leur ampleur, ces travaux devront être soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
- Pour les endiguements nécessaires aux activités agricoles, se référer au paragraphe i

h. – Constructions agricoles

Le maintien de l'usage agricole du sol dans les zones d'expansion de la crue amène à maintenir dans le règlement des possibilités de construction pour les bâtiments nécessaires à l'exercice de ce type d'activité lorsque ceux-ci ne peuvent être implantés sur des terrains moins exposés. Le règlement distingue les types de bâtiments en fonction de leurs caractéristiques, de leur sensibilité à l'inondation et de leur exposition à la crue. Ces constructions devront avant tout respecter les principes suivant :

- L'implantation d'un bâtiment neuf ne pourra être autorisée qu'en l'absence de solution alternative économiquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, moins exposé au risque
- L'implantation des extensions devra être optimisée par rapport à la prise en compte du risque

Dans ces conditions sont autorisées sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée les quatre type de construction suivants :

- **Les structures agricoles légères**, construction, aménagement et extension, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place.
- **Les bâtiments agricoles courants**, extension et construction, situés en zone inondable, à concurrence d'une superficie totale de 800 m² d'emprise par siège d'exploitation. Toute extension de construction devra s'appliquer à diminuer la vulnérabilité de l'existant. Afin de minimiser les effets de tels bâtiments sur l'écoulement de l'eau et leur vulnérabilité, les normes suivantes devront être respectées :
 - la hauteur à l'égout de la toiture sera supérieure à la cote de seuil
 - la construction sera en matériaux insensibles à l'eau (hydrofuges) comme le type " hangar métallique " ou autre structure
 - des portiques seront fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique ;
 - ces bâtiments seront équipés :
 - de bardages déclavetables sur les côtés ou système équivalent ;
 - de portes basculantes ou système équivalent,
- **Les serres horticoles ou maraîchères chauffées**, construction, aménagement et extension, dans les secteurs géographiques où l'aléa est faible (hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre lors d'une crue de centennale, secteur hauteur d'eau symbolisé sur la carte des cotes d'inondation par une astérisque *) sans limitation de surface et sous réserve d'une mise

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

hors d'eau des équipements sensibles et d'assurer en cas de crue la transparence de l'installation. Ces constructions respecteront donc les caractéristiques suivantes :

- la hauteur à l'égout de la toiture sera supérieure à la cote de seuil
- la construction sera en matériaux insensibles à l'eau (hydrofuges) comme le type " hangar métallique " ou autre structure
- des portiques seront fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique ;
- ces bâtiments seront équipés :
 - de bardages déclavetables sur les côtés ou système équivalent ;
 - de portes basculantes ou système équivalent,

Dans les secteurs géographiques où l'aléa est plus fort (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre lors d'une crue de centennale) seules seront autorisées, la reconstruction sur place, la rénovation, et l'extension de serres horticoles ou maraîchères chauffées et seulement à concurrence d'une superficie totale de 2500 m² d'emprise par siège d'exploitation et dans les conditions applicables aux bâtiments agricoles spécialisés (cf paragraphe ci-dessous)

- **Les bâtiments agricoles spécialisés**, reconstruction sur place, rénovation, et extension , situés en zone inondable, à concurrence d'une superficie totale de 800 m² d'emprise par siège d'exploitation. Afin de minimiser la vulnérabilité de ces bâtiments, les normes suivantes devront être respectées
 - la hauteur à l'égout de la toiture sera supérieure à la cote de seuil,
 - l'extension se fera selon des structures insensibles à l'eau (hydrofuges) fixées au sol par des fondations reliées entre elles par des chaînages destinés à rendre l'ensemble monolithique,
 - toute rénovation ou extension devra s'appliquer à diminuer la vulnérabilité de l'existant.
 - les équipements sensibles seront mis hors d'eau

i - les mesures liées aux pratiques culturales

Sont autorisées sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme :

- Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et que le matériel soit démontable.
- Les endiguements de terre nécessaires à une activité agricole, sous réserve de ne pas s'opposer à la propagation de la crue centennale, ni de constituer un espace fermé soustrait au champ d'inondation. A cet effet les mesures techniques suivantes devront être respectées :
 - La hauteur totale d'un tel endiguement ne devra pas excéder la hauteur d'eau atteinte par la crue centennale dans le casier minorée de 50 cm (cf. carte 5). Il est rappelé que la réalisation de ces travaux nécessite de plus un examen au titre du code de l'environnement)
 - Des dispositifs automatiques, d'arrêt des éventuels pompages, et d'ouvertures de dispositifs de vidanges, devront être opérationnels au minimum dès que la crue aura atteint la cote centennale minorée de 50 cm.

j - extraction de matériaux :

- Les extractions de matériaux. Dans tous les cas, une étude hydraulique devra être réalisée dans le cadre de l'étude d'impact au titre de la législation des installations classées, afin d'évaluer les risques que pourrait entraîner l'exploitation, notamment la modification du cours d'eau et du régime de l'écoulement des eaux. Les installations de criblage et de concassage doivent être soit déplaçables, soit ancrées afin de résister à la pression de l'eau jusqu'à la cote de seuil centennale. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations placées dans le sens du courant.

2.1.2.2. Mesures sur les constructions nouvelles et les travaux de réhabilitation des constructions existantes

Sous réserve des dispositions contenues dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes concernées, les constructions nouvelles et les travaux de réhabilitation des constructions existantes réalisées postérieurement à l'approbation du PPR doivent respecter les prescriptions suivantes.

- Dans tous les cas, les établissements abritant des personnes vulnérables doivent pouvoir continuer à fonctionner en cas de crue ; les mesures à prendre consistent à veiller à ce que les distributions en fluides soient situées hors crue et que leur alimentation soit assurée par des dispositifs autonomes ou garantis par les concessionnaires...
- Pour toutes les constructions nouvelles et les extensions :
 - les fondations et les parties de bâtiment construites sous la cote CS 100 doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau, dits hydrofuges.
 - les bâtiments doivent pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
 - les installations de production des fluides et les alimentations en fluide doivent être situées au-dessus de la cote de seuil centennale ; en cas d'impossibilité, les réseaux et alimentations inondables doivent être protégés et il doit être possible de les isoler du reste de l'installation ;
 - toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes telles qu'appareillages électriques ou électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie, devront être implantées à une cote supérieure à la cote CS 100.
- Concernant les équipements sanitaires liés aux activités autorisées au 2.1.2.1 et dont la surface au sol est supérieure à 20m², il conviendra notamment de veiller à :
 - prévoir des dispositions particulières en ce qui concerne la pose des canalisations, notamment en terrain aquifère.
 - verrouiller les tampons des regards pour assurer la sécurité des personnes
- Les citernes non enterrées devront être fixées à l'aide de dispositifs résistants à une crue atteignant la cote CS 100 ou situées au-dessus de celle-ci. Les ancrages des citernes enterrées devront être calculés de façon à résister à la pression engendrée par la crue centennale. Les citernes d'hydrocarbures enterrées ne sont autorisées que sous réserve qu'elles résistent aux sous-pressions hydrostatiques et qu'elles soient à double enveloppe. La double enveloppe n'est pas exigée pour les citernes d'une capacité inférieure à 3 m³. Les événements doivent se situer au minimum à la cote CS 100.

Handwritten notes:
v.
SM

2.1.2.3. Les réseaux et les ouvrages techniques publics futurs

a) Les ouvrages électriques (y compris éclairage public)

Les ouvrages comportant des pièces nues sous tension devront être encadrés de dispositifs de coupures (télécommandés ou manuels) situés au-dessus de la cote CS 100

b) Les réseaux de gaz

Les programmes de renouvellement des réseaux existants et d'équipement devront tenir compte de la vulnérabilité liée au risque d'inondation.

c) Les réseaux de télécommunications

Les équipements devront tenir compte du risque d'inondation.

d) Les réseaux d'eau potable

Les installations nouvelles ou les réseaux mis en réfection devront être conçus de telle sorte que la pression dans les réseaux soit supérieure à la pression hydrostatique existante à l'extérieur des ouvrages lors de l'inondation de référence centennale.

e) Les captages d'eau potable

Les captages devront être protégés de façon à prévenir tout risque de pollution. En particulier, les têtes de forage devront être étanches.

f) Les réseaux d'eaux pluviales et usées

Des clapets et des dispositifs anti-retour seront mis en place pour empêcher les remontées d'eaux par les réseaux.

Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

2.1.2.4. Les voiries et les accès futurs

Les travaux d'infrastructures, routes, accès routiers devront se situer au niveau du terrain naturel afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés. Dans le cadre de réalisation de projets sur des emprises de plus de 2 500 m² et sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une étude hydraulique, un remodelage du TN peut être pratiqué. Selon leur ampleur, ces travaux devront être soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

La réalisation de voies publiques au-dessus du terrain naturel est toutefois autorisée dès lors que celles-ci sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes. Elles devront être praticables pour la crue de référence centennale. Elles ne devront ni entraver l'écoulement des crues, ni modifier les périmètres exposés. Elles devront faire l'objet si besoin, de mesures garantissant la transparence hydraulique et le maintien du champ d'expansion des crues. Ceci devra être démontré par une étude hydraulique..

2.1.3. Les mesures liées aux biens et activités existants

Dans un délai de cing ans, à compter de la date d'approbation du présent PPRI, les propriétaires ou exploitants des immeubles ou activités existants à la date d'approbation de ce plan seront tenus, dans la limite d'un coût de travaux *inférieur à 10 p. 100 de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan*, de se mettre en conformité avec les mesures suivantes :

- La mise hors d'eau de tout stockage de produits dangereux sous la cote de seuil centennale (la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et le règlement sanitaire départemental ou dans celle relative au transport de matières dangereuses) ou de tous produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau.
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes, notamment pour satisfaire aux règles de sécurité d'installations classées, ou d'établissements existants recevant du public.
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes des endiguements à vocation agricole seront réalisés suivant les prescriptions énumérées au paragraphe 2.1.2.1 i).

2.2. Les prescriptions en zone rouge hachurée bleu

Les prescriptions énoncées ci-dessous restent applicables tant que le préfet n'a pas fait usage de la clause de réversibilité définie au paragraphe 1.4.

2.2.1. Les occupations et les utilisations de sol interdites

En zone rouge rayée bleu, sont interdits les constructions nouvelles à l'exception de celles visées au 2.2.2, les ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue, les exhaussements de sol à l'exception de ceux visés au 2.2.2, et notamment :

a - Constructions, ouvrages et usage général du sol :

- La construction ou l'aménagement de tout espace situé sous la cote terrain naturel à l'exception de ceux autorisés au 2.2.2.
- Toute réalisation de clôture pleine est interdite.

b - ERP et Etablissements sensibles :

- Les ERP et établissements sensibles ne remplissant pas les conditions imposées au 2.2.2

c - Constructions au sous-sol :

- Les constructions enterrées ou semi-enterrées à l'exception de celles spécifiquement autorisées au paragraphe au 2.2.2-c

d - Construction et installation nécessaires au fonctionnement des services publics, construction à usage d'activité, Installations classées, station d'épuration ... :

- Toute création de station d'épuration sauf cas dérogatoire dûment justifié (article 18 de l'arrêté du 22 décembre 1994).
- Les centres de stockage et installations d'élimination de déchets visés aux rubriques 322 et 167 de la nomenclature des installations classées
- Les installations soumises à la Directive 96/82/CE du 09.12.1996 (dite SEVESO) concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses

e - Dépôt, Stockage :

- Tout dépôt au-dessous de la cote de seuil centennale « CS 100 » de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire (exception faite sur les zones de dépôts portuaires existantes à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques).
- Tout stockage au-dessous de la cote de seuil exceptionnelle « CS exceptionnelle » de produits dangereux ou polluants tels que ceux identifiés dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses.

f - Constructions et Installations liées au tourisme, aux activités sportives et aux loisirs :

- Toute création ou extension de terrain de camping-caravaning, d'aires de gens de voyage ou d'habitations légères de loisir.

g – Remblais, digues :

- Tout exhaussement de sol, endiguement, non explicitement autorisés au 2.2.2 (2.2.2.1 et 2.2.2.5)

h – Constructions agricoles

i – les mesures liées aux pratiques culturales

j – extraction de matériaux :

- Pas de réglementation spécifique relative aux trois catégories ci-dessus dans ces secteurs urbanisés. L'autorisation ou l'interdiction de construction éventuelle ou installation relevant de ces catégories sera soumise aux mesures générales définies au 2.2.1a et 2.2.2a

2.2.2. Les occupations et les utilisations du sol autorisées et soumises à conditions particulières

2.2.2.1. Mesures générales

Sont autorisés sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée :

a – Constructions, ouvrages et usage général du sol :

- Les constructions nouvelles à condition que
 - le niveau du plancher habitable soit situé au-dessus de la cote de seuil centennale « CS 100 », à l'exception des Etablissements sensibles (tels que définis page 12) pour lesquels le niveau de plancher devra être situé au-dessus de la cote de seuil exceptionnelle « CS exceptionnelle » lorsqu'elle est définie.
 - Les parties de bâtiments nouveaux, autres que les ouvrages (garages souterrains et caves) mentionnés au 2.2.2.1-c, situées sous la cote de seuil centennale « CS 100 » devront rester inondables
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter :
 - la surface ou le nombre des logements existants situés sous la cote de seuil centennale,
 - la capacité d'hébergement de personnes vulnérables et à mobilité réduite pour les constructions existantes destinées à l'accueil spécifique de ces personnes, sous la cote de seuil exceptionnelle.
- Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes à condition que :
 - Les niveaux des planchers situés sous la cote de seuil centennale « CS 100 » n'aient pas une vocation de logement,
 - Les parties de bâtiments nouveaux, autres que les ouvrages (garages souterrains et caves) traités au 2.2.2.1.c, situées sous la cote de seuil centennale « CS 100 » restent inondables.

Et sous réserve de réduire la vulnérabilité des parties de bâtiments existants (sauf cas particulier relatif aux ERP situés sur les quais historiques de Bordeaux, développé au paragraphe b) par l'installation de dispositifs (obstrutions des ouvertures, relèvement de

Cartes liées à l'Etat des risques et pollutions

En application des articles L 125-5, 125-6 et 125-7 du Code de l'environnement



Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ÉLARGIE DE L'AGGLOMÉRATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

seuils ...) destinés à assurer l'étanchéité des parties de bâtiment déjà aménagées, situées sous la cote de seuil centennale CS 100.

- La reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre dans les conditions applicables aux constructions neuves.
- Les piscines enterrées sous réserve d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau jusqu'à un mètre au-dessus du sol.

b – ERP et établissements sensibles (cf. définitions en page 12):

- Les ERP « courants » et les ERP « pour personnes vulnérables » dans les conditions générales définies au paragraphe a.
- Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes des ERP « courant » et ERP « pour personnes vulnérables » à condition
 - que les niveaux de plancher situés sous la cote de seuil centennale « CS 100 » n'aient pas une vocation de logement,
 - Les parties de bâtiments nouveaux, autres que les ouvrages (garages souterrains et caves) mentionnés aux 2.2.2.1.c, situées sous la cote de seuil centennale « CS 100 » restent inondables.
 - sous réserve de l'installation sur les parties de bâtiments existants situées sous la cote de seuil centennale CS 100, de dispositifs (obturations des ouvertures, relèvement de seuils ...) destinés à assurer l'étanchéité de ces parties de bâtiment

Les établissements recevant du public, installés dans les immeubles anciens situés sur les quais de Bordeaux entre la porte de la monnaie et les bassins à flot, peuvent être exonérés de ces dernières mesures. Ils doivent toutefois faire la démonstration que l'installation de tels dispositifs entraînerait une impossibilité, technique et architecturale, à respecter la réglementation relative aux établissements recevant du public

- Les établissements sensibles, construction et extension, sous réserve que le niveau de plancher de ces établissements, soit situé au-dessus de la cote de seuil CS exceptionnelle.
- La réhabilitation et l'aménagement, le changement de destination des établissements sensibles :

- dans les conditions générales définies au paragraphe a et à condition que ces travaux ne conduisent pas à augmenter la capacité d'hébergement des personnes à mobilité réduite sous la cote de seuil exceptionnelle
- et, sous réserve de l'installation sur les parties de bâtiments existants situées sous la cote de seuil centennale CS 100, de dispositifs (obturations des ouvertures, relèvement de seuils ...) destinés à assurer l'étanchéité de ces parties de bâtiment –

Les établissements recevant du public, installés dans les immeubles anciens situés sur les quais de Bordeaux entre la porte de la monnaie et les bassins à flot, peuvent être exonérés de ces dernières mesures. Ils doivent toutefois faire la démonstration que l'installation de tels dispositifs entraînerait une impossibilité, technique et architecturale.

Nota : Un tableau situé à la fin du chapitre 2 – paragraphe 2.A - synthétise les prescriptions applicables aux différentes constructions neuves d'ERP dans les zones constructibles sous conditions (zone rouge rayée bleue, zone d'accumulation au sein d'une zone rouge rayée bleue, zone jaune)

c- Constructions en sous-sol :

- Dans les zones urbaines denses, c'est-à-dire dans la partie de l'agglomération située à l'intérieur de la rocade :
 - les constructions à usage de stationnement souterrain pourront être autorisées dans les conditions suivantes : seuils d'accès calés au-dessus de la cote de seuil centennale CS 100, ou exceptionnellement, s'il est fait la démonstration d'une impossibilité technique et architecturale de réaliser de tels seuils, mise en place de dispositifs permettant une diminution de la vulnérabilité et garantissant l'absence d'envahissement par les eaux en centennal.
 - des caves cuvelées, totalement étanches à la crue et disposant d'un accès au-dessus de la cote de seuil centennale CS 100, pourront également être aménagées.

d- Construction et installation nécessaires au fonctionnement des services publics, construction à usage d'activité, installations classées, station d'épuration:

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition d'en limiter la vulnérabilité
- Les constructions d'activités économiques, installations classées, nécessaires aux services publics dans les conditions générales définies au paragraphe a (à l'exception des ERP et établissements sensibles spécifiquement traités au paragraphe b, des cas particuliers traités ci-dessous, et des activités spécifiquement interdites au 2.2.1).
- La création de station d'épuration, reconstruction, extension ou modification notable de station d'épuration de façon dérogatoire dûment justifiée (§ article 18 de l'arrêté du 22 décembre 1994), sous réserve qu'une notice d'incidence hydraulique soit réalisée pour préciser les dispositifs à mettre en œuvre assurant la stabilité de l'équipement et la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle ;

e- Dépôt, Stockage :

- Les stockages de produits dangereux ou polluants au-dessus de la cote de seuil exceptionnelle (CS exceptionnelle) quand celle-ci est connue, centennale (CS 100) à défaut.
- Les dépôts au-dessus de la cote de seuil centennale « CS 100 ».

f- Constructions et Installations liées au tourisme, aux activités sportives et aux loisirs :

- Les constructions liées au tourisme, aux activités sportives, et aux loisirs dans les conditions générales définies au paragraphe a (à l'exception des ERP et établissements sensibles spécifiquement traités au paragraphe b).
- Le matériel d'accompagnement des espaces verts, aires de jeu et de sports à condition qu'il soit déplaçable, ou ancré.

g- Remblais, digues :

- L'entretien, l'amélioration et l'extension des protections locales contre les crues sous réserve d'une étude hydraulique et d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau lorsque cette dernière est nécessaire.
- Dans le cadre de réalisation d'opérations autorisées au titre de l'article 2.2.2 « a » à « f », le remblaiement ou le remodelage de terrain naturel est autorisé sur les unités foncières de plus de 2 500 m² sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une

étude hydraulique. Ces travaux devront, si nécessaire, être soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

- Dans le cadre de réalisation de voies sur des emprises de plus de 2 500 m² autorisées au titre du 2.2.2.4 un remodelage du TN peut être pratiqué sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une étude hydraulique. Selon leur ampleur, ces travaux devront être soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

h – Constructions agricoles

i – les mesures liées aux pratiques culturales

j – extraction de matériaux :

- Pas de réglementation spécifique relative aux trois catégories ci-dessus dans ces secteurs urbanisés. L'autorisation ou l'interdiction de construction éventuelle ou installation relevant de ces catégories sera régie par les mesures générales définies aux paragraphes 2.2.1a et 2.2.2a

2.2.2.2. Mesures sur les constructions nouvelles et les travaux de réhabilitation des constructions existantes

Sous réserve des dispositions contenues dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes concernées, les constructions nouvelles et les travaux de réhabilitation des constructions existantes réalisées postérieurement à l'approbation du PPR doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Pour toutes les constructions nouvelles et les extensions :
 - les fondations et les parties de bâtiment construites sous la cote de seuil centennale doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau, dit hydrofuges ;
 - les bâtiments doivent pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
 - les installations de production et d'alimentation en fluide doivent être situées au-dessus de la cote de seuil centennale ; en cas d'impossibilité, les réseaux et alimentations inondables doivent être protégés et il doit être possible de les isoler du reste de l'installation ;
 - toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes telles qu'appareillages électriques ou électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie, devront être implantées à une cote supérieure à la cote de seuil centennale.
- Dans tous les cas, les établissements abritant des personnes vulnérables doivent pouvoir continuer à fonctionner en cas de crue ; (les distributions en fluides seront situées hors crue, leur alimentation assurée par des dispositifs autonomes ou garantis par les concessionnaires).
- Dans le cadre de réalisation d'opérations visées aux paragraphes ci-dessus, est autorisé : le remblaiement ou remodelage de terrain naturel sur une unité foncière de plus de 2 500 m². Pour ce faire des mesures compensatoires seront, justifiées par une étude hydraulique, et autorisées au titre du Code de l'Environnement.
- D'une manière plus générale, les opérations d'envergure portant sur la création ou la reconstitution d'un quartier feront l'objet d'une étude hydraulique générale, permettant une réduction de la vulnérabilité et une instruction homogène des actes d'urbanisme dans la zone concernée et notamment les cotes de seuils.

- Les citernes non enterrées devront être fixées à l'aide de dispositifs résistant à une crue atteignant la cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue centennale « CS 100 » ou situées au-dessus de celle-ci. Les ancrages des citernes enterrées devront être calculés de façon à résister à la pression engendrée par la crue centennale. Les citernes d'hydrocarbures enterrées ne sont autorisées que sous réserve qu'elles résistent aux sous-pressions hydrostatiques et qu'elles soient à double enveloppe. La double enveloppe n'est pas exigée pour les citernes d'une capacité inférieure à 3 m³. Les événements doivent se situer au minimum à la cote de seuil centennale.

2.2.2.3. Les réseaux et les ouvrages techniques publics futurs

a) Les ouvrages électriques (y compris éclairage public)

Les ouvrages comportant des pièces nues sous tension devront être encadrés de dispositifs de coupures (télécommandés ou manuels) situés au-dessus de la cote de seuil centennale.

b) Les réseaux de gaz

Les programmes de renouvellement des réseaux existants et d'équipement devront tenir compte de la vulnérabilité liée au risque d'inondation.

c) Les réseaux de télécommunications

Les équipements devront tenir compte du risque d'inondation.

d) Les réseaux d'eau potable

Les installations nouvelles ou les réseaux mis en réfection devront être conçus de telle sorte que la pression dans les réseaux soit supérieure à la pression hydrostatique existante à l'extérieur des ouvrages lors de l'inondation de référence centennale.

Les nouveaux ouvrages de stockage devront être conçus et réalisés de façon à pouvoir continuer à fonctionner en cas de crue.

e) Les captages d'eau potable

Les captages devront être protégés de façon à prévenir tout risque de pollution. En particulier, les têtes de forage devront être étanches.

f) Les réseaux d'eaux pluviales et usées

Des clapets et des dispositifs anti-retour seront mis en place pour empêcher les remontées d'eaux par les réseaux.

Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

2.2.2.4. Les voiries et les accès futurs

Les travaux d'infrastructures, routes, accès routiers devront se situer au niveau du terrain naturel afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés. Dans le cadre de réalisation de projets sur des emprises de plus de 2 500 m² et sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une étude hydraulique, un remodelage du TN peut

être pratiqué. Selon leur ampleur, ces travaux devront être soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

La réalisation de voies publiques au-dessus du terrain naturel est toutefois autorisée dès lors que celles-ci sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes. Elles devront être praticables pour la crue de référence centennale. Elles ne devront ni entraver l'écoulement des crues, ni modifier les périmètres exposés. Elles devront faire l'objet si besoin, de mesures garantissant la transparence hydraulique et le maintien du champ d'expansion des crues. Ceci devra être démontré par une étude hydraulique..

2.2.3. Les mesures liées aux biens et activités existants

Dans un délai de cing ans, à compter de la date d'approbation du PPRI, les propriétaires ou exploitants des immeubles ou activités existants à la date d'approbation de ce plan de prévention des risques, seront tenus dans la limite d'un coût de travaux *inférieur à 10 p. 100 de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan*, de se mettre en conformité avec les mesures suivantes :

- La mise hors eau de tout stockage de produits dangereux situés sous la cote de seuil centennale (la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et le règlement sanitaire départemental) ou de tous produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau.
- Les stocks et dépôts liés à l'exploitation agricole des terrains seront alignés dans le sens du courant.
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes, pour satisfaire aux règles de sécurité d'installations classées, ou d'établissements existants recevant du public.

2.2.4. Prescriptions supplémentaires en zone d'accumulation

Cette zone est constituée d'un ensemble de secteurs repérés sur la carte de zonage par un liseré rouge. Ceux-ci correspondent aux parties les plus basses des secteurs situés en zone rouge hachurée bleue. C'est à dire des secteurs où les hauteurs atteintes par la crue de référence centennale sont inférieures à 1m mais où les hauteurs de submersion peuvent être supérieures à 1 m dans le cas d'une crue exceptionnelle.

Les prescriptions ci-dessous s'ajoutent à celle édictées à l'article 2.2.2 applicables en zone rouge hachurée bleue .

- Les constructions autorisées (bâtiment neuf, extension, reconstruction) devront prévoir au moins un niveau de plancher hors atteinte de la crue exceptionnelle (c'est à dire au-dessus de CS except), pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériaux sensibles ou coûteux.
- Les établissements à valeur économique élevée (implantations les plus sensibles visées par la circulaire interministérielle du 30.04.2002, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense, pour le maintien de l'ordre public dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique) sont interdits. Une extension limitée des établissements existants est cependant possible dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, à condition d'en limiter la vulnérabilité, et sous réserve que le niveau de plancher de ces extensions, soit situé au-dessus de la cote de seuil CS exceptionnelle.

- Les ERP pour personnes vulnérables (crèches, jardins d'enfants, haltes garderies, écoles maternelles et primaires...) devront
 - faire l'objet d'une étude de vulnérabilité spécifique (cf observation (*)paragraphe 2.4)
 - devront disposer d'au moins un niveau de plancher hors atteinte de la crue exceptionnelle, pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériaux sensibles ou coûteux.

Les ERP dont la vocation est héberger des personnes présentant une mobilité réduite de par leur état (hôpitaux, centre de rééducation, maison de retraite,...) et qualifiés d'ERP pour personnes vulnérables et à mobilité réduite ne font pas l'objet de prescription complémentaire. En zone rouge hachurée bleue, il leur est déjà imposé un niveau de plancher de au-dessus de la cote CS exceptionnelle

Nota : Un tableau situé à la fin du chapitre 2 – paragraphe 2.4 - synthétise les prescriptions applicables aux différentes constructions neuves d'ERP dans les zones constructibles sous conditions (zone rouge rayée bleue, zone d'accumulation au sein d'une zone rouge rayée bleue, zone jaune)

2.3. Les prescriptions en zone jaune

2.3.1. Les occupations et les utilisations de sol interdites

Sont interdits :

- Les installations soumises à la Directive 96/82/CE du 01.12.1996 (SEVESO) concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.
- Tout stockage au-dessous de la cote de seuil «CS exceptionnelle » de produits dangereux ou polluants tels que ceux identifiés dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses.

2.3.2. Les occupations et les utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

Sont autorisés avec des conditions particulières, et sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée :

- Les centres de stockage et installations d'élimination de déchets visés aux rubriques 322 et 167 de la nomenclature des installations classées, sous réserve d'une mise hors d'eau pour la crue exceptionnelle (cote de seuil « CS exceptionnel »),
- La création de station d'épuration sous réserve d'une mise hors d'eau pour la crue exceptionnelle (cote de seuil « CS exceptionnel »),
- Les établissements sensibles (cf. définition page 12) sous réserve que le plancher de ces établissements soit situé au-dessus de la cote de seuil CS exceptionnelle.

Le tableau situé page suivante la fin du chapitre 2 – paragraphe 2.4 - synthétise les prescriptions applicables aux différentes constructions neuves d'ERP dans les zones constructibles sous conditions (zone rouge rayée bleue, zone d'accumulation au sein d'une zone rouge rayée bleue, zone jaune)

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
 PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
 SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

2.4. Cas particulier des ERP : synthèse des prescriptions applicables aux constructions neuves d'ERP

Type de bâtiments	En zone rouge hachurée bleue	En zone d'accumulation à l'intérieur de la zone rouge hachurée bleue	En zone jaune
ERP courants, boutique, ...	Règle générale Plancher au-dessus de CS 100	Règle générale Plancher au-dessus de CS 100 Niveau refuge	Pas de prescription spécifique
ERP accueillant des personnes vulnérables > Crèches, écoles, jardins d'enfants, Haltes garderies	Règle générale Plancher au-dessus de CS 100	> Etude de vulnérabilité (zone d'accumulation) (*) > Niveau de plancher au-dessus de la cote CS exceptionnel pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériaux sensibles et coûteux	Pas de prescription particulière
ERP pour personnes vulnérables et à mobilité réduite > Hôpitaux, centre de rééducation, maisons de retraite....	Plancher au-dessus de CS exceptionnel	> Plancher au-dessus de CS exceptionnel (zone hachurée) > Le niveau refuge n'a pas lieu d'être puisque tous les planchers sont au-dessus de CS Except.	Plancher au-dessus de CS exceptionnel
> Etablissements à valeur économique élevée :	Plancher au-dessus de CS exceptionnel	INTERDIT	Plancher au-dessus de CS exceptionnel

(*) Cette étude est demandée lors de la création d'un nouvel ERP accueillant des personnes vulnérables de façon à s'assurer de la possible mise en sécurité minimale des personnes accueillies par ces établissements lors d'une crue exceptionnelle dans ce type d'établissement accueillant des personnes vulnérables mais pour lequel il n'est pas exigé la réalisation de l'ensemble des planchers au-dessus de la cote exceptionnelle comme pour les « établissements sensibles »

Ce type de prescription, s'applique indépendamment des dispositions particulières liées à l'exercice d'une mission de service public imposées au chapitre 3 ci-après, aux responsables de tous les établissements de soins aux personnes, des établissements culturels et des administrations situés en zone inondable, existants lors de l'approbation du présent PPR ou réalisés ultérieurement, qui doivent faire une analyse détaillée de la vulnérabilité de leur établissement face à l'inondation en vue de la réalisation de plans « d'organisation » en cas de crue.

MKK

S.V

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES A L'EXERCICE D'UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

3.1. Les réseaux de transports en commun

Compte tenu de l'impact important des réseaux de transports en commun sur l'activité de l'agglomération bordelaise, les sociétés concessionnaires de ces réseaux doivent analyser leur vulnérabilité et intégrer dans leurs projets toutes dispositions constructives adaptées. Ainsi elles permettront le fonctionnement normal des lignes, ou a minima, supporteront sans dommages structurels une immersion prolongée de plusieurs jours et assureront un redémarrage de l'activité le plus rapidement possible après le départ des eaux.

Dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent plan, chaque gestionnaire de réseau de transports en commun doit élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations. Ce plan devra être soumis pour avis au préfet.

Ce plan doit exposer :

- Les mesures préventives destinées à diminuer la vulnérabilité de l'existant,
- Celles destinées à diminuer la vulnérabilité des équipements et installations futurs,
- Les mesures prises pendant la crue pour prévenir les dégâts causés par les eaux, en identifiant précisément les ressources internes et les ressources externes mobilisées,
- Celles prises pendant la crue pour assurer un service minimal de transport en commun,
- les procédures d'auscultation et de remise en état du réseau après la crue.

L'ensemble des mesures à prendre pendant la crue se réalisera dans un contexte général de forte perturbation de l'économie. Les gestionnaires doivent favoriser au maximum les mesures de prévention passives et celles qui mobilisent le moins possible les ressources extérieures au gestionnaire.

Pour les réseaux souterrains, en raison du nombre important d'interconnexions, les gestionnaires s'attacheront à prendre toutes mesures utiles pour éviter les entrées d'eau ou pour contenir celles-ci, y compris en cas de pénétration accidentelle (rupture d'une protection, d'une voûte, panne des moyens de pompage...).

3.2. Les réseaux de distribution de fluides

Les sociétés concessionnaires des réseaux de distribution de fluides (eau, énergie, télécommunications,...) doivent analyser leur vulnérabilité et intégrer dans leurs projets toutes dispositions constructives adaptées. Ainsi elles permettront le fonctionnement normal de ces réseaux, ou a minima, supporteront sans dommages structurels une immersion prolongée de plusieurs jours et assureront un redémarrage de l'activité le plus rapidement possible après le départ des eaux.

Dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent plan, chaque concessionnaire doit donc élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations. Ce plan doit être soumis pour avis au préfet.

Ce plan doit exposer :

- ❖ Les mesures préventives destinées à diminuer la vulnérabilité de l'existant,
- ❖ celles destinées à diminuer la vulnérabilité des équipements et installations futurs,
- ❖ les mesures prises pendant la crue pour prévenir les dégâts causés par les eaux, en identifiant précisément les ressources internes et les ressources externes mobilisées,
- ❖ celles prises pendant la crue pour assurer un service minimal et pour assurer la continuité des services prioritaires définis par le préfet de police,
- ❖ les procédures d'auscultation et de remise en état du réseau après la crue.

L'ensemble des mesures à prendre pendant la crue se réalisera dans un contexte général de forte perturbation de l'économie, les concessionnaires doivent favoriser au maximum les mesures de prévention passives et celles qui mobilisent le moins possible les ressources extérieures au gestionnaire.

Les concessionnaires dont les réseaux sont en communication avec les réseaux de transports en commun doivent en outre garantir la compatibilité de leur plan de protection avec le plan de protection des transports en commun.

3.3. Les établissements de soins aux personnes

Les responsables des établissements de soins aux personnes situés en zone inondable, doivent faire une analyse détaillée de la vulnérabilité de leur établissement face à l'inondation. A l'issue de cette analyse, ils prendront toutes dispositions constructives visant à réduire cette vulnérabilité et permettront tant que l'établissement reste accessible par les moyens usuels de locomotion, le fonctionnement continu du service.

Pour les établissements rendus inaccessibles par la crue, les responsables doivent prendre toutes dispositions pour permettre un maintien sur place des pensionnaires tout en garantissant leur sécurité et la continuité de leurs soins. En cas d'impossibilité de ce maintien, le responsable de l'établissement doit alors, en accord avec les autorités de police et les autorités sanitaires, établir un plan d'évacuation et de relogement dans des structures d'hébergement situées hors d'eau et permettant de garantir leur sécurité et la continuité de leurs soins.

Ces dispositions doivent être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent plan et doivent faire l'objet d'un compte rendu remis au préfet.

3.4. Les établissements culturels et les administrations

Les responsables des établissements culturels et des administrations situés en zone inondable doivent faire une analyse détaillée de la vulnérabilité de leur établissement face à l'inondation. A l'issue de cette analyse, ils prendront toutes dispositions constructives visant à réduire cette vulnérabilité et à sauvegarder le patrimoine menacé.

Dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent plan, chaque responsable d'établissement culturel ou d'administration doit donc élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations. Ce plan doit être soumis pour avis au préfet.

Ce plan doit notamment identifier :

- les enjeux menacés (œuvres d'art, archives, salles opérationnelles, ...)
- les ressources internes et externes devant être mobilisées pour la sauvegarde des enjeux menacés.

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

3.5. Les établissements et installations dont le fonctionnement est requis pour la protection civile

Les responsables de ces établissements et installations situés en zone inondable doivent faire une analyse de vulnérabilité de leur établissement face au risque inondation concernant à la fois les immeubles, les équipements, les matériels, mais aussi le fonctionnement de l'activité. Ces dispositions doivent être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent plan et doivent faire l'objet d'un compte rendu remis au préfet.

4. LES MESURES GÉNÉRALES DE PRÉVENTION DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Indépendamment des prescriptions définies dans le règlement du P.P.R. opposables à tout type d'occupation ou d'utilisation du sol, des mesures dont la mise en application auraient pour effet de limiter les dommages aux biens et aux personnes sont recommandées tant pour l'existant que pour les constructions futures. Il est également rappelé un certain nombre de prescriptions exigibles au titre d'autres réglementations. Elles visent d'une part à réduire la vulnérabilité à l'égard des inondations, et d'autre part, à faciliter l'organisation des secours.

Elles se présentent comme suit :

4.1. Mesures collectives

- **Les activités agricoles, forestières et liées à la pêche** (cultures, pacages, plantations...) ne doivent pas aggraver les risques. Il faut noter que :
 - Sur les parcelles pentues, il est recommandé :
d'implanter régulièrement des bandes horizontales enherbées ou arborées pour limiter l'érosion et le ruissellement (article L-311-4 du code forestier),
de labourer dans le sens perpendiculaire à la pente.
 - Il est interdit de déboiser les têtes de ravin et les sommets des collines (article L-311-2 du code forestier)
 - Il faut éviter l'arrachage des haies.
- **Les opérations de remembrement** doivent être mises en œuvre en tenant compte de leurs effets induits sur les écoulements et ruissellements. Elles doivent donc être accompagnées de mesures générales et particulières compensatoires.
- **L'entretien des cours d'eau non domaniaux** doit être assuré par les propriétaires riverains en application des articles L215-14 et suivants du code de l'Environnement. « le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelle, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques ».

À noter que ces dispositions ne concernent que les travaux d'entretien courants « vieux fond, vieux bord » ayant pour objet le maintien du cours d'eau dans son état initial, à l'exclusion de tous aménagements entraînant des modifications de l'écoulement des eaux (approfondissement du lit, élargissement, remblaiement, prise d'eau, etc.) qui doivent eux faire l'objet d'une autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et de ses décrets d'application.

- Il est recommandé que les communes ou les collectivités locales établissent un **plan de prévention, d'intervention et de secours** visant la mise en sécurité des personnes, en liaison avec les services compétents de l'Etat et des collectivités concernées. Ce plan doit notamment comprendre un plan :

- d'alerte à l'échelle territoriale appropriée, le détail des mesures, moyens et travaux de prévention, de sauvegarde et de protection adaptées devant être mis en œuvre par la collectivité, les personnes morales publiques et privées et les particuliers ;
- des aires de refuge individuelles et collectives (existantes et à créer) ;
- de circulation et d'accès permettant l'évacuation des personnes et facilitant l'intervention des secours ;
- d'organisation et des moyens à mobiliser pour intervenir.

4.2. Mesures individuelles

4.2.1. Afin de réduire la vulnérabilité :

D'une façon générale, il est recommandé :

- chaque fois que cela est possible, de construire les planchers habitables ou les planchers fonctionnels au-dessus de la cote de seuil exceptionnelle,
- L'installation de dispositifs (obturations des ouvertures, relèvement de seuils ...) destinés à assurer l'étanchéité des parties de bâtiment situées sous la cote de seuil centennale,
- de prendre toutes les mesures visant à isoler les constructions, les équipements sensibles et les stocks d'une crue correspondant à la crue exceptionnelle,
- de prévoir des dispositifs de vidange et de pompage pour les planchers situés sous la cote de seuil de la crue exceptionnelle,
- d'arasement des ouvertures à la cote de seuil exceptionnelle pour les constructions à usage d'habitation.
- déplacer les compteurs électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage à une cote égale à la cote de seuil centennale majorée de 50 centimètres pour les habitations et majorée de 1 mètre pour tout autre type de bâtiment y compris les établissements recevant du public
- le maintien d'une ouverture de dimensions suffisantes, pour permettre l'évacuation des biens déplaçables au minimum au-dessus de la cote de seuil centennale dans chaque propriété bâtie.
- d'équiper chaque propriété bâtie de pompes d'épuisement en état de marche
- d'assurer le remplissage maximum des citernes enterrées pour éviter leur flottement pendant la période où les crues peuvent se produire.

4.2.2. Afin de limiter les risques induits :

Pour les établissements les plus sensibles (distribution de carburants, stockage de denrées périssables, ...), il est recommandé d'exécuter une étude de vulnérabilité spécifique visant :

- à mettre hors d'eau les équipements les plus sensibles ;
- à permettre une meilleure protection des personnes et des biens.

4.2.3. Afin de faciliter l'organisation des secours

Il est recommandé que les constructions, dont une partie est implantée au-dessous de la cote de seuil centennale, comportent un accès au niveau supérieur, voire à la toiture afin de permettre l'évacuation des personnes.

5. LE CARACTÈRE RÉVISABLE DU P.P.R.I

Le document PPRI est fondé sur la connaissance actuelle des aléas inondations et des enjeux d'urbanisme. Aussi si au moins un de ces éléments devait évoluer de telle manière que l'économie générale du PPRI soit modifiée, ce dernier devra être révisé suivant la même procédure que celle qui a présidé à son élaboration.

Ce sera notamment le cas si :

- des modifications significatives sont apportées aux écoulements suite à des travaux de protection des lieux habités.
- une gestion défectueuse des ouvrages d'endiguement remettant en cause durablement les conditions de propagation de la crue est constatée.

Par ailleurs sans changer l'économie générale du PPRI des études hydrauliques permettant d'affiner la connaissance de l'aléa pourraient éventuellement permettre la mise à jour de la carte n°5 des cotes d'inondation par arrêté préfectoral.



Préfecture de la Gironde

Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile
Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Aire élargie de l'agglomération Bordelaise
Secteurs Bordeaux Nord et Sud

REGLEMENT

HFS 30 053B - PE

Bordeaux PPRinondation Règlement 07-07-2005_43

TABLE DES MATIERES

1. LES DISPOSITIONS GENERALES	1
1.1. Le champ d'application et la portée du règlement	1
1.2. Les principes directeurs	1
1.3. Les événements de référence retenus	3
1.4. La réversibilité des prescriptions du PPRI	3
1.5. Les trois types de zones	3
1.5.1. La zone rouge	4
1.5.2. La zone rouge hachurée bleue	5
1.5.3. La zone rouge hachurée bleue avec un liseré rouge, dite d'accumulation	7
1.5.4. La zone jaune	7
1.6. Définition des cotes de seuil	8
1.6.1. La Garonne	8
1.6.2. Jalle de Blanquefort et Estey de Franck	10
2. LES PRESCRIPTIONS	12
2.1. Les prescriptions en zone rouge	14
2.1.1. Les occupations et les utilisations du sol interdites	14
2.1.2. Les occupations et les utilisations du sol soumises à conditions particulières	15
2.1.3. Les mesures liées aux biens et activités existants	23
2.2. Les prescriptions en zone rouge hachurée bleu	24
2.2.1. Les occupations et les utilisations de sol interdites	24
2.2.2. Les occupations et les utilisations du sol autorisées et soumises à conditions particulières	25
2.2.3. Les mesures liées aux biens et activités existants	30
2.2.4. Prescriptions supplémentaires en zone d'accumulation	30
2.3. Les prescriptions en zone jaune	31
2.3.1. Les occupations et les utilisations de sol interdites	31
2.3.2. Les occupations et les utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières	31
2.4. Cas particulier des ERP : synthèse des prescriptions applicables aux constructions neuves d'ERP	32
3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES A L'EXERCICE D'UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC	33
3.1. Les réseaux de transports en commun	33
3.2. Les réseaux de distribution de fluides	33
3.3. Les établissements de soins aux personnes	34

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

3.4.	Les établissements culturels et les administrations	34
3.5.	Les établissements et installations dont le fonctionnement est requis pour la protection civile	35
4.	LES MESURES GÉNÉRALES DE PRÉVENTION DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE	36
4.1.	Mesures collectives	36
4.2.	Mesures individuelles	37
4.2.1.	Afin de réduire la vulnérabilité :	37
4.2.2.	Afin de limiter les risques induits :	37
4.2.3.	Afin de faciliter l'organisation des secours	37
5.	LE CARACTÈRE RÉVISABLE DU P.P.R.I	38

1. LES DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Le champ d'application et la portée du règlement

Le présent règlement s'applique sur le territoire communal délimité par le plan de zonage du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) des communes du secteur de Bordeaux Sud et Bordeaux Nord.

- Bègles,
- Blanquefort,
- Bordeaux,
- Bouliac,
- Le Bouscat,
- Bruges,
- Eysines,
- Floirac,
- Latresne,
- Martignas sur Jalle,
- Parempuyre,
- Saint-Médard en Jalles,
- Villenave d'Ornon,
- Cenon,
- Le Haillan
- Le Taillan Medoc,
- St Jean d'illac.

Il détermine les principes réglementaires et prescriptibles à mettre en œuvre contre le risque d'inondation de la Garonne, de la Jalle de Blanquefort et de l'Estey de Franck, les seuls risques prévisibles pris en compte dans ce document.

La nature et les conditions d'exécution des principes réglementaires et prescriptibles pris pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Le maître d'ouvrage a également une obligation d'entretien des mesures exécutées.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé aux documents d'urbanisme, conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2. Les principes directeurs

La cartographie des éléments historiques connus à ce jour, des aléas par la détermination des secteurs susceptibles d'être inondés, et la connaissance des enjeux à savoir les biens et activités situés dans les secteurs soumis à l'aléa sur le territoire concerné, ont permis de délimiter les zones exposées aux risques d'inondations.

Afin de prendre en compte la double spécificité de l'agglomération Bordelaise en terme d'aléas et d'enjeux face au risque inondation, la méthode habituelle d'élaboration d'un PPRI en régime fluvial a donc été complétée par :

- Une prise en compte des protections gérées par les collectivités, avec comme contrepartie, la réversibilité de cette prise en compte en cas de défaillance dans le système de gestion de ces protections.
- La prise en compte de deux aléas de référence : un événement centennal et un événement exceptionnel, en application de la circulaire du 30 avril 2002.

Les caractéristiques des endiguements et des berges actuels ont été prises en compte, y compris les aménagements réalisés des quais en rive gauche.

Le volet réglementaire de ce Plan de Prévention contre le Risque d'inondation a pour objectif d'édicter sur les zones (définies ci-après) des mesures visant à :

- préserver les champs d'expansion des crues et la capacité d'écoulement des eaux, et limiter l'aggravation du risque inondation par la maîtrise de l'occupation des sols,
- réduire l'exposition aux risques des personnes, des biens et des activités tant existants que futurs,
- faciliter l'organisation des secours et informer la population sur le risque encouru,
- prévenir ou atténuer les effets indirects des crues.

Ceci se traduit par :

- des mesures d'interdiction ou des prescriptions vis-à-vis des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations qui pourraient s'y développer. Ces prescriptions concernent aussi bien les conditions de réalisation que d'utilisation ou d'exploitation,
- des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les collectivités et les particuliers dans le cadre de leurs compétences,
- des mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants.

Les cartes des cotes d'inondation (cartes 5, 5a, 5b) en annexe du règlement, précisent les hauteurs d'eau calculées pour l'évènement centennal et l'évènement exceptionnel par casier hydraulique ou profil en travers des cours d'eau dans leurs parties les plus avales. Ces cartes permettent de déterminer les cotes de seuil applicables à chaque construction, en fonction de son type et de sa localisation dans la carte de zonage réglementaire.

De manière générale, le PPRI est un document fondé sur la double connaissance des aléas et des enjeux déterminés au moment de son élaboration. Toute modification significative apportée à cet état des lieux peut donc engendrer une modification de l'économie générale du PPRI et ainsi nécessiter une révision de ce document.

Le Schéma Directeur de l'Aire de l'Agglomération Bordelaise, a défini un schéma d'ensemble de protection et de préservation des champs d'expansion de crue à mettre en oeuvre à court ou moyen terme. La mise en oeuvre progressive de ce schéma par la réalisation de nouvelles protections, entraînera soit une révision du présent PPRI si la cartographie réglementaire doit être modifiée, soit une mise à jour des cartes des cotes d'inondation jointes au présent PPRI.

S.M.

1.3. Les événements de référence retenus

Deux événements de référence sont retenus sur la Garonne.

- Un événement de référence centennal, événement de base à partir duquel sont identifiés les principaux secteurs soumis au risque inondation. Cet état de référence prend en compte les digues existantes protégeant l'agglomération Bordelaise.
- Un événement d'occurrence supérieure dit exceptionnel qui permet d'appréhender les conséquences de la surverse et de la rupture des endiguements, et de mieux localiser les zones de transfert des eaux entre le fleuve et les parties basses de l'agglomération.

Sur la Jalle de Blanquefort, les événements de référence retenus sont la crue de période de retour centennale ainsi qu'un événement de type crue de février 1952 intégrant le risque de rupture de digue entre Cantinolle et l'embouchure avec la Garonne.

Sur l'Estey de Franck, l'événement de référence retenu est une crue de période de retour centennale (45 m3/s) concomitante avec l'état de référence centennal en Garonne.

Ces événements sont présentés de façon plus précise dans le rapport de présentation.

1.4. La réversibilité des prescriptions du PPRI

Le zonage présenté et les prescriptions qui lui sont associées prennent pour acquis permanent la bonne tenue des ouvrages d'endiguement sous la responsabilité de structures pérennes de gestion et d'entretien.

La prise en compte de ces protections suppose le maintien en bon état de celles-ci. Cette condition a conduit à retenir une clause de réversibilité dans la définition des zones constructibles de ce PPRI. Ces zones ne garderont cette constructibilité que tant que les conditions qui ont conduit à leur création (prise en compte de protections pérennes) perdureront. S'il tel n'était pas le cas, la constatation de tout manquement important à cet état, conduira à stopper la constructibilité de ces secteurs, par arrêté préfectoral, en les soumettant au régime des zones inconstructibles (zones rouges). Cette réversibilité est illustrée par la symbolique retenue dans la dénomination de ces zones constructibles. Il s'agit de zones « rouges hachurées bleues » c'est à dire de zones potentiellement bleues (c'est-à-dire constructibles sous conditions), tant que les conditions de tenue des protections sont remplies ; si ce n'était pas le cas ces zones redeviendraient rouges (c'est-à-dire globalement inconstructibles).

Ainsi tout manquement à ces dispositions se traduisant par des dysfonctionnements avérés et dangereux des endiguements, pourra être constaté par un arrêté préfectoral, qui prescrira, par mesure de précaution, une application immédiate du règlement de la zone rouge sur les zones rouges hachurées bleues concernées.

De plus, un abandon définitif de la gestion des endiguements, étant de nature à changer l'économie générale du plan de prévention du risque inondation, il entraînerait la nécessaire révision de ce dernier.

1.5. Les trois types de zones

Le zonage réglementaire repose d'une part, sur l'application des directives du Ministère chargé de l'Environnement en matière de maîtrise de l'occupation des sols en zones inondables et d'autre part, sur la prise en compte du contexte local.

Le zonage réglementaire comporte trois types de zones.

1.5.1. La zone rouge

C'est la partie du territoire dont l'enjeu principal est de permettre l'expansion de la crue

Est classé en zone rouge tout territoire communal soumis au phénomène d'inondation dans les conditions suivantes :

- quelle que soit la hauteur d'eau par rapport à la cote de l'aléa centennal en zone non urbanisée

Ces secteurs correspondent aux zones d'expansion des crues. Leur vocation première est de permettre un stockage des eaux pour favoriser l'écrêtement de la crue. Pour cela il est nécessaire de laisser cet espace le plus libre possible de toute construction volumétrique.

Les contraintes réglementaires définies pour cette zone visent donc à :

- éviter toute augmentation des risques sur les biens et les personnes menacés par les crues,
- favoriser les échanges hydrauliques pour permettre la rétention des volumes d'eau tout en autorisant un usage raisonnable de ces espaces.
- sous une hauteur d'eau, par rapport à la cote de l'aléa centennal, supérieure à un mètre dans les parties actuellement urbanisées

Sur ces secteurs, les inondations sont les plus redoutables en raison des hauteurs d'eau qui les affectent ou de conditions hydrodynamiques particulièrement contraignantes.

- La zone d'écoulement principale des cours d'eau en période de crue est également classée en zone rouge. Cette zone doit être, le moins possible, encombrée d'obstacles afin de permettre le libre écoulement des eaux.
- Cette zone comprend le lit mineur des cours d'eau, ainsi que tous les secteurs qui contribuent directement à son écoulement naturel ou à ses déversements vers les zones inondables de l'agglomération.
- Cette zone intègre les quais, les ouvrages d'endiguements, les axes routiers parallèles aux cours d'eau.
- Une zone de précaution de 50 m à l'arrière des endiguements existants sauf justification technique. Cette mesure est liée au fait que la submersion d'une digue ou sa rupture entraîne des phénomènes violents en arrière de celle-ci. En l'absence de dimensionnements spécifiques de cette zone de danger, sa largeur est estimée forfaitairement à 50m. Cette bande n'est pas toujours lisible sur les plans de zonage, du fait de l'échelle utilisée. La représentation des axes routiers sur ces plans, est surdimensionnée conventionnellement, de façon à permettre un repérage géographique. Cela ne doit pas induire d'erreur de lecture de distance, notamment pour la présence ou non de cette bande de 50m en zone rouge. L'appréciation de la limite de zone se fera de façon plus précise, au niveau des projets, par mesure depuis la limite extérieure de la digue par rapport au fleuve.

Quand la protection existante est de type quai notamment entre le pont de Pierre et les bassins à flots, la zone rouge est limitée par la ligne des points hauts de l'aménagement général du front de Garonne. En effet dans ce cas il n'y a pas de risque de rupture mais des effets de vitesses aux abords immédiats du fleuve.

Les contraintes réglementaires associées à la zone rouge ont pour objet de ne pas modifier les conditions actuelles d'écoulement des eaux et donc, de ne pas aggraver les conséquences des inondations sur le secteur couvert par le PPRI.

Il est rappelé que les installations, ouvrages, travaux et activités, permanents ou temporaires, présents sur ces zones sont susceptibles de nuire au libre écoulement des eaux. A ce titre, indépendamment des dispositions prévues au titre du présent plan ou du code de l'urbanisme, ils sont soumis à autorisation par application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, et donc, à la réalisation d'une étude d'incidence portant sur l'écoulement des eaux des cours d'eau.

1.5.2. La zone rouge hachurée bleue

C'est la partie du territoire dont l'enjeu principal est une urbanisation soumise à des mesures de réduction de la vulnérabilité.

La zone rouge hachurée bleue correspond aux secteurs urbanisés situés en zone inondable sous une hauteur d'eau inférieure à un mètre par rapport à la crue de référence centennale, sans rupture des endiguements qui les protègent.

Cette zone intègre également au droit de l'aménagement général du front de Garonne, en rive gauche entre le pont de Pierre et les bassins à flots, la partie située entre la ligne des points hauts et l'alignement des façades. En effet dans ce cas cette partie constitue la zone de premier débordement avec accumulation au droit des façades et transfert préférentiel longitudinal vers les bassins à flots.

Le développement n'est pas interdit. Il est réglementé afin de tenir compte du risque inondation.

Les spécificités présentées dans le rapport de présentation, font que les zones rouges hachurées bleues comprennent deux types de zone au sens du risque encouru face à la crue. Le premier type de zone est dit zone de stockage ; elle est recouverte d'une hauteur d'eau en phase stabilisée de la crue (inférieure à 1 mètre en centennale). Le second type de zone est dite zone de transfert des écoulements ; elle est située entre le fleuve et les parties basses de la zone urbanisée, elle peut ne pas être recouverte d'eau en phase stabilisée de la crue, mais elle est le lieu de passage de la lame d'eau dans la phase d'expansion de la crue.

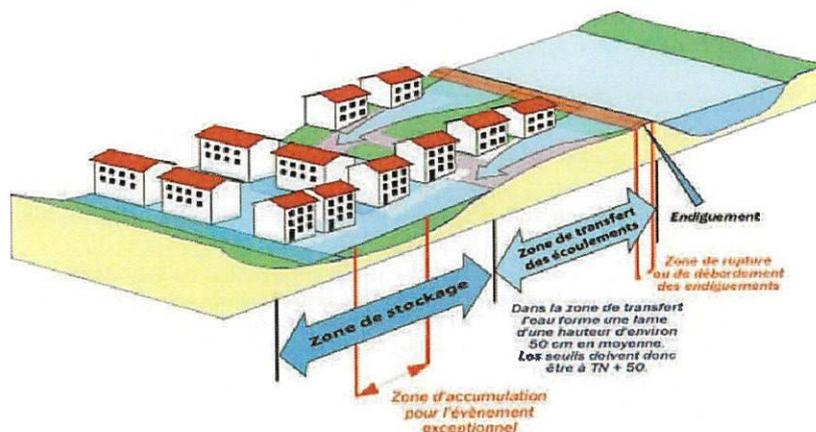
Chacune de ces zones doit donc faire face à un aléa propre appréhendé de la manière suivante :

- ❖ Pour les zones de stockage en milieu urbanisé : l'évaluation de l'aléa a été fixée à partir des cotes atteintes par l'état de référence centennal,
- ❖ Pour les zones de transfert, les calculs hydrauliques disponibles ne permettent pas de simuler le comportement de la crue centennale en milieu urbanisé dense derrière des endiguements ; c'est l'étude de propagation de la crue exceptionnelle qui a été utilisée pour observer les phénomènes d'écoulements entre le fleuve et les parties basses de l'agglomération et pour ainsi mieux définir les emprises de ces zones.

Des études plus précises de modélisation de propagation de la crue pour tout à l'avenir donneront une meilleure compréhension du fonctionnement des zones complexes de transfert et permettront de soustraire, avec ou sans compléments de protections, certaines zones à ce phénomène.

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

Schéma de propagation de l'inondation dans une ville dense, partiellement protégée, et comportant des parties basses



Les débordements s'effectuent par-dessus les digues à marée haute. Ils sont transférés, via le réseau des voies ou le réseau pluvial, vers des zones situées en contrebas des quais, des endiguements ou du bourrelet alluvial existants.

Ainsi :

- ❖ Le quartier de la Bastide et les points bas des communes de Floirac et de Cenon se situent entre 1 et 3 m en dessous de la cote des endiguements,
- ❖ Les quartiers en contrebas du lac sur les communes de Bruges, du Bouscat et de Bordeaux se situent entre 3 et 4 m en dessous de la cote des quais des Chartrons.

Dans cette zone rouge hachurée bleue le développement n'est pas interdit. Il est réglementé afin de tenir compte du risque inondation en vertu du principe de précaution.

Cette zone a été déterminée à partir d'une topographie générale au 1/25000^{ème}, mais dans tous les cas, seule la connaissance de la topographie locale précise et la vérification des niveaux de plancher des immeubles par rapport aux cotes de seuil permettent de quantifier le risque réel et de prendre les mesures de précaution adaptées à ce risque. Il est de la responsabilité des propriétaires de connaître le nivellement de leur terrain et l'altitude des planchers de leur immeuble.

Les prescriptions fixées pour la zone rouge hachurée bleue ont pour objectifs :

- la réduction des activités pouvant présenter un risque, et la prévention des dommages à l'environnement par l'intermédiaire des eaux du fleuve en crue,
- la limitation de l'exposition directe à l'inondation des logements,
- et, pour les constructions neuves, l'obligation d'intégrer la connaissance du risque dans les techniques constructives et dans l'occupation des niveaux inondables.

Le risque généré par l'événement exceptionnel retenu est porté à la connaissance des pétitionnaires invités à en tenir compte. Seuls, les établissements sensibles sont soumis à des prescriptions complémentaires.

1.5.3. La zone rouge hachurée bleue avec un liseré rouge, dite d'accumulation

C'est la partie la plus basse du territoire, comprise dans la zone rouge hachurée bleue, dont l'enjeu principal est de limiter l'implantation des établissements les plus sensibles

Il est distingué à l'intérieur de la zone rouge hachurée bleue, des zones dites « d'accumulation » qui correspondent à des secteurs où les hauteurs de submersion, bien qu'inférieures à 1m lors d'une crue centennale, sont supérieures à 1 m pour la crue exceptionnelle précédemment définie.

Ces secteurs sont repérés sur la carte de zonage par un liseré rouge et font l'objet de prescriptions supplémentaires au-delà de celles de l'ensemble de la zone rouge hachurée bleue. Ces mesures visent à protéger les équipements particulièrement sensibles du fait d'un phénomène d'accumulation de l'eau dans ces zones basses de stockage. Il s'agit principalement des établissements recevant des personnes vulnérables et à mobilité réduite ou comportant des biens à valeur économique élevée, notamment les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou le maintien de l'ordre public. Il s'agit également pour les constructions autorisées dans cette zone, de prévoir au moins un niveau de plancher hors d'atteinte de la crue exceptionnelle, pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériaux sensibles ou coûteux.

1.5.4. La zone jaune

C'est la partie du territoire, exceptionnellement inondable, dont l'enjeu principal est de limiter l'implantation des établissements les plus sensibles

La zone jaune délimite le champ d'inondation de la crue exceptionnelle au-delà du champ d'expansion de la crue centennale. Sa définition correspond à la circulaire du 30 avril 2002 définissant la position de l'état en matière d'urbanisation dans les zones endiguées soumises à un risque de submersion marine ou d'inondation.

La protection offerte par les endiguements est assurée dans les limites :

- ❖ d'une fréquence d'inondation ou de submersion choisie pouvant être dépassée
- ❖ de la résistance de l'ouvrage aux ruptures de brèches qui dépend de la conception même de l'ouvrage ou de son entretien.

Pour ces raisons, il convient d'afficher clairement l'aléa et le risque lié :

- ❖ au dépassement de la submersion marine ou de l'inondation pour laquelle la digue a été conçue,
- ❖ au dysfonctionnement de l'ouvrage,

et d'assurer l'information des élus et de la population.

Les prescriptions fixées pour la zone jaune ont pour objectif de maîtriser la vulnérabilité en :

- limitant les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou le maintien de l'ordre public,

- limitant ou réglementant les établissements abritant les personnes vulnérables ou des produits dangereux,
- ciblant les secteurs sur lesquels doivent être mis en place des plans décrivant l'organisation de secours.

1.6. Définition des cotes de seuil

Les cartes des cotes d'inondation calculées (cartes 5, 5a et 5b)

- par casier hydraulique pour les événements centennal et exceptionnel,
- par profil en travers régulièrement répartis le long des cours d'eau, dans les parties les plus aval de la Jalle de Blanquefort et de l'Estey de Franck

sont annexées au règlement. Elles permettent de déterminer en fonction du zonage réglementaire la cote de seuil à prescrire.

Les cartes des cotes d'inondation peuvent éventuellement être mises à jour par arrêté préfectoral si des études hydrauliques amènent à parfaire la connaissance de l'aléa sans changer l'économie générale du PPRI.

La cote utilisée dans le présent règlement aux fins de réduire la vulnérabilité des constructions, est à la fois différente des cotes des aléas, et calculée à partir de celles-ci. Cette cote représente le niveau à partir duquel, devront être implantés notamment les planchers habitables des futures constructions, pour se prémunir du risque inondation considéré.

Autrement dit, elle correspond à une cote de seuil des constructions.

Les cotes de seuil sont donc à la fois différentes des cotes d'inondation et calculées à partir de celle-ci

1.6.1. La Garonne

La Carte des cotes d'inondation fait apparaître deux cotes pour la Garonne :

- la « cote de l'aléa centennal de la Garonne » correspondant à la hauteur d'eau atteinte pour la crue centennale,
- la « cote de l'aléa exceptionnel de la Garonne » correspondant à la hauteur d'eau atteinte pour la crue exceptionnelle

Ces cotes correspondent à des hauteurs de stockage d'eau dans les casiers hydrauliques, une fois l'inondation stabilisée. Elles sont exprimées en mètres, rattachées au nivellement général de la France (NGF) et sont relatives aux casiers d'inondation dont le périmètre est présenté sur la carte n°5.

Chaque cote d'inondation s'applique à l'ensemble des parcelles et des voiries incluses dans le périmètre associé à la cote.

Dans certains casiers, la cote reportée sur la carte, issue du modèle de calcul utilisé, peut être inférieure à celle du terrain naturel en des points donnés du casier. Ce cas se produit soit si ceux-ci sont situés sur une partie haute du casier hydraulique considéré, soit s'ils appartiennent à un casier soumis à de faibles volumes débordés et dont l'inondation une fois stabilisée est considérée comme contenue dans les réseaux d'assainissement. Cette cote ne présente donc pas de réelle signification physique en phase d'inondation stabilisée mais atteste l'existence d'un débit débordant. En phase d'expansion de la crue, un phénomène de transfert vers les points bas s'y opère avec pour conséquence une hauteur d'eau plus au moins importante transitant au-dessus du sol.

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
 PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
 SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

Dans d'autres casiers, la cote n'est pas calculable avec la précision du modèle utilisé, elle y est représentée par le symbole suivant « - ». Cela signifie que la hauteur d'eau lors de la crue de référence correspondante dans ce casier n'est pas significative ; cependant de l'eau peut également transiter sur ces casiers.

C'est à partir de ces cotes que sont calculés (cf ci-après), les cotes de seuil utilisables dans les différentes zones définies par ce règlement.

1.6.1.1. La cote de seuil centennale

La Cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue centennale, notée CS 100, permet de se mettre hors d'eau lors d'une crue centennale. Le tableau ci-après illustre le mode de calcul de cette donnée. Sa valeur est égale à la plus haute des deux cotes intermédiaires C1 et C2 définies aux paragraphes suivants :

1. C1 est elle-même la plus haute des deux cotes suivantes :
 - cote de la voirie existante jouxtant la construction, augmentée de 0.50 m
 - cote du terrain naturel, augmentée de 0.50 m

Cette cote, a pour but de se prémunir du passage de l'eau lors de la phase dynamique d'une inondation. Elle revient à imposer une surélévation minimum de trois marches afin de permettre à l'eau de passer, dans les zones de transfert, sans pénétrer dans les constructions.

2. C2 est la cote inondation de la crue centennale atteinte dans le casier considéré (cf. carte n°5) augmentée de 0.50 m. Cette majoration tient compte d'une surélévation possible de la hauteur d'eau dans un casier lors de la phase dynamique de l'inondation, liée au transfert de l'eau plus ou moins rapide entre les casiers, face au double aléa étudié.

Cette cote minimale de seuil exigible est cependant plafonnée à la hauteur atteinte dans le casier hydraulique par la crue exceptionnelle dite « cote de l'aléa exceptionnel de la Garonne » majorée de 50cm (cf. carte n°5) lorsque celle-ci est définie. En effet l'analyse hydraulique utilisée permet de considérer que l'eau ne peut atteindre un point situé au-dessus d'une revanche de 0,50 m ajoutée à la cote atteinte pour les deux événements considérés. Autrement dit tout point situé au-dessus de la cote exceptionnelle en casier majorée de 50 cm est considéré comme prémuni contre à la fois la phase dynamique de la crue, et le stockage d'eau en phase stabilisée. Cette cote sera nommée dans les exemples ci-dessous CM.

Exemple de calcul de la cote de seuil:

	Données	C1	C2	CM	CS100
Cote du terrain naturel du projet au plus haut de son implantation	3,10	3,10+0,50 = 3,60			4,16
Cote de la voie jouxtant la construction	3,30	3,30+0,50 = 3,80			
Cote de l'aléa centennal de la Garonne dans le casier hydraulique du projet	3,66		3,66+0,50 = 4,16		
Cote de l'aléa exceptionnel de la Garonne dans le casier hydraulique du projet	3,90			3,90+0,50 = 4,30	

MITK

S.V.

Cas particulier des casiers sans cote d'inondation explicite : Il s'agit des casiers sur lesquels l'une ou l'autre des cotes d'aléas est notée « - » (cf signification ci-avant)

- Cote centennale notée « - » : Dans ce cas, la cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue centennale, notée CS 100, est égale la plus haute des deux cotes suivantes : celle de la voirie existante jouxtant la construction, celle du terrain naturel, chacune augmentée de 0.50 m, *autrement dit C1* dans les limites de la cote de l'aléa exceptionnel de la Garonne dans le casier hydraulique du projet majorée de 50cm (CM).
- Cotes centennale et exceptionnelle notées « - » : Les quelques casiers concernés sont situés en bordure immédiate du fleuve Dans ce cas, la cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue centennale, notée CS 100, est la plus haute des deux cotes suivantes : celle de la voirie existante jouxtant la construction, celle du terrain naturel, chacune augmentée de 0.50 m, *autrement dit C1* dans les limites de la cote de l'aléa exceptionnel en lit mineur (cf. carte n°5).

1.6.1.2. La cote de seuil exceptionnelle

La cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue exceptionnelle, notée CS except., est utilisée pour prémunir les établissements sensibles des effets de la crue. En effet les difficultés de mobilités des résidents ou la valeur pour l'économie générale d'équipement font de ces établissements des constructions plus vulnérables au risque inondation et notamment aux effets cumulatifs dus au phénomène maritime.

Cette cote minimale de seuil CS except. est égale à la cote atteinte dans le casier lors de la crue exceptionnelle dite « cote de l'aléa exceptionnel de la Garonne » (cf. cartes n°5, ...)

Cas particulier des casiers sans cote d'aléas exceptionnel explicite : La cote de seuil centennale est appliquée par défaut dans ces casiers.

1.6.2. Jalle de Blanquefort et Estey de Franck

Sur la Jalle de Blanquefort et l'Estey de Franck, seules les cotes d'inondation centennale sont représentées sur les cartes jointes :

- Carte N°5a : Carte des cotes d'inondation de l'aléa centennial – Jalle de Blanquefort à St Jean d'Illac
- Carte N°5b : Carte des cotes d'inondation de l'aléa centennial – Jalle de Blanquefort à Martignas
- Carte N°5 : Cartes des cotes d'inondation de l'aléa inondation (Jalle de Blanquefort et Estey de Franck).

Ces cotes sont exprimées en mètres rattachés au nivellement général de la France (NGF)

Elles correspondent, en amont de ces cours d'eau, à des cotes en lit mineur (cote profil carte n°5, ou cartes n°5a et 5b). On applique à l'ensemble des parcelles situées entre deux profils, la cote du profil la plus élevée.

Elles correspondent, en aval de ces cours d'eau, à des casiers d'inondation dont le périmètre est présenté sur la carte n°5. Chaque cote d'inondation s'applique à l'ensemble des parcelles et des voiries incluses dans le périmètre associé à la cote.

Toutefois dans l'emprise de la crue de 1952, crue représentative dans ce secteur du risque de rupture des digues, la hauteur d'eau des casiers situés hors de l'emprise de crue centennale sans

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'ARE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

rupture de digues, n'est pas connue avec précision. La cote d'inondation dans ces casiers est alors notée conventionnellement « * ».

Sur l'ensemble de ces cours d'eau, une seule cote de seuil est retenue. C'est la cote d'inondation de la crue centennale augmentée de 0,50 m, et notée également **CS 100**.

Cas particulier des casiers sans cote d'inondation explicite : Il s'agit des casiers sur lesquels cette cote d'inondation est notée « * » : Dans ces casiers, la cote de seuil **CS 100** est égale à la cote du terrain naturel augmentée de 50 cm.

2. LES PRESCRIPTIONS

Indépendamment des prescriptions édictées par ce Plan de Prévention du Risque Inondation, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme. L'ensemble des prescriptions édictées dans ce chapitre, ne s'applique qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation du PPR (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes...).

Afin de faciliter la lecture de ce règlement, chacun des chapitres ci-après sera consacré aux prescriptions applicables dans une zone donnée, et organisé selon la trame ci-dessous :

- Un premier titre traite des occupations et les utilisations du sol interdites dans la zone
- Un second des occupations et les utilisations du sol soumises à conditions particulières.
 - Le paragraphe « Mesures générales » détermine catégorie par catégorie les conditions d'occupation ou d'utilisation du sol en vigueur dans la zone.
 - Les trois suivants « Mesures sur les constructions nouvelles et les travaux de réhabilitation des constructions existantes », « Les réseaux et les ouvrages techniques publics futurs » et « voiries et les accès futurs » précisent lorsqu'il y en a, les mesures « constructibles » applicables aux constructions et travaux ainsi autorisables.
- Un troisième titre précise les « mesures liées aux biens et activités existants avant l'approbation du PPRI »

Les diverses utilisations ou occupations du sol réglementées seront déclinées selon les catégories suivantes :

a – Constructions, ouvrages et usage général du sol : Ce premier item regroupe les règles générales applicables à tous les projets de construction, ouvrages et usages ne relevant pas d'un cas particulier traité plus spécifiquement dans les catégories b à j. En font parties entre autres, les constructions à usage de logements

b – ERP et Etablissements sensibles : Les établissements relevant de ce paragraphe sont définis ci-après

c – Constructions en sous-sol : Ce paragraphe concerne la réalisation de garages ou de caves, enterrés ou semi-enterrés,

d – Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions à usage d'activité, Installations classées, station d'épuration ... : Ce paragraphe regroupe les interdictions ou prescriptions spécifiques à des constructions à usages d'activités particulières.

e – Dépôt, Stockage : Ce paragraphe regroupe les interdictions ou prescriptions spécifiques aux activités de dépôt ou de stockages susceptibles de générer des risques spécifiques en cas de crue.

f – Constructions et Installations liées au tourisme, aux activités sportives et aux loisirs : Ce paragraphe regroupe les interdictions ou prescriptions particulières liées d'une part aux activités sportives et touristiques de plein air (camping), d'autre part, à celles générées par les activités de mise en valeur des espaces liés à la voies d'eau (tourisme fluvial, sport nautique...) ou des zones naturelles aménagées dans les champs d'expansion (installations sportives, parcs de promenade et de découverte du milieu...)

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

g – Remblais, digues : Ce paragraphe rappelle les règles applicables en matière de remblaiement ou d'endiguement au titre du présent PPRI. Indépendamment de celles-ci, ces travaux restent assujettis à un régime d'autorisation spécifique au titre de la loi sur l'eau et du code de l'environnement

h – Constructions agricoles : cette catégorie regroupe les règles applicables aux constructions agricoles à l'exception de tout logement même lié à une activité agricole. Les constructions à usage de logement relèvent du groupe « a »

i – Mesures liées aux pratiques culturales : Certaines pratiques culturales peuvent générer des effets induits sur le champ d'expansion de la crue. Elles sont donc réglementées et regroupées dans ce paragraphe

j – extraction de matériaux :

Définition de la notion d'établissement sensible

Le caractère manitime et cumulatif de l'aléa amène à inscrire dans le règlement des prescriptions particulières pour certains équipements recevant du public (E.R.P) en fonction, de la zone, et du type de public accueilli. Le règlement distingue ainsi :

- Les ERP dont la vocation est d'accueillir des enfants (crèches, écoles, jardins d'enfants, haltes garderies,...) qui sont qualifiés d'**ERP pour personnes vulnérables**
- Les ERP dont la vocation est d'héberger des personnes présentant une mobilité réduite de par leur état et dont l'évacuation en cas de crue soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie (hôpitaux, cliniques, maisons de retraites, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs ou mentaux, centres de rééducation fonctionnelle, maisons de repos ou de convalescence, ...) qui sont qualifiés d'**ERP pour personnes vulnérables et à mobilité réduite**.
- Toutes les autres catégories d'ERP qui ne présentent pas une de ces caractéristiques sont qualifiées d'**ERP courants**.

Ce même caractère manitime et cumulatif amène à inscrire dans le règlement des prescriptions pour les établissements comportant des biens à valeur socio-économique élevée, notamment les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique (selon circulaire du 30 avril 2002).

Le règlement distingue ainsi les établissements sensibles recouvrant à la fois :

- Les ERP pour personnes vulnérables et à mobilité réduite,
- Les établissements à valeur économique élevée (cités ci-dessus)

2.1. Les prescriptions en zone rouge

2.1.1. Les occupations et les utilisations du sol interdites

En zone rouge sont interdites toutes constructions nouvelles à l'exception de celles visées au 2.1.2, les ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue (clôtures non transparentes à l'eau y compris), les exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés au 2.1.2.1 (g et i) et 2.1.2.4 et en particulier :

a – Constructions, ouvrages et usage général du sol :

- Toutes les constructions nouvelles non explicitement autorisées au titre du 2.1.2
- Toute construction neuve à usage de logement est interdite.
- Tout ouvrage ou obstacle de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue (clôtures non transparentes à l'eau y compris), non explicitement autorisées au 2.1.2.
- Toute réalisation de clôture pleine, et non transparente à l'eau.

b – ERP et établissements sensibles :

- Les établissements à valeur économique élevée (implantations les plus sensibles visées par la circulaire interministérielle du 30.04.2002, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique) que se soit par construction neuve ou changement de destination.
- Les ERP courants, les ERP pour personnes vulnérables ; et les ERP pour les personnes vulnérables et à mobilité réduite

c – Constructions en sous-sol :

- Toute construction enterrée

d – Construction et installation nécessaires au fonctionnement des services publics, construction à usage d'activité, Installations classées, station d'épuration ... :

- Toute nouvelle construction destinée à une activité économique
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses.
- Toute création de station d'épuration sauf cas dérogatoire dûment justifié. (§ article 18 de l'arrêté du 22 décembre 1994) ;
- Les installations d'élimination et de stockage des déchets visés aux rubriques 322 et 167 de la nomenclature des Installations classées ;
- Les installations soumises à la Directive 96/82/CE du 09.12.1996 (dite SEVESO) concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ;

e – Dépôt, Stockage :

- Tout stockage de produits dangereux ou polluants tels ceux identifiés dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses au-dessous de la cote de seuil exceptionnelle (CS exceptionnelle) quand celle-ci est connue, de la crue centennale (CS 100) à défaut.

- Tout dépôt de produits ou matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire, au-dessous de la cote de seuil centennale « CS 100 » (exception faite sur les zones de dépôts portuaires existantes à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques).

f – Constructions et Installations liées au tourisme, aux activités sportives et aux loisirs :

- Toute création ou extension de terrains de camping-caravanning, d'aires de gens du voyage, d'habitations légères de loisir ;

g – Remblais dignes :

- Tout exhaussement de sol, endiguement, non explicitement autorisés au 2.1.2.1 (g et i) et 2.1.2.4

h – Constructions agricoles

- La construction de tout nouveau bâtiment à usage de logement même s'il est utile et nécessaire à une exploitation agricole
- La construction neuve de bâtiments agricoles spécialisés (cf. définition paragraphe 2.1.2.h)

i – les mesures liées aux pratiques culturales

- Réseaux d'irrigation et endiguement de terre ne remplissant pas les conditions imposées au paragraphe 2.1.2-i

j – extraction de matériaux :

- Extraction ne remplissant pas les conditions imposées au paragraphe au 2.1.2-j

2.1.2. Les occupations et les utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1.2.1. Les mesures générales

Sont autorisés sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune :

a – Constructions, ouvrages et usage général du sol :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPR, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol, et de prendre en compte les risques liés à l'intensité de l'écoulement ;
- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes sans augmenter l'exposition au risque et à condition qu'il n'y ait pas :
 - de création de nouveau logement,
 - d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol,

Seule, une extension limitée est autorisée.

- Cette mesure ne s'applique qu'une fois dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol (sauf cas particuliers relatifs à certaines activités économiques, agricoles,

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
 PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
 SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

ERP, développés au paragraphe b, d et h), sous réserve de la réalisation des planchers à minima 50 cm au-dessus de la cote de la voirie, et à condition d'en limiter la vulnérabilité.

- La reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice même après sinistres, sauf ceux liés aux inondations, en réduisant la vulnérabilité par une augmentation de la cote des planchers.
- Les piscines enterrées sous réserve d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau à une hauteur minimale d'un mètre au-dessus du sol.

b - ERP et établissements sensibles:

- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des ERP et des établissements sensibles, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes sans augmenter l'exposition au risque et à condition qu'il n'y ait pas :
 - de création de nouveau logement,
 - d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol

au delà seule, une extension limitée est autorisée.

Cette mesure ne s'applique qu'une fois :

Pour les ERP « pour personnes vulnérables » et les ERP « pour personnes vulnérables et à mobilité réduite:

- dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol, sous réserve de la réalisation des planchers à minima 50 cm au-dessus de la cote de la voirie, et à condition d'en limiter la vulnérabilité, quelle que soit la hauteur d'eau lors d'une crue centennale.

et pour les ERP courant et les établissements « à valeur économique élevée »

- soit dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol, sous réserve de la réalisation des planchers à minima 50 cm au-dessus de la cote de la voirie, et à condition d'en limiter la vulnérabilité dans les secteurs géographiques où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre lors d'une crue centennale
- soit dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, pour les ERP courants et les établissements « à valeur économique élevée » à condition d'en limiter la vulnérabilité et de ne pas créer de logement nouveau, dans les secteurs géographiques où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre lors d'une crue centennale

Ce qui est résumé par le tableau suivant

Type d'établissement	Hauteur d'eau > 1m lors d'une crue centennale	Hauteur d'eau ≤ 1m lors d'une crue centennale
ERP pour personnes vulnérables	20 m ² maximum (*)	20 m ² maximum (*)
ERP pour personne vulnérables et à mobilité réduite		
ERP courant	20 m ² maximum (*)	20% maximum de l'emprise de l'établissement existant (*)
Etablissements à valeurs économiques élevées		

(*) : dans les conditions définies dans le texte ci-dessus

S.H.

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
 PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
 SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

e- Constructions en sous-sol :

sans objet, ce type de construction n'est pas autorisé dans cette zone

d- Construction et installation nécessaires au fonctionnement des services publics, construction à usage d'activité, Installations classées, station d'épuration....:

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, **notamment** : les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage, à condition d'en limiter la vulnérabilité
- L'extension limitée des bâtiments à usage d'activités économiques, des installations classées, des installations d'élimination et de stockages des déchets et des installations soumises à la Directive 96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses sous réserve d'en limiter la vulnérabilité dans la limite de :

Dans les secteurs géographiques où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre lors d'une crue centennale

- dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol, sous réserve de la réalisation des planchers à minima 50 cm au-dessus de la cote de la voirie.

Dans les secteurs géographiques où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre lors d'une crue de centennale,

- dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante et sous réserve d'en limiter la vulnérabilité

Ce qui est résumé par le tableau suivant

Type d'établissement	Hauteur d'eau > 1m lors d'une crue centennale	Hauteur d'eau ≤ 1m lors d'une crue centennale
Bâtiments à usage d'activités économiques		
Installations classées		
Installations d'élimination et de stockages des déchets	20 m ² maximum (*)	20% maximum de l'emprise de l'établissement existant (*)
Installations dites SEVESO		

(*) : dans les conditions définies dans le texte ci-dessus

- La création de station d'épuration, reconstruction, extension ou modification notable de station d'épuration **de façon dérogatoire dûment justifiée.**(§ article 18 de l'arrêté du 22 décembre 1994), sous réserve qu'une notice d'incidence hydraulique soit réalisée pour préciser les dispositifs à mettre en œuvre assurant la stabilité de l'équipement et la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle ;
- activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire y compris l'aménagement de nouvelles zones de dépôt nécessaire à cette activité ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures portuaires sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés, et sous réserve d'étude hydraulique et de mesures compensatoires.

Les équipements et les biens vulnérables, dangereux ou polluants seront placés au-dessus de la cote minimale de seuil exceptionnelle « CS exceptionnelle » quand celle-ci est définie (Garonne), centennale « CS 100 » à défaut

L'aménagement de toute nouvelle zone de dépôt portuaire devra s'effectuer au-dessus de la cote de seuil centennale « CS 100 » sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés. Elles doivent faire l'objet d'une étude hydraulique et de mesures compensatoires.

e - Dépôts, Stockage :

- Les stockages de produits dangereux ou polluants sous réserve qu'ils soient réalisés au-dessus de la cote minimale de seuil exceptionnelle (CS exceptionnelle) quand celle-ci est connue, et de la cote de seuil centennale (CS 100) à défaut.
- Les dépôts au-dessus de la cote de seuil centennale « CS 100 », sous réserve que les équipements et les biens vulnérables, dangereux ou polluants soient placés au-dessus de la cote minimale de seuil exceptionnelle « CS exceptionnelle » quand celle-ci est définie (Garonne), centennale à défaut
- Les activités liées à la voie d'eau : L'aménagement de nouvelles zones de dépôts portuaires dans les conditions définies au paragraphe d

f - Constructions et Installations liées au tourisme, aux activités sportives et aux loisirs :

- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit déplaçable, ou ancré. Les locaux annexes aux aires de sport (à l'exclusion de toute habitation) ne devront pas constituer l'équivalent d'une emprise au sol supérieure à 20 m².
- Les activités liées à la voie d'eau : les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique, et le tourisme fluvial, sous réserve que ces activités ne puissent s'exercer sur des espaces moins exposés et à condition d'en limiter la vulnérabilité. Elles doivent faire l'objet d'une étude hydraulique et de mesures compensatoires.

Font partie entre autres de cette catégorie de constructions les « Estacades » ou restaurants implantés sur pilotis en tout ou partie sur le domaine public fluvial.

Les équipements et les biens vulnérables, dangereux ou polluants seront placés au-dessus de la cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue exceptionnelle « CS exceptionnelle » quand celle-ci est définie, centennale à défaut

- Les activités et équipements liés à la mise en valeur touristique et de loisirs des espaces naturels aménagés le long des Jalles : mobilier urbain, sanitaires, aires de jeux, parcours sportifs, à condition que le matériel d'accompagnement soit déplaçable, ou ancré, constructions légères de moins de 20 m² d'emprise au sol, installations provisoires dans le cadre d'animations et à condition d'en limiter la vulnérabilité.

g - Ramblais, digues :

- L'entretien, l'amélioration et l'extension des protections locales contre les crues, sous réserve d'une étude hydraulique et d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.
- Les travaux et installations destinés à protéger les parties actuellement urbanisées et réduire ainsi les conséquences du risque inondation à condition de ne pas aggraver sensiblement les risques par ailleurs, et sous réserve si nécessaire d'une étude hydraulique et d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

- Dans le cadre de la réalisation d'opérations autorisées au titre de l'article 2.1.2 « a » à « f », et « b », le remblaiement ou le remodelage de terrain naturel est autorisé sur les unités foncières de plus de 2 500 m² sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une étude hydraulique. Ces travaux devront, si nécessaire, être soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
- Dans le cadre de réalisation de voies sur des emprises de plus de 2 500 m² autorisées au titre du 2.1.2.4 un remodelage du TN peut être pratiqué sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une étude hydraulique. Selon leur ampleur, ces travaux devront être soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
- Pour les endiguements nécessaires aux activités agricoles, se référer au paragraphe i

b. – Constructions agricoles

Le maintien de l'usage agricole du sol dans les zones d'expansion de la crue amène à maintenir dans le règlement des possibilités de construction pour les bâtiments nécessaires à l'exercice de ce type d'activité lorsque ceux-ci ne peuvent être implantés sur des terrains moins exposés. Le règlement distingue les types de bâtiments en fonction de leurs caractéristiques, de leur sensibilité à l'inondation et de leur exposition à la crue. Ces constructions devront avant tout respecter les principes suivant :

- L'implantation d'un bâtiment neuf ne pourra être autorisée qu'en l'absence de solution alternative économiquement viable sur un terrain de l'ensemble de l'exploitation, moins exposé au risque
- L'implantation des extensions devra être optimisée par rapport à la prise en compte du risque

Dans ces conditions sont autorisées sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée les quatre type de construction suivants :

- **Les structures agricoles légères**, construction, aménagement et extension, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place.
- **Les bâtiments agricoles courants**, extension et construction, situés en zone inondable, à concurrence d'une superficie totale de 800 m² d'emprise par siège d'exploitation. Toute extension de construction devra s'appliquer à diminuer la vulnérabilité de l'existant. Afin de minimiser les effets de tels bâtiments sur l'écoulement de l'eau et leur vulnérabilité, les normes suivantes devront être respectées :
 - la hauteur à l'égout de la toiture sera supérieure à la cote de seuil
 - la construction sera en matériaux insensibles à l'eau (hydrofuges) comme le type " hangar métallique " ou autre structure
 - des portiques seront fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique ;
 - ces bâtiments seront équipés :
 - de bardages déclavetables sur les côtés ou système équivalent ;
 - de portes basculantes ou système équivalent,
- **Les serres horticoles ou maraîchères chauffées**, construction, aménagement et extension, dans les secteurs géographiques où l'aléa est faible (hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre lors d'une crue de centennale, secteur hauteur d'eau symbolisé sur la carte des cotes d'inondation par une astérisque *) sans limitation de surface et sous réserve d'une mise

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'ARE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

hors d'eau des équipements sensibles et d'assurer en cas de crue la transparence de l'installation. Ces constructions respecteront donc les caractéristiques suivantes :

- la hauteur à l'égout de la toiture sera supérieure à la cote de seuil
- la construction sera en matériaux insensibles à l'eau (hydrofuges) comme le type " hangar métallique " ou autre structure
- des portiques seront fixés au sol par des fondations reliées entre elles par un chaînage destiné à rendre l'ensemble monolithique ;
- ces bâtiments seront équipés :
 - de bardages déclavetables sur les côtés ou système équivalent ;
 - de portes basculantes ou système équivalent,

Dans les secteurs géographiques où l'aléa est plus fort (hauteur d'eau supérieure à 1 mètre lors d'une crue de centennale) seules seront autorisées, la reconstruction sur place, la rénovation, et l'extension de serres horticoles ou maraîchères chauffées et seulement à concurrence d'une superficie totale de 2500 m² d'emprise par siège d'exploitation et dans les conditions applicables aux bâtiments agricoles spécialisés (cf paragraphe ci-dessous)

- **Les bâtiments agricoles spécialisés**, reconstruction sur place, rénovation, et extension , situés en zone inondable, à concurrence d'une superficie totale de 800 m² d'emprise par siège d'exploitation. Afin de minimiser la vulnérabilité de ces bâtiments, les normes suivantes devront être respectées
 - la hauteur à l'égout de la toiture sera supérieure à la cote de seuil,
 - l'extension se fera selon des structures insensibles à l'eau (hydrofuges) fixées au sol par des fondations reliées entre elles par des chaînages destinés à rendre l'ensemble monolithique,
 - toute rénovation ou extension devra s'appliquer à diminuer la vulnérabilité de l'existant.
 - les équipements sensibles seront mis hors d'eau

i- les mesures liées aux pratiques culturales

Sont autorisées sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme :

- Les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et que le matériel soit démontable.
- Les endiguements de terre nécessaires à une activité agricole, sous réserve de ne pas s'opposer à la propagation de la crue centennale, ni de constituer un espace fermé soustrait au champ d'inondation. A cet effet les mesures techniques suivantes devront être respectées :
 - La hauteur totale d'un tel endiguement ne devra pas excéder la hauteur d'eau atteinte par la crue centennale dans le casier minorée de 50 cm (cf. carte 5). Il est rappelé que la réalisation de ces travaux nécessite de plus un examen au titre du code de l'environnement)
 - Des dispositifs automatiques, d'arrêt des éventuels pompages, et d'ouvertures de dispositifs de vidanges, devront être opérationnels au minimum dès que la crue aura atteint la cote centennale minorée de 50 cm.

j- extraction de matériaux :

2.1.2.3. Les réseaux et les ouvrages techniques publics futurs

a) Les ouvrages électriques (y compris éclairage public)

Les ouvrages comportant des pièces nues sous tension devront être encadrés de dispositifs de coupures (télécommandés ou manuels) situés au-dessus de la cote CS 100

b) Les réseaux de gaz

Les programmes de renouvellement des réseaux existants et d'équipement devront tenir compte de la vulnérabilité liée au risque d'inondation.

c) Les réseaux de télécommunications

Les équipements devront tenir compte du risque d'inondation.

d) Les réseaux d'eau potable

Les installations nouvelles ou les réseaux mis en réfection devront être conçus de telle sorte que la pression dans les réseaux soit supérieure à la pression hydrostatique existante à l'extérieur des ouvrages lors de l'inondation de référence centennale.

e) Les captages d'eau potable

Les captages devront être protégés de façon à prévenir tout risque de pollution. En particulier, les têtes de forage devront être étanches.

f) Les réseaux d'eaux pluviales et usées

Des clapets et des dispositifs anti-retour seront mis en place pour empêcher les remontées d'eaux par les réseaux.

Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

2.1.2.4. Les voiries et les accès futurs

Les travaux d'infrastructures, routes, accès routiers devront se situer au niveau du terrain naturel afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés. Dans le cadre de réalisation de projets sur des emprises de plus de 2 500 m² et sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une étude hydraulique, un remodelage du TN peut être pratiqué. Selon leur ampleur, ces travaux devront être soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

La réalisation de voies publiques au-dessus du terrain naturel est toutefois autorisée dès lors que celles-ci sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes. Elles devront être praticables pour la crue de référence centennale. Elles ne devront ni entraver l'écoulement des crues, ni modifier les périmètres exposés. Elles devront faire l'objet si besoin, de mesures garantissant la transparence hydraulique et le maintien du champ d'expansion des crues. Ceci devra être démontré par une étude hydraulique..

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

2.1.3. Les mesures liées aux biens et activités existants

Dans un délai de cinq ans, à compter de la date d'approbation du présent PPRI, les propriétaires ou exploitants des immeubles ou activités existants à la date d'approbation de ce plan seront tenus, dans la limite d'un coût de travaux *inférieur à 10 p. 100 de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan*, de se mettre en conformité avec les mesures suivantes :

- La mise hors d'eau de tout stockage de produits dangereux sous la cote de seuil centennale (la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et le règlement sanitaire départemental ou dans celle relative au transport de matières dangereuses) ou de tous produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau.
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes, notamment pour satisfaire aux règles de sécurité d'installations classées, ou d'établissements existants recevant du public.
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes des endiguements à vocation agricole seront réalisés suivant les prescriptions énumérées au paragraphe 2.1.2.1 i).

2.2. Les prescriptions en zone rouge hachurée bleu

Les prescriptions énoncées ci-dessous restent applicables tant que le préfet n'a pas fait usage de la clause de réversibilité définie au paragraphe 1.4.

2.2.1. Les occupations et les utilisations de sol interdites

En zone rouge rayée bleu, sont interdits les constructions nouvelles à l'exception de celles visées au 2.2.2, les ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue, les exhaussements de sol à l'exception de ceux visés au 2.2.2, et notamment :

a - Constructions, ouvrages et usage général du sol :

- La construction ou l'aménagement de tout espace situé sous la cote terrain naturel à l'exception de ceux autorisés au 2.2.2.
- Toute réalisation de clôture pleine est interdite.

b - ERP et Etablissements sensibles :

- Les ERP et établissements sensibles ne remplissant pas les conditions imposées au 2.2.2

c - Constructions en sous-sol :

- Les constructions enterrées ou semi-enterrées à l'exception de celles spécifiquement autorisées au paragraphe au 2.2.2-c

d - Construction et installation nécessaires au fonctionnement des services publics, construction à usage d'activité, installations classées, station d'épuration ... :

- Toute création de station d'épuration sauf cas dérogatoire dûment justifié (article 18 de l'arrêté du 22 décembre 1994).
- Les centres de stockage et installations d'élimination de déchets visés aux rubriques 322 et 167 de la nomenclature des installations classées
- Les installations soumises à la Directive 96/82/CE du 09.12.1996 (dite SEVESO) concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses

e - Dépôt, Stockage :

- Tout dépôt au-dessous de la cote de seuil centennale « CS 100 » de produits ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même stockés de façon temporaire (exception faite sur les zones de dépôts portuaires existantes à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques).
- Tout stockage au-dessous de la cote de seuil exceptionnelle « CS exceptionnelle » de produits dangereux ou polluants tels que ceux identifiés dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses.

f - Constructions et Installations liées au tourisme, aux activités sportives et aux loisirs :

- Toute création ou extension de terrain de camping-caravaning, d'aires de gens de voyage ou d'habitations légères de loisir.

g – Remblais, digues :

- Tout exhaussement de sol, endiguement, non explicitement autorisés au 2.2.2 (2.2.2.1 et 2.2.2.5)

h – Constructions agricoles

i – les mesures liées aux pratiques culturales

j – extraction de matériaux :

- Pas de réglementation spécifique relative aux trois catégories ci-dessus dans ces secteurs urbanisés. L'autorisation ou l'interdiction de construction éventuelle ou installation relevant de ces catégories sera soumise aux mesures générales définies au 2.2.1a et 2.2.2a

2.2.2. Les occupations et les utilisations du sol autorisées et soumises à conditions particulières

2.2.2.1. Mesures générales

Sont autorisés sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée :

a – Constructions, ouvrages et usage général du sol :

- Les constructions nouvelles à condition que
 - le niveau du plancher habitable soit situé au-dessus de la cote de seuil centennale « CS 100 », à l'exception des Etablissements sensibles (tels que définis page 12) pour lesquels le niveau de plancher devra être situé au-dessus de la cote de seuil exceptionnelle « CS exceptionnelle » lorsqu'elle est définie.
 - Les parties de bâtiments nouveaux, autres que les ouvrages (garages souterrains et caves) mentionnés au 2.2.2.1-c, situées sous la cote de seuil centennale « CS 100 » devront rester inondables
- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter :
 - la surface ou le nombre des logements existants situés sous la cote de seuil centennale,
 - la capacité d'hébergement de personnes vulnérables et à mobilité réduite pour les constructions existantes destinées à l'accueil spécifique de ces personnes, sous la cote de seuil exceptionnelle.
- Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes à condition que :
 - Les niveaux des planchers situés sous la cote de seuil centennale « CS 100 » n'aient pas une vocation de logement,
 - Les parties de bâtiments nouveaux, autres que les ouvrages (garages souterrains et caves) traités au 2.2.2.1.c, situées sous la cote de seuil centennale « CS 100 » restent inondables.

Et sous réserve de réduire la vulnérabilité des parties de bâtiments existants (sauf cas particulier relatif aux ERP situés sur les quais historiques de Bordeaux, développé au paragraphe b) par l'installation de dispositifs (obturations des ouvertures, relèvement de

seuils ...) destinés à assurer l'étanchéité des parties de bâtiment déjà aménagées, situées sous la cote de seuil centennale CS 100.

- La reconstruction totale ou partielle de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre dans les conditions applicables aux constructions neuves.
- Les piscines enterrées sous réserve d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau jusqu'à un mètre au-dessus du sol.

b – ERP et établissements sensibles (cf. définitions en page 12):

- Les **ERP « courants »** et les **ERP « pour personnes vulnérables »** dans les conditions générales définies au paragraphe a.
- Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes des **ERP « courant »** et **ERP « pour personnes vulnérables »** à condition
 - que les niveaux de plancher situés sous la cote de seuil centennale « CS 100 » n'aient pas une vocation de logement,
 - Les parties de bâtiments nouveaux, autres que les ouvrages (garages souterrains et caves) mentionnés aux 2.2.2.1.c, situées sous la cote de seuil centennale « CS 100 » restent inondables.
 - sous réserve de l'installation sur les parties de bâtiments existants situées sous la cote de seuil centennale CS 100, de dispositifs (obturations des ouvertures, relèvement de seuils ...) destinés à assurer l'étanchéité de ces parties de bâtiment

Les établissements recevant du public, installés dans les immeubles anciens situés sur les quais de Bordeaux entre la porte de la monnaie et les bassins à flot, peuvent être exonérés de ces dernières mesures. Ils doivent toutefois faire la démonstration que l'installation de tels dispositifs entraînerait une impossibilité, technique et architecturale, à respecter la réglementation relative aux établissements recevant du public

- Les établissements sensibles, construction et extension, sous réserve que le niveau de plancher de ces établissements, soit situé au-dessus de la cote de seuil CS exceptionnelle.
- La réhabilitation et l'aménagement, le changement de destination des établissements sensibles :
 - dans les conditions générales définies au paragraphe a et à condition que ces travaux ne conduisent pas à augmenter la capacité d'hébergement des personnes à mobilité réduite sous la cote de seuil exceptionnelle
 - et, sous réserve de l'installation sur les parties de bâtiments existants situées sous la cote de seuil centennale CS 100, de dispositifs (obturations des ouvertures, relèvement de seuils ...) destinés à assurer l'étanchéité de ces parties de bâtiment –

Les établissements recevant du public, installés dans les immeubles anciens situés sur les quais de Bordeaux entre la porte de la monnaie et les bassins à flot, peuvent être exonérés de ces dernières mesures. Ils doivent toutefois faire la démonstration que l'installation de tels dispositifs entraînerait une impossibilité, technique et architecturale.

Nota : Un tableau situé à la fin du chapitre 2 – paragraphe 2.4 - synthétise les prescriptions applicables aux différentes constructions neuves d'ERP dans les zones constructibles sous conditions (zone rouge rayée bleue, zone d'accumulation au sein d'une zone rouge rayée bleue, zone jaune)

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

c - Constructions en sous-sol :

- Dans les zones urbaines denses, c'est-à-dire dans la partie de l'agglomération située à l'intérieur de la rocade :
 - les constructions à usage de stationnement souterrain pourront être autorisées dans les conditions suivantes : seuils d'accès calés au-dessus de la cote de seuil centennale CS 100, ou exceptionnellement, s'il est fait la démonstration d'une impossibilité technique et architecturale de réaliser de tels seuils, mise en place de dispositifs permettant une diminution de la vulnérabilité et garantissant l'absence d'invasissement par les eaux en centennal.
 - des caves cuvelées, totalement étanches à la crue et disposant d'un accès au-dessus de la cote de seuil centennale CS 100, pourront également être aménagées.

d - Construction et installation nécessaires au fonctionnement des services publics, construction à usage d'activité, Installations classées, station d'épuration :

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition d'en limiter la vulnérabilité
- Les constructions d'activités économiques, installations classées, nécessaires aux services publics dans les conditions générales définies au paragraphe a (à l'exception des ERP et établissements sensibles spécifiquement traités au paragraphe b, des cas particuliers traités ci-dessous, et des activités spécifiquement interdites au 2.2.1).
- La création de station d'épuration, reconstruction, extension ou modification notable de station d'épuration de façon dérogatoire dûment justifiée (§ article 18 de l'arrêté du 22 décembre 1994), sous réserve qu'une notice d'incidence hydraulique soit réalisée pour préciser les dispositifs à mettre en œuvre assurant la stabilité de l'équipement et la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle ;

e - Dépôt, Stockage :

- Les stockages de produits dangereux ou polluants au-dessus de la cote de seuil exceptionnelle (CS exceptionnelle) quand celle-ci est connue, centennale (CS 100) à défaut.
- Les dépôts au-dessus de la cote de seuil centennale « CS 100 »,

f - Constructions et Installations liées au tourisme, aux activités sportives et aux loisirs :

- Les constructions liées au tourisme, aux activités sportives, et aux loisirs dans les conditions générales définies au paragraphe a (à l'exception des ERP et établissements sensibles spécifiquement traités au paragraphe b).
- Le matériel d'accompagnement des espaces verts, aires de jeu et de sports à condition qu'il soit déplaçable, ou ancré.

g - Remblais dignes :

- L'entretien, l'amélioration et l'extension des protections locales contre les crues sous réserve d'une étude hydraulique et d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau lorsque cette dernière est nécessaire.
- Dans le cadre de réalisation d'opérations autorisées au titre de l'article 2.2.2 « a » à « f », le remblaiement ou le remodelage de terrain naturel est autorisé sur les unités foncières de plus de 2 500 m² sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

étude hydraulique. Ces travaux devront, si nécessaire, être soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

- Dans le cadre de réalisation de voies sur des emprises de plus de 2 500 m² autorisées au titre du 2.2.2.4 un remodelage du TN peut être pratiqué sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une étude hydraulique. Selon leur ampleur, ces travaux devront être soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

h – Constructions agricoles

i – les mesures liées aux pratiques culturales

j – extraction de matériaux :

- Pas de réglementation spécifique relative aux trois catégories ci-dessus dans ces secteurs urbanisés. L'autorisation ou l'interdiction de construction éventuelle ou installation relevant de ces catégories sera régie par les mesures générales définies aux paragraphes 2.2.1a et 2.2.2a

2.2.2.2. Mesures sur les constructions nouvelles et les travaux de réhabilitation des constructions existantes

Sous réserve des dispositions contenues dans les documents d'urbanisme en vigueur dans les communes concernées, les constructions nouvelles et les travaux de réhabilitation des constructions existantes réalisées postérieurement à l'approbation du PPR doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Pour toutes les constructions nouvelles et les extensions :
 - les fondations et les parties de bâtiment construites sous la cote de seuil centennale doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau, dit hydrofuges ;
 - les bâtiments doivent pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous pressions hydrostatiques ;
 - les installations de production et d'alimentation en fluide doivent être situées au-dessus de la cote de seuil centennale ; en cas d'impossibilité, les réseaux et alimentations inondables doivent être protégés et il doit être possible de les isoler du reste de l'installation ;
 - toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes telles qu'appareillages électriques ou électroniques, moteurs, compresseurs, machineries d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie, devront être implantées à une cote supérieure à la cote de seuil centennale.
- Dans tous les cas, les établissements abritant des personnes vulnérables doivent pouvoir continuer à fonctionner en cas de crue ; (les distributions en fluides seront situées hors crue, leur alimentation assurée par des dispositifs autonomes ou garantis par les concessionnaires).
- Dans le cadre de réalisation d'opérations visées aux paragraphes ci-dessus, est autorisé : le remblaiement ou remodelage de terrain naturel sur une unité foncière de plus de 2 500 m². Pour ce faire des mesures compensatoires seront, justifiées par une étude hydraulique, et autorisées au titre du Code de l'Environnement.
- D'une manière plus générale, les opérations d'envergure portant sur la création ou la recomposition d'un quartier feront l'objet d'une étude hydraulique générale, permettant une réduction de la vulnérabilité et une instruction homogène des actes d'urbanisme dans la zone concernée et notamment les cotes de seuils.

- Les citernes non enterrées devront être fixées à l'aide de dispositifs résistant à une crue atteignant la cote minimale de seuil pour la prise en compte de la crue centennale « CS 100 » ou situées au-dessus de celle-ci. Les ancrages des citernes enterrées devront être calculés de façon à résister à la pression engendrée par la crue centennale. Les citernes d'hydrocarbures enterrées ne sont autorisées que sous réserve qu'elles résistent aux sous-pressions hydrostatiques et qu'elles soient à double enveloppe. La double enveloppe n'est pas exigée pour les citernes d'une capacité inférieure à 3 m³. Les événements doivent se situer au minimum à la cote de seuil centennale.

2.2.2.3. Les réseaux et les ouvrages techniques publics futurs

a) Les ouvrages électriques (y compris éclairage public)

Les ouvrages comportant des pièces nues sous tension devront être encadrés de dispositifs de coupures (télécommandés ou manuels) situés au-dessus de la cote de seuil centennale.

b) Les réseaux de gaz

Les programmes de renouvellement des réseaux existants et d'équipement devront tenir compte de la vulnérabilité liée au risque d'inondation.

c) Les réseaux de télécommunications

Les équipements devront tenir compte du risque d'inondation.

d) Les réseaux d'eau potable

Les installations nouvelles ou les réseaux mis en réfection devront être conçus de telle sorte que la pression dans les réseaux soit supérieure à la pression hydrostatique existante à l'extérieur des ouvrages lors de l'inondation de référence centennale.

Les nouveaux ouvrages de stockage devront être conçus et réalisés de façon à pouvoir continuer à fonctionner en cas de crue.

e) Les captages d'eau potable

Les captages devront être protégés de façon à prévenir tout risque de pollution. En particulier, les têtes de forage devront être étanches.

f) Les réseaux d'eaux pluviales et usées

Des clapets et des dispositifs anti-retour seront mis en place pour empêcher les remontées d'eaux par les réseaux.

Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

2.2.2.4. Les voiries et les accès futurs

Les travaux d'infrastructures, routes, accès routiers devront se situer au niveau du terrain naturel afin de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés. Dans le cadre de réalisation de projets sur des emprises de plus de 2 500 m² et sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires, justifiées par une étude hydraulique, un remodelage du TN peut

être pratiqué. Selon leur ampleur, ces travaux devront être soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

La réalisation de voies publiques au-dessus du terrain naturel est toutefois autorisée dès lors que celles-ci sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes. Elles devront être praticables pour la crue de référence centennale. Elles ne devront ni entraver l'écoulement des crues, ni modifier les périmètres exposés. Elles devront faire l'objet si besoin, de mesures garantissant la transparence hydraulique et le maintien du champ d'expansion des crues. Ceci devra être démontré par une étude hydraulique..

2.2.3. Les mesures liées aux biens et activités existants

Dans un délai de cinq ans, à compter de la date d'approbation du PPRI, les propriétaires ou exploitants des immeubles ou activités existants à la date d'approbation de ce plan de prévention des risques, seront tenus dans la limite d'un coût de travaux *inférieur à 10 p. 100 de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan*, de se mettre en conformité avec les mesures suivantes :

- La mise hors eau de tout stockage de produits dangereux situés sous la cote de seuil centennale (la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées et le règlement sanitaire départemental) ou de tous produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau.
- Les stocks et dépôts liés à l'exploitation agricole des terrains seront alignés dans le sens du courant.
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes, pour satisfaire aux règles de sécurité d'installations classées, ou d'établissements existants recevant du public.

2.2.4. Prescriptions supplémentaires en zone d'accumulation

Cette zone est constituée d'un ensemble de secteurs repérés sur la carte de zonage par un liseré rouge. Ceux-ci correspondent aux parties les plus basses des secteurs situés en zone rouge hachurée bleue. C'est à dire des secteurs où les hauteurs atteintes par la crue de référence centennale sont inférieures à 1m mais où les hauteurs de submersion peuvent être supérieures à 1 m dans le cas d'une crue exceptionnelle.

Les prescriptions ci-dessous s'ajoutent à celle édictées à l'article 2.2.2 applicables en zone rouge hachurée bleue .

- Les constructions autorisées (bâtiment neuf, extension, reconstruction) devront prévoir au moins un niveau de plancher hors atteinte de la crue exceptionnelle (c'est à dire au-dessus de CS excepté), pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériaux sensibles ou coûteux.
- Les établissements à valeur économique élevée (implantations les plus sensibles visées par la circulaire interministérielle du 30.04.2002, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense, pour le maintien de l'ordre public dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique) sont interdits. Une extension limitée des établissements existants est cependant possible dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, à condition d'en limiter la vulnérabilité, et sous réserve que le niveau de plancher de ces extensions, soit situé au-dessus de la cote de seuil CS exceptionnelle.

- Les ERP pour personnes vulnérables (crèches, jardins d'enfants, haltes garderies, écoles maternelles et primaires...) devront
 - faire l'objet d'une étude de vulnérabilité spécifique (cf observation (*)paragraphe 2.4)
 - devront disposer d'au moins un niveau de plancher hors atteinte de la crue exceptionnelle, pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériaux sensibles ou coûteux.

Les ERP dont la vocation est héberger des personnes présentant une mobilité réduite de par leur état (hôpitaux, centre de rééducation, maison de retraite,...) et qualifiés d'ERP pour personnes vulnérables et à mobilité réduite ne font pas l'objet de prescription complémentaire. En zone rouge hachurée bleue, il leur est déjà imposé un niveau de plancher de au-dessus de la cote CS exceptionnelle

Nota : Un tableau situé à la fin du chapitre 2 – paragraphe 2.4 - synthétise les prescriptions applicables aux différentes constructions neuves d'ERP dans les zones constructibles sous conditions (zone rouge rayée bleue, zone d'accumulation au sein d'une zone rouge rayée bleue, zone jaune)

2.3. Les prescriptions en zone jaune

2.3.1. Les occupations et les utilisations de sol interdites

Sont interdits :

- Les installations soumises à la Directive 96/82/CE du 01.12.1996 (SEVESO) concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.
- Tout stockage au-dessous de la cote de seuil «CS exceptionnelle » de produits dangereux ou polluants tels que ceux identifiés dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ou dans la réglementation sanitaire départementale ou encore dans celle relative au transport de matières dangereuses.

2.3.2. Les occupations et les utilisations du sol autorisées soumises à conditions particulières

Sont autorisés avec des conditions particulières, et sous réserve de l'être également par les documents d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée :

- Les centres de stockage et installations d'élimination de déchets visés aux rubriques 322 et 167 de la nomenclature des installations classées, sous réserve d'une mise hors d'eau pour la crue exceptionnelle (cote de seuil « CS exceptionnel »),
- La création de station d'épuration sous réserve d'une mise hors d'eau pour la crue exceptionnelle (cote de seuil « CS exceptionnel »),
- Les établissements sensibles (cf. définition page 12) sous réserve que le plancher de ces établissements soit situé au-dessus de la cote de seuil CS exceptionnelle.

Le tableau situé page suivante la fin du chapitre 2 – paragraphe 2.4 - synthétise les prescriptions applicables aux différentes constructions neuves d'ERP dans les zones constructibles sous conditions (zone rouge rayée bleue, zone d'accumulation au sein d'une zone rouge rayée bleue, zone jaune)

2.4. Cas particulier des ERP : synthèse des prescriptions applicables aux constructions neuves d'ERP

Type de bâtiments	En zone rouge hachurée bleue	En zone d'accumulation à l'intérieur de la zone rouge hachurée bleue	En zone jaune
ERP courants, boutique, ...	Règle générale Plancher au-dessus de CS 100	Règle générale Plancher au-dessus de CS 100 Niveau refuge	Pas de prescription spécifique
ERP accueillant des personnes vulnérables > Crèches, écoles, jardins d'enfants, Haltes garderies	Règle générale Plancher au-dessus de CS 100	> Etude de vulnérabilité (zone d'accumulation) (*) > Niveau de plancher au-dessus de la cote CS exceptionnel pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériaux sensibles et coûteux	Pas de prescription particulière
ERP pour personnes vulnérables et à mobilité réduite > Hôpitaux, centre de rééducation, maisons de retraite....	Plancher au-dessus de CS exceptionnel	> Plancher au-dessus de CS exceptionnel (zone hachurée) > Le niveau refuge n'a pas lieu d'être puisque tous les planchers sont au-dessus de CS Except.	Plancher au-dessus de CS exceptionnel
> Etablissements à valeur économique élevée :	Plancher au-dessus de CS exceptionnel	INTERDIT	Plancher au-dessus de CS exceptionnel

(*) Cette étude est demandée lors de la création d'un nouvel ERP accueillant des personnes vulnérables de façon à s'assurer de la possible mise en sécurité minimale des personnes accueillies par ces établissements lors d'une crue exceptionnelle dans ce type d'établissement accueillant des personnes vulnérables mais pour lequel il n'est pas exigé la réalisation de l'ensemble des planchers au-dessus de la cote exceptionnelle comme pour les « établissements sensibles »

Ce type de prescription, s'applique indépendamment des dispositions particulières liées à l'exercice d'une mission de service public imposées au chapitre 3 ci-après, aux responsables de tous les établissements de soins aux personnes, des établissements culturels et des administrations situés en zone inondable, existants lors de l'approbation du présent PPR ou réalisés ultérieurement, qui doivent faire une analyse détaillée de la vulnérabilité de leur établissement face à l'inondation en vue de la réalisation de plans « d'organisation » en cas de crue.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES A L'EXERCICE D'UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

3.1. Les réseaux de transports en commun

Compte tenu de l'impact important des réseaux de transports en commun sur l'activité de l'agglomération bordelaise, les sociétés concessionnaires de ces réseaux doivent analyser leur vulnérabilité et intégrer dans leurs projets toutes dispositions constructives adaptées. Ainsi elles permettront le fonctionnement normal des lignes, ou a minima, supporteront sans dommages structurels une immersion prolongée de plusieurs jours et assureront un redémarrage de l'activité le plus rapidement possible après le départ des eaux.

Dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent plan, chaque gestionnaire de réseau de transports en commun doit élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations. Ce plan devra être soumis pour avis au préfet.

Ce plan doit exposer :

- Les mesures préventives destinées à diminuer la vulnérabilité de l'existant,
- Celles destinées à diminuer la vulnérabilité des équipements et installations futurs,
- Les mesures prises pendant la crue pour prévenir les dégâts causés par les eaux, en identifiant précisément les ressources internes et les ressources externes mobilisées,
- Celles prises pendant la crue pour assurer un service minimal de transport en commun,
- les procédures d'auscultation et de remise en état du réseau après la crue.

L'ensemble des mesures à prendre pendant la crue se réalisera dans un contexte général de forte perturbation de l'économie. Les gestionnaires doivent favoriser au maximum les mesures de prévention passives et celles qui mobilisent le moins possible les ressources extérieures au gestionnaire.

Pour les réseaux souterrains, en raison du nombre important d'interconnexions, les gestionnaires s'attacheront à prendre toutes mesures utiles pour éviter les entrées d'eau ou pour contenir celles-ci, y compris en cas de pénétration accidentelle (rupture d'une protection, d'une voûte, panne des moyens de pompage...).

3.2. Les réseaux de distribution de fluides

Les sociétés concessionnaires des réseaux de distribution de fluides (eau, énergie, télécommunications,...) doivent analyser leur vulnérabilité et intégrer dans leurs projets toutes dispositions constructives adaptées. Ainsi elles permettront le fonctionnement normal de ces réseaux, ou a minima, supporteront sans dommages structurels une immersion prolongée de plusieurs jours et assureront un redémarrage de l'activité le plus rapidement possible après le départ des eaux.

Dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent plan, chaque concessionnaire doit donc élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations. Ce plan doit être soumis pour avis au préfet.

Ce plan doit exposer :

- ❖ Les mesures préventives destinées à diminuer la vulnérabilité de l'existant,
- ❖ celles destinées à diminuer la vulnérabilité des équipements et installations futurs,
- ❖ les mesures prises pendant la crue pour prévenir les dégâts causés par les eaux, en identifiant précisément les ressources internes et les ressources externes mobilisées,
- ❖ celles prises pendant la crue pour assurer un service minimal et pour assurer la continuité des services prioritaires définis par le préfet de police,
- ❖ les procédures d'auscultation et de remise en état du réseau après la crue.

L'ensemble des mesures à prendre pendant la crue se réalisera dans un contexte général de forte perturbation de l'économie, les concessionnaires doivent favoriser au maximum les mesures de prévention passives et celles qui mobilisent le moins possible les ressources extérieures au gestionnaire.

Les concessionnaires dont les réseaux sont en communication avec les réseaux de transports en commun doivent en outre garantir la compatibilité de leur plan de protection avec le plan de protection des transports en commun.

3.3. Les établissements de soins aux personnes

Les responsables des établissements de soins aux personnes situés en zone inondable, doivent faire une analyse détaillée de la vulnérabilité de leur établissement face à l'inondation. A l'issue de cette analyse, ils prendront toutes dispositions constructives visant à réduire cette vulnérabilité et permettront tant que l'établissement reste accessible par les moyens usuels de locomotion, le fonctionnement continu du service.

Pour les établissements rendus inaccessibles par la crue, les responsables doivent prendre toutes dispositions pour permettre un maintien sur place des pensionnaires tout en garantissant leur sécurité et la continuité de leurs soins. En cas d'impossibilité de ce maintien, le responsable de l'établissement doit alors, en accord avec les autorités de police et les autorités sanitaires, établir un plan d'évacuation et de relogement dans des structures d'hébergement situées hors d'eau et permettant de garantir leur sécurité et la continuité de leurs soins.

Ces dispositions doivent être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent plan et doivent faire l'objet d'un compte rendu remis au préfet.

3.4. Les établissements culturels et les administrations

Les responsables des établissements culturels et des administrations situés en zone inondable doivent faire une analyse détaillée de la vulnérabilité de leur établissement face à l'inondation. A l'issue de cette analyse, ils prendront toutes dispositions constructives visant à réduire cette vulnérabilité et à sauvegarder le patrimoine menacé.

Dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent plan, chaque responsable d'établissement culturel ou d'administration doit donc élaborer et mettre en œuvre un plan de protection contre les inondations. Ce plan doit être soumis pour avis au préfet.

Ce plan doit notamment identifier :

- les enjeux menacés (œuvres d'art, archives, salles opérationnelles, ...)
- les ressources internes et externes devant être mobilisées pour la sauvegarde des enjeux menacés.

Direction Départementale de l'Équipement de la GIRONDE
PPRI DE L'AIRE ELARGIE DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE
SECTEURS BORDEAUX NORD ET SUD

3.5. Les établissements et installations dont le fonctionnement est requis pour la protection civile

Les responsables de ces établissements et installations situés en zone inondable doivent faire une analyse de vulnérabilité de leur établissement face au risque inondation concernant à la fois les immeubles, les équipements, les matériels, mais aussi le fonctionnement de l'activité. Ces dispositions doivent être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur du présent plan et doivent faire l'objet d'un compte rendu remis au préfet.

4. LES MESURES GÉNÉRALES DE PRÉVENTION DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Indépendamment des prescriptions définies dans le règlement du P.P.R. opposables à tout type d'occupation ou d'utilisation du sol, des mesures dont la mise en application auraient pour effet de limiter les dommages aux biens et aux personnes sont recommandées tant pour l'existant que pour les constructions futures. Il est également rappelé un certain nombre de prescriptions exigibles au titre d'autres réglementations. Elles visent d'une part à réduire la vulnérabilité à l'égard des inondations, et d'autre part, à faciliter l'organisation des secours.

Elles se présentent comme suit :

4.1. Mesures collectives

- **Les activités agricoles, forestières et liées à la pêche** (cultures, pacages, plantations...) ne doivent pas aggraver les risques. Il faut noter que :

- Sur les parcelles pentues, il est recommandé :

d'implanter régulièrement des bandes horizontales enherbées ou arborées pour limiter l'érosion et le ruissellement (article L-311-4 du code forestier),

de labourer dans le sens perpendiculaire à la pente.

- Il est interdit de déboiser les têtes de ravin et les sommets des collines (article L-311-2 du code forestier)

- Il faut éviter l'arrachage des haies.

- **Les opérations de remembrement** doivent être mises en œuvre en tenant compte de leurs effets induits sur les écoulements et ruissellements. Elles doivent donc être accompagnées de mesures générales et particulières compensatoires.

- **L'entretien des cours d'eau non domaniaux** doit être assuré par les propriétaires riverains en application des articles L215-14 et suivants du code de l'Environnement. « le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelle, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques ».

A noter que ces dispositions ne concernent que les travaux d'entretien courants « vieux fond, vieux bord » ayant pour objet le maintien du cours d'eau dans son état initial, à l'exclusion de tous aménagements entraînant des modifications de l'écoulement des eaux (approfondissement du lit, élargissement, remblaiement, prise d'eau, etc.) qui doivent eux faire l'objet d'une autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et de ses décrets d'application.

- Il est recommandé que les communes ou les collectivités locales établissent un **plan de prévention, d'intervention et de secours** visant la mise en sécurité des personnes, en liaison avec les services compétents de l'Etat et des collectivités concernées. Ce plan doit notamment comprendre un plan :

- d'alerte à l'échelle territoriale appropriée, le détail des mesures, moyens et travaux de prévention, de sauvegarde et de protection adaptées devant être mis en œuvre par la collectivité, les personnes morales publiques et privées et les particuliers ;
- des aires de refuge individuelles et collectives (existantes et à créer) ;
- de circulation et d'accès permettant l'évacuation des personnes et facilitant l'intervention des secours ;
- d'organisation et des moyens à mobiliser pour intervenir.

4.2. Mesures individuelles

4.2.1. Afin de réduire la vulnérabilité :

D'une façon générale, il est recommandé :

- chaque fois que cela est possible, de construire les planchers habitables ou les planchers fonctionnels au-dessus de la cote de seuil exceptionnelle,
- L'installation de dispositifs (obturations des ouvertures, relèvement de seuils ...) destinés à assurer l'étanchéité des parties de bâtiment situées sous la cote de seuil centennale,
- de prendre toutes les mesures visant à isoler les constructions, les équipements sensibles et les stocks d'une crue correspondant à la crue exceptionnelle,
- de prévoir des dispositifs de vidange et de pompage pour les planchers situés sous la cote de seuil de la crue exceptionnelle,
- d'graser les ouvertures à la cote de seuil exceptionnelle pour les constructions à usage d'habitation.
- déplacer les compteurs électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage à une cote égale à la cote de seuil centennale majorée de 50 centimètres pour les habitations et majorée de 1 mètre pour tout autre type de bâtiment y compris les établissements recevant du public
- le maintien d'une ouverture de dimensions suffisantes, pour permettre l'évacuation des biens déplaçables au minimum au-dessus de la cote de seuil centennale dans chaque propriété bâtie.
- d'équiper chaque propriété bâtie de pompes d'épuisement en état de marche
- d'assurer le remplissage maximum des citernes enterrées pour éviter leur flottement pendant la période où les crues peuvent se produire.

4.2.2. Afin de limiter les risques induits :

Pour les établissements les plus sensibles (distribution de carburants, stockage de denrées périssables, ...), il est recommandé d'exécuter une étude de vulnérabilité spécifique visant :

- à mettre hors d'eau les équipements les plus sensibles ;
- à permettre une meilleure protection des personnes et des biens.

4.2.3. Afin de faciliter l'organisation des secours

Il est recommandé que les constructions, dont une partie est implantée au-dessous de la cote de seuil centennale, comportent un accès au niveau supérieur, voire à la toiture afin de permettre l'évacuation des personnes.

5. LE CARACTÈRE RÉVISABLE DU P.P.R.I

Le document PPRI est fondé sur la connaissance actuelle des aléas inondations et des enjeux d'urbanisme. Aussi si au moins un de ces éléments devait évoluer de telle manière que l'économie générale du PPRI soit modifiée, ce dernier devra être révisé suivant la même procédure que celle qui a présidé à son élaboration.

Ce sera notamment le cas si :

- des modifications significatives sont apportées aux écoulements suite à des travaux de protection des lieux habités.
- une gestion défectueuse des ouvrages d'endiguement remettant en cause durablement les conditions de propagation de la crue est constatée.

Par ailleurs sans changer l'économie générale du PPRI des études hydrauliques permettant d'affiner la connaissance de l'aléa pourraient éventuellement permettre la mise à jour de la carte n°5 des cotes d'inondation par arrêté préfectoral.

Centre Commerçant
GINKO - BORDEAUX

6. Reconnaissance de remise des états et inventaire visés aux articles L 145-40-2 et R 145-35 à 37 du code de commerce

- inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur
- état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel
- état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût
- tableau détaillant la répartition et la pondération entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'Ensemble Immobilier Commercial
- nomenclature CNCC

BAILLEUR : S.C.I. GINKO

PRENEUR : Madame Marlène KESHISHIAN KORDI & Monsieur Shant KASSAR sous l'enseigne « LETTUCE GARDEN»

Adresse de l'ensemble immobilier commercial : Avenue des Quarante Journaux/Avenue de Reinson/ Avenue des Français Libres/Avenue Laroque/ Avenue Marcel Dassault, BORDEAUX,

Description du local :

LOT	Surface GLA de la cellule hors aire de livraison par niveaux en m2			TOTAL
	Surface de vente au RDC	Réserves ou autre ou mezzanine ou....	R+1	
5.04	90,00 m ²	23,00 m ²	NEANT	113,00 m ² Pondérée := 113,00 m ²

TOTAL DE LA SURFACE GLA DES CELLULES :	27 561 m ²
--	-----------------------

Le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur, lors de la signature du bail commercial portant sur les lieux loués, les états et inventaires suivants :

1 - Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les 3 années précédant la conclusion du bail précisant leur coût (Annexe 1) :

Par « trois années précédant la conclusion du bail », il faut entendre les années N-1, N-2 et N-3, étant précisé que l'année dite « N » est l'année civile en cours à la date de conclusion du bail.

Les montants engagés au titre des exercices N-3 et N-2 s'entendent après régularisation annuelle des charges, alors que ceux engagés au titre de l'exercice N-1 s'entendent avant la régularisation annuelle.

Tous les 3 ans à compter de la conclusion du bail, le bailleur communiquera au locataire, dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédant l'échéance triennale précisant leur coût ;

Les précisions et réserves ci-dessus reprises à l'article 1 s'appliquent aux états communiqués au cours de la vie du bail.

2 - Un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les 3 années suivants la conclusion du bail, assorti d'un budget prévisionnel (Annexe 2) :

Cet état prévisionnel est purement indicatif. Il est en conséquence susceptible d'être modifié, en raison des événements non exhaustifs suivants : autorisations ultérieures de la copropriété, de l'association syndicale libre, de l'association foncière libre ou du GIE ou des éventuels autres propriétaires de l'ensemble immobilier commercial, autorisations administratives, injonctions de la ville ou de tout autre autorité, et d'une manière générale, de circonstances nouvelles non prévisibles à la date à laquelle l'état prévisionnel est rédigé, ou de toutes autres circonstances et notamment de circonstances indépendantes de la volonté du Bailleur. Cet état intègre l'année de la conclusion du bail.

Par « travaux que le Bailleur envisage de réaliser », il faut entendre les travaux que le Bailleur a prévu de réaliser au jour de la signature du Bail.

En conséquence, cet état peut notamment ne pas tenir compte, à la date de son établissement, des travaux suivants :

- Travaux pour lesquels les autorisations préalables nécessaires n'ont pas encore été sollicitées telles que les autorisations administratives/d'urbanisme et/ou les autorisations de la copropriété, de l'association syndicale libre, de l'association foncière urbaine libre, du GIE ou des éventuels autres propriétaires de l'ensemble immobilier commercial ;
- Travaux non identifiés et/ou dont l'exécution deviendrait nécessaire à raison d'un cas d'urgence, de force majeure, d'une nouvelle législation ou réglementation ou d'une injonction administrative ou judiciaire.

Cet état ne préjuge donc pas :

- des travaux non déterminés à la date d'établissement de l'état et dont la réalisation serait envisagée ou viendrait à être décidée ultérieurement par la copropriété/ l'association syndicale libre/ l'association foncière urbaine libre/ le GIE ou par le Bailleur ;
- de la réalisation effective ou non des travaux visés, en tout ou partie;
- du coût indiqué dans ledit état.

Par ailleurs, ces états sont susceptibles de contenir des données établies par des tiers sous leur seule responsabilité. Le Preneur déclare et reconnaît :

- que le contenu des états ainsi que les montants et coûts susvisés n'ont pas prévalu dans sa décision de conclure le bail,
- leur caractère non engageant puisque le bailleur se réserve la possibilité de ne pas réaliser les travaux repris dans cet état sauf en cas de nécessité et,
- que le Bailleur a satisfait aux obligations de communication visées aux articles L145-40-2 et R 145-35 à 37 du Code de Commerce.

Tous les 3 ans à compter de la conclusion du bail, le bailleur communiquera au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ;

Les précisions et réserves ci-dessus reprises à l'article 2 s'appliquent aux états communiqués au cours de la vie du bail.

Le coût des travaux réalisés par le bailleur indiqué aux articles 1 et 2 ci-dessus est assumé par la partie qui en a la charge aux termes du bail.

3 - Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux réalisés par le bailleur/le syndicat/ASL/AFUL/GIE/Association liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur et, le cas échéant, entre les différents locataires occupant l'ensemble immobilier (Annexe 3) :

Le bailleur se réfère à la nomenclature des catégories de charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux réalisés par le bailleur/le syndicat/ASL/AFUL/GIE/Association établie par le CNCC pour les parties communes et privatives, laquelle est jointe en annexe.

Cet inventaire porte sur des catégories de charges de sorte qu'il sera possible qu'en cours de bail une charge nouvellement créée entre dans l'une des catégories énumérées. Dans ce cas, le bailleur en informera son preneur. Dans cette hypothèse, la règle de répartition ci-après indiquée entre bailleur et preneur et, le cas échéant, entre les différents occupants de l'ensemble immobilier sera applicable à ces charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux.

Les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux listés dans la nomenclature jointe sont imputables au preneur excepté :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux. Toutefois, ces dépenses peuvent être imputées au locataire si elles se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;

1.
S.M.

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent. Ces dépenses peuvent être imputées au locataire si elles se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble. Il est rappelé que peuvent être imputés au preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- des charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

L'ensemble immobilier commercial comportant plusieurs locataires, la répartition des charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux entre les différents locataires sera faite au prorata de la surface louée pondérée, sur la base de la quote-part ci-après reprise :

Quote-part de la répartition entre les exploitants des dépenses visées à l'article 6 du titre II du bail :
- charges liées à l'animation et la promotion de l'ensemble immobilier commercial,
- charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux de l'ensemble immobilier commercial
113,00 m ² /18 032 m ²

Il est précisé que les consommations personnelles (eau, électricité, ...) seront prises en charge soit directement par le preneur en fonction de son compteur individuel à son nom, soit refacturées au preneur sur la base de son relevé de compteur si ce dernier est au nom du bailleur.

S'agissant de la taxe foncière, le preneur rembourse au preneur bailleur la totalité de la taxe foncière sur sa cellule et la quote-part des parties communes ci-dessus indiquée pour la taxe foncière des parties communes.

Concernant la gestion des déchets humides, ces derniers seront répartis entre les exploitants produisant ce type de déchets en fonction de la surface GLA exploitée par rapport à la surface GLA totale des exploitants produisant ce type de déchets.

Au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, le bailleur communiquera au preneur un état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

Annexe 1- L'état récapitulatif des travaux toutes taxes comprises que le bailleur a réalisés dans les 3 années précédant la conclusion du bail précisant leur coût :

S'agissant d'un BEFA, il est précisé que les travaux réalisés par le bailleur avant la conclusion du bail s'inscrivent dans le cadre du programme immobilier qui a fait l'objet :

-d'un permis de construire conjoint délivré par la Ville de Bordeaux le 30 novembre 2015 sous la référence PC 033.063.14Z0571, ledit permis étant aujourd'hui définitif,
-d'un permis de construire modificatif n°1 obtenu le 16 août 2016 et d'un permis modificatif n°2 obtenu le 29 mars 2017, lesquels sont tous deux purgés de tout recours et aucun retrait n'a été prononcé à l'encontre de ces deux décisions.

Ledit programme est composé :

- D'environ 65 surfaces de vente, en rez-de-chaussée répartis sur 7 plots (nommés P1 à P7), séparés par un mail central et allées de circulations piétonnes,
- De logements sociaux et en accession à la propriété (environ 600 au total) répartis dans 23 bâtiments imbriqués dans 5 des 7 plots du programme,
- D'une Résidence de Tourisme d'Affaires imbriquée dans un plot,
- De trois niveaux de parking en sous-sol, l'un dédié aux logements, les 2 autres dédiés aux commerces et accessibles au public. (N-1 et N-2)

La construction est en cours à la date de signature du bail. Le preneur déclare avoir pris connaissance du programme et en particulier le cahier des charges et prescriptions techniques et architecturales de la cellule (autrement nommé le CCPTA) et se déclare suffisamment informé.

Annexe 2- L'état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les 3 années suivants la conclusion du bail, assorti d'un budget prévisionnel :

Les travaux envisagés sont ceux prévus dans le cadre du programme de construction précité.

Le preneur déclare avoir pris connaissance du programme et en particulier le cahier des charges et prescriptions techniques et architecturales de la cellule (autrement nommé le CCPTA) et se déclare suffisamment informé.

ANNEXE 3- La nomenclature des catégories de charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux réalisés par le bailleur/le syndicat/ASL/AFUL établie par le CNCC pour les parties communes et privatives (en pièce jointe)

**NOMENCLATURE DU CNCC
BUDGET DE CHARGES DE FONCTIONNEMENT
PARTIES COMMUNES**

RUBRIQUES	SOUS RUBRIQUES	LIBELLES
PARTIES COMMUNES		
01. NETTOYAGE	Abords et parking	Achat Matières Consommables
		Eau
		Electricité
		Contrat avant ouverture au public
		Contrat pendant ouverture au public
	Intérieur	Hors contrat
		Achat Matières Consommables
		Eau
		Electricité
		Contrat avant ouverture au public
TOTAL O1		Contrat pendant ouverture au public
02. ELIMINATION DES DECHETS	DIB - Déchets Industriels banal	Achat Matières Consommables
		Achat / Location Matériel
		Contrat enlèvement et traitement des déchets
		Eau compacteurs
		Electricité
		Cont. Entret. Presse Hydraulique
		Entret. Réparat. Equipement
		Vérification Organisme Agréé
		Prestations occasionnelles
		Taxe TGAP
	Déchets valorisables	Achat Matières Consommables
		Achat / Location Matériel
		Contrat traitement et enlèvement des déchets
		Eau compacteurs
		Prestations Tri Sélectif
		Electricité
		Cont. Entret. Presse Hydraulique
		Entret. Réparat. Equipement
		Vérification Organisme Agréé
		Prestations occasionnelles
TOTAL O2		Produits Vente Déchets
03. FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Entretien technique	Contrat multitechnique multiservice
		Encadrement Technique
	Accès bâtiment	Secrétariat Technique
		Achat Matières Consommables
		Contrat Portes automat. / grilles
		Entretien et réparations divers
		Entretien portes
	Hygiène Santé	Hors contrat
		Vérification Organisme Agréé
		Contrat 3D
		Légionelles
	Electricité Abords et parking	Plomb
		Amiante
		Autres
		Achat Matières Consommables
		Electricité
	Electricité Intérieur	Contrat entretien
		Entretien et réparation ponctuelle
		Vérification Organisme Agréé
		Achat Matières Consommables
Electricité		
Eclairage Sécurité	Entretien et réparation ponctuelle	
	Contrat entretien	
	Vérification Organisme Agréé	
	Achat Matières Consommables	
Promotion Publicité Décoration Extérieur	Fuel Groupes Electrogènes	
	Cont. Groupe Elect. / ent. ondul.	
	Entretien et réparation ponctuelle	
	Vérification Organisme Agréé	
	Enseignes et totem	
	Entretien et Réparations	
	Achat Matières Consommables	
	Vérification Organisme Agréé	
	Recettes publicitaires	
	Promotion Publicité Décoration Intérieur	Achat / Location Matériel
Achat Matières Consommables		
Opérations ponctuelles		
Equipement & Matériel Mobile	Cont. entret. nacelle / plate-forme	
	Achat / Location Matériel	
Relevage	Vérification Organisme Agréé	
	Entretien Véhicule	
	Entretien fosses, bassin relevage	
	Eau	
		Contrat fontaines / Bassins
		Entretien Canalisations / Réseaux

**NOMENCLATURE DU CNCC
BUDGET DE CHARGES DE FONCTIONNEMENT
PARTIES COMMUNES**

RUBRIQUES	SOUS RUBRIQUES	LIBELLES
03. FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE		Achat Matières Consommables
		Sanitaires
	Services Clientèle	Eau
		Accueil / Espaces Services
		Espaces Enfants
		Espaces Repos
		Electricité
	Signalisation Intérieure	Achat Matériel et Equipement
		Vérification Organisme Agréé
		Entretien Signalisation
	Structure	Achat Matières Consommables
		Entretien Toiture
		Entretien Lignes de Vie / Garde C.
		Entretien Façades
		Entretien Verrières
		Entretien Structure
		Réparations ponctuelles
		Vérification Organisme Agréé
	VRD - Parking - Signalisation Extérieure	Déneigement
		Entretien Portiques Mobiles
		Entretien bornes de recharges électrique
		Entretien VRD
		Achat Matériel & Equipement
		Entretien Signalisation
		Entretien Séparateur Hydrocarbures
		Entretien Nettoyage Canalisations
		Contrat CO2 & NO
		Entretien Bassins de Rétention
		Entretien matériel et équipement péage
		Entretien guidage à la place
		Frais gestion parking
		Recettes parking
GTC / GTB	Entretien GTC / GTB	
	Achat Matières Consommables	
Multimédia	Entretien réseau, Communication	
	WIFI	
	Site Internet	
	Bornes multimédia	
TOTAL 03		
04. LIAISONS MECANIQUES	Ascenseurs	Achat Pièces détachées
		Electricité
		Contrat téléphone
		Contrat maintenance
		Vérification Organisme Agréé
		Entretien ponctuel ascenseurs
	Escalators	Achat pièces détachées
		Electricité
		Contrat maintenance
		Vérification Organisme Agréé
		Entretien ponctuel escalators
	Monte-Charges	Achat pièces détachées
		Electricité
		Contrat téléphone
		Contrat maintenance
		Vérification Organisme Agréé
	Entretien ponctuel monte-charges	
Trottoirs Roulants	Achat pièces détachées	
	Electricité	
	Contrat maintenance	
	Vérification Organisme Agréé	
	Entret. ponctuel trottoirs roulants	
TOTAL 04		
05. ESPACES VERTS	Extérieur	Achat Matières Consommables
		Eau
		Contrat entretien
		Entretien et réparation arrosage automatique
	Intérieur	Achat matières consommables
		Eau
	Contrat entretien	
TOTAL 05		
	Equipement	Fourniture Equipement
		Fourniture équipement radio
		Entret. courants faibles, radio, inter.

**NOMENCLATURE DU CNCC
BUDGET DE CHARGES DE FONCTIONNEMENT
PARTIES COMMUNES**

RUBRIQUES	SOUS RUBRIQUES	LIBELLES	
06. SECURITE INCENDIE	Communication	Talkie Walkie	
	SSI - Equipements Rattachés	Contrat maintenance	
		Achat matières consommables	
		Réparations ponctuelles	
		Vérification Organisme Agréé	
	Prévention	Achat Matériel	
		Contrat vérification extincteurs	
		Contrat Prestation SSIAP	
		Honoraires MUS/RUS	
	Moyens de Protection	Fournitures Sprinklers / RIA	
		Eau incendie	
		Entretien Colonnes Sèches	
		Entretien Colonnes Humides	
		Contrat Sprinklers / RIA	
		Entretien et réparation sprinkler	
		Vérification Organisme Agréé	
	TOTAL 06		
	07. SURVEILLANCE	Intérieur	Contrat Intrus. disposit. acces
			Contrat intervention sur alarme
Contrat agents de sécurité			
Vaporisateur Marquant Codé			
Contrat entretien video protection			
Talkie Walkie			
Contrat Télésurveillance			
Fournitures			
Honoraires référent surtété			
Dispositif ponctuel surveillance			
S/Total			
Abords et parking		Achat / Location Matériel	
		Contrat agents de sécurité	
		Contrat entretien video protection	
	Location matériel mobile		
	Fournitures		
	Dispositif ponctuel surveillance		
TOTAL 07			
08. CLIMATISATION, CHAUFFAGE, VMC, PARTIES COMMUNES	Chaud	Achat Energie	
		Electricité	
		Contrat Maintenance	
		Consommables	
		Réparations Ponctuelles	
	Froid	Traitement d'eau	
		Achat Energie	
		Electricité	
		Contrat Maintenance	
		Consommables	
		Réparations Ponctuelles	
	VMC	Analyses eau	
		Traitement d'eau	
		Vérification Organisme Agréé	
		Electricité	
	Contrat Maintenance		
	Consommables		
	Réparations Ponctuelles		
	Vérification Organisme Agréé		
TOTAL 08			
		Autres frais et commissions	
		Affranchissements	
		Achat Fournitures	
		Achat Matériel	
		Contrat autocom téléphonique	
		Divers pourboires, dons, cotisat.	
		Documentation générale	
		Frais actes et contentieux	

**NOMENCLATURE DU CNCC
BUDGET DE CHARGES DE FONCTIONNEMENT
PARTIES COMMUNES**

RUBRIQUES	SOUS RUBRIQUES	LIBELLES
09. FONCTIONNEMENT GENERAL	Gestion Administration Centre	Honoraires Commissaire Comptes
		Missions Récept. Déplacements
		Entret. Réparat. Informat. Bureau.
		Direction de centre
		Encadrement Technique
		Secrétariat Technique
		Personnel Administratif
		Téléphone bureaux
		R.C.
		Assurances
TOTAL 09		
		Impôts et taxes
10. ETAT ET COLLECTIVITES	Taxes et Redevances	Redevance télécom.- radio - TV
		Taxes ordures ménagères
		Taxes sur les parkings (spécificité Ile-de-France)
		Droits SACEM
		Honoraires de gestion technique et gestion des charges
50. HONORAIRES		
70. PROCÉDURES JUDICIAIRES ET REFERE		Procédures judiciaires et référés
TOTAL 70		

**NOMENCLATURE DU CNCC
BUDGET DE CHARGES DE FONCTIONNEMENT PARTIES PRIVATIVES**

RUBRIQUES	SOUS RUBRIQUES	LIBELLES
PARTIES PRIVATIVES		
20. CLIMATISATION PARTIES PRIVATIVES	Fluides	Eau
		Gaz
		Electricité - transport
		Electricité - consommation
	C V C Chaud	Energie
		Electricité - transport
		Electricité - consommation
		Contrat maintenance
		Consommables
		Réparations ponctuelles
		Traitement d'eau
	Organismes agréés	
	C V C Froid	Energie
		Electricité - transport
		Electricité - consommation
Contrat maintenance		
Consommables		
Réparations ponctuelles		
Traitement d'eau		
Organismes agréés		
TOTAL 20		
21. ELIMINATION DES DECHETS PARTIES PRIVATIVES	Traitement déchets humides	Achat - Location matériel
		Contrat enlèvement - traitement
		Electricité - transport
		Electricité - consommation
		Entret. Réparat. Equipement
		Organismes agréés
		Prestations occasionnelles
	Taxes ordures ménagères	
	Traitement déchets secs	Achat - Location matériel
		Contrat enlèvement - traitement
		Electricité - transport
		Electricité - consommation
		Entret. Réparat. Equipement
		Organismes agréés
		Prestations occasionnelles
Taxes ordures ménagères		
Tris sélectifs (Produits vente déchets)		
TOTAL 21		
22. ENSEIGNES ET ANTENNES	Enseignes	Electricité - transport
		Electricité - consommation
		Contrat entretien
		Réparation ponctuelle
		Organismes agréés
		Taxes
	Antennes TV FM	Contrat entretien
		Réparation ponctuelle

S.V

**NOMENCLATURE DU CNCC
BUDGET DE CHARGES DE FONCTIONNEMENT PARTIES PRIVATIVES**

RUBRIQUES	SOUS RUBRIQUES	LIBELLES
23. PARKING PERSONNEL PARTIES PRIVATIVES	Parking personnel	Electricité - transport
		Electricité - consommation
		Contrat de nettoyage
		Réparation ponctuelle
		Contrôle d'accès
		Barrières automatiques
		Moyens de secours
		Organismes agréés
24. SECURITE INCENDIE PARTIES PRIVATIVES	Sécurité Incendie	Réparation ponct. RIA
		Réparation ponct. Extincteurs
		Organismes agréés
		Détection SSI
25. SURVEILLANCE PARTIES PRIVATIVES	Sûreté gardiennage	Entretien Appels d'urgence
		Réparat. Ponct. Appels d'urgence
		Contrat Gardiennage
		Ponctuel Gardiennage
26. HYGIENE SANTE PARTIES PRIVATIVES	Hygiène Santé	Cheminement sécurisé
		Contrat 3D
50. HONORAIRES	Honoraires	Hygiene - Santé
		Honoraires

**NOMENCLATURE DU CNCC
BUDGET D'INVESTISSEMENTS ET DE GROS TRAVAUX**

RUBRIQUES	SOUS RUBRIQUES	LIBELLES	
PARTIES COMMUNES			
31. EXTERIEUR	Parking	Voirie lourde	
		Parking	
		Espaces verts - Plantations	
		Réseaux d'eau	
		EU - EP	
		Electricité - Eclairage	
		Signalétique	
		Portiques - Barrières	
		Courants faibles	
		Fosse de relevage	
Bacs séparateurs d'hydrocarbures			
Poteaux incendie			
Bassins stockage d'eau			
Autres			
Clos Couvert	Clos Couvert	Etanchéité	
		Maçonnerie	
		Bardages	
		Autres	
Déchets	Déchets	Locaux compactage	
		Matériel compactage	
		Matériel transport	
		Autres	
Accès	Accès	Portes automatiques	
		Sas	
		Portes sur façades	
		Autres	
32. INTERIEUR	Electricité Courants Forts	Transformateurs	
		Cellules	
		Réseaux de distribution	
		Groupe de secours	
		Autres	
	Electricité Courants Faibles	Electricité Courants Faibles	Eclairage de sécurité
			SSI - CMSI
			Vidéo
			Contrôle d'accès
			GTC - GTB
			Sonorisation de sécurité
	Autres		
	Services Clientèle	Services Clientèle	Sanitaires
			Aires de repos
			Services enfants
			Signalétique - Informatique
Sonorisation ambiance			
Autres			
Liaisons Mécaniques	Liaisons Mécaniques	Ascenseurs	
		Monte Charges	
		Escalators	
		Trottoirs roulants	
		Monte Handicapés	
		Autres	
Sécurité Incendie Protection	Sécurité Incendie Protection	Sprinklers	
		RIA	
		Colonnes sèches	
		Colonnes humides	
		Extincteurs	

**NOMENCLATURE DU CNCC
BUDGET D'INVESTISSEMENTS ET DE GROS TRAVAUX**

RUBRIQUES	SOUS RUBRIQUES	LIBELLES
		Autres
32. INTERIEUR	Climatisation Froid	Groupes froid
		Tours aéro réfrigérantes
		Sous Stations
		Réseau primaire
		Réseaux de distribution
		Pompes
		Calssons traitement d'air
	Régulation	
	Autres	
	Chauffage	Unité de production
		Echangeurs
		Sous Stations
Réseau primaire		
Réseaux de distribution		
Régulation		
VMC	Extracteurs	
	Réseaux de gaines	
		Autres
32. INTERIEUR	Désenfumage	Extracteurs
		Réseaux de gaines
		Volets - Clapets
		Vérins - Trappes
		Autres
	Mail Coulloirs de Service	Revêtements de sol
		Revêtements muraux
		Faux plafonds
		Ecrans de cantonnement
		Grilles - Rideaux
		Portes - Portes coupe feu
		Locaux déchets
		Locaux techniques
	Autres	
33. HONORAIRES INTERVENANTS EXTERIEURS	Prestations Extérieures	Architecte
		BET
		Bureau de contrôle
		Missions SPS
		Assurances D.O.
Autres		
50. HONORAIRES	Honoraires	Honoraires MOD
		Honoraires Syndic
		Autres

G.H.

Centre Commerçant
GINKO - BORDEAUX

7. Modèle GAPD

0.

ANNEXE

MODELE DE GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE
(au sens de l'article 2321 du code civil)

La soussignée [●], Société [●] au capital de [●] euros, inscrite sur la liste des Banques Françaises sous le numéro [●], dont le siège social est à [●], immatriculée au RCS de [●] sous le numéro [●], représentée par [●] agissant en qualité de [●] dûment habilité à cet effet,

(ci-après le « GARANT »),

Après avoir rappelé qu'il a été porté à sa connaissance :

Que la S.C.I. GINKO COMMERCE, société civile immobilière au capital de 1 000,00 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° 802 001 404, ayant son siège social au 3, Bd Gallieni, 92 130 ISSY-LES-MOULINEAUX,

Représentée par son gérant la SAS BOUYGUES IMMOBILIER, société anonyme par actions simplifiée au capital de 138 577 320,00 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° 562 091 546, ayant son siège social au 3, Bd Gallieni, 92 130 ISSY-LES-MOULINEAUX, agissant en vertu des statuts,

Elle-même représentée par Monsieur Santiago EVANGELISTA dûment mandaté à cet effet en vertu d'un pouvoir,

(ci-après le « BENEFICIAIRE »),

a consenti à :

la, au capital de immatriculée au RCS de sous le n°....., dont le siège social est situé à, représentée par, dûment habilité à cet effet,

(ci-après le « DEBITEUR »),

(le GARANT, le BENEFICIAIRE, et le DEBITEUR sont ci-après désignés ensemble les « PARTIES »)

un contrat de bail en date du (ci-après le « BAIL »), portant sur divers locaux dépendant d'un ensemble immobilier commercial situé sur la commune de Bordeaux, constituant l'Ilot C 2.2 de la ZAC de la Berge du Lac : un local à usage de commerce ...

Il est prévu la remise par le DEBITEUR au BENEFICIAIRE d'une garantie autonome à première demande (ci-après la « Garantie »).

1. Dans ce contexte, pour garantir l'ensemble des obligations incombant au Preneur au titre du bail, répondre du paiement des loyers et de l'exécution de l'ensemble des conditions du bail et du paiement des indemnités forfaitaires prévues au § 3.2 Conditions de livraison du local du Titre 1 Dispositions Générales du bail, le GARANT déclare s'engager inconditionnellement et irrévocablement à payer au BENEFICIAIRE et à tous propriétaires successifs (l'expression le « BENEFICIAIRE » visant également les successeurs du BENEFICIAIRE conformément au § 8 ci-dessous), à première demande du BENEFICIAIRE, toutes sommes quelconques, de quelque nature que ce soit, que cette demande, respectant les formes prévues au § 4 ci-dessous, indiquerait

comme étant dues au BÉNÉFICIAIRE à concurrence d'un montant correspondant à six mois de loyer et charges toutes taxes comprises soit à ce jour un montant de XXXXXXXX € (XXXXXXXXX euros).

2. Cette Garantie pourra être mise en jeu par le BÉNÉFICIAIRE, en une ou plusieurs fois, chaque paiement fait par le GARANT en vertu de la présente GARANTIE diminuant corrélativement le montant résiduel de la GARANTIE.
3. La Garantie contractée directement envers le BÉNÉFICIAIRE constitue un engagement direct, inconditionnel et irrévocable du GARANT autonome et indépendant par rapport au BAIL, le GARANT étant tenu de s'exécuter nonobstant toutes exceptions ou contestations tirées des rapports juridiques existants entre le DÉBITEUR et le BÉNÉFICIAIRE ou le DÉBITEUR et le GARANT.
4. Ainsi le GARANT s'engage à ce que le paiement au BÉNÉFICIAIRE intervienne dans les huit (8) jours ouvrables de la première présentation au GARANT, à l'adresse de son siège social ci-dessus mentionné, d'une lettre recommandée avec accusé de réception du BÉNÉFICIAIRE, rappelant le numéro de référence et la date de la Garantie, le montant du paiement demandé et attestant que la somme demandée est due par le DEBITEUR au BENEFCIAIRE.

Toute somme qui ne sera pas réglée par le GARANT au titre de la présente garantie dans ce délai portera intérêts au taux de l'intérêt légal augmenté de 300 points de base bancaire.

5. Le GARANT s'interdit d'opposer au BENEFCIAIRE quelque exception ou contestation de quelque nature que ce soit, notamment dans l'hypothèse où le DEBITEUR contesterait en tout ou partie sa dette, par quelque moyen que ce soit, ou encore si l'une quelconque des obligations contractées par ce dernier était annulée, résolue, résiliée ou ne pouvait être exécutée pour quelque cause que ce soit ou de différer l'exécution de la Garantie pour quelque motif que ce soit même en cas d'octroi de délais ou moratoire (que le BENEFCIAIRE pourrait librement consentir ou auxquels il pourra donner son adhésion sans aucune restriction) au profit du DEBITEUR.
6. Toutes les dispositions de la Garantie conserveront leur plein effet en cas de cessation de paiements, procédure collective et notamment procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires, ou toute situation analogue du DEBITEUR.

En particulier, toutes les dispositions de la Garantie conserveront leur plein effet, quelle que soit l'évolution de la situation financière ou juridique ou de la forme juridique du DEBITEUR ou en cas d'évolution des liens ou des rapports de fait ou de droit entre le BENEFCIAIRE et le DEBITEUR.

7. La Garantie restera en vigueur et produira tous ses effets jusqu'au terme du bail majoré de une année ou à la remise d'une nouvelle Garantie, sauf mainlevée expresse écrite de la présente GARANTIE rapportée par le BENEFCIAIRE avant cette date.
8. D'accord exprès du GARANT, en cas de cession de la propriété des locaux sur lesquels porte le Bail, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, la Garantie bénéficiera de plein droit au nouveau propriétaire des locaux.

Les engagements du GARANT au titre des présentes demeureront en vigueur malgré toutes modifications des statuts ou du régime juridique des PARTIES, de changement de forme sociale ou d'objet ou encore de modification du capital ou de l'actionariat.

9. Pour l'application des présentes le droit français est applicable.

S.M.

10. Le GARANT élit domicile en son siège social indiqué ci-dessus.
Tout litige relatif à la Garantie sera soumis aux juridictions compétentes de XXXXX

Fait à [.]

Le [.]

Signature précédée de la mention manuscrite « *Bon pour garantie à première demande à hauteur de la somme de*

..... euros (EUR), *incluant principal, intérêts, frais et accessoires éventuels* »

0.

Centre Commerçant
GINKO - BORDEAUX

**8. Justificatif de la remise préalable
au preneur
de l'EDDV en date du 19/09/2016 et
de l'EDDV Modificatif du 09/10/2017**

1.

Florence Mas

De: Florence Mas
Envoyé: lundi 2 septembre 2019 13:39
À: 'mpereirabaptista@tenbordeaux.com'; 'marlene.keshishian@gmail.com';
'restaurant.lettucesgarden@gmail.com'
Cc: DUNOYER, Marie
Objet: GINKO COMMERCE / LETTUCE GARDEN [19.03282]

OFFICIEL

Ma Chère Consoeur, Madame, Monsieur,

A la demande de BOUYGUES IMMOBILIER, dans le cadre de l'établissement du bail commercial entre la SCI GINKO COMMERCE et Madame Marlène KESHISHIAN KORDI & Monsieur Shant KASSAR sous l'enseigne « LETTUCE GARDEN » pour la cellule 5.04 dépendant de l'ensemble commerçant dénommé GINKO COMMERCE, je vous adresse :

1/ le lien <https://we.tl/t-7m7HJ2Fn2z> pour charger l'état descriptif de division en volumes en date du 19 septembre 2016 et du modificatif en date du 9 octobre 2017,

2/le lien <https://we.tl/t-25DYI4bG8C> pour charger les pièces annexes suivantes :

- 1-Plan de l'Ensemble Immobilier Commercial et situation de la cellule, plan de masse, plans de la cellule,
- 2-Le cahier des charges et prescriptions techniques et architecturales de la cellule (autrement nommé le CCPTA),
- 2-4-1 cahier des charges enseignes + plans + type de façade
- 2-4-2-notice acoustique
- 2-4-3 cahier prescriptions environnementales
- 2-4-4 tableau récapitulatif des couts/missions réalisés par le Bailleur et refacturés au Preneur
- 3-Conditions en cas de mise à disposition anticipée et cahier des charges de la mise à disposition anticipée,
- 4-Le Règlement Intérieur de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- 5-État des risques et Pollutions datant de moins de 6 mois depuis la conclusion du bail
- 6-Reconnaissance de remise des états et inventaire visés aux articles L 145-40-2 et R 145-35 à 37 du code de commerce (inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur + état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel + état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût + tableau détaillant la répartition et la pondération entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'Ensemble Immobilier Commercial + nomenclature CNCC)
- 7-Modèle de GAPD
- 8-Justificatif de la remise préalable au preneur de l'état descriptif de division en volumes en date du 19 septembre 2016 et du modificatif en date du 9 octobre 2017
- 9- CNI des 2 preneurs
- 10- Pouvoir du signataire représentant la société bailleuse (pouvoir de Eric MAZOYER à Benoit DANTEC du 01/03/2017 déposé le 18/05/2017 et pouvoir de Benoit DANTEC à Santiago EVANGELISTA du 01/03/2017 déposé le 05/07/2017).
- 11Diagnostic de performance énergétique lequel sera remis lors de la livraison des locaux à construire en tout ou en partie.

Je vous souhaite bonne réception de la présente,

Votre Bien Dévouée,

Handwritten signature and initials in blue ink, including a vertical line and the letters 'S.V'.

Florence MAS
Avocat associé

fmaz@marchalavocats.com
TÉL : 00 33 (0)3 28 38 93 93
www.marchalavocats.com



Tout engagement, offre ou acceptation contenu dans le mail ou dans une pièce jointe ou tout projet de contrat joint au mail n'a pas valeur d'offre de contracter ou d'engagement ferme et définitif et doit faire l'objet d'une validation par le mandant de l'avocat. Seule la signature de l'acte ou de l'engagement dans sa version finale par le mandant de l'avocat ou son représentant emportera engagement définitif de la part de notre client. Si vous n'êtes pas le destinataire, vous êtes informé que toute divulgation, reproduction, distribution ou autre diffusion ou utilisation de cette communication est strictement interdite. Si vous recevez cette communication par erreur, veuillez prendre contact par téléphone ou mail immédiatement avec notre cabinet. Si ce mail n'est pas destiné à un avocat et si vous l'estimez nécessaire, merci de nous communiquer les coordonnées de votre conseil afin que nous nous mettions directement en rapport avec lui. Merci de votre coopération.

S.H.

Centre Commerçant GINKO - BORDEAUX

9.CNI des 2 preneurs

Adresse : 7 AVENUE SAINT LAZARE
TOURS (37)

Carte valable jusqu'au : 31.07.2021

délivrée le : 01.08.2011

par : PRÉFECTURE DE L'INDRE-ET-LOIRE (37)

Signature de l'autorité :



280J7A06V

3303064117 - 04/01/1985

TITRE DE SEJOUR

NOM *KASSAR*

PRENOM SHANT

VALIDE JUSQU'AU

21/10/2025

DATE ET LIEU DE DELIVRANCE

21/10/2015

GIRONDE

NATURE DU TITRE

CARTE DE RESIDENT

REMARQUES

TOUTE PROFESSION EN FRANCE

METROPOLITAINE

DANS LE CADRE DE LA LEGISLATION

EN VIGUEUR



SIGNATURE DU TITULAIRE

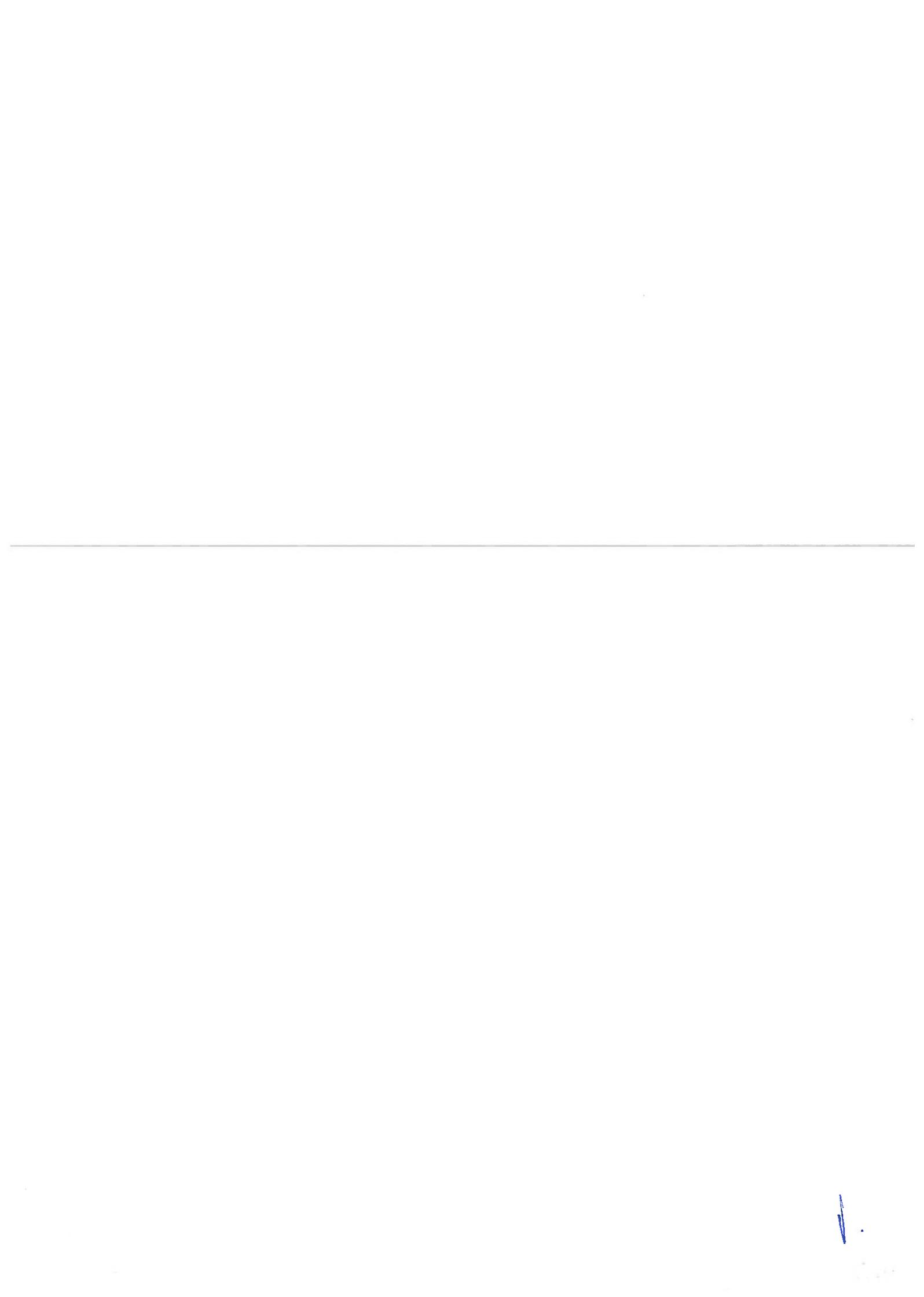
[Handwritten signature]



Centre Commerçant
GINKO- BORDEAUX

**10. Pouvoir du signataire
représentant la société bailleresse**

-pouvoir de Eric MAZOYER à Benoit DANTEC du 01/03/2017 (déposé le 18/05/2017)
-pouvoir de Benoit DANTEC à Santiago EVANGELISTA du 01/03/2017 (déposé le
05/07/2017)



BOUYGUES IMMOBILIER
DEPOT DU POUVOIR
MAZOYER/DANTEC
[Immobilier commercial]

OFFICE NOTARIAL
9, rue d'Astorg
75384 PARIS CEDEX 08

15
51



51962401
/15/
Compte n° 324525T

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE DIX-HUIT MAI
A PARIS (huitième arrondissement), en l'Office Notarial,**

**PARDEVANT Maître Samuel CHAMPEAUX, Notaire au sein de la
« SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile
titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS (huitième
arrondissement), 9 rue d'Astorg,**

A COMPARU :

Madame Ghislaine PEREZ CARTIGNY, Clerc de notaire, domiciliée
professionnellement à PARIS (8^{ème}) 9 rue d'Astorg,

**LAQUELLE a, par ces présentes, déposé au rang des minutes afin
qu'il en soit délivré tous extraits ou copies authentiques dont besoin
sera.**

**L'original d'un pouvoir consenti suivant acte sous seing privé en
date du 1^{er} MARS 2017,**

PAR :

**Monsieur Eric MAZOYER, Directeur Général Délégué, au nom et
pour le compte de :**

***La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER, société par
actions simplifiée, au capital de 138.577.320 Euros, dont le siège est à
ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3 boulevard Gallieni,
identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 RCS NANTERRE.***

*Etant ici précisé que la société « BOUYGUES IMMOBILIER » avait antérieurement
pour forme sociale celle de « société anonyme » et que le changement en
« société par actions simplifiée » a fait l'objet d'une décision en assemblée
générale extraordinaire en date du 9 décembre 2016, dont une copie certifiée
conforme du procès-verbal de délibérations, ainsi qu'une copie des statuts mis à
jour de la société, ont été déposés au rang des minutes de Maître Samuel
CHAMPEAUX, Notaire à PARIS, en date du même jour.*

Monsieur MAZOYER nommé à ces fonctions par décision du Conseil de ladite
société du 9 décembre 2016 et agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par
Monsieur François BERTIERE, Président de ladite société, par acte sous seing privé en
date du 1^{er} mars 2017, dont un original a été déposé au rang des minutes de Maître
Samuel CHAMPEAUX, notaire à PARIS, le 4 avril 2017, laquelle délégation comporte en
outre une autorisation de sous-délégation partielle.

Monsieur BERTIERE agissant en tant que représentant légal de ladite société.

MKK

S.M

AU PROFIT DE :

Monsieur Benoît DANTEC, Directeur Général Immobilier Commercial (activité immobilière) de BOUYGUES IMMOBILIER, domicilié professionnellement à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) 3 boulevard Gallieni.

A L'EFFET D'EXERCER CERTAINS POUVOIRS VISES DANS L'ACTE SOUS SEING PRIVE DU 1^{er} MARS 2017.

Laquelle pièce est demeurée ci-annexée.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

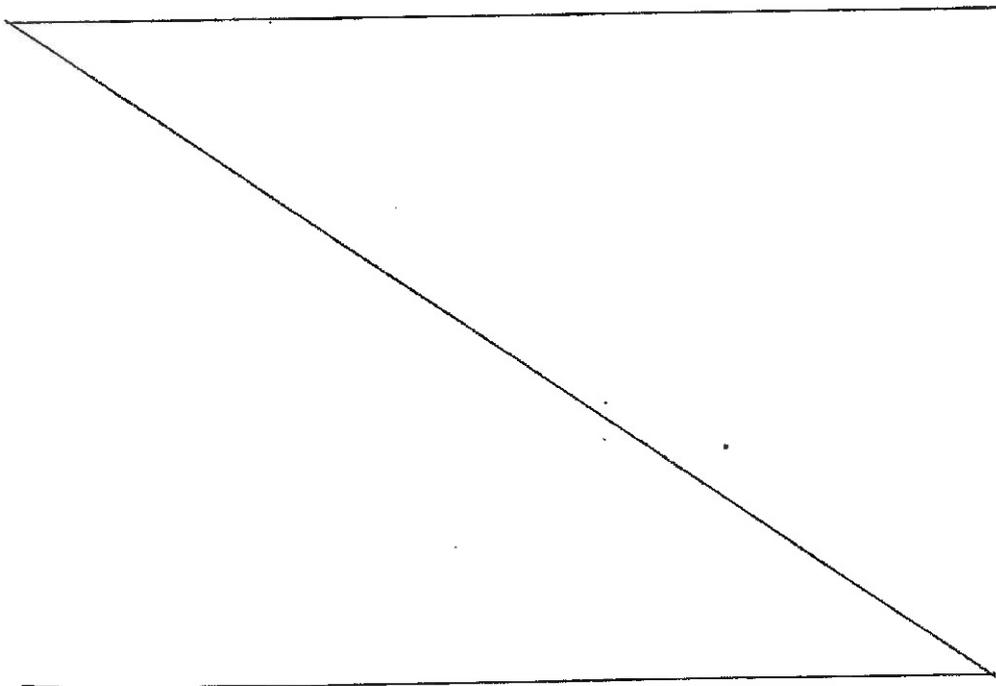
DONT ACTE

Etabli sur deux pages.
Et après lecture faite, la comparante a signé le présent acte avec le notaire soussigné, susnommé.

SUIVENT LES SIGNATURES.

La minute porte la mention : « Droits d'enregistrement sur Etat : 125 € ».

Suit la teneur littérale de l'annexe par photocopie :



Remand à un acte
 reçu par le notaire
 soussigné le 12/11/17
 mais sans nul effet
 Immobilier d'entreprise / délégation DG 2017

Bouygues
 Immobilier



DELEGATION DE POUVOIRS

Je soussigné Eric MAZOYER, agissant en qualité de Directeur Général Délégué de BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 138.577.320 Euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 562.091.546, dont le siège social est 3 Boulevard Gallieni 92130 Issy les Moulineaux, nommé à cette fonction par décision du Conseil du 9 décembre 2016.

CONSTITUE PAR LES PRESENTES COMME DELEGATAIRE DE POUVOIRS :

- Benoît DANTEC
 Domicilié 3, boulevard Gallieni 92130 Issy Les Moulineaux
 ci-après le "Délégué"

à qui je confère les pouvoirs énoncés ci-après, étant précisé que ces pouvoirs sont liés aux fonctions de Directeur Général Immobilier Commercial du Délégué et ne pourront s'exercer que dans le cadre de l'activité immobilière et en application des décisions de la Direction Générale relevant de l'objet de BOUYGUES IMMOBILIER et des sociétés existantes (ou à constituer) dans lesquelles BOUYGUES IMMOBILIER exerce (ou exercera) les fonctions de représentant légal ou est (ou sera) investie d'une mission de prestations de services ou de délégation de maîtrise d'ouvrage (ci-après les "Sociétés") dans les limites de ces missions.

POUVOIRS

- Prendre toutes décisions opérationnelles ou d'organisation en vue d'assurer le développement de l'activité sur son périmètre, dans le respect des règles et procédures internes définies par la Direction Générale.
- Acquérir tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis, moyennant les prix et conditions que le Délégué avisera.
- Vendre en l'état, vendre en l'état futur d'achèvement, vendre achetés et céder (notamment par voie d'apport ou d'échanges), moyennant les prix et conditions que le Délégué avisera, tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis appartenant ou pouvant appartenir aux Sociétés, établir et signer tous contrats préliminaires de réservation ou promesses en vue de la vente de ces biens et droits, donner les instructions au séquestre en vue de restituer le dépôt de garantie.
- Acquérir ou vendre tous droits et biens mobiliers (notamment fonds de commerce, baux commerciaux, à l'exception des droits sociaux), en vue de la réalisation d'opérations immobilières, moyennant les prix et conditions que le Délégué avisera.

- Prendre ou donner à bail, aux conditions que le Délégué avisera, tous biens immobiliers.
 - Payer ou obliger les Sociétés à payer le prix des acquisitions, comptant ou aux époques et selon les modalités qui seront stipulées, ainsi qu'à exécuter toutes les conditions qui seront convenues.
 - Négocier, signer et résilier tous contrats dans le cadre de la réalisation d'opérations immobilières avec toutes personnes de droit privé ou de droit public,
- Etablir tous cahiers des charges, états descriptifs de division, règlements de copropriété, constituer ou faire constituer toutes associations syndicales, toutes servitudes, tous traités de cours communes, procéder à toute division du sol, établir tous procès-verbaux de bornage, etc ...
- Recevoir et donner quittance de toutes sommes reçues, consentir, renoncer à tous privilèges, actions résolutoires et toutes hypothèques, donner mainlevée avec ou sans paiement, de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire, et consentir à la radiation de toutes inscriptions.
- Exercer toutes poursuites nécessaires à la préservation des intérêts des Sociétés et à cet effet notamment engager toutes procédures, signer toute transaction et produire à tous ordres ou distributions, et effectuer toutes déclarations de créances.

Convoquer et participer à toutes assemblées ou Comité des Sociétés, des copropriétés ou des associations syndicales dans lesquelles les Sociétés détiennent ou détiendront directement ou indirectement une participation financière.

- Effectuer auprès de tout établissement bancaire ou de crédit, toute demande de garantie financière d'achèvement ou de caution solidaire (à l'exclusion des demandes de garantie à première demande), signer les lettres d'ordre correspondantes, en accepter les conditions et plus généralement, tous documents nécessaires à l'activité des Sociétés auprès de tout établissement bancaire ou de crédit étant précisé qu'en vertu des présents pouvoirs, le Délégué n'a pas la faculté de contracter des emprunts sauf les concours bancaires qui résulteraient de la mise en jeu des cautions et des garanties financières d'achèvement délivrées.
- Gérer les programmes immobiliers réalisés par les Sociétés sur les plans technique, administratif, financier et commercial en vue de répondre aux objectifs de qualité, de délais, d'exécution et de prix.
- Faire et signer toute demande administrative notamment de permis de construire, d'aménager et de démolir, etc.
- Négocier et signer toute transaction en vue notamment de mettre un terme à un recours contre une autorisation administrative.
- Respecter et faire respecter le Code d'Ethique et les Programmes de Conformité Bouygues par les collaborateurs de son périmètre et à cet effet, assurer et faire assurer sous sa

responsabilité le respect scrupuleux de toute réglementation en vigueur applicable aux Sociétés, notamment :

- en matière de lutte contre la corruption ;
- en matière de droit de la concurrence ;
- en matière de règles d'urbanisme ;
- en matière d'intermédiation immobilière et foncière ;
- en matière de publicité relative à la vente immobilière, assortie ou non de garanties du type garantie de revente, de carence locative ou de vacance locative, etc..., au crédit, à la protection et à l'information du consommateur ;
- en matière de règles générales de la construction des bâtiments d'habitation et autres constructions ;
- en matière d'hygiène, de sécurité, de droit du travail et de la sécurité sociale au sein des sociétés susvisées, sur les chantiers du ressort de son périmètre et notamment concernant les matières suivantes :
 - o Embauche et contrat de travail ;
 - o Recours au travail temporaire ;
 - o Institutions représentatives du personnel et négociation collective ;
 - o Droit disciplinaire ;
 - o Formation professionnelle ;
 - o Durée du travail ;
 - o Registres et affichages obligatoires.
- Et d'une façon générale, prévenir et détecter les cas de fraudes ou de comportements non éthiques et informer la Direction Générale de tout soupçon de fraude ou de comportement non éthique dont le Délégué pourrait avoir connaissance directement ou indirectement.
- Recevoir et retirer les lettres simples, ou recommandées ainsi que tous actes d'huissiers.
- Signer toute correspondance relative à l'objet de la présente délégation.
- D'une manière plus générale, passer et signer tous actes, pièces et documents, et faire tous actes nécessaires à l'exécution de la présente délégation.

En sa qualité de Directeur Général Immobilier Commercial, il dispose pour l'exercice des pouvoirs et des responsabilités ci-dessus conférés, de la compétence, de l'autorité et des moyens nécessaires pour veiller personnellement à l'application des lois et règlements en vigueur.

En raison de la présente délégation, la propre responsabilité du Délégué notamment pénale peut se trouver engagée.



Il pourra:

- sous sa responsabilité, subdéléguer partie de ces pouvoirs et responsabilités ci-dessus conférés à tout subordonné compétent et disposant de l'autorité et des moyens nécessaires, et également subdéléguer à tout notaire ou clerc de notaire pour la signature d'actes authentiques de vente d'un bien immobilier.
- autoriser le subdélégué qu'il aura ainsi désigné à subdéléguer à son tour, partie de ces pouvoirs et responsabilités à un subordonné compétent et disposant de l'autorité et des moyens nécessaires avec encore faculté de subdélégation dans les mêmes conditions et également autoriser le subdélégué à subdéléguer à son tour à tout notaire ou clerc de notaire pour la signature d'actes authentiques de vente d'un bien immobilier.

...

La présente délégation de pouvoirs :

- remplace les précédentes délégations qui auraient pu être consenties au Déléataire par le Délégant,
- prend effet à compter du 1^{er} mars 2017.
- est valable jusqu'à modification ou révocation expresse par le délégant ou son successeur dans sa fonction et prendra automatiquement fin en cas de cessation du contrat de travail du délégataire. Elle ne sera pas résiliée de plein droit en cas de cessation du contrat de travail ou des fonctions du délégant.

Fait à Issy les Moulineaux, le 1^{er} mars 2017.

en trois exemplaires dont un pour le dépôt au rang des minutes de la SCP THIBIERGE et Associés, notaires à PARIS.

Eric MAZOYER
Directeur Général Délégué
(bon pour délégation de pouvoirs)

Bon pour délégation de pouvoirs

Benoît DANTEC
Directeur Général Immobilier Commercial
(bon pour acceptation de pouvoirs)

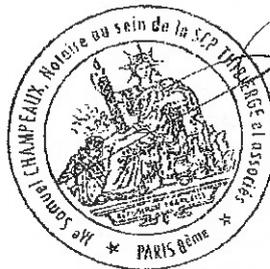
Bon pour acceptation de pouvoirs

4

Les présentes établies sur SEPT pages, sans renvoi ni mot rayé nul, contenant un blanc bâtonné, ont été collationnées, reconnues conformes à la minute, signées, scellées et délivrées par Maître Samuel CHAMPEAUX, Notaire au sein de la « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office notarial » dont le siège est à Paris (huitième arrondissement) 9 rue d'Astorg.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Les feuilles de la présente copie authentique sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le Notaire, en application de l'article 14 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971.



BOUYGUES IMMOBILIER
DEPOT DU POUVOIR
DANTEC/EVANGELISTA
[Immobilier Commercial]

OFFICE NOTARIAL
9, rue d'Astorg
75384 PARIS CEDEX 08

15
51



51962403
/15/
Compte n° 324525T

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE CINQ JUILLET
A PARIS (huitième arrondissement), en l'Office Notarial,**

**PARDEVANT Maître Samuel CHAMPEAUX, Notaire au sein de la
« SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile
titulaire d'un Office notarial », dont le siège est à PARIS (huitième
arrondissement), 9 rue d'Astorg,**

A COMPARU :

Madame Ghislaine PEREZ CARTIGNY, Clerc de notaire, domiciliée
professionnellement à PARIS (8^{ème}) 9 rue d'Astorg,

**LAQUELLE a, par ces présentes, déposé au rang des minutes afin
qu'il en soit délivré tous extraits ou copies authentiques dont besoin
sera.**

**L'original d'un pouvoir consenti suivant acte sous seing privé en
date du 1^{er} MARS 2017,**

PAR :

**Monsieur Benoît DANTEC, Directeur Général Immobilier
Commercial, au nom et pour le compte de :**

***La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER, société par
actions simplifiée, au capital de 138.577.320 Euros, dont le siège est à
ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3 boulevard Gallien,
identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 RCS NANTERRE.***

Monsieur DANTEC agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par
Monsieur Eric MAZOYER, Directeur Général Délégué de ladite société, par acte sous seing
privé en date du 1^{er} mars 2017, dont un original a été déposé au rang des minutes de
Maître Samuel CHAMPEAUX, notaire à PARIS, le 18 mai 2017, laquelle délégation
comporte en outre une autorisation de sous-délégation partielle.

Monsieur MAZOYER nommé à ces fonctions par décision du Conseil de ladite
société du 9 décembre 2016 et agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par
Monsieur François BERTIERE, Président de ladite société, par acte sous seing privé en
date du 1^{er} mars 2017, dont un original a été déposé au rang des minutes de Maître
Samuel CHAMPEAUX, notaire à PARIS, le 4 avril 2017, laquelle délégation comporte en
outre une autorisation de sous-délégation partielle.

Monsieur BERTIERE agissant en tant que représentant légal de ladite société.

MKK

1.
SM

AU PROFIT DE :

Monsieur Santiago EVANGELISTA, Responsable de Programmes Commerciaux (activité Immobilière) de BOUYGUES IMMOBILIER, domicilié professionnellement à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) 3 boulevard Gallieni.

A L'EFFET D'EXERCER CERTAINS POUVOIRS VISES DANS L'ACTE SOUS SEING PRIVE DU 1^{er} MARS 2017.

Laquelle pièce est demeurée ci-annexée.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

DONT ACTE

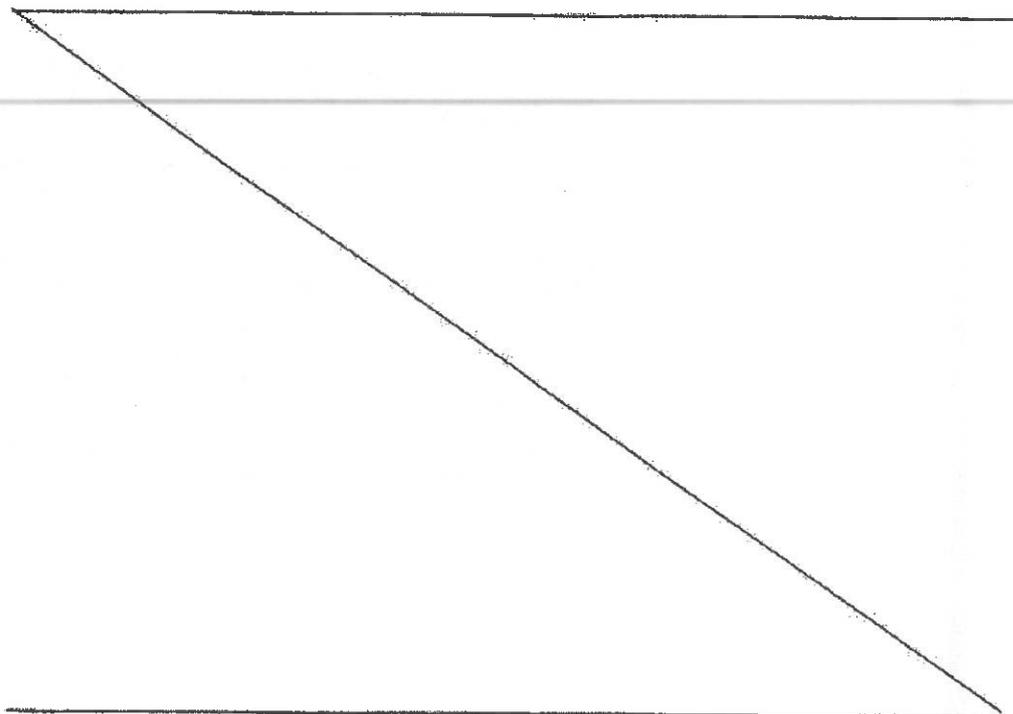
Etabli sur deux pages.

Et après lecture faite, la comparante a signé le présent acte avec le notaire soussigné, susnommé.

SUIVENT LES SIGNATURES:

La minute porte la mention : « Droits d'enregistrement sur Etat : 125 € ».

Suit la teneur littérale de l'annexe par photocopie :



Annulé à un acte
reçu par le créancier
concernant le client
Jules S...
M... de S...

Bouygues
Immobilier **B**

DELEGATION DE POUVOIRS

Je soussigné Benoît DANTEC, agissant en qualité de Directeur Général Immobilier Commercial de BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 138.577.320 Euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 562.091.546, dont le siège social est 3 Boulevard Gallieni 92130 Issy les Moulineaux,

En vertu des pouvoirs conférés par Eric MAZOYER, Directeur Général Délégué de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 1^{er} mars 2017, lesdites délégations comportant la faculté de subdélégation,

CONSTITUE PAR LES PRESENTES COMME DELEGATAIRE DE POUVOIRS :

- Santiago EVANGELISTA
Domicilié 3, boulevard Gallieni 92130 Issy Les Moulineaux
ci-après le " Délégué "

à qui je confère les pouvoirs énoncés ci-après, étant précisé que ces pouvoirs sont liés aux fonctions de Responsable de Programmes Commerciaux du Délégué et ne pourront s'exercer que dans le cadre de l'activité immobilière et en application des décisions de la Direction Générale relevant de l'objet de BOUYGUES IMMOBILIER et des sociétés existantes (ou à constituer) dans lesquelles BOUYGUES IMMOBILIER exerce (ou exercera) les fonctions de représentant légal ou est (ou sera) investie d'une mission de prestations de services ou de délégation de maîtrise d'ouvrage (ci-après les " Sociétés ") dans les limites de ces missions.

POUVOIRS

- Prendre toutes décisions opérationnelles ou d'organisation en vue d'assurer le développement de l'activité sur son périmètre, dans le respect des règles et procédures internes définies par la Direction Générale.
- Payer ou obliger les Sociétés à payer le prix des acquisitions, comptant ou aux époques et selon les modalités qui seront stipulées, ainsi qu'à exécuter toutes les conditions qui seront convenues.
- Négocier, signer et résilier tous contrats dans le cadre de la réalisation d'opérations immobilières avec toutes personnes de droit privé ou de droit public.
- Etablir tous cahiers des charges, états descriptifs de division, règlements de copropriété, constituer ou faire constituer toutes associations syndicales, toutes servitudes, tous traités de cours communes, procéder à toute division du sol, établir tous procès-verbaux de bornage, etc ...
- Recevoir et donner quittance de toutes sommes reçues, consentir, renoncer à tous privilèges, actions résolutoires et toutes hypothèques, donner mainlevée avec ou sans

paiement, de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire, et consentir à la radiation de toutes inscriptions.

- Exercer toutes poursuites nécessaires à la préservation des intérêts des Sociétés et à cet effet notamment engager toutes procédures, et produire à tous ordres ou distributions, et effectuer toutes déclarations de créances.
- Convoquer et participer à toutes assemblées ou Comité des Sociétés, des copropriétés ou des associations syndicales dans lesquelles les Sociétés détiennent ou détiendront directement ou indirectement une participation financière.
- Gérer les programmes immobiliers réalisés par les Sociétés sur les plans technique, administratif, financier et commercial en vue de répondre aux objectifs de qualité, de délais, d'exécution et de prix.
- Faire et signer toute demande administrative notamment de permis de construire, de lotir et de démolir, etc.
- Respecter et faire respecter le Code d'Ethique et les Programmes de Conformité Bouygues par les collaborateurs de son périmètre et à cet effet, assurer et faire assurer sous sa responsabilité le respect scrupuleux de toute réglementation en vigueur applicable aux Sociétés, notamment :
 - en matière de lutte contre la corruption ;
 - en matière de droit de la concurrence ;
 - en matière de règles d'urbanisme ;
 - en matière d'intermédiation immobilière et foncière ;
 - en matière de publicité relative à la vente immobilière, assortie ou non de garanties du type garantie de revente, de carence locative ou de vacance locative, etc..., au crédit, à la protection et à l'information du consommateur ;
 - en matière de publicité relative à la vente immobilière, assortie ou non de garanties du type garantie de revente, de carence locative ou de vacance locative, etc..., au crédit, à la protection et à l'information du consommateur ;
 - en matière de règles générales de la construction des bâtiments d'habitation et autres constructions ;
 - en matière d'hygiène, de sécurité, de droit du travail et de la sécurité sociale au sein des sociétés susvisées, tant dans les différents sites que sur les chantiers du ressort de son périmètre et notamment concernant les matières suivantes :
 - o Embauche et contrat de travail ;
 - o Recours au travail temporaire ;
 - o Institutions représentatives du personnel et négociation collective ;

- o Droit disciplinaire ;
 - o Formation professionnelle ;
 - o Durée du travail ;
 - o Registres et affichages obligatoires.
- Et d'une façon générale, prévenir et détecter les cas de fraudes ou de comportements non éthiques et informer la Direction Générale de tout soupçon de fraude ou de comportement non éthique dont le Délégué pourrait avoir connaissance directement ou indirectement.
 - Recevoir et retirer les lettres simples, ou recommandées ainsi que tous actes d'huissiers.
 - Signer toute correspondance relative à l'objet de la présente délégation.
 - D'une manière plus générale, passer et signer tous actes, pièces et documents, et faire tous actes nécessaires à l'exécution de la présente délégation.
 - Négocier et signer toute transaction en vue notamment de mettre un terme à un recours contre une autorisation administrative.
 - Prendre ou donner à bail, aux conditions que le Délégué avisera, tous biens immobiliers.

En sa qualité de Responsable de Programmes Commerciaux, il dispose pour l'exercice des pouvoirs et des responsabilités ci-dessus conférés, de la compétence, de l'autorité et des moyens nécessaires pour veiller personnellement à l'application des lois et règlements en vigueur.

En raison de la présente délégation, la propre responsabilité du Délégué notamment pénale peut se trouver engagée.

La présente délégation de pouvoirs :

- remplace les précédentes délégations qui auraient pu être consenties au Délégué par le Déléguant ;
- prend effet à compter du 1^{er} mars 2017,
- est valable jusqu'à modification ou révocation expresse par le délégant ou son successeur dans sa fonction et prendra automatiquement fin en cas de cessation du contrat de travail du délégataire. Elle ne sera pas résiliée de plein droit en cas de cessation du contrat de travail ou des fonctions du délégant.

h

3

V.
S.T.



Fait à Issy les Moulineaux, le 1^{er} mars 2017,

en trois exemplaires dont un pour le dépôt au rang des minutes de la SCP THIBIERGE et Associés, notaires à PARIS.

Benoit DANTEC
Directeur Général Immobilier
Commercial.

(bon pour délégation de pouvoirs)

*Bon pour délégation
de pouvoirs*

Santiago EVANGELISTA
Responsable Programmes Commerciaux

(bon pour acceptation de pouvoirs)

Bon pour acceptation de pouvoirs

4

MTRK

Les présentes établies sur SEPT pages, sans renvoi ni mot rayé nul, contenant un blanc bâtonné, ont été collationnées, reconnues conformes à la minute, signées, scellées et délivrées par Maître Samuel CHAMPEAUX, notaire au sein de la « SCP THIBIERGE ET ASSOCIES, Notaires, associés d'une société civile titulaire d'un Office notarial » dont le siège est à Paris (huitième arrondissement) 9 rue d'Astorg.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Les feuilles de la présente copie authentique sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le Notaire, en application de l'article 14 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971.



Centre Commerçant
GINKO - BORDEAUX

**11. Diagnostic de performance
énergétique lequel sera remis lors
de la livraison des locaux à
construire en tout ou en partie**

